

Hato*san

Take Free

3
Vol.



いまこそ本気で！

お金の知識、貯えよう



INDEX

- 02 特集「私のマネー論」
Interview お笑い芸人 レッド吉田さん
「人生100年時代のボクの資産形成」
- 06 東京オリンピック・パラリンピックで
東京と日本はどう変わる？
- 10 他人事ではない相続
だから、いま知っておこう“相続税”
- 14 インフォメーション
- 16 東京景観2018



レッド吉田さん



人生100年時代。少しでも余裕をもって人生を楽しむためには、より積極的な資産形成を考える必要があります。そんななか、お笑いコンビTEAMのレッド吉田さんは、あるきっかけから不動産投資を行うようになりました。不動産芸人とも呼ばれる吉田さんの資産形成法とマネー論を伺いました。

僕が不動産投資を始めたワケ

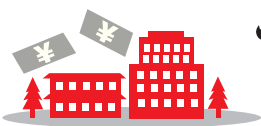
2011年から不動産投資をしています。最初は世田谷で8戸の新築アパートを建てて大家となって、15年からは女性向けの6部屋のシェアハウスを所有して、16年に最初のアパートを売却しました。

というと、僕が芸人でそこそこ稼いでいたからそんなことができると思われるでしょうが、普通のサラリーマンの方と同じようにローンを組んで家を建てて、それを返済しながら、不動産投資を始めたんです。不動産投資はしっかりと勉強すれば、負けません。他の投資に比べても確実性は高いです。僕は勉強不足だったから、いままでは「そんなに儲けなかったただけです。」



人生100年時代のボクの資産形成

不動産投資を知って お金のリテラシーが 上がった



パパ友の飲み会に出たら 不動産投資家が続々

きっかけは、当時幼稚園に通っていた子どもの「パパ友」の飲み会です。不動産投資をしている方が結構いて、「小田急線の何々駅に1億5000万円アパートを買って、いま家賃収入がいくらあって」とか、割と普通に話している。そんな会話を聞いていたら、何もしていない自分がだんだん損をしている気になってきたんですね。

そこで勧められたのがロバート・キヨサキの『金持ち父さん 貧乏父さん』という本。そこには「家を買うことや車を買うことは負債だ」と書いてあった。そういったことにお金を使うのであれば、そのお金をまず、お金を生むシステムのところに投資をして、お金を捻出してから買えばいい、と。「すごい！」って

思いました。合理的だな。同時に自分がやっと買った家の5000万円のローンは負債だったんだと思ったんです。僕は1994年にお笑いを始めたんですけど、自宅を買ったのはずいぶん経ってからでした。食べられるようになって、やっと買えたという感じ。芸人には銀行がなかなかお金を貸してくれないんですよ。そんな時に、ある先輩芸人の方が、銀行からお金を借りて家を建てたという話を聞いて、アドバイスを求めたんです。そしたらある地方銀行が当時5%くらいで貸してくれると。そこで、ダメもとである都市銀行にお願いしてみたら、2〜3%で貸してくれることになったんです。それでローンを組んで家を買いました。その時はこのローンを払いきったら家賃を払わなくて済むんだ、と気が楽になった。でも子どもが生まれ

気になる
“その後”
の景気

東京オリンピック・パラリンピックで 東京と日本はどう変わる？

これからのマナーを考えると気になってくるのが景気。東京、そして日本の景気は、はたしてオリンピック・パラリンピックを境にどう変わっていくのでしょうか。経済に詳しい4人の専門家に伺いました。(2018年6月取材時点)

ニッセイ
基礎研究所
金融研究部 研究員
佐久間 誠氏

2020年以降もポテンシャルが高まる湾岸エリア。 高齢化で需要が縮小し、景気低迷も

当社では毎年不動産関係のアンケートをとっています。17年の年末から18年始にかけてとった結果では、「東京の不動産価格は19年までにピークを迎える」と回答した方が7割いました。プロの方々は20年の前にピークを迎えると判断する人が多数派でしたが、確かにその可能性はあります。1つは金利がかなり低い状態が続いたために需要者が増えて不動産価格が上がり、不動産の利回りが下がっているからです。今

後不動産価格が上がるとすれば、金利が下がることが1つの要件になりますが、これ以上は難しい。かといって賃料の大幅な上昇も見込みづらい。となると物件価格は高値圏で維持か、やや下落するというのがメインシナリオだと考えます。東京の住宅圏として注目されるのは湾岸エリアです。オリンピック後は住宅地として整備され、新たな都心住宅地としてのポジション、ポテンシャルが高まっていくでしょう。2020年の先を見据える

と、やはり人口減少と高齢化の影響が出てくることは間違いないありません。労働力不足については女性進出などが進んでそれほど深刻化しないと思いますが、需要面の懸念があります。統計上、消費のピークは50代でそこから下がるからです。それが経済を縮小させる一因となる。特にこれまで消費を牽引してきた団塊世代が後期高齢者となる25年以降は、医療費の負担増なども含め、その傾向が強まるのではと考えています。

日本不動産研究所
不動産エコノミスト
吉野 薫氏

東京の住宅価格は世界的にも割安。 2020年以降も不動産投資は活発

日本は2010年頃から人口減少社会に入っていますので、潜在経済成長率がだんだん低くなっていくことは避けられないと思います。とはいえ東京オリンピック・パラリンピックが行われる2020年を境に、何かが構造的に大きく変化することはないでしょう。5〜10年くらいの短期で潜在成長率がマイナスになることはないと考えます。人口減少に伴うマイナス面の影響が本格化するのには20年代後半からでしょう。

不動産業界においては、外国人投資家が都心のマンションなどを買うようなことがこれからも続くと思います。この

日本は2010年頃から人口減少で不動産が買いやすくなったことが背景にあります。もともと東京はニューヨークやロンドンなど、海外の大都市に比べても割安です。よく外国人投資家がオリンピックの直前にそういった不動産を売り抜いて、不動産市場に悪影響を与えろという話があります。が、我々はそういう見方をしていません。そもそも東京で外国人に買われている不動産はまだわずかで、対象も海が見える湾岸エリア、銀座や赤坂など地名のわかりやすい地域に限定されています。ただ、今後訪日外国人が増えることは確実で、オリンピック以降も増え続けるで

しょう。定住する人も増えるからその住まいのニーズは増える。そこに外国人の機関投資家、個人投資家が投資していくことになれば、新しいビジネスも生まれて、日本経済にとって好影響が出てくると思われまます。

住まいのあり方も変わっていくでしょう。都内の賃貸から郊外の戸建てに住み替えていくような従来の住宅どころは薄れ、高齢になってから再び都心のマンションに住むケースも出てくる。また、必ずしも持ち家でなく、ずっと賃貸暮らしを選択する人や、コレクティブハウスといわれるシェアハウスのような住まい方も増えていくと考えられます。

2016年から10年の成長トレンドに入った世界経済。AI、IoT等の技術革新が景気を支える

日本は現在、12年11月から64ヶ月連続で景気拡大が続いています。これは、'02年1月から73ヶ月続いた過去最長の景気拡大に続く長さで、おそらくこれを超えると思われま。我々の基本的な考え方としては、世界経済の景気を大きな周期で捉えており、これはおよそ20年周期と見ています。年によって上下はしますが、2000年代では、'05年くらいからリーマンショックを挟んで世界経済が減速し、底を打ったのが、'16年。そこからまた10年程度の回復期に入ったと考えています。

こうした周期のファクターとなるのが技術革新です。いまは'90年代に登場したインターネットなどのICTがさらに進み、スマートフォンなどの形となってAIやIoTなどに進化し、また通信速度も5Gとなって速度が上がっています。今後10年はICTの本格的な飛躍期に入って、経済を牽引すると思っています。オリンピック投資の反動は出ると思いますが、比較的短期で持ち直すと予測していません。見えにくいのは、'19年に導入予定の消費税増税です。住宅など駆け込み需要がある反面、その後減速する可能性はある。ただ前回の引き上げは5から8%の3%増税で、今回は8から10%の2%。かつ軽減税率も幅広く導入され、また賃金も上がってきているので、3年続くような景気後退はないと考えます。オリンピック後を考える

とやはり人口減少の影響は出てくるでしょう。特に人手不足は深刻で、中小企業では人手不足倒産も起きています。最長の73ヶ月の景気拡大時では182万人増だった雇用者が、今回の景気拡大ではすでに397万人も増えています。これだけ増えると今後ICTやAIで生産性を上げていくにしても限界があるので、拡大基調とはいえ、当面のGDP成長率は1%台に乗っていればいいほうでしょう。また今後気になるところでは、金利の上昇です。ゼロ金利が当たり前になっていきますが、いま世界的に金融引き締めめに動き出しているのです。5年後あたりを見据えると、金利がもう少し上がっていく可能性はあります。

今後しばらくは景気堅調。成長率1%台前半で推移。QRコード決済で生活が大きく変わる可能性

米中の貿易摩擦や米朝問題など不確定要因はありますが、それを除けばいま世界経済全体は好調です。世界的に貿易量が堅調に伸びていて、日本経済は基本的に回復基調が続く。当社の、'18年度の実質GDP成長率の予測は1.1%ですが、'19年度は1%を割り込む。これはオリンピック投資が収束し、消費増税導入の駆け込み需要からの反動減が出てくるのが理由です。'20年度はオリンピックの反動と消費税の負担感が残るので横ばい程度。'21年度以降は2%近くまでいく年もあるでしょうが、しばらくは1%台前半で推移すると予測しています。一方、不動産ですが、首都圏のマンション価格は年収の

10倍程度と、これは1980年末から'90年にかけてのバブル期レベルで、かなり高い。つられて中古価格も上がっています。都心のマンション価格はいまがピークの可能性があります。日銀はすでに金融緩和から引き締めに入ってきているので、投資マネーにも悪影響が出てきそうです。ただし世帯数はまだ伸び続けているので、高値が続く可能性もあります。訪日外国人はオリンピック後も増えて、なかには日本に住みたいという人も増えるでしょうから、仮に一部の投資家がオリンピック前に売っても次の買い手がつく可能性は高いと思います。生活面で変化をもたらすものとしては、デジタル通貨があります。デジタル通貨には

2種類あって、法定通貨として裏付けがあるものと、ないものに分かれます。前者はたとえばアップルやドコモが行っているアップルペイやDペイなど店舗でも使えるQRコードで決済できる通貨。一方、ビットコインなどは中央銀行が保証していないので、一部使える店も出ていますが、基本的には投資や投機の対象です。法定通貨として裏付けがあるものは、一気に広まる可能性がありません。今後は不動産などの決済でも使用されるだけでなく、そのまま記録に残るので、家計簿などをつける必要がなくなるでしょう。余ったお金に対して資産運用を提案するようなビジネスが生まれるなど、生活が大きく変わる可能性があります。

Point 気になるポイント

- 1 東京の不動産価格は2020年前にピークを迎える!?
- 2 シェアハウスなど、住まいのあり方が多様化する
- 3 人口減少による経済への影響が顕在化するののは2020年代後半
- 4 今後も外国人投資家が都心マンション等を購入
- 5 金利上昇の可能性が高まっている
- 6 QRコードを使ったキャッシュレス決済がトレンドに
- 7 ICTやAIが経済を牽引する

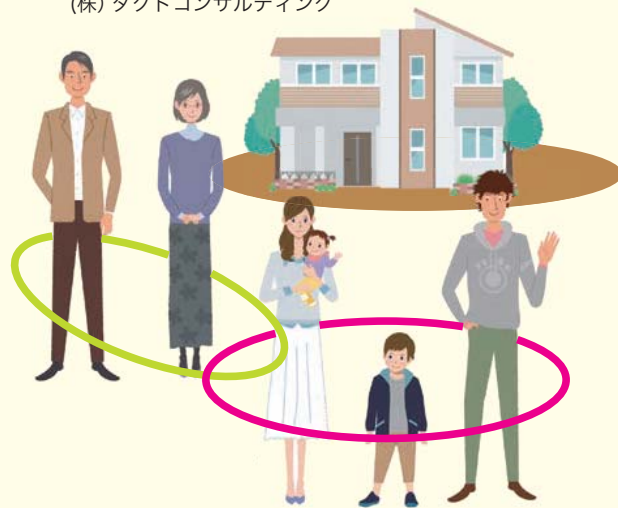


他人事ではない相続



だから、いま知っておこう “相続税”

文・税理士法人タクトコンサルティング 遠藤 純一
(株) タクトコンサルティング



相続税の増税のおおきさ

平成27年から実施された「相続税の増税」により、相続税の対象となる被相続人の人数がほぼ倍増しました。さらに、平成28年中に開始した相続で相続税の対象となったケースでは、平成27年分よりも対象人数が増加しています。

ここでは、相続税増税の概要と背景について簡単に振り返り、増税の影響についてデータを基に分析します。また、どのような場合に増税されるかを見るときにも、今後の増税要因等についても展望してみます。

平成27年以降の相続・遺贈による財産の取得から、相続税の非課税枠にあたる「基礎控除」が4割引き下げられました(表1)。そのため、これまで相続税がかからなかつ

た人でもかかる公算が高まったのです。また、最高税率が引き上げられるなど、税率の見直しも行われています(表2)。

基礎控除とは、課税対象の相続財産の合計額から控除する金額のことで、相続税がかからない最低限額を示したも

表1 基礎控除

基礎控除の改正	改正前	改正後	縮小
定額分	5,000万円	3,000万円	2,000万円
法定相続人1人あたり	1,000万円	600万円	400万円

表2 改正後の税率

課税標準	税率	速算控除額
1,000万円以下	10%	0
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円



のです。計算式は(A)となります。

また、相続税の計算は次のようになります。

① 相続税の計算は相続人ごとに相続財産金額(課税価格)

を計算し(B)、全員分を合計します。

② その合計額から(A)の基礎控除額を差し引いて相続税の課税対象となる課税遺産総額(C)を導きます。

③ (C)の課税遺産総額を、相続人の法定相続分で分けてそれぞれ表2の税率と速算控除額を適用して税額を求めます。

④ そこで求められた税額を合計し、実際の財産の取得割合に応じた割合で分けて、相続人各人の税額とします。その際に、配偶者の税額軽減等について適用することになります。

いずれにしても、こうした計算によれば、少なくとも基礎控除の金額が下がると、課税遺産総額が増えて、増税になることは明らかです。

増税の実態

基礎控除の引き下げ等の増税策により、これまで相続税がかからなかった家庭でも、相続税がかかる公算が増大したことは、データが裏付けています(表3、表4)。1年間に亡くなった人の人数に対し「相続税の課税対象となった被相続人」とその割合(課税割合)が増えているのです。

表3の「相続税申告に係る被相続人人数・相続人人数」によると、相続税の増税前の平成26年分に比べ、増税後の平成27年の課税割合は、およそ2倍弱に急増しています。このうち、東京都は15・7%と亡くなった人の約7人に1人が相続税の対象になっている状況です。一番新しいデータである平成28年分の課税割合(表4)では、千葉県、埼玉県、群馬県を除き、平成27

(A)

基礎控除額＝

定額控除 3,000万円 + 1人あたり 600万円 × 法定相続人数

(B)

相続人各人の課税価格の計算

相続又は遺贈により取得した財産の価額 + みなし相続等により取得した財産の価額 - 非課税財産の価額 +

相続時精算課税による贈与財産の贈与時の価額 - 債務および葬式費用の価額 + 被相続人からの3年以内の贈与財産時の価額

(C)

課税価格の合計額 - 基礎控除額 = 課税遺産総額

定額控除 3,000万円
+
相続人数 × 600万円



年分より増加している動向がうかがえます。

課税される財産の大きやかな内訳は表5に挙げた通りで、財産全体に対し、土地が40%弱、現金預金等が30%強、有価証券が14%強となっておりま

土地の価値が上がる増税に



土地や有価証券など資産価値の変動がある財産については、その資産が値上がり傾向にある経済環境の場合には、相続税が自然に増税となる傾向が強まります。土地の場合は、相続税の路線価や固定資産税評価額を基に資産価値を評価することになっており、公示地価を10とすれば、固定資産税の土地評価はおよそ7、相続税の土地評価は8、という割合です。

相続税の路線価とは、国税

庁が道路に設定する1㎡あたりの土地等の金額のことで、地価の高い市街化区域などでは、この方式で土地を評価することに なります。路線価の動向は毎年7月に公表されます。ここ数年は、大都市を中心に住宅地や商業地の地価が下げ止まり、上昇へ転じたところもあるのです。都心部で不動産をお持ちの場合には、注意する必要があります。ちなみに、同じ東京都でも区によって課税割合（死亡者数に占める課税された被相続人の割合）の高い区域があります。



表6の「東京都23区内の課税割合」は、被相続人の住所

地ごとにとまとめられたものですが、区によって高いところがあることがわかります。被相続人が申告する税務署は住所地のある管轄で、住まいをお持ちの場合には、その住まいも相続財産になります。ただし、被相続人の保有する不動産はその地区（税務署の管轄エリア）にあるものとは限りません。しかしながら、これまでのデータの見る限り、ある程度は、地価の高い区域と課税割合の高さに相関関係があると考えてもよさそうです。

なお、被相続人の住まいの敷地については、相続税の特例（注）で、申告により330㎡まで課税価格を80%減少させる特例がありますが、国税庁・税務署は、この特例の適用に伴う税額の「あり」「なし」にかかわらず、相続税の対象となる被相続人の人数をカウ

ントしています。

いずれにしても、都心部に住宅などを保有する人の場合は、特例が適用されるかどうかにかかわらず、相続税の申告が必要になるケースが全国平均よりも高いと言えます。

少子化により相続人が減ることで増税も

また、最近では相続人の人数が減る傾向にあることも、相続税の増税に拍車をかける一因になっています。相続人が1人や2人というケースが増加する反面、4人以上のケースが減少しています。法定相続人が減ると、基礎控除の計算上、控除額が減少します。それだけ、相続税がかかる可能性が大きくなるというわけです。

表6 東京都23区内の課税割合

課税割合 (%)	平成27年	平成28年
千代田区	37.30	38.51
中央区	23.29	20.63
港区	30.71	29.69
新宿区	22.76	16.19
文京区	25.98	20.67
台東区	14.89	26.36
墨田区	11.25	14.90
江東区	9.37	11.48
品川区	16.96	8.74
目黒区	28.83	27.27
大田区	15.90	15.57
世田谷区	27.06	28.01
渋谷区	30.88	30.50
中野区	19.91	21.16
杉並区	25.48	25.76
豊島区	17.71	17.41
北区	11.29	12.01
荒川区	9.82	10.65
板橋区	11.82	12.22
練馬区	17.23	18.08
足立区	7.88	8.02
葛飾区	8.93	10.49
江戸川区	9.89	10.19
23区計	16.70	16.76

※東京国税局のデータを基に作成

表3 相続税申告に係る被相続人人数・相続人人数

全国のデータ (人)	平成26年	平成27年	平成28年
死亡者数	1,273,004	1,290,444	1,307,748
申告書提出に係る被相続人	56,239	103,043	105,880
相続税の納税者である相続人	133,310	233,555	238,550

表4 最近の課税割合のデータ (1都6県)

税割合 (%)	平成26年	平成27年	平成28年分
全国	4.4	8.0	8.1
茨城	2.9	5.6	6.0
栃木	3.5	6.2	6.3
群馬	3.6	7.6	7.5
埼玉	5.4	9.9	9.8
千葉	4.3	8.3	8.2
東京	9.7	15.7	15.8
神奈川	7.0	12.4	12.6

※関東信越国税局・東京国税局のHP及び情報公開データに基づいて作成

表5 課税される財産

年分・財産	土地	家屋	有価証券	現金預金等	その他	合計
26年	51,469	6,732	18,966	33,054	13,865	124,086
27年	59,400	8,343	23,368	47,996	17,256	156,362
28年	60,359	8,716	22,817	49,426	17,345	158,663

※国税庁の全国のデータを基に作成

Point

まとめ



- 平成27年からの相続税増税で、相続税のかかる人が増えた
- 土地など資産価値の上がる財産を保有する場合には、資産価値の動向に注意
- 地価の高い都心部では、相続税の申告が必要なケースが全国平均より多い
- 少子化により相続人が減ると、相続税が増えることに注意



(単位: 億円)



ハトマークフェアプレーカップ 「第37回東京都4年生サッカー大会」開催

恒例のハトマークフェアプレーカップが、6月23日、24日の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。

東京都宅建協会が、この大会をサポートするようになって8年目。本会は、これからも将来を担う子供たちの健全な育成の後押しをする方針です。

同大会は、公益財団法人東京都サッカー協会・東京都少年サッカー連盟主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催で実施。本会と東京都宅建協同組合が協賛しています。



大会結果

フェアプレー賞

- Aグループ … FC.VIGORE 東大和 jr
- Bグループ … FC.GLAUNA
- Cグループ … シルクロードサッカークラブ
- Dグループ … PELADA FC



公益社団法人東京都宅地建物取引業協会は 不動産相談所を常時開設しています

東京都宅建協会／全宅保証東京本部 不動産相談所のご案内

●アパートを貸すとき・借りるとき、マンションを売るとき・買うときなどの相談に応じています。●弁護士による専門相談（予約制）も行っています。

東京都千代田区富士見 2-2-4 東京不動産会館7階 **専用電話 03-3264-8000**

一般相談 月曜日～金曜日（祝日は除く）午前10時～午後3時

※電話相談、来所相談。来所相談の場合は午後2時までにお越しください。

専門相談（予約制） 法律相談：第1・第3水曜日 午前10時～午後3時 *来所相談のみ

*文書・メールでの相談は受け付けておりません。

*相談日によっては電話がかかりにくい場合、また来所していただいてもお待ちいただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

東京都宅建協会は、 東京のまちづくりに貢献しています

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会は、東京都内の約1万5,400名の不動産業者が加入する不動産業界団体です。本部と32支部があり、東京都・各区市町村に協力して、住みやすいまちづくりに貢献しています。

●東京都宅建協会・32支部電話番号

	支部名	該当行政区	電話番号
中央ブロック	千代田中央支部	千代田区、中央区	03-3293-0878
	台東区支部	台東区	03-3876-4400
	文京区支部	文京区	03-3818-1521
城東ブロック	港区支部	港区、島しょ	03-3593-2241
	江東区支部	江東区	03-3636-5893
	江戸川区支部	江戸川区	03-3654-0411
	墨田区支部	墨田区	03-3622-1221
	葛飾区支部	葛飾区	03-3602-6646
	足立区支部	足立区	03-3889-2297
城南ブロック	荒川区支部	荒川区	03-5855-0091
	品川区支部	品川区	03-3782-0177
	大田区支部	大田区	03-3732-3871
城西ブロック	目黒区支部	目黒区	03-3719-9910
	世田谷区支部	世田谷区	03-5787-3751
	新宿区支部	新宿区	03-3361-7171
	渋谷区支部	渋谷区	03-3797-3334
	杉並区支部	杉並区	03-3311-4937
城北ブロック	中野区支部	中野区	03-3387-5977
	豊島区支部	豊島区	03-3984-2977
	北区支部	北区	03-5390-2202
	板橋区支部	板橋区	03-3579-4900
	練馬区支部	練馬区	03-3992-1248
	武蔵野中央支部	武蔵野市、三鷹市、小金井市	0422-26-5891
	北多摩支部	小平市、東村山市、西東京市、清瀬市、東久留米市	042-467-3188
多摩ブロック	立川支部	立川市、東大和市、武蔵村山市、昭島市	042-548-1251
	国分寺国立支部	国分寺市、国立市	042-323-4900
	西多摩支部	西多摩郡、青梅市、福生市、あきる野市、羽村市	0428-24-1005
	調布狛江支部	調布市、狛江市	042-482-1782
	府中稲城支部	府中市、稲城市	042-333-8881
	南多摩支部	日野市、多摩市	042-372-8620
	八王子支部	八王子市	042-625-1341
	町田支部	町田市	042-723-1351

●東京都宅建協会【32支部のご案内】 <http://www.tokyo-takken.or.jp/shibu.html>

強運を手に入れ、財運を授かる！

スポット

東京のご利益神社

都心にありながら静謐な空気をただよわせ、街や人々を守り鎮座する神社。ここでは、金運と財運アップにご利益のある二社をご紹介します。



JR浜松町駅と都営大門駅から徒歩数分の好立地に建つ芝大神宮は、平安時代に創建された歴史ある神社。「関東のお伊勢さま」として崇敬されてきた一方で、毎年10月に「貯金祭」が斎行されるなど、お金にまつわる神社としても評判を呼んでいます。この芝大神宮を訪れたらぜひ入手したいのが、強運よりもっと強い運が授かるという「強運御守」。金運をはじめさまざまなご利益があるといわれ、芝大神宮でしか手に入らない貴重なお守りです。その年の幸運色で奉製されるため、新しい年を迎えるたびに求める人が多いそうです。

Spot 1

芝大神宮（しばだいじんぐう）

住所…東京都港区大門1-12-17



舟に乗った弁天様が迎えてくれるのは、日本橋で古くから親しまれている小網神社。小さな神社ですが、平日の早朝から参拝客の絶えない、信仰の篤い神社です。弁天様が鎮座するのは、清涼な水が流れる「銭洗いの井」。この水でお金を清め、財布などに入れておくと財運が授かることから「東京銭洗い弁天」とも呼ばれています。弁天様の傍らには幸運の亀の像もあり、縁起の良さもひとしおです。

Spot 2

小網神社（こあみじんじや）

住所…東京都中央区日本橋小網町16-23