

お金は収入があるから使える (資産組み替えのすすめ)

高齢化社会を迎えて、資産家のお客様へ次の提言をします。

- (1) 資産を活かして生きていく
- (2) ストックからフローに組み替えていく
- (3) 収入を増やす
- (4) 収入を自分や家族、人のために使う

「現有の資産を守り残す」ことにこだわるのではありません。資産は収入を生むものに組み替えて、自分のために働かせ、お金を使うのです。

個人のお客様の場合

自宅を売って、資産を組み替えて、収入を増やします。

地主のお客様の場合

土地を売って立地の良い場所に賃貸建物を建てます。

土地より建物の長期収益力が財産です

建物は地域の発展、美化に貢献します

本人と家族は、豊かな収入で人生をより豊かにできてハッピーになれます。相続税の節税にもなります。

< 事例紹介 >

1. 時価1億7000万円の“悲惨家”Aさん?

定年後65歳のAさんの財産は次のとおりです。自宅時価8000万円、預金8000万円、有価証券1000万円、合計1億7000万円。収入は夫婦の年金合計400万円です。「病気になったらどうしよう。老人ホームへ行く時は?費用は?」資産家なのに、“悲惨家”(悲嘆家?)のようです。

2. 何が問題か?

Aさんは「資産はあるけど収入が少ない」資産家の典型です。預貯金はあっても「取り崩して生活はしたくない」これは本音です。問題は年金以外の収入がないことです。病気になったらどうしよう、老人ホームに入るにはいくらかかるか、月々の費用は?年金だけではやっていけそうにありません。しかもこの先、年金は減少します。

3. 年収650万円が希望です

Aさんにヒアリングしました。

本郷「収入の希望は?」

Aさん「年金の他に年250~300万円位の安定収入が欲しい。」

本郷「手持ち資金は?」

Aさん「預金8000万円は残します。」

本郷「それでは自宅と有価証券を売却して、資産を組み替えて収入を作りましょう!」

Aさん「え!?自宅を売のですか!?!」

本郷「4000万円の駅前マンションです。車は不要です。」

Aさん夫婦は迷いましたが組み替えの決断をしました。考え方のポイントは次の通りです。

収入を確保することを目的にする

じっとしていても問題解決にならない

いつかは自宅を売る

現時点でも自宅の維持に手間と費用負担が重い

将来の相続で分けやすく、売りやすくしておく

4. 組み替えプラン

自宅売却8千万円
有価証券1千万円

自宅マンション 4千万円
投資用マンション5千万円(3戸)

税金等は省き、単純化しています。

投資用マンションの収入(投資利回りを6%とする)

5000万円×6%=300万円(手取り250万円)

年金400万円+250万円=650万円

5. 老人ホームに入居するときは

老人ホームに入居するときは、自宅マンションを売却又は賃貸に出す。貸す場合は家賃年間150万円が可能です。年収は650万円+150万円=800万円となります。自宅は、収入を生む資産に生まれ変わったのです。

6. 相続財産として優等生です

お子さまが相続しても、分けやすい、売りやすい 収入が生じる 節税力があるマンションは子供2人にとって困りません。換金性、収益力、節税力、三拍子そろっています。収入の中から、お子さまやお孫さまに資金を贈与すると、家族全員がもっとハッピーになれます。

7. お金は収入があるから使える

1年後、Aさん夫婦とお会いしました。奥様がさらりと本音を言いました。

「駅前のマンション暮らしは快適です。買い物が便利です。友達といつでも会えます。収入が増えたので、精神的に安定しました。2人で旅行に行っています。お金は、収入があるから使えます!」

8. 所得があると“補助金”がもらえる

年収が増えて所得があると、医療費の“補助金”がもらえます。医療費控除で税金が還付されるわけです。常識的なことですが、実は意外にも、「何もしない」資産家の方の盲点になっています。高齢化社会では、医療費負担は長期化、高額化します。資産を組み替えて所得を増やして、医療費の実質負担を軽減するのです。

(執筆) 税理士法人タクトコンサルティング 代表社員
株式会社タクトコンサルティング 代表取締役
税理士 本郷 尚