



「私が銀座でビルを持つに至るまで」

パートI 一番儲かる商売とは？

平成27年11月12日 KITTEビル  
講師 “闘う税理士、税理士大家さん”  
税理士法人 鳥山会計  
代表税理士、行政書士、宅地建物取引士  
鳥山 昌則

# 1. 鳥山の歴史

## 誕生

福井県勝山市生まれ、二男。  
福井県立短期大学経営学科卒業。 <税理士になれば儲かる？>

## 上京

1979年	昭和54年	20歳	上京。水道橋の蕎麦屋さんで住み込みアルバイト。
1981年	56年	22歳	税理士試験合格。（簿記論、財務諸表論、法人税法、所得税法、相続税法）
1982年	57年	23歳	日商簿記1級合格と同時に、大原簿記学校「日商簿記1級受験科講師」へ。
1983年	58年	24歳	三軒茶屋会計事務所で修業。結婚。（家を借りていることの辛さを体感）
1985年	60年	26歳	文京区白山の小さな繊維会社の経理部長へ。
1986年	61年	27歳	税理士登録。（栃木支部）2足のわらじ。
1987年	62年	28歳	品川のワンルームマンション取得（800万）、賃貸。 埼玉県富士見市自宅マンション（4LDK）取得。長女誕生。
1988年	63年	29歳	商品相場で1,000万損失。

## バブル絶頂

- 1989年 平成元年 30歳 自宅マンションで完全独立。長男誕生。  
宅地建物取引業者登録。新座市北野で一戸建事務所を取得。(3,400万)  
悪徳業者に騙される。
- 1990年 2年 品川のマンションを売却。(1,400万)  
池袋の1DKマンションを5,350万で取得、16万で賃貸。  
川越市のマンション(1,200万)と上記一戸建に買換え。(特例)
- 1992年 4年 上記一戸建事務所へ移転。(後に賃貸)  
自宅を新座市東一戸建に移転。(後に賃貸)
- 1994年 6年 埼玉県志木市本町6丁目に住宅兼事務所を取得、移転。  
(不動産と借入の怖さを知る。後に賃貸)
- 1995年 7年 富士見市の自宅マンション(3年賃貸していた)、空いた為売却。(居住用特例)  
顧問先不動産業者と宅地開発しようとするも、貸した金返らず。(4,000万)

## 金融危機

- |       |     |  |
|-------|-----|--|
| 1999年 | 11年 | 事務所を志木市本町5丁目へ移転。同時に鳥山会計不動産部を併設。<br>(3人と共同出資) 家賃1,000万。   |
| 2000年 | 12年 | 看板のことで税理士会からクレーム。<br>株で大損、1億5,000万の儲けから、3,000万の損失へ。<br>法人でせとルハイム西川口(ワルム14戸、6,000万)取得、賃貸。                                     |
| 2001年 | 13年 | 法人でNDSシラカシ(蕨市)を取得賃貸。(ワルム10戸、5,500万)  |
| 2002年 | 14年 | 志木市本町4丁目(現本店)に事務所を取得、移転。2階、3階を賃貸。<br>事務所規模、顧問先300社、職員数10名。   |
| 2003年 | 15年 | ハイッ野火止(ワルム8戸)5,300万、法人でハイッ清瀬6,000万取得、賃貸。<br>顧問先と『(有)フレンズを設立』。クリーニング店をやるも売上を持ち逃げされる。  |
| 2005年 | 17年 | ゲレストラントワレ取得、賃貸(9,800万)。『不動産管理、事業支援コンサル(有)設立』<br>この時点で事務所規模は顧問先500社、職員数18名、マンション3棟、<br>アパート2棟、区分所有2戸、一戸建2棟。家賃収入3,600万で“ほっと一息” |
| 2007年 | 19年 | 税務調査を受ける。3人で3ヶ月、5キロやせる。3年分で800万支払うが、一矢報いる。<br>顧問先から志木駅前のリラクゼーションサロン「癒しの空間」を引き継ぎ営業もトントンで売却。                                   |

2008年	20年	リーマンショックをチャンスとみて、2年間で18棟、15億を取得。
2009年	21年	『不動産仲介賃貸(株)サクセスクリエイト設立』 『フォーク酒場四季』 開店。
2011年	23年	『不動産売買仲介S.T不動産設立』 『不動産仲介管理ライフデザイン武蔵野設立』
2012年	24年	志木駅前で PLAZA TORIYAMA 取得。 (全部空のビル、ダイエー前、5フロアで25,000万)
2013年	25年	<b>『税理士法人鳥山会計設立』 代表社員就任。 池袋支店設置。 『鳥山不動産管理設立』</b> 区分所有2戸ビル2棟抱き合わせで売却による節税とキャッシュフロー改善。 銀座で丸の内「DOTTY」を顧問先より取得。営業も苦戦中。
2014年	26年	銀座4丁目歌舞伎座そばのビルを36,000万で取得。
2015年	27年	山田会計事務所の一部を合併。現在に至る。 <b>事務所規模は、顧問先1,200社、職員数46名！！ 不動産グループ4社、管理会社10社、社員14名、合計60名へと成長中！！ 銀座ビルを建替え建築中。2016年（平成28年）夏完成予定。</b>



## ＜ 商品比較表 ＞

	安全性	成果物	収益%	換金性	インフレ対応性	所得税等の税金メリット	相続税の節税メリット	評価
不動産	○	家賃	◎ 6~8%	×	◎	総合課税 ○	土地は約60%の評価に下がる 建物は約30%の評価に下がる ◎	収益性が高い為、15年くらいですべての回収が可能 家賃が安定していれば中国バブル崩壊もこわくない、むしろ買い場
預貯金	○	利息	×	◎	×	20%源泉 分離 ○	×	ペイオフに注意 当面金利上がらず面白くない
株式	△	配当	△ 2%	△	△	源泉分離 ○	相続開始3ヶ月 間平均の一番安い単価 △	当面低金利のうちは上昇するも変化激しく 中国バブル崩壊に要注意
投資信託	△	分配金	○ 3%	×	△	○	△	株式同様
国債	◎	利息	△ 1%	○	×	○	△	利回り低く高金利待ち
金	△	なし	×	○	◎	50万 控除あり ◎	×	インフレにより上がったがドル高により下落リスクあり
外貨預金	△	利息	○ 3%	○	○	×	×	円安基調が続けば今は買いも利回り低下
商品相場	×	なし	×	○	○	雑所得 源泉分離 △	×	天候、相場、為替、金利の影響大きくやめたほうが無難
FX (外国為替 取引)	×	なし	×	○	△	同上 △	×	国際情勢、金利動行の影響大きく予測困難 やめた方が無難



！これは必見！商品比較表！！

## 2. 鳥山の所有物件

(単位:万円)

種類	個人所有数	個人所有金額	家賃	妻・法人所有数	妻・法人所有金額	家賃	所有数合計	所有金額合計	家賃合計	利回り
一戸建貸家	1	1,300	156	3	2,360	262	4	3,660	418	11.4%
アパート	4	28,756	2,247	8	27,339	3,325	12	56,095	5,572	9.9%
マンション	7	144,422	15,090	7	54,812	5,078	14	199,234	20,168	10.1%
ビル	6	145,164	12,008	2	28,594	2,328	8	173,758	14,336	8.3%
土地	1	1,740	19				1	1,740	19	1.1%
シェアハウス				1	4,400	643	1	4,400	643	14.6%
計	19棟	321,382	29,520	21棟	117,505	11,636	40棟	438,887	41,156	
平均利回り			(9.2%)			(9.9%)			(9.4%)	

土地合計 8,831.72㎡ (2,671.59坪) 建物 1,6330.95㎡ (4,940.12坪) 借入金残高 299,121万

※ 100億を目指す

- ① 生きている間の節税
- ② 相続の為の節税

※ できる税理士とは？

知識、知恵、経験、勘、度胸、そしてハート



**初回相談料、お見積り無料 土日も営業！！ 《 安く、早く、正確に感じ良く 》**

**簡易シュミ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)事前にご予約下さい。**

**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・領収書その他書類
- ⑥ 相続の場合 およその財産がわかる書類

**物件、購入のご相談も初回無料で承ります。**

**<鳥山会計の参考料金>**

9戸まで	年間 50,000円	～	実費1,000円(消費税等別 以下同じ)
10戸～20戸	年間120,000円	～	実費2,000円
管理法人分	年間180,000円	～	実費6,000円

**必要経費に算入できるので更に税率分20%～58%割安になります。**



本日のセミナーへのご質問  
税金や相続が心配・・・  
不動産についてのご相談など

**初回相談料 お見積り無料**

税理士法人 鳥山会計まで

池袋オフィス 豊島区池袋2-65-6 慶愛鳥山ビル  
TEL 03-6912-8828 担当 中村

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 担当 石川

鳥山携帯  
TEL 090-3229-7423