

毎日資産活用セミナー2016冬が2月11日、大阪市北区のダイワハウス大阪ビルで開かれた。特別講演で日本総合研究所理事長の寺島実郎さんが「投資を考えるうえで、我々はどのような時代に生きているのか、的確に認識しなければいけない」と語り、世界と日本経済の現状と見通しを解説。「これからの時代を生き抜く不動産活用術」をテーマにしたパネルディスカッションでは、法務・税務・不動産の専門家らが賃貸経営などについてわかりやすく説明した。【藤原規洋】

毎日資産活用セミナー 2016冬



<第1部> 特別講演

寺島 実郎氏

日本総合研究所理事長
多摩大学学長
寺島文庫代表理事



会場を埋めた来場者は熱心に耳を傾けた

我々は今、どういう時代に生きているのかを的確に認識しなければいけない。そのためには、日本経済において21世紀に入ってから何が起こったのかを知ることが最大のヒントになる。

まず、勤労者可処分所得の推移だ。2000年に月47.3万円あったのが、2014年には42.4万円に下がった。年間60万円もの減少は、日本の貧困化を示しており、ここに21世紀の日本の最大の特徴が表れている。つまり、中間層の没落が進行した。日本の強みとも言えた、9割近くの中間層意識を持った人々を取り巻く環境が大きく変化している。

家計消費支出も、この間に月額2万6134円減った。特に「こづかい」と「交際費」の減少は大きく、「仕送り金」「授業料等」「教養娯楽」関連の費用も減っている。総じて、日本人は余裕を失い、どんどん内向きになっていくことが読み取れる。

中間層の没落が起きた原因を探るには、就業者人口の移動を見るとよくわかる。製造業・建設業における雇用者が約340万人減り、サービス業における雇用者が約360万人

激動の世界における日本の針路

増えた失業率は改善しているものの、平均雇用者報酬は減少している。製造業・建設業と比較して、サービス業・金融業を除く(年間約180万円報酬が少くない現状があるからだ。

アベノミクス効果で日経平均株価は昨年2万円を超えた時期もあったが、今は下落傾向にある。背景には、世界経済の基調の変化がある。大方のエコノミストは世界経済は減速にあると見ており、先進国の中で比較的堅調なのは米国だけだ。

日本は、15年に実質GDP成長率2%アップと言いつつ、1月に発表されたIMFの見通しでは、結局0.6%だった。16年の予測は1.0%となっており、日本の実体経済は動いていないのが実情だ。実体経済と金融経済が乖離しているのが日本の現状であることを認識しておくべきである。

資産の運用を考えるうえで、最大のリスクは原油価格の下落である。米国のシエールガス・オイルの増産と米国の原油輸出解禁が背景にある。シエールガスの増産と当時1バレル

100ドル前後だった原油価格に暴落して、ハイリリスク・ハイリターンな低価格付債の「ハイイールド債」が金融商品として出回った。今般の原油価格の下落でデフォルト率が高まっている。特に、日本の金融機関などで運用力がないところでは、この債券に多額の投資をしていると見られ、日本経済にとってはリスクとなり始めている。

もう一つのリスクは中国経済である。IMFの発表では今年の成長率予測は6.3%に下がり、減速感が否めない。中国経済の構造を理解するのに重要なのは、インフラ投資である。総固定資本形成がGDPの46%を占めていることである。インフラ投資は当然飽和するため、民間支出を増やそうとしているが、政府主導型で行う限界がある。

日本は成長戦略の軸として、自動車産業以降のブロードなサイクルとして中型ジェット旅客機やロボットなどの新しい産業の創出が必要である。加えて、サービス産業の高度化も必要であり、この分野で

働く人が豊かにならない限り、日本がさらに豊かにはなれない。その先導として注目したいのが観光産業だ。昨年訪日外国人数が2000万人近くまで増え、政府は2020年の目標を3000万人にまで引き上げた。ただ、例えば2泊3日だけの観光客を増やすだけでは、観光は「産業」とはならない。医療や歴史、産業などのツーリズムを戦略的に組み合わせ、ハイエンドなリピーターを生むような統合型観光について知恵を絞るべきだ。

◆てらしま・じつろう 1973年早稲田大学大学院政治学研究科修士課程修了後、三井物産入社。米国三井物産ワシントン事務所所長、三井物産常務執行役員、三井物産戦略研究所会長を経て、現在は一般財団法人日本総合研究所理事長、多摩大学学長を務めるほか、多数の審議会の委員を務める。

<第2部> パネルディスカッション 法務・税務・不動産の専門家が分かりやすく解説

「これからの時代を生き抜く不動産活用術」

賃貸経営の魅力

荻野 マイナンバー制度が始まった。個人資産への影響は？

清水 政府は利用を拡大させる方針だ。預貯金口座にマイナンバーを付番し、金融資産を把握しやすくなる。課税強化にも利用されるようになるだろう。

荻野 個人資産を守るための対策は？

松岡 10年後には確実に金融資産は把握されるだろう。金融資産で持っていること自体がリスクになり、不動産と現金の比較をしてみる必要がある。資産構成を相続税がかかりにくい形に変えていくことが大事だ。相続税分は現金で用意しておかないとという人は多い。しかし、納税資金を現預金で残すと相続税がかかる。生命保険に振り替えれば非課税で移動できる。

荻野 具体的には？

松岡 現金を1億円持っていったら、1億円全部が相続税の対象になる。建物なら固定資産税の評価額で決まるので、課税対象は4000万円くらい。さらに減価償却で25年後には約400万円になる。賃貸して

いると、その7割だ。小規模宅地特例を使えば、より有利になる。

石井 金利が低いので、去年からアパートを建てる人が増えているように思う。

荻野 供給過多にはなっていない？

川崎 供給戸数は年間70万〜80万戸だが、半分以上は築30〜40年の物件の建て替え。入居者確保に心配があるとは言えないだろう。

荻野 賃料は？

川崎 2005年からほぼ横ばい。ただ、地域間格差があり、そのエリアで需要があるかを見極める必要がある。

荻野 パートナー選びも大事だ。

川崎 当社では女性入居者を重視し、セキュリティに力を入れていく。30歳未満の可処分所得は女性の方が大きく、住居費に占める割合も女性は31.1%と、男性より約10ポイント高い。若い単身女性は重要なターゲットで、安定した住宅経営に直結する。

荻野 一括借り上げ(サブリース)のメリットは？

松岡 すごく楽という

うこと。手数料はかかるが、家賃未収の心配はないし、クレーム処理もやってくれる。仮に部屋が埋まっていなくても税務上は満室扱いになる。

荻野 リスクは？

清水 10年後に家賃を下げると言われ、借入金返済に苦しんでいるケースがある。2年ごとに家賃を見直す契約になっていったためだ。賃貸住宅の建築はあくまでスタートラインと

思っている。

建てるのが目的になっていない建築会社がいて、連れてきたサブリース会社が数年後に倒産して後始末が大変だったと言うケースもある。条件の合理的検証をしないと。

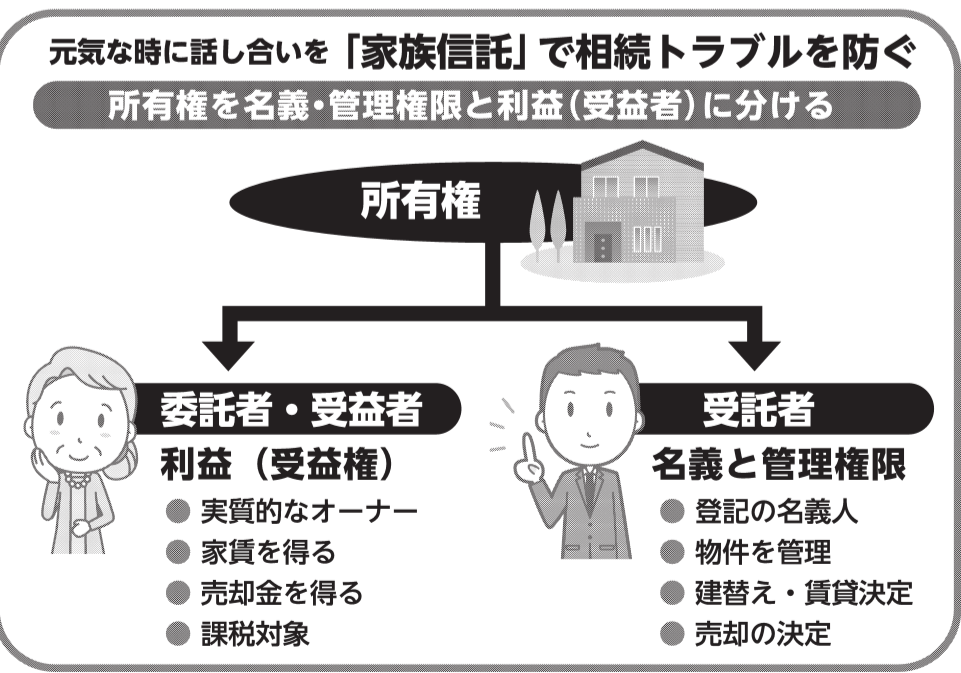
荻野 始めるタイミングもあると思うが。

川崎 建築費の高騰、低金利は今後も続くだろう。来年は消費税率も上がる予定。思い立ったら吉日の勢いで決断してもよいのでは？

荻野 それ以外に注意点は？

松岡 認知症リスクがある。4分の1はその恐れがあるのに対策が

元氣な時に話し合いを「家族信託」で相続トラブルを防ぐ
所有権を名義・管理権限と利益(受益者)に分ける



委託者・受益者
利益(受益権)
● 実質的なオーナー
● 家賃を得る
● 売却金を得る
● 課税対象

受託者
名義と管理権限
● 登記の名義人
● 物件を管理
● 建替え・賃貸決定
● 売却の決定

ないのが実情。家族信託がこれからの主流になると思う。後見人制度では、家裁が契約や建て替えて資産が減少することをなかなか認めないから、相続対策ができない。その空き家の活用・対策がでなくなる。さらに最近相続トラブルも増えている。元氣なうちに後継者と話し合える機会をつくるのに役立つのが家族信託(右図)。所有権を名義・権限と利益(受益権)に分けることが信託。元氣なうちに名義・権限のみを取得させることで贈与税がかからず、後継者によって空き家の活用をすることができる。

パネリスト



司法書士法人
おおさか法務事務所
司法書士
石井 満さん



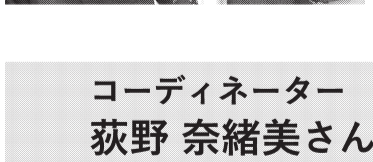
弁護士法人
淀屋橋・山上合同
弁護士
清水 良寛さん



松岡会計事務所
相続専門税理士
松岡 敏行さん



大和ハウス工業
川崎 順也さん



コーディネーター
荻野 奈緒美さん

企画・制作/毎日新聞社広告局

主催/毎日新聞社広告局 後援/大和リビング 協賛/大和ハウス工業 協力/日本住宅流通、大和ハウスパーク

大和ハウス工業株式会社

www.daiwhouse.co.jp お問い合わせは TEL:06-6342-1313 (9:00~18:00) ※土・日曜日休み