

この自分の収入には、所得税や住民税が課せられています。つまり、自分が自由に使える収入というのは、所得税や住民税を支払った残りです。

もし毎月1万円を積み立てるとすれば、平均的なサラリーマンで大体1000~2000円の税金がかかります。つまり、毎月1万2000円くらいを使って、1万円を積み立てているということになります。

サラリーマンの方は、税金を先に引かれますので、なかなか自覚はないと思われませんが、自分が使うお金というのは、常に税金が差し引かれた後のものなのです。

自分では1万円を使ったつもりであっても、税金分を含めれば1万2000~1万3000円を払っていることになるわけです。

ところが、**確定拠出年金**というのは、税金がかかりません。ですから1万円積み立てた場合は、その1万円には所得税も住民税もかかってきません。

簡単にいえば、最初に1000人が「**とんちん年金**」に加入したとしましょう。このうち、700人が年金を受け取る前に死ぬと、生き残った300人が1000人で積み立てた原資を山分けして、年金を受け取れるというものなのです。2016年に日本生命が「**グランエイジ**」という商品名で販売開始するとあっという間に4万人が殺到、現在ではほかの生命保険会社も続々と参入しています。

個人年金と違い、この「**とんちん年金**」は50歳から加入できます。そして70歳で支払いを終えて年金支給開始となった男性を例にとれば、**月額保険料は5万790円**と高額ですが、**年金額は年間60万円**が死ぬまで支給されるというわけです。年金受取年数お年(95歳)だと返戻率は123%、卯年(100歳)だと147.7%と、掛け金に対して実に1.5倍近い年金が支給されるというものです。

そんななかで隠れた人気を誇るのが、変動金利型10年満期個人向け国債「**変動10年**」でなぜ、人気なのか。簡単にいえば、現在の個人向け国債は安全に運用したい人にとっては、抜群に優れた商品だからです。何ととっても、元本と利息を国が保証しているのです。

日本は**1000兆円を超える借金**があり、国債が暴落して財政破綻する可能性があるなどという人もいますが、うそです。実際に日本は**700兆円近い資産**を持っており、しかも負債のうち約500兆円は日本銀行が保有しています。日本銀行は政府が株式の55%を持つ子会社です。連結決算すれば、相殺されてしまいます。大メディアで喧伝されているような状態ではないのです。

何より「**30年一括で弊社が借り上げます**」という言葉がXさんを「その気」にさせました。

アパートの建築資金の7000万円は、その不動産会社と提携している金融機関があっ

さりと貸してくれました。土地が担保となったのです。そして、アパートが完成し、入居者も続々と集まりました。Xさんにとっては願ったり叶ったりでした。それから10年間は、不動産会社から契約通り月額で70万円が支払われました。毎月のローンは30万円強。諸経費を除いても20万円以上がXさんの手元に残りました。公的年金と合わせれば、十分すぎる金額でした。

ところが10年も経つと建物は経年劣化する上に、近所にも新築のアパートが建ち始めていました。入居者の数も空きが目立つようになっていました。そんなある日、件の営業マンが突然訪れて、こう切り出したのです。

「この辺の家賃相場は、かなり下落しています。つきましては月額契約を4割ほどカットしたいので、ご捺印いただきたい」

4割カットということは、月額の収入が70万円から42万円にダウンすることになります。しかし、ローンは30万円強、諸経費を含めれば、Xさんの手元には1円どころか、毎月持ち出し分が発生してしまいます。つまり赤字です。アパートの経年劣化と共にいろいろな箇所に補修費がかかりましたが、それらも全部Xさんの持ち出しです。これだけでも数百万円もかかっています。とても呑める条件ではありません。当然のごとく、営業マンの申し出を断ると彼はこういい放ちました。

「**それでは契約解除**ということになりますけどよろしいですね？10年後は2年ごとに家賃の見直しをする旨のことが契約書に記されています。ご存じですよ？」

そういわれで、契約書を見直すと本当に小さな文字で、そのことが記されていました。

結論からいうと、アパートを売り出しても買い手がつかず、仕方なくアパートの入居者に退出してもらい、更地にして売却し、ローンの残債を返済しました。ある程度の現金は戻ってきたものの、親からもらった土地は手放さざるを得なくなったのです。もちろん、すべての業者が悪徳とは断じませんが、このような「サブリース」を巡ったトラブルが各地で起きているのです。

コンビニの特殊性： 「純売上原価」を差し引いたものを租利と呼ぶ
特殊な会計方式によって租利が7倍に膨らめば、本部のロイヤリティも7倍になるわけです。ロイヤリティの率が70%の場合、一般の会計では5000円×70%=3500円になるのですが、コンビニ会計では3万5000円×70%=2万4500円となってしまいます。要は、本部が商品を加盟店に仕入れさせればさせるほど、売れようが売れまいが本部の利益だけが増えるという仕組みなのです。

飲食業界というのは、とにかくプレーヤーの新規参入が多い世界です。「**3年もてば成功**」といわれるほど、競争が激しいのです。

飲食業界には「FL比率」というものがあります。Fはフード（原材料）、Lはレイバー（人件費）で、売上におけるこの比率が50%以内だと優良店、65%を超えると不採算店といわれています。一般的には、この比率を売上の55%くらいに抑えれば成功とされています。

たとえば**投資用のマンションを1室買えば、それを管理するための会社をつくる**こともできます。

会社をつくるのは簡単で、資本金も1円以上あれば可能です。

司法書士に頼んだとしても、**登記費用を含めて30万円くらいあれば会社をつくる**ことができます。

・・・

それでは会社にするか個人事業主にするか、どちらが有利なのでしょう。ざっくりですが、**売上で1000万円、所得で400万円を超えるようであれば会社にした方がメリットの方が多くなります。**

昔から、経済誌や週刊誌などで、「持ち家が得か、借家が得か」ということが論じられました。

そして、そういう記事では「すべての経費を考慮すれば、借家の方が割安になる」という結論になることが多いようです。

・・・

しかし、この「持ち家・借家論争」には、次にあげるように、大きなポイントが二つ抜けています。

- ・精神的な安定感
- ・資産価値

持ち家の場合は、購入代金を払ってしまえば、住居費は非常に少なくなります。一戸建てなら光熱費と固定資産税くらいしかかからないし、マンションではそれに加えて管理費や修繕積立金等がかかる程度です。家賃に比べれば、断然安いのです

どういうことかということ、事実上、生家が農家でないと農地を借りたり、購入したりはできないのです。新規就農も認められないことはないのですが、非常に煩わしい手続きを踏み、相当な準備をしなくてはなりません。農業という分野は、農家を辞めさせないため様々な優遇措置が講じられている一方で、**新規参入がなかなかできにくい**ようになっています。

東南アジアのほとんどの国では、**現地に日本人社会**があり、日本人コミュニティがあります。ところが、このコミュニティは、人数が少ない分、「**狭い社会**」になってしまいがちです。一部の人が、異常に幅を利かせていたり、下手をすると、ボスの存在の人がいて、その人の顔色を窺っていないと、日本人社会になじんでいけないような状況になっていたりします。そうすると、日本で生活する以上に不自由なことになってしまいます。

そして、ここが重要なのですが、海外というのは日本ほど治安がいいわけではありません。

でも 65 歳以上であれば、公的年金は 120 万円以上にならないとかかってくる。基礎控除や社会保険料控除を考慮すれば、**180 万～200 万円くらい公的年金をもらっている場合でないと、税金はかかってくる。**

さらに年金収入者にとっては、住民税というハードルがあります。

住民税は一律 10%にされているため、**税金がかかるかかからないかくらいの年金をもらっている人がもっとも損をするような仕組み**になっています。

住民税は、所得税とほぼ連動していますので、所得税がかからないくらいの年金をもらっていれば、住民税もかかってくる。

たとえば、60 歳で、公的年金を 180 万円もらっている一人暮らしの人がいるとします。社会保険料を 20 万円払っているとして、税金は住民税と合わせて 10 万円近くも取られてしまいます。

しかし、この人が 65 歳で、まったく同じ額の年金をもらっていた場合、税金はほとんどかかってこないのです。

その差は 10 万円です。**180 万円の収入のうち 10 万円も税金が違う**というのは、けっこう大きいものです。

振替加算

夫または妻が受けている老齢厚生年金や障害厚生年金に加算されている加給年金額の対象者になっている妻（夫）が 65 歳になると、それまで夫（妻）に支給されていた加給年金額が打ち切られます。このとき妻（夫）が老齢基礎年金を受けられる場合には、一定の基準により妻（夫）自身の老齢基礎年金の額に加算される。

相続税対策において、まず基本となる考え方は「現金、預金で残すのが一番損」ということです。

・・・

そして遺産の額を計算する際、基本的には「**遺産の時価**」ということになっています。現金預金や金融商品などは、そのままの額になります。

しかし、土地や建物の場合は、優遇計算があり、時価の数分の一か、数十分の一になる可能性があるのです。

家の評価額も原則としては時価で評価されることになっています。

しかしながら、**実際には、土地の部分は路線価を基準に、建物部分は、固定資産税の評価額を基準に決められます。**

路線価とは、国税庁が毎年決める、道路に面している土地の評価額のことです。路線価は、大体において市場価格よりもやや低めに設定されているのです。固定資産税評価額も同様に、市場価格よりもやや低めに設定されています。なぜかというところ、市場価格よりも高ければ税金の取りすぎということになるので、低めに設定しておいて文句が出ないようにしているのです。

つまりは、土地や建物というのは、時価よりも低めに評価されるのです。

小規模宅地の特例 評価額は 80%減

タワーマンション節税というのは、簡単にいえば、次の通りです。

相続税の対象となる土地の評価額は路線価、建物の評価額は、固定資産税評価額が基準となりますが、この固定資産税の評価額は、一つのマンションでは一つの価格しかつかないことになっていました。

つまり、高層階のマンションと低層階のマンションは、価格は全然違うのに、広さが同じであれば、固定資産税も、相続税も、評価額は同じになるのです。

そのため、高層階の高額なマンションを買えば、評価額は低層階と何じなので、その差額が節税になっていました。

・・・

2017年度から、固定資産税の評価額が改正されたのです。20階以上のマンションの高層階に対しては、階を上がるごとに高くなるように設定されました。最大で1階と最上階の差は、十数%程度になりました。

ところが、この固定資産税の改正は、かえって「タワーマンション節税」を有利にしたかもしれません。

というのは、市場価格では、高層階と低層階の価格の違いはわずかに十数%では済みません。マンションによっては、2倍以上の価格差が生じる場合もあります。50階建てマンションの**50階と1階を比較して、価格差が10%など**ということはありません。にもかかわらず、固定資産税の評価額は十数%程度しか変わらないのです。

つまり、新しい固定資産税を適用されたとしても、節税策としてはまだ十分にメリットがあるのです。

またこの**新しい課税方法が適用されるのは、2017年4月以降に販売されたマンション**です。それ以前に販売されたものは、以前のままの固定資産税が適用されます。

ということは、中古のタワーマンションは、節税策としては以前とまったく遜色ないということです。買ってすぐに転売するとか、目立った動きをしないことです。できればですが、「7年」以上住めばまず大丈夫です。「7年」というのは税法上の時効期限だからです。

逆にもっともやっつけられないのは**老後離婚**です。熟年離婚は増えていますが、離婚するとほとんどの場合、両者とも生活水準が下がります

・・・

特に女性の方が勘違いしているケースが多いのですが、夫の年金をまるごと半分もらえると誤解している人がかなりいます。ところが、分割されるのは厚生年金の報酬比例部分のみです。

・・・

もっと長く婚姻生活を営んでいたとしても、分割される厚生年金は月に5万～8万円程度に過ぎません。厚生労働省の調査では月額で3万円いかないケースも多々あるとのこと。これでは、とでも生活できません。双方とも老後破綻に一直線です。日頃から、夫婦円満を心がけることが何よりも**老後貧乏を遠ざける**といえそうです