

# 演題「世界経済における日本の賃貸事業と増税対策」

於 ベルセゾン

平成 26 年 2 月 17 日

## 一 世界経済の状況と大胆予想（5年～10年）

### 1. 地域別

	キーワード	景 気	金融政策	金 利	株 価	為 替	不動産
アメリカ	回復 生産回帰基調	→	緩和縮小	→	→	→	→
ヨーロッパ	各国マチマチも 債務危機不安	→	→	→	→	→	→
中 国	シャドウバンキング の崩壊・大消費地	→	引きしめ	→	→	→	→
東南アジア	生産拠点	→	→	→	→	→	→
日 本	アベノミクス・ オリンピック	→	当面緩和	→	→	→	→

<現金預金・債権から株・不動産へ> (週刊ダイヤモンド 1/18)

<日本が一気にトップに>

### 2. <<日本市場は宝の山>>

<東京は回復が加速>

日本の金持ちは原点回帰 (国外財産調書制度)

<東京が1位に返り咲き>

相対的に日本はまだまだ割安

※バブル期の投資利回りはグロスで2～3%であった 想定年間家賃

<不動産市場底打ち>

投資額

### 3. 大胆予想 (あくまで講師の予想ですので、投資は各自の判断で行って下さい)

為替はドル高で円安基調

150円程度までありか?

国内株式は上昇基調

→ 20,000円～30,000円?

投資不動産は上昇基調

利回り3～5%まで50%くらい値上がり?

※大きな外的要因 (シャドウバンキング崩壊、債務危機、原発爆発など) がない場合です

※利用価値のない物件、業績低迷銘柄は下落

※賃金上昇、外国人の流入、不動産価格上昇が伴えば、家賃の上昇が見込める

→ インフレ、不動産価格の上昇により、貯金と借金の価値が下がる

金利上昇を伴うが、ゆるやかな上昇はむしろ不動産価格の上昇が長続きする

簡易シミュレーションさせていただきます。(土日営業・平日夜8時まで営業)

- 必要書類
- ①前年の確定申告書 (今までに申告していれば)
  - ②収支内訳書・青色申告決算書 (今までに申告していれば)
  - ③その年取得した物件の契約書・領収書等一式
  - ④開業届・青色申告申請書等届け出ている場合その書類
  - ⑤通帳・借入返済予定表・領収書その他の書類

<鳥山会計の参考料金>

9戸まで	年間 100,000 円	～	実費 1,000 円 (消費税等別以下同じ)
10戸～20戸	年間 180,000 円	～	実費 2,000 円
管理法人分	年間 220,000 円	～	実費 6,000 円

必要経費に算入できるので更に税率分 20～52.5%割安になります。  
非居住者から不動産を取得した時 10.21%源泉徴収義務

## 二 増税（主なもの）

1. 相続税 平成27年1月より 最高税率 55%へ5%アップ  
基礎控除 現在の60%へ減少
2. 所得税 最高税率 45%へ5%アップ(課税所得4,000万円超)  
※実効税率は、約57%となる  
給与所得控除の縮小  
平成26年4月より ゴルフ（リゾート）会員権の譲渡損失の損益通算の廃止

## 三 鳥山流資産形成と節税対策

1. 現状 年初のB/S、P/L
2. <商品比較表>
3. 税理士業と不動産賃貸業
  - ① 税理士業の利点とは
  - ② 不動産賃貸業の利点とは
4. 節税は賃貸不動産と法人化にあり  
一生の間の税金、節税は総合的にステージに応じて行う
5. 鳥山の所得税と相続税は？

## 四 まとめ

1. 世界の中で日本の不動産は最も狙い目である 燈台下暗し
2. 日本の不動産の中でも東京圏が一番である
3. 持っている土地は有効活用として賃貸事業をする
4. 攻めの経営として新規に土地を買い、賃貸事業を増やすことで生活を豊かにし、  
相続税対策ができる
5. 賃貸事業は良い不動産と管理会社と税理士に尽きる

### 良い税理士の必須条件

ご相談はお気軽に

### 税理士法人 鳥山会計

志木オフィス 埼玉県志木市本町 4-14-2 鳥山ビル

TEL 048-476-8586 FAX 048-476-8587

池袋オフィス 東京都豊島区池袋 2-65-6 慶愛鳥山ビル

TEL 03-6912-8828 FAX 03-6914-3428

HP <http://www.toriyama-k.jp>

メールアドレス toriyama@toriyama-k.jp

鳥山又は近藤、今村、笹川、その他職員へ（初回ご相談無料）