

『投資必勝の極意』セミナー

平成25年7月28日(日)
講師 鳥山 昌則

第1部 投資全般の予測と不動産投資

1、〈 大胆予測(トレンド) 〉

FX(為替)	円安、ユーロ安、ドル高	年末	110	円/ドル	1.2	ユーロ/ドル	税金	源泉分離	20%
株式	渡辺講師					源泉分離	10%	配当10%源泉分離	
東京金	金安		3,500	円			源泉分離	20%	現物は総合譲渡
但し、近々大幅に反対に動く可能性大。やりすぎないように。									
賃貸不動産	値上がり		+10	%	短期	39%	分離		家賃収入・総合課税
					長期	20%	分離		

2、〈 傾向 〉

円安、株高 ⇒ 国内景気アップ ⇒ 消費税増税 ⇒ 物価高
⇒ インフレ傾向 ⇒ 金・不動産の上昇 ⇒ 金利上昇 ⇒ 株安
※ 給料UP、家賃UPなら好循環が続く可能性大

3、〈 不動産投資の極意 〉

インカムゲインが一番多く、安全確実、最後の投資。株式は仕事時間帯、FXは夜間帯。
今は安値から10%上がったくらい。3年後は20%上昇予測(1億が1億2000万)
利回り10%→9% 借入なしなら5%まで買って良い。銀行とコミュニケーションを常にとっておく。
代々の財産になる。一度買ったら売らないことが基本。同じものは他になし。
家賃のおかげで12年で元がとれる。

鳥山の歴史(投資尺度) 駅10分以内、土地広め、耐用年数残15年以上、
想定利回り9%以上。レジもの、最後はインスピレーション。
早く見に行き、即決、買い付証明一番乗り。300万台 ワンルーム利回り12%から初めよう。
リーマンショックの時、急激な値下がり、家賃は下がらず買いのチャンス 中国ショックも?
購入と管理が全て
購入物件の情報を多く提供してくれる不動産会社とコミュニケーションを常にとっておく。
リーシングが強い提案型の管理会社へ依頼するのが肝要。

〈 入居率96%以上、リーシングの極意 〉

- ① 空き情報をすぐに賃貸業者に伝え、インターネットに流す。やれること全てをってもらう。
- ② 早めの立会退去、リフォームをして、案内がすぐできるようにしてもらう。
- ③ 古くなれば家賃は下がるもの。腹八分目で割り切る。
- ④ 家賃・管理費を分離し、家賃をインターネットの下の階層へ誘導する。
- ⑤ フリーレントを活用する。
- ⑥ 敷金1カ月は死守する。
- ⑦ 営業マン(店)にインセンティブをまく。

〈 鳥山流 家賃保証の活用 〉

古い木造アパートはリノベーションをして家賃保証、資金の手助け(鳥山グループにお問い合わせ下さい)。
自販機・太陽光の活用による更なる利回りの向上。

〈 最後に節税 〉

- ① 生きている間
所得税、法人税、住民税、事業税、消費税、
固定資産税、都市計画税、登録免許税
印紙税、不動産取得税、贈与税
※ **青色申告** と専従者給与、**管理法人** の活用
- ② 亡くなると
相続税
※不動産の購入、保有、修繕、建替は最大最強の相続税・贈与税対策

一生づきあい、運命共同体、相談無料、鳥山会計グループ

投資はご自身の責任と判断で行って下さい。

本セミナーの内容は、あくまで講師の考えであり損失についての保証は一切できかねますのでご了承下さい。

