

NATURE INTERNATIONAL

税理士法人ネイチャー国際資産税

～富裕層を熟知した税理士が伝授～

裕福に暮らすための

税金対策・投資テクニック



目次

弊社紹介

税金対策・投資テクニック

相続税&所得税 対策

まとめ

Strictly Confidential

弊社紹介

NATURE INTERNATIONAL

税理士法人ネイチャー 国際資産税

従業員数：70人（2020年11月時点）

◆ネイチャーグループの強み◆

- ▶ 個人専門 税金対策・資産運用
- ▶ 国際資産税トップファーム
- ▶ 圧倒的実績と蓄積ノウハウ
- ▶ 税理士法人ならではの
中立な立場での資産運用コンサルティング

「富裕層を熟知した税理士」
ネイチャーグループ 代表
芦田 敏之





TV番組:賢者の選択出演

賢者の選択

弊社のご紹介
TV・ラジオ・雑誌・新聞等の様々なメディアで紹介
(一部抜粋)

メディア実績



ラジオ番組:社長チップス出演

NATURE INTERNATIONAL
代表 芦田敏之
Toshiyuki Ashida

日本一社員が 成長できる=幸せな 会社

「どうしたら仕事を通して
社会貢献ができるか
そればかり考えています。」
代表 芦田著書発行

サイエンス株式会社 代表取締役社長 青野慶久
株式会社ベテオール・リン 代表取締役社長 白石徳生
株式会社アークワークス 代表取締役社長 CEO 辻庸介
井藤システム株式会社 代表取締役社長 元榮太郎

〇インセンティブ 〇オナーズチーム導入制度
〇フレックスタイム制 etc...
Commedia Publishing 推薦!

NATURE INTERNATIONAL
代表 芦田敏之
Toshiyuki Ashida

日本一 働きやすい 会計事務所

社員が楽しく、幸せに
〇3か月ごとの9連休
〇スーパーフレックスタイム制 etc...

「社層を
見てきたから語る、
お金を超えた幸せの探求」
サイエンス株式会社 青野慶久氏 推薦!

Commedia Publishing

Forbes BrandVoice

世帯年収1,000万を超えて開かれる
「すべてを見通す税理士」との
フロンティア

フォーブス記事掲載

Accountants
Magazine掲載

富裕層個人を主な顧客とし、
投資・相続に特化した
最上級のサービスを提供する
国際資産税分野のプロ集団
税理士法人 ネイチャー国際資産税

事務所
探訪

日本経済新聞

新聞記事掲載

海外タックスは、スペシャリストに相談する時代

ナイルスナイル記事掲載

NATURE

ナイルスナイル記事掲載

05

東京都代表
社長チップス掲載

現実を逃げずに
結果を出す。

税理士法人ネイチャー国際資産税
代表税理士 芦田 敏之
ASHIDA TOSHIYUKI

幻冬舎 GOLD ONLINE

幻冬舎連載記事掲載



税金対策・投資テクニック

税金対策・資産運用の必要性

【 現実 】

【 理想 】

自宅リフォーム



別荘

海外旅行



高級車

給与・ボーナスの削減

税負担の増加

長生きのリスク

資産運用で
年収200万円
アップも...

相続対策の必要性

高齢者夫婦無職世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの無職世帯）の家計収支

平均的な家計で**20年間で960万円必要**



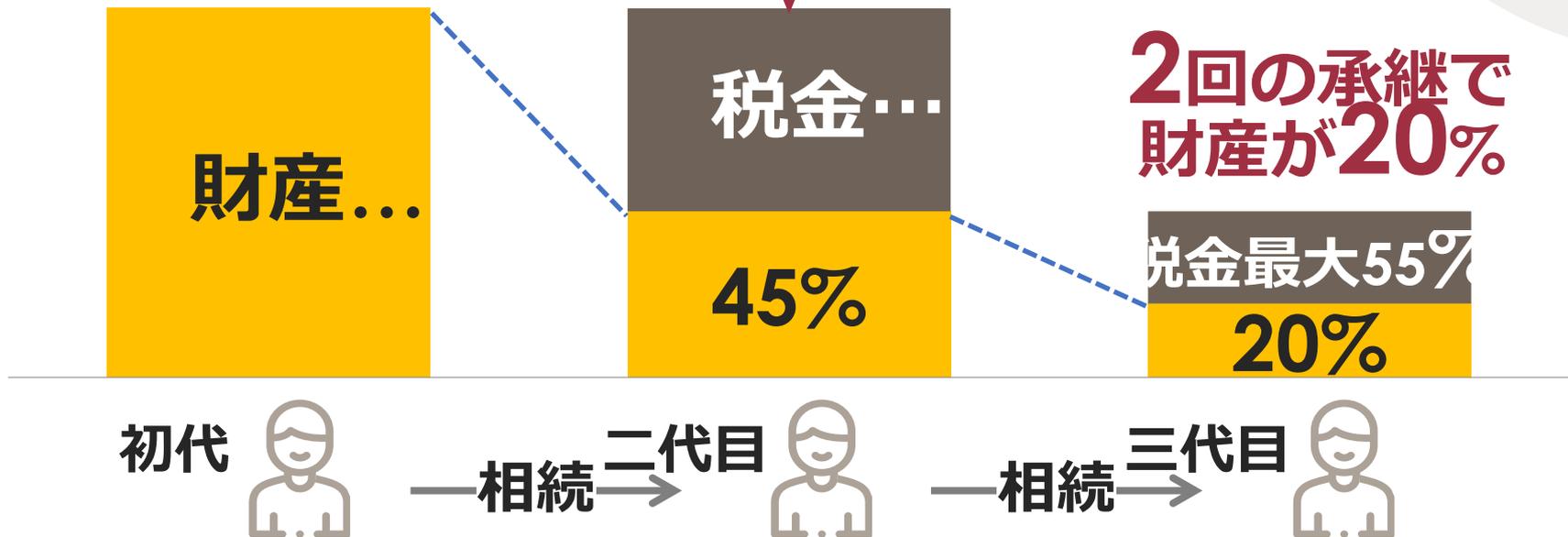
旅行や趣味などを楽しめるようなゆとりのある老後生活を送りたい場合

14万円×12ヶ月×20年間＝約**3,360万円**の老後資金が必要

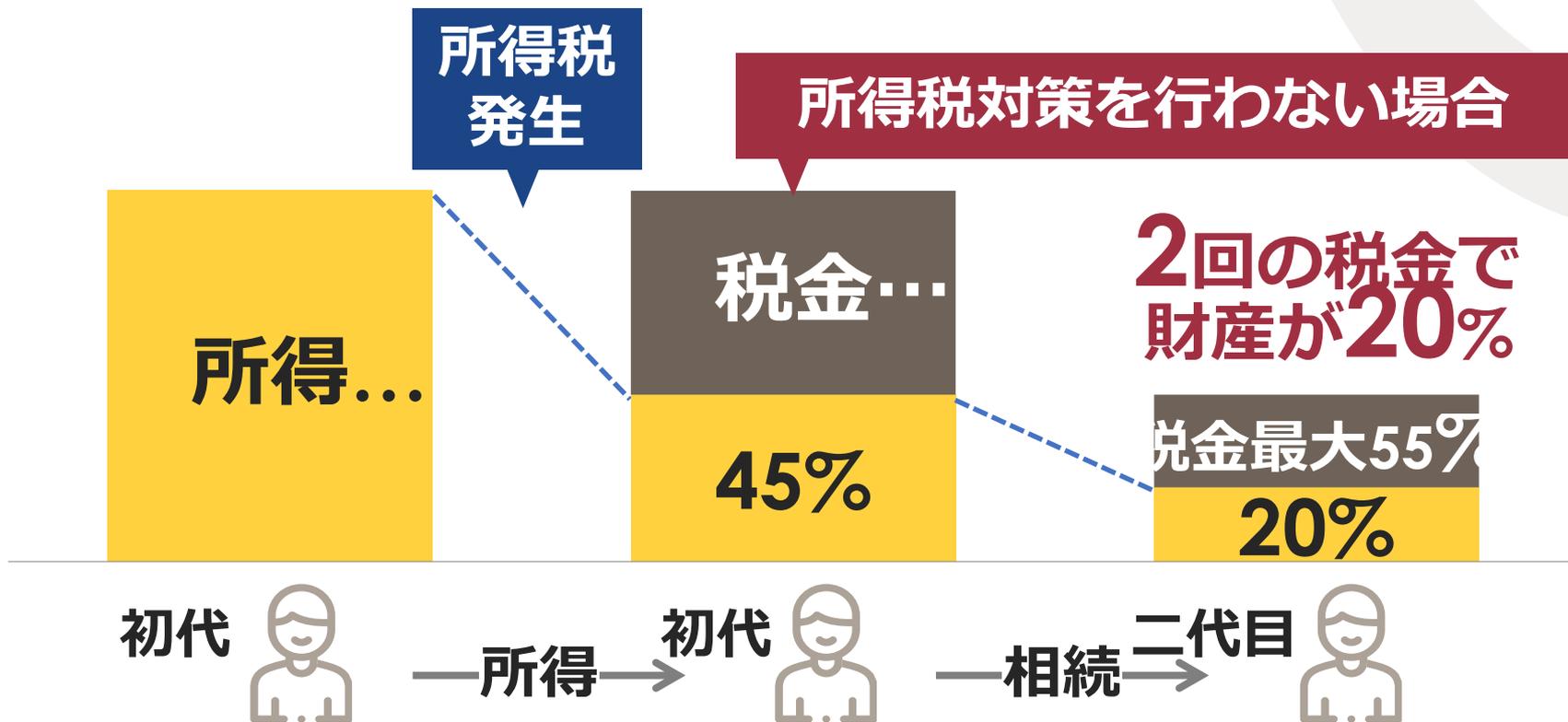
相続対策の必要性

財産を増やすことに成功したとしても
タックスプランニングをおろそかにすると

相続税対策を行わない場合

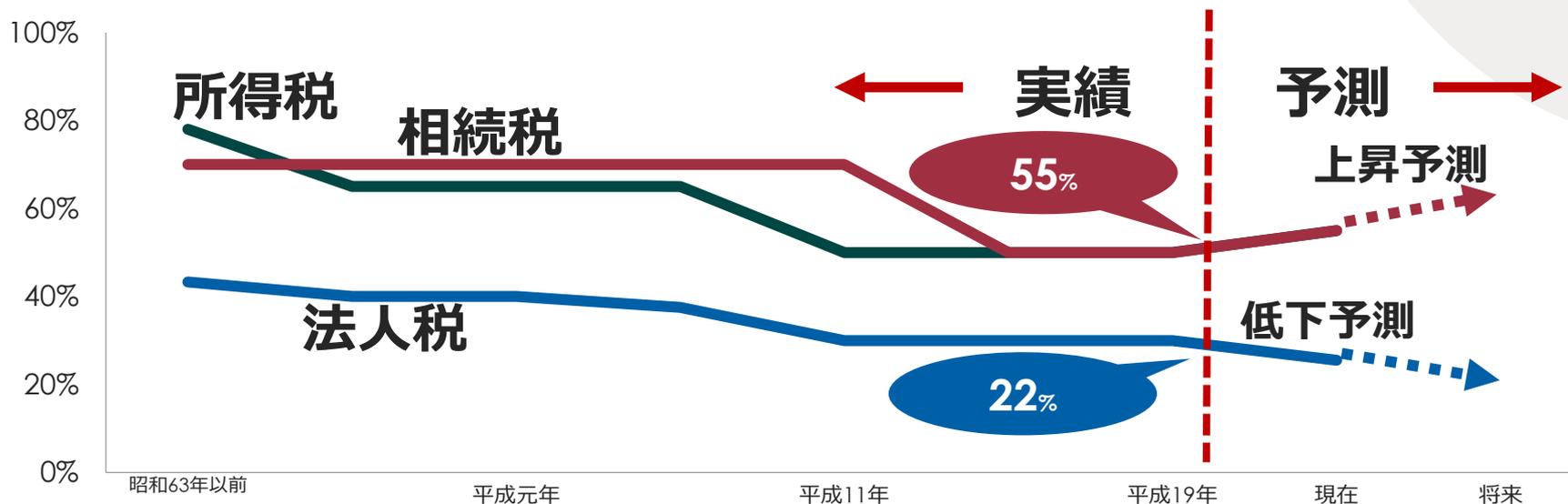


相続対策の必要性



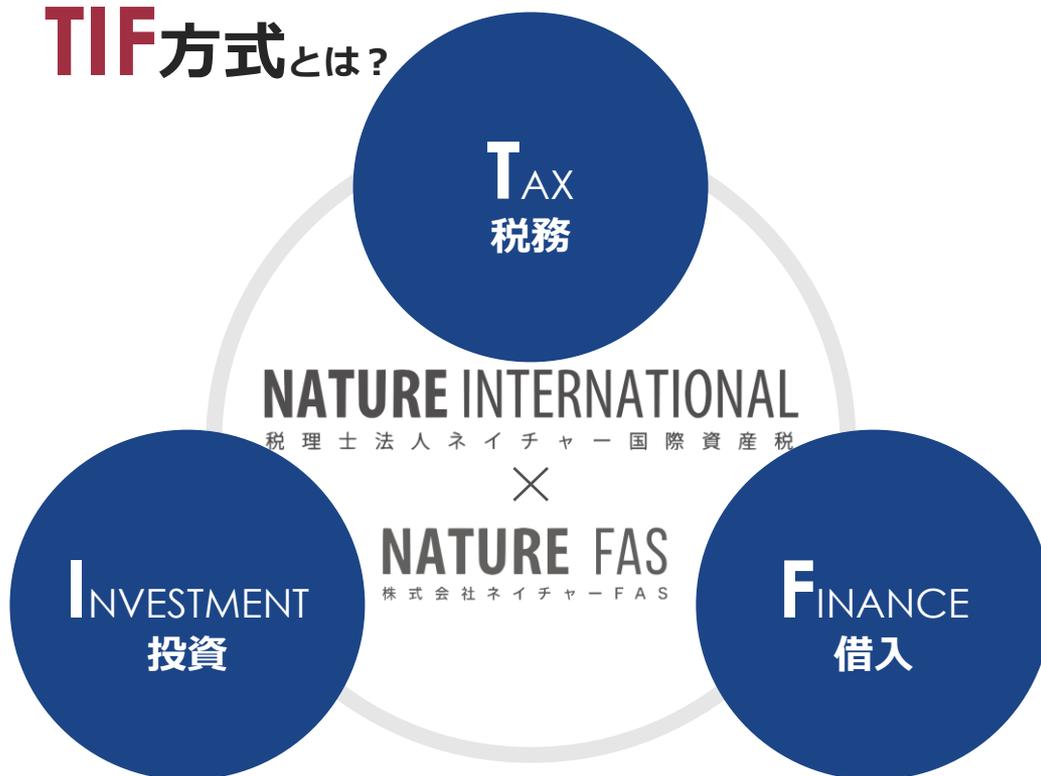
相続対策の必要性

所得税・法人税・相続税の最高税率推移



各種税制の変遷より、個人に対する課税の強化が予測される

TIF方式とは？



弊社独自の

- 税務 (**TAX**)
- 投資 (**I**INVESTMENT)
- 借入 (**F**INANCE)

3つを掛け合わせた資産運用のことです。

この3つを駆使することでより良い資産運用を可能にします。

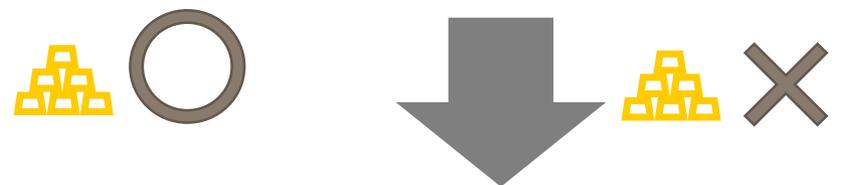
近年の税制改正 ～消費税～

賃貸マンション購入の消費税還付

居住用賃貸マンションを購入した課税期間に課税売上に係る取引を行う

(例) 金地の売却

課税売上割合が著しく変動した場合の消費税の調整を回避 (例) 継続した金地の売却



【前提】



税込1,100万円で
購入し翌期から
賃貸開始

【現行】

100万円の
仕入税額
控除

【改正案】

購入事業年度	控除対象外
購入翌々事業年度まで	譲渡又は住宅貸付以外の用途に供した場合、仕入控除税額の加算調整

近年の税制改正 ～所得税～

近年の動向

個人課税の強化と法人課税の緩和

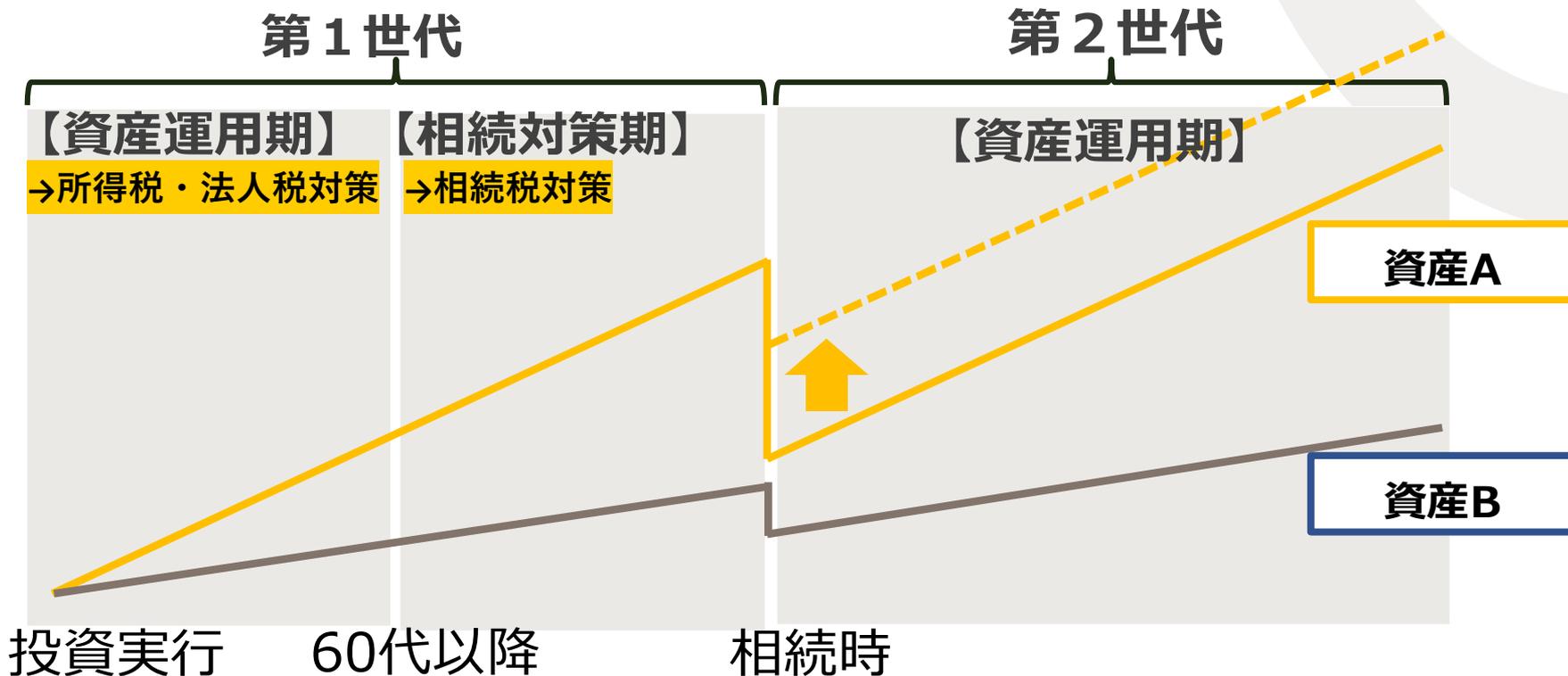
④ 法人税減税



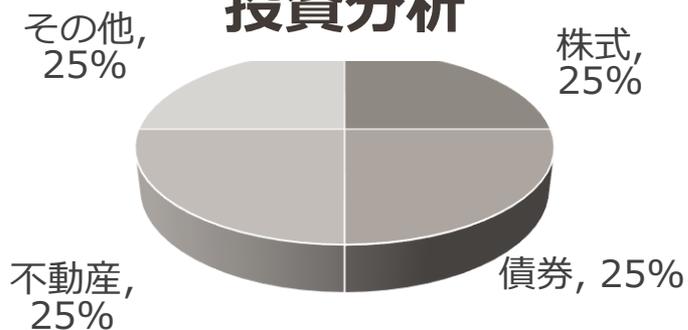
- ④ 富裕層課税強化
- ④ 所得税増税
- ④ 相続税増税



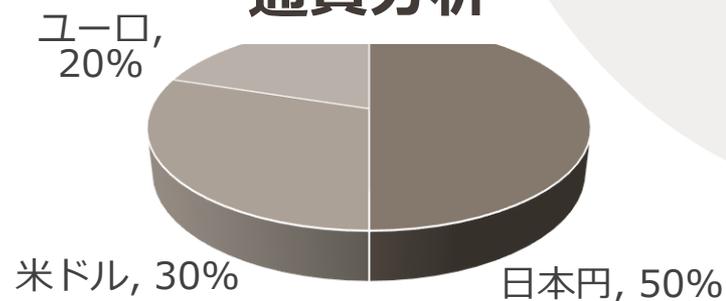
今注目の投資戦略



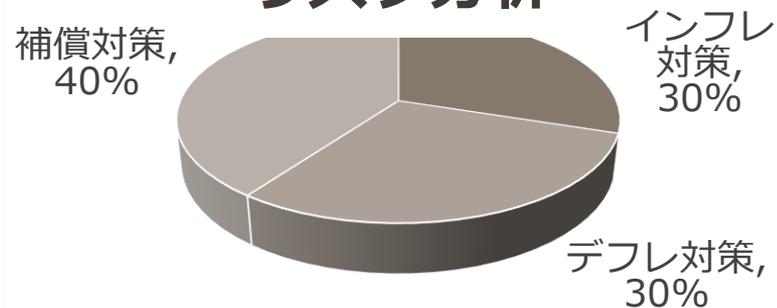
投資分析



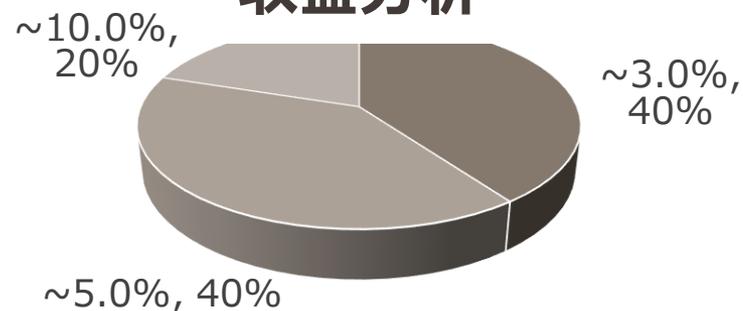
通貨分析



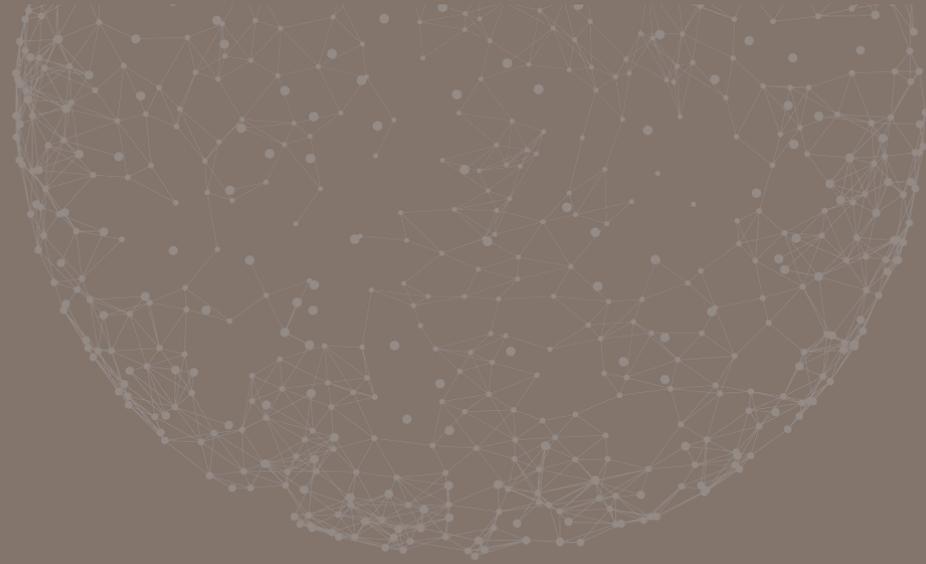
リスク分析



収益分析



相続対策



相続対策

最適なタックスプランニングへの3つのアプローチ

1

もめない 相続対策

- 遺言・信託を作成
- 分割可能資産に組み換え

2

納税財源の 確保

- 10か月以内に各相続人分の納税財源の確保
- 相続税負担及び納税財源を考慮

3

相続税 対策

- 贈与
- 時価・相続税評価の違いを活用
- 資産の組み換え

相続対策が可能な時期

1. もめない相続対策

2. 納税財源の確保

3. 相続税削減対策

死亡時点から有効

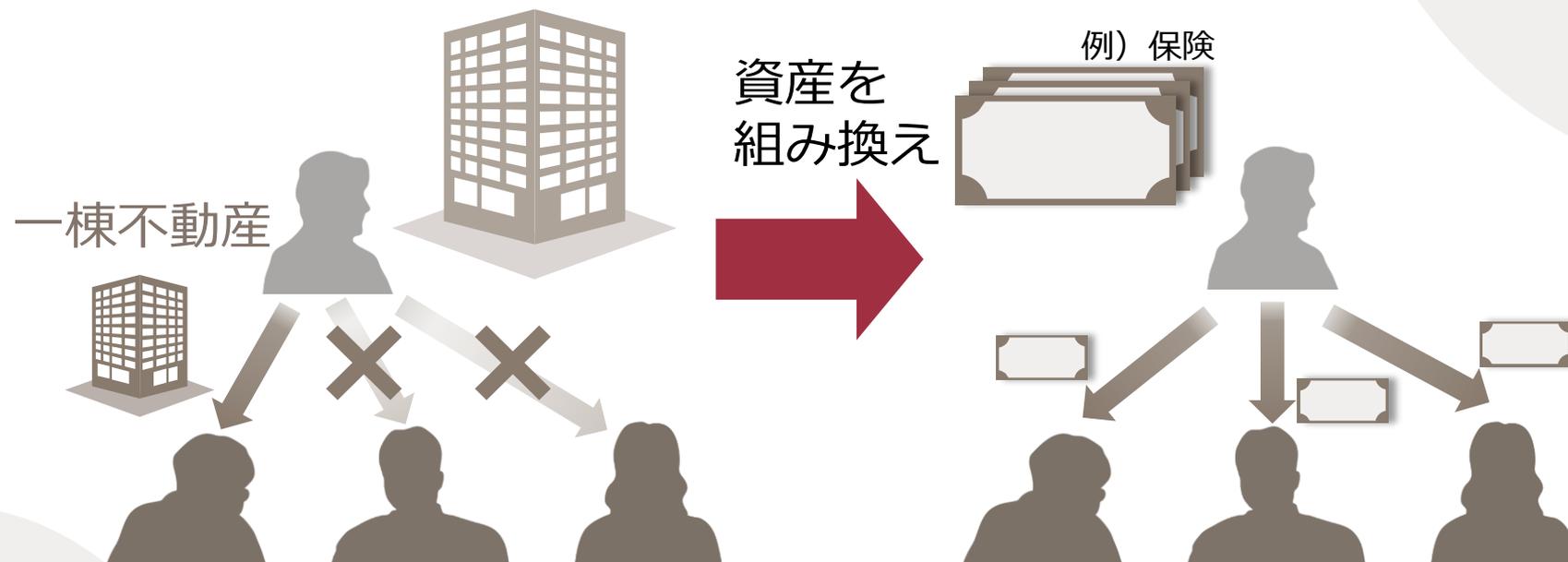
遺言

死亡

生前

死亡後

分割可能資産に組み換え（資産運用）

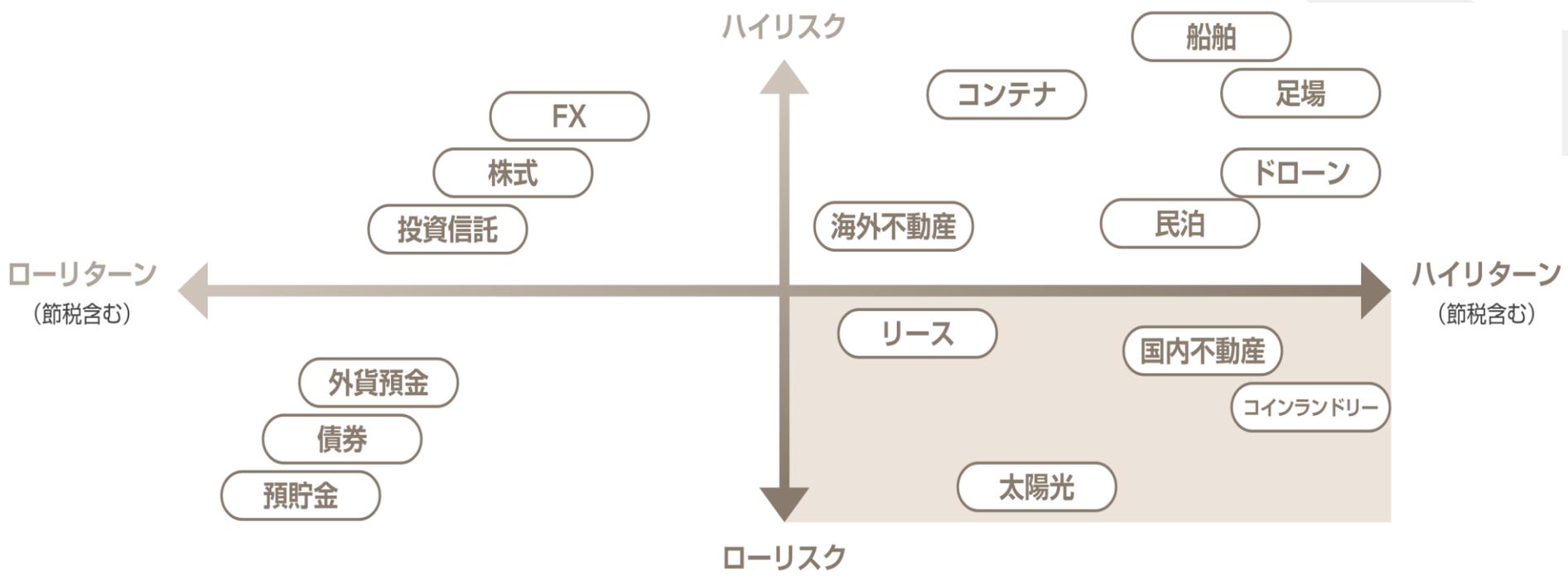


相続税 & 所得税 対策



投資対象一覧

リスク・リターン分析



新型コロナウイルス(COVID-19)と投資～ペーパーアセットの特徴～

世界経済の先行きが不透明であり相場の先読みができない中
代替となる投資商品が必要である

株式

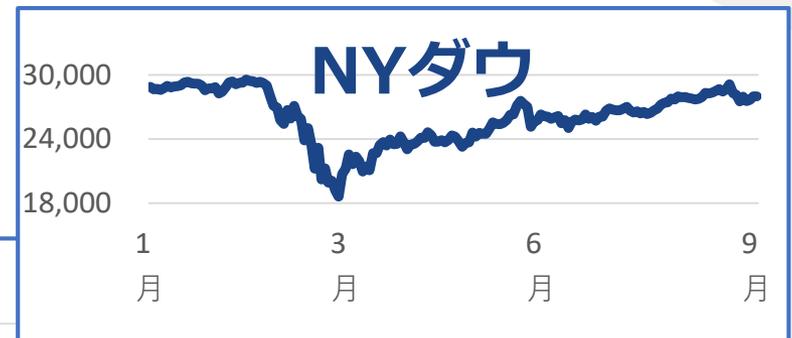
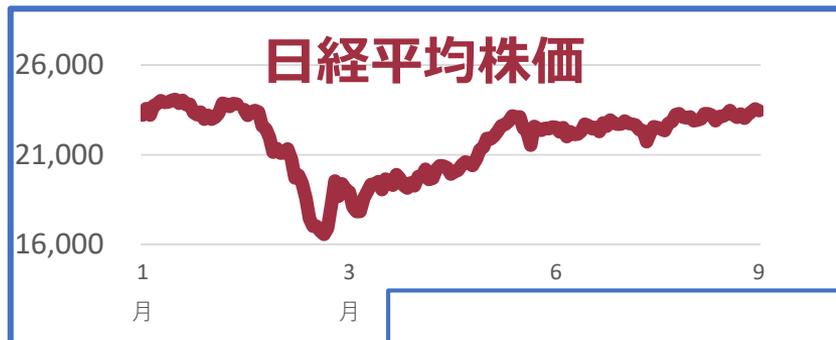
- ✓ 不測の事態に備えて現金化の流れが加速
- ✓ 需要の減退・設備投資の抑制による企業業績の悪化
⇒ 不安定な株式相場へ突入

債券

- ✓ 世界的に債券利回りが歴史的な低水準
⇒ 債券価格の下落リスクあり

株式市場の動向 ～2020年1月以降のマーケットの動向～

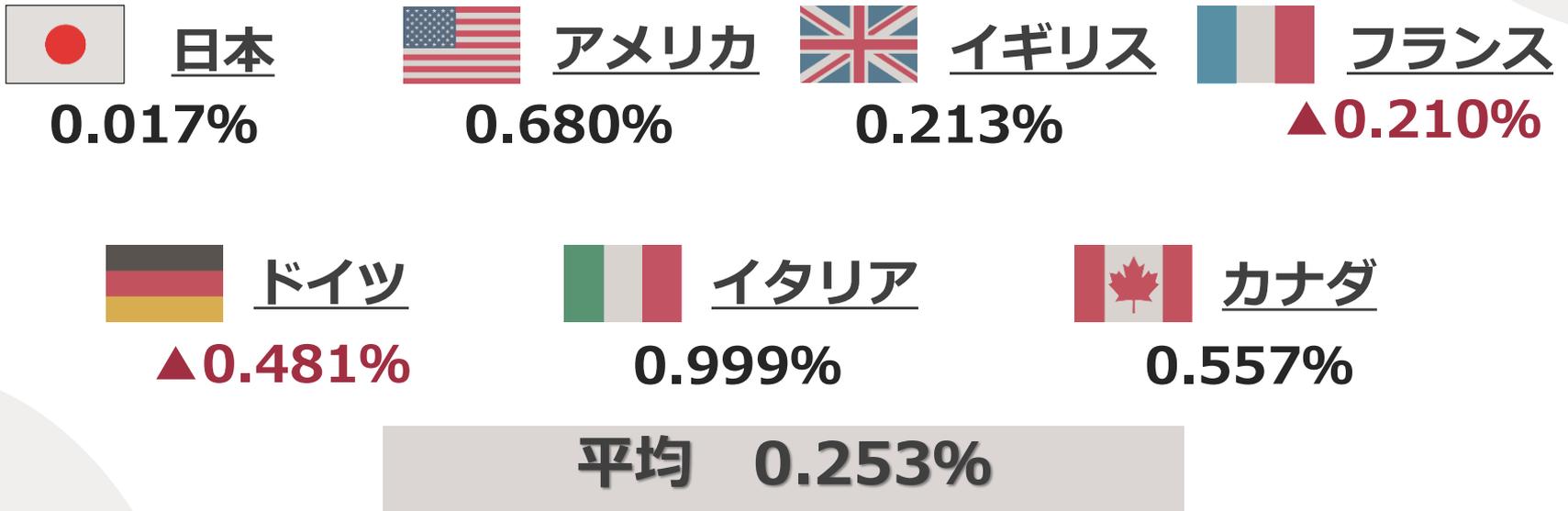
新型コロナウイルスの影響で株価へ大きな影響を与えており、
世界経済の景気下降局面へ突入している



インカムゲイン利回り比較

投資対象が安定資産へ集中し債券利回りが低下している

G7主要国の10年債利回り推移(2020年9月15日現在)



投資の種類

金融資産と実物資産の違い

金融 資産

現金や株・債券など
すぐに現金化出来る資産のため
値動きが激しいものも

実物 資産

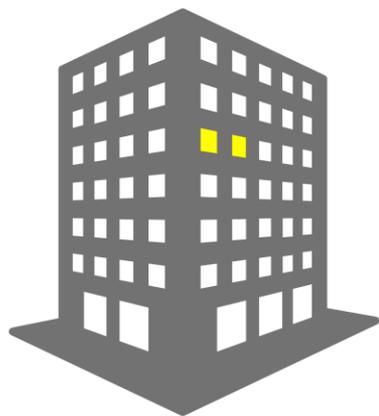
不動産など
現金化には時間がかかるため、
値動きは緩やかな場合が多い

両方 に精通した
投資判断

金融資産だけの投資は相場による変動が大きい
実物資産への投資によって分散効果が生まれる

不動産 ～資産形成ビギナー向け～

■ 都心区分マンション



ワンルームタイプ

賃貸需要が高く稼働率99%超

ファミリータイプ

入居期間が長く収益性高い

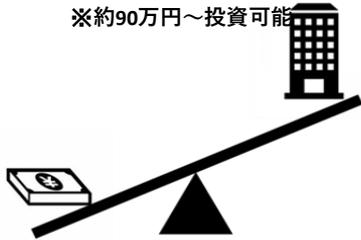
共通

ワンルームも可能で団信(保険)付帯

区分所有不動産投資の特徴

少額投資(レバレッジ)

※約90万円～投資可能



団信による保険効果



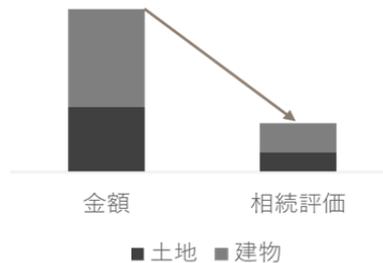
安定した賃料収入



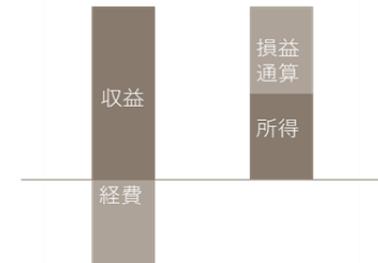
完済時に不動産と賃料収入



相続評価額の圧縮効果

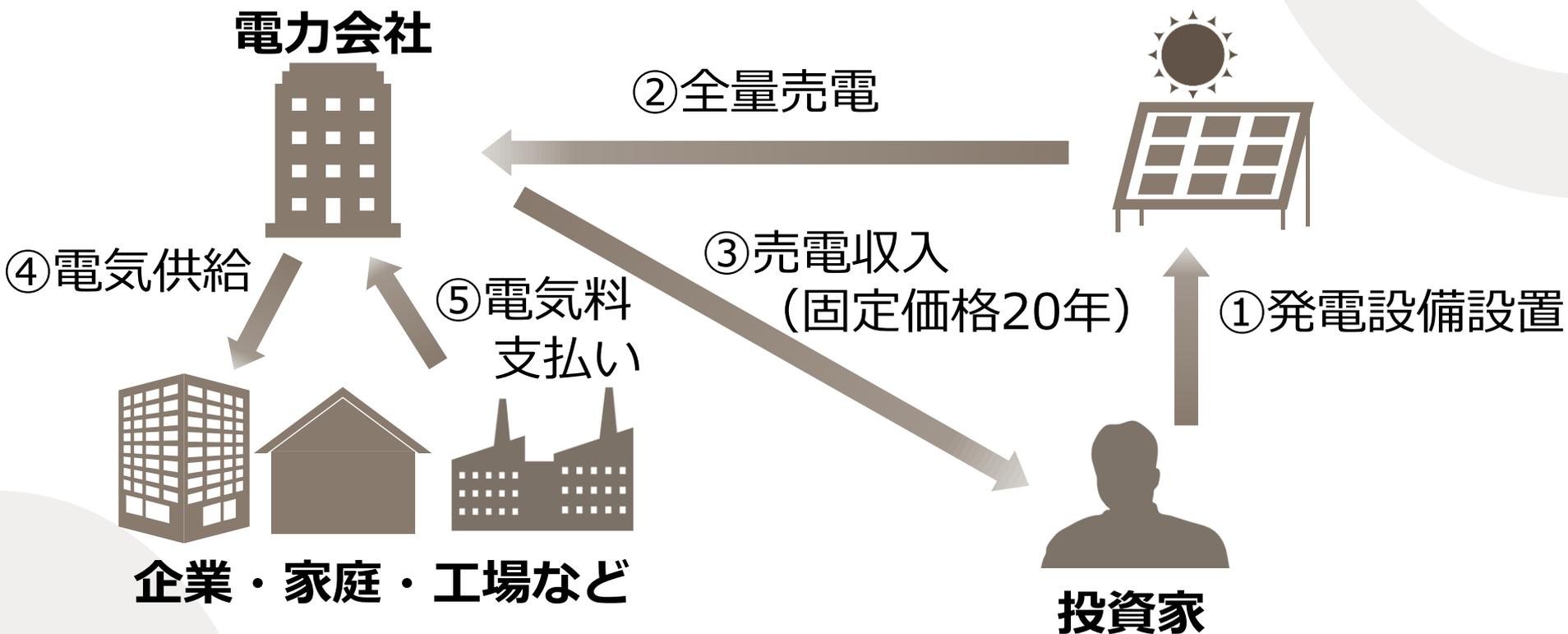


経費計上も可能



太陽光発電の活用 ～固定買取価格制度（FIT）の仕組み～

30

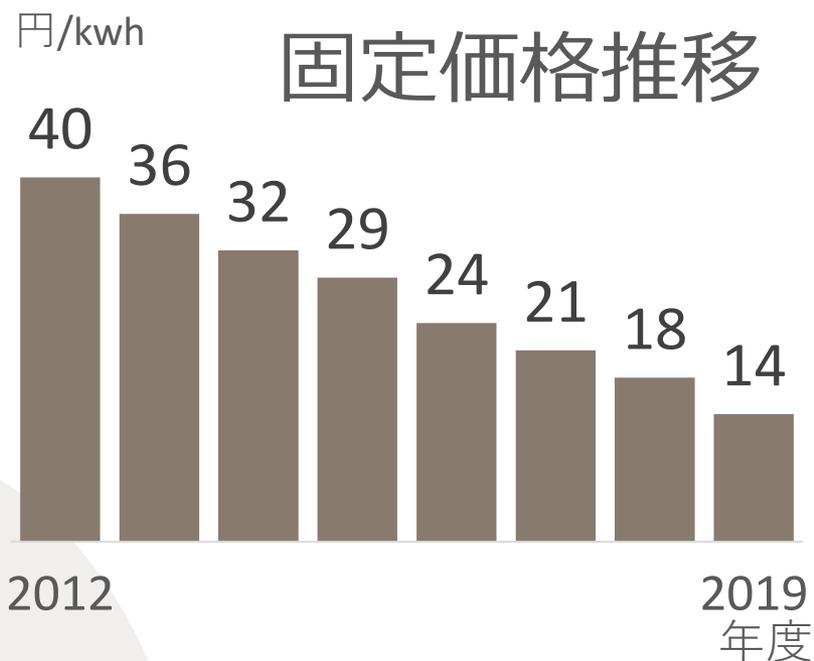


固定買取価格制度(FIT法) とは

国が電力会社に対して、10kw以上の発電設備が発電する電力を20年間、固定価格で買取よう義務付けた制度のことです。

太陽光発電投資の活用～市場～

固定価格は低下しているが設備価格も同水準で低下しているため
FIT法のスタート当初とほぼ変わらない利回りを確保できる



太陽光発電設備価格の推移

年度	設備容量	導入費用
2012	49.5kw	約6,000万円
2019	49.5kw	約2,000万円

太陽光発電投資のメリット

自己資金5%程度(約100万円～※導入費用2000万円)で購入可能

固定価格買取制度(FIT法)により、20年間安定した収入を得られる

不動産と比較して投資上のリスクが低く利回りも高い(9～10%)

短期間で多額の減価償却費を計上可能

消費税還付を受けることにより、短期間での自己資金回収が可能

太陽光発電投資と不動産投資との比較 (前提：投資金額200万円の場合)

34

	太陽光投資	不動産投資
年間収入	180万円 (表面利回り9.0%の場合)	70万円 (表面利回り3.5%の場合)
固定資産税	売電収入の15%前後	家賃収入の20%前後 清掃代や修繕費などコストが大きくなる恐れ有り
ランニングコスト		
競争性	競争する存在が ない	競争する存在が 多い
収益の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 天候リスクが低い ✓ 固定価格買取制度で安定収入 ✓ パネル劣化率小(年0.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 空室リスクがあるため不安定 ✓ 賃料下落の恐れがある
相続税評価方法	残存価格	路線価
一般的な融資額	物件価格の9割以上	物件価格の7割程度
自己資金	販売価格の10%以下(100万円)	販売価格の40%程

太陽光発電投資の活用

35

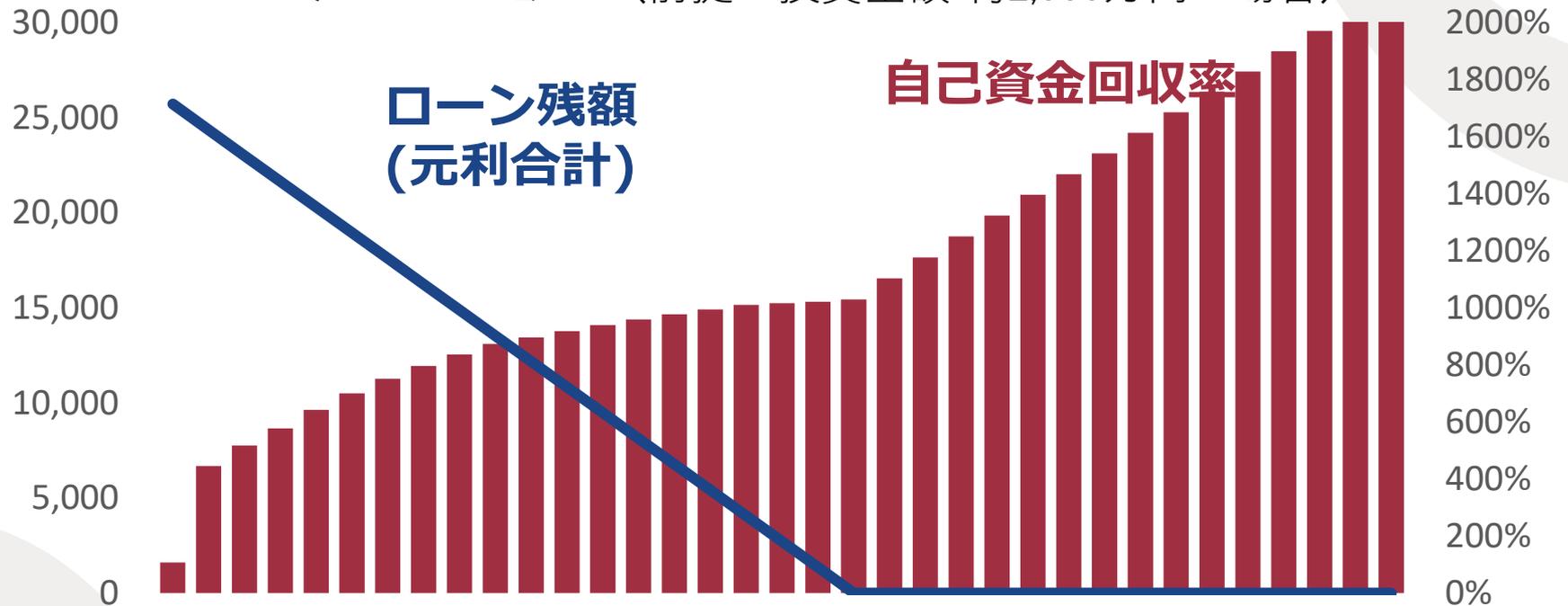
シミュレーション(前提：投資金額 2,000万円、自己資金70万円の場合)

(単位：千円)

年	1	2	3	4	5 ~ 10	11 ~ 17	18	19	20 ~ 35
売電収入	1,840	1,834	1,828	1,823	1,817 ~ 1,790	1,784 ~ 1,751	1,746	1,740	1,735 ~ 734
消費税(還付分)	0	1,727	0	0	0 ~ 0	0 ~ 0	0	0	0 ~ 0
ランニングコスト	432	420	389	363	340 ~ 262	397 ~ 358	354	350	327 ~ 312
借入金返済 (元金+利息)	1,353	1,353	1,353	1,353	1,353 ~ 1,353	1,353 ~ 1,353	1,353	1,353	1,353 ~ 0
累積キャッシュ フロー(税効果含)	759	3,156	3,669	4,093	4,553 ~ 6,196	6,357 ~ 7,168	7,208	7,245	7,300 ~ 14,987
自己資金 回収率	107%	445%	517%	577%	642% ~ 873%	996% ~ 1,010%	1,016%	1,021%	1,029% ~ 2,112%

太陽光発電投資の活用

シミュレーション（前提：投資金額 約2,000万円の場合）



※21年目以降はFIT価格8.8円(税込)で想定

キャッシング利用

例) 2000万円^①の太陽光を購入する場合



6か月利用の場合
約5万円
全体の約0.25%

毎月の返済額
90,258円

5% (100万円) キャッシング利用をした場合の **利息**

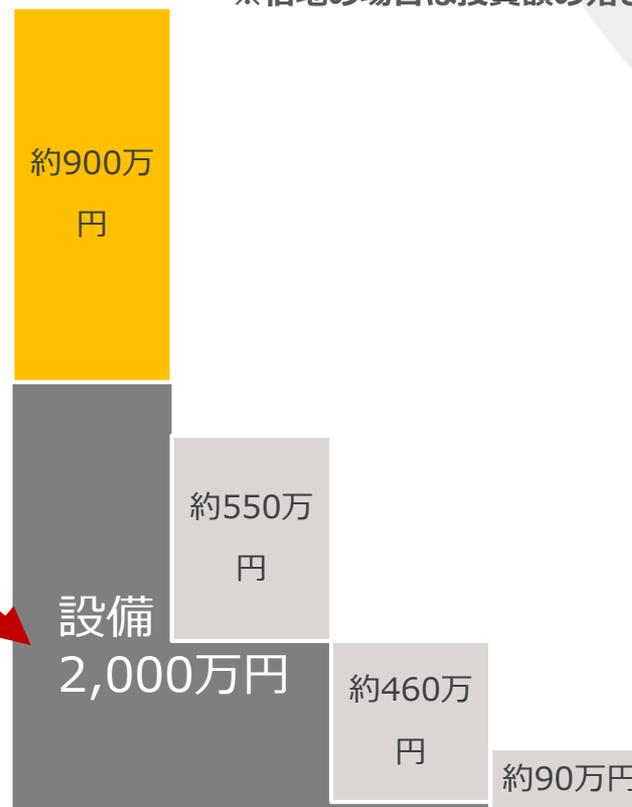
	6か月	12か月
利息	53,125円	68,750円

不動産 (RCの耐用年数：47年) 最初の5年で約46%の減価償却ができる



太陽光発電 (耐用年数：17年)

※借地の場合は投資額の殆どを償却可能

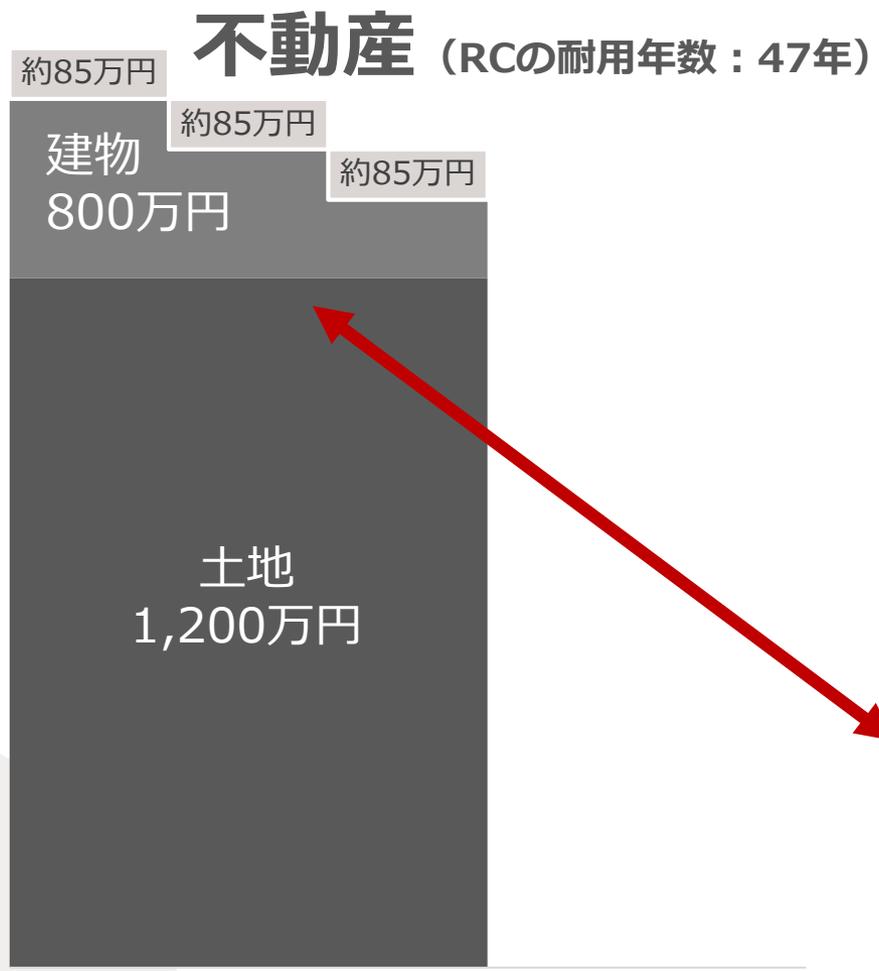


5年 10年 15年

5年 10年 15年 17年

太陽光発電投資の活用 ～税務的な効果について(即時償却)～

太陽光投資の中には設備部分を一括償却できる案件もある



太陽光 (即時償却)



※一部の案件になりますので詳しくはお問い合わせください
 ※借地の場合は投資額の殆どを償却可能

5年 10年 15年

5年 10年 15年

太陽光発電投資の活用 ～税務的な効果について(相続税)～

40

現状、太陽光発電設備の相続税評価は減価償却後の残存価格相当額

(※時価を把握することが困難な場合)



※土地の相続税評価額は、取得価額の8割ほど

最初の5年で約46%相続税評価を下げることができる

40

太陽光発電投資の活用 ～企業の導入事例～

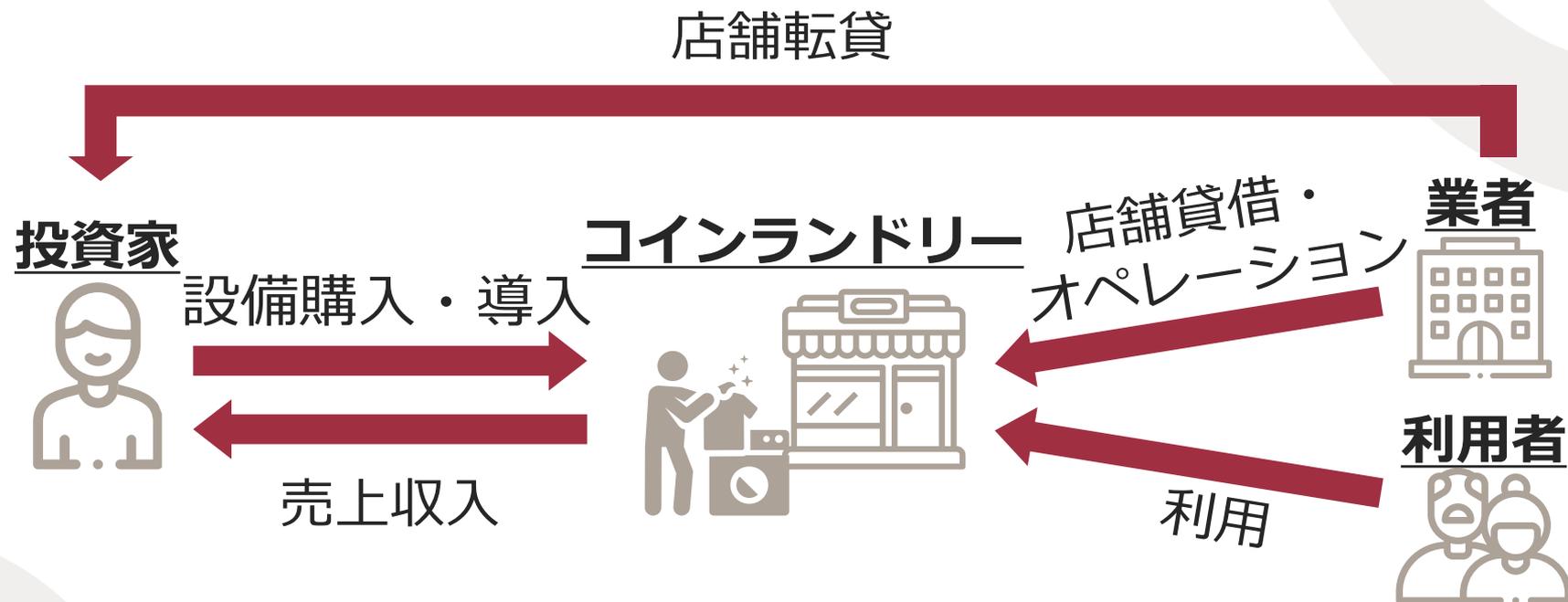
41

上場企業や**大手企業**も自社で
発電所を保有し、安定的な収入源としている

- ソフトバンクグループ株式会社
- 三菱商事株式会社
- 伊藤忠商事株式会社
- 合同会社DMM.com
- 大和証券グループ
- オリックス株式会社
- 東急不動産株式会社

など

コインランドリー投資



※令和3年3月31日まで

中小企業経営強化税制(B類型:収益力強化設備)の活用

内容

投資金額の約80%が事業供与日に即時償却が可能

要件

投資収益率が年平均5%以上の投資計画に係る設備の新規取得

確認者

経済産業局

※令和3年3月31日まで

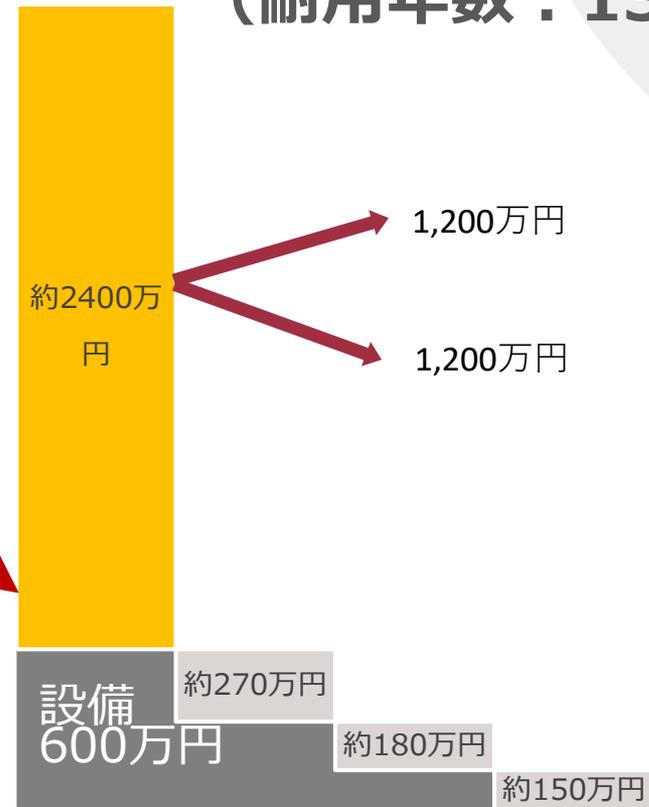
コインランドリー投資の活用 ～減価償却について～

耐用年数が13年かつ初年度に即時償却が可能のため、減価償却費が大きい（定率法により算出）

不動産（RCの耐用年数：47年）



コインランドリー（耐用年数：13年）



5年 10年 15年

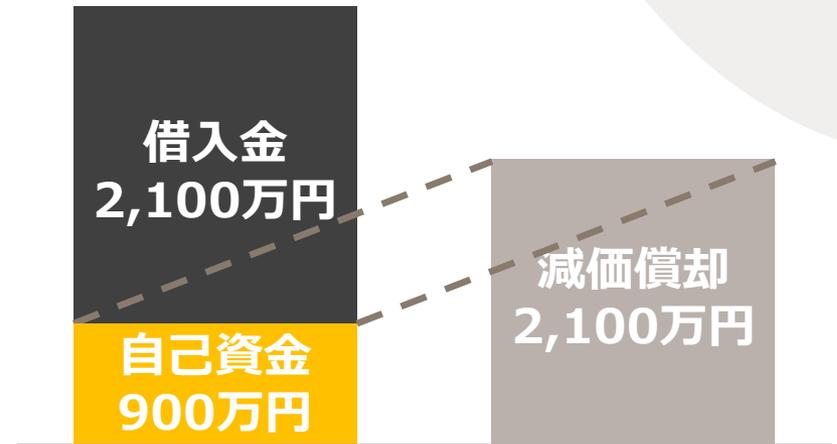
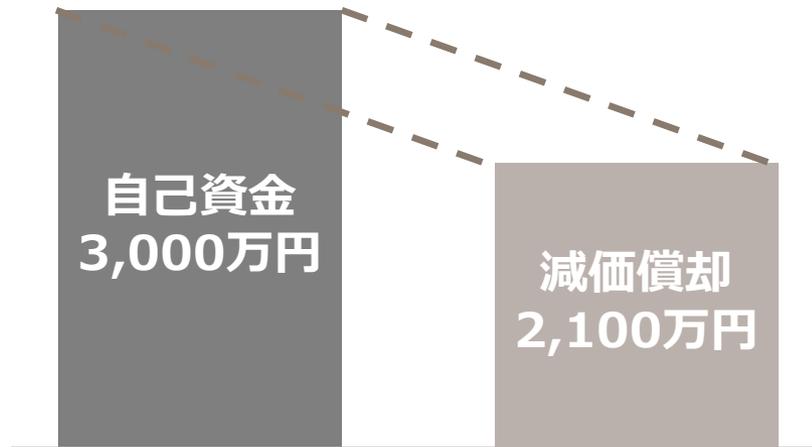
1年 5年 10年 13年

コインランドリー投資

— 投資額3,000万円の場合 —

【 借入なし 】

【 借入あり 】



自己資金に対する償却効果

借入金なし

3,000万円で2,100万円の償却 → 70%

借入金あり

900万円で2,100万円の償却 → 230%

参考（保険）

法人向け

【債務保証】

<特徴>

- 万が一の際に家族に債務を残さない
- 債務残高に応じて保障額も減る為、掛け金の無駄がない

【お金持ち】

<特徴>

純資産が多い会社向け用保険

【損金計上】

<特徴>

全額/一部損金計上できる

個人向け

【給与保障】

<特徴>

万が一の際給与が保証される保険

【相続用】

<特徴>

相続用の保険

【非課税枠2倍4倍】

<特徴>

- 非課税枠を2倍～4倍にしてくれる保険

まとめ



まとめ

48

所得税対
策 利回り 手出し



不動産	△	△	△
生命保険	▲	△	△
太陽光	○	◎	◎
コインランドリー	◎	○	○

投資効率の最大化(理想の投資の順番編)

投資を何からはじめるべきか

安定的に資産を増やせる順番・割合で投資することが重要

多くの方が
投資する順番

3

安定収入の確保が
後回しになる

2

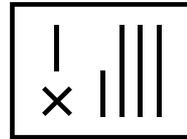
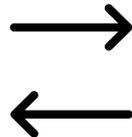
投資リスクを補うには
大きな保険料が必要

1

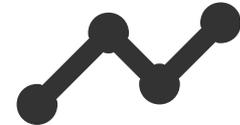
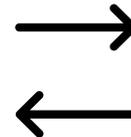
レバレッジ効果を狙うと
追証が発生することも



実物資産
(レバレッジ)



保険



金融資産

1

少ない自己資金でも
大きい利益を上げられる

2

レバレッジのリスクを
保険で分散する

3

増加した自己資金の
余剰分で投資する

理想の順番

～ご質問例～

- ✓ オンラインでの面談は可能か
- ✓ 年収500万円だが対応は可能か
- ✓ 相続税が発生するかわからないが対応可能か
- ✓ 本日のシミュレーションはもらえるか
- ✓ その他の税金対策（所得・法人）

など

ご清聴ありがとうございました

◆QRコードよりアンケートのご回答をお願いします◆

NATURE INTERNATIONAL

参加者限定 《無料相談受付中》

◆アンケートよりお気軽にご希望ください◆



セミナーではご案内できなかった資産運用・税金対策法もお伝えします

無料相談にご参加いただいた方へ豪華特典 **3点** プレゼント！

- ・税金対策小冊子（会社活用編）
- ・税制改正小冊子（資産家編）
- ・セミナー資料サマリー版