

「不動産投資借入の極意」と 「節税対策」



主催：株式会社 フジリアルアセット

講師：鳥山 昌則

“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

まずは質問です。

- 不動産投資はまだやったことが無い方
- 不動産投資は怖いと思っておられる方
- 不動産投資に興味があり、やってみたいなと思っている方
- 不動産投資をすでにされている方
- 不動産投資をもっと積極的に拡大していきたい方
- 不動産投資をもっと効率よくやりたい方
- 不動産投資でうまく節税したい方

トリヤマとは？

1. 「闘う税理士」

略歴

福井県勝山市生まれ、20歳：上京、22歳：税理士試験合格、27歳税理士登録、現在56歳

税理士

税理士としての私の「志」！

- ⇒ 「闘う税理士」=〇〇と闘う！
- ⇒ 言いなりにならない、「お上ごもつとも」ではない！
- ⇒ 「納税者本位」⇒おかしいところはおかしいと突っ込む
(但し、言い方は考えて…)
- ⇒ 納得できるところまで食い下がる！
- ⇒ 相手にも好印象で納める(人間関係を重視)

トリヤマとは？

2. 「税理士大家」

不動産

現在所有の不動産：

- ・ 40棟（一戸建貸家、アパート、マンション、ビル、土地、シェアハウス）
- ・ 所有金額合計：44億円弱
- ・ 家賃合計：4.12億円弱
- ・ 平均利回り：9.4%
- ・ 土地合計：2,700坪弱
- ・ 建物：5000坪弱
- ・ 借入金残高：約30億円弱



来年、銀座に自社ビル建築

投資とは？

- 投資にはどんなものがあるでしょう？
 - あなたはどんな投資をしていますか？
-

< 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！！

借入の極意

1. 融資機関の種類と特徴

	借入枠	利率	担保評価	返済期間	特長
日本政策金融公庫	4800万円	1.2~2%	路線価 × 80%	15年まで	原則担保が先
信用金庫	3~5億円	1.5~2.5%	路線価	残存耐用年数 × 90%	エリアの問題 定期積金
地方銀行	5~10億円	1.0~2%	路線価	〃	〃
都市銀行	10億円~	0.7~1.5%	路線価	〃	全国どこでも
スルガ銀行	年収 × 20倍	4.5%	売買金額	残存耐用年数 +10年	〃
オリックス銀行		2~3%	売買金額 × 90%	残存耐用年数	〃
SBJ銀行		3~4%	5000万円まで なら100%	残存耐用年数 +20年	首都圏

* 信用保証協会：各都道府県にあり、銀行が保証を付けることを条件にすることもある。保証料0.5~1%

借入の極意 2. 違約金

- 繰り上げ返済
 - 固定金利
 - 変動金利
 - 抵当権と根抵当権
 - (共同) 担保
-

借入の極意 3. キーマン

- キーマンと話せ！
 - キーマンの見つけ方！
 - キーマンとの話し方？
-

借入の極意 4. 属性

- 返済能力
 - 担保力(物的、人的)
 - 満室経営を目指そう！
 - 管理会社、リフォーム会社と付き合う
-

借入の極意

5. 貸借対照表が重くならないうちに借入を重ねる！
6. 銀行は有力者に紹介してもらえ
7. 投資不動産の売買金額の15%の資金を蓄える
8. 借り換えのテクニック
9. 日頃の付き合い
10. デッドラインは総利回り「7%」まで

節税対策

1. 規模別対策

戸数	申告方法	控除額	備考
1~9戸	青色申告	10万円	
10~20戸	青色申告	65万円	専従者給与
21戸~	管理法人設立	---	保有会社

* 給与のある人は、早い段階で保有会社設立 or 奥さん名義で取得が有利

節税対策

2. サラリーマンの会社向け対策
⇒もったいないことをしない
3. 青色申告決算書の良い例、悪い例
4. 減価償却について
5. 税務署からお尋ねがきたときはどうする？
6. 修繕費（？）と資本的支出
7. 消費税還付

※ 100億を目指す

- ① 生きている間の節税
- ② 相続の為の節税

※ 信頼できる税理士とは？

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