

## 第1 男と女の耐用年数

- …… サザエさんの家の磯野波平さんは何歳か。
- …… あの時代に比較し、1世代分の寿命が延びてしまったのです。
- …… 「せめてランドセルをしょって小学校へいく頃まで生きていられればねえ…」
- …… ガン宣告が死の宣告だった時代がありました。
- …… 磯野波平さんは、被相続人ではなく、相続人として登場します。

結論 …… 男の耐用年数は85歳、女性の耐用年数は98歳です。

## 第2 どのような時代になるのか

- …… 60歳までの働く30年と、その後の働かない30年の時代です。
- …… 働く30年はインカムで生活する時代です。
- …… 働かない30年はストックで生活する時代です。
- …… 今、若い人達こそ、恐怖を感じる時代です。

結論 …… 働く30年に財産を築いたか否かが、働かない30年の生活を決めます。

## 第3 60歳定年制は正しいのか

- …… 60歳の退職年齢は正しいのか。
- …… 日本の制度は長方形でした。
- …… 日本はナポレオンの制度に倣ったのです。
- …… 軍人は死にますが、サラリーマンは死にません。
- …… 人間としての退職年齢は75歳です。

結論 …… 税理士の退職年齢は75歳です。

## 第4 経済の歴史を遡れば

### 第1時代 昭和48年の石油ショックまでの時代

- …… アメリカに追いつけ、追い越せの時代
- …… 額面発行増資が行われた時代

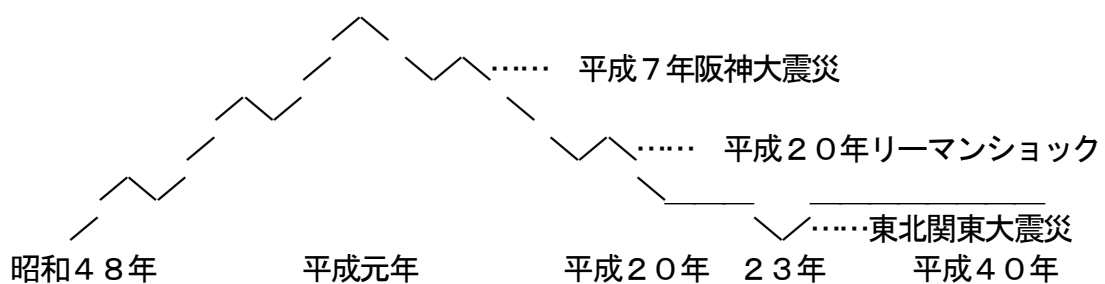
### 第2時代 昭和64年に終わるバブルの時代

- …… 預金金利が3%で、融資金利6%だった時代
- …… 年間8%のインフレがあった時代
- …… 景気後退があっても、必ず数年後には景気回復が到来した時代
- …… 景気後退があっても、地価は、常に、上昇し続けた時代
- …… 資産家とは、土地持ちだった時代

### 第3時代 平成20年までのバブル崩壊の時代

- …… 平成元年の大きなバブル
  - …… 平成7年のミニバブル
  - …… 平成17年のファンドバブル
  - …… バブル崩壊が終われば、昭和と同じ時代が戻ってくると思っていた時代
  - …… ビルを新築した人達が生き残れず、中古ビルを供給し続けた時代
- 第4時代 平成21年以降の哺乳類の時代

- …… 金利ゼロの時代
- …… 経済成長ゼロの時代
- …… インフレゼロ（デフレ）の時代
- …… 円高の時代
- …… 低価格の商品が次々に登場する時代。
- …… 生活は、年々と上昇する時代。



結論 …… 昭和の時代は爬虫類の時代で、平成は哺乳類の時代です。

## 第5 不動産投資の歴史を遡れば

- …… 昭和の時代は、全てのモノが大きくなった。
  - …… 経済は成長し、地価は上昇し、消費者物価指数も上昇し続けた。
  - …… 不況もあったが、6年後、7年後には、必ず、好況が登場した。
  - …… 消費者物価指数を上回るところに金利水準があり、株価も上昇した。
  - …… 商売をしていれば、客は増え、売上は増え、所有する資産の含み益は増えた。
  - …… 社員は増えて、会社内での地位は上昇し、役職が与えられた。
  - …… 生きていく限り、成長し続ける恐竜（爬虫類）の時代だった。
- 
- …… そして、平成元年にユカタン半島に隕石が衝突した。
  - …… 太陽が塵で覆われた暗黒の時代が20年について続いた。
  - …… その間、倒れた恐竜の死肉を食って、哺乳類は生き残った。
  - …… 平成元年に賃貸物件を建築し、倒産した人達から賃貸物件を買い取った人達。
  - …… これらが腹をでっぷりと太らせた哺乳類として生き残った。
  - …… しかし、ユカタン半島から20年が経過し、爬虫類の死肉は食い尽くされた。
  - …… つまり、アパートを仕入れられる時代は終わった。
- 
- …… いまは哺乳類の時代。
  - …… 哺乳類は、一定の大きさにまで成長すると、成長を止める。
  - …… いまの経済に、成長を求めるのは間違いで、景気の波を予想するのも間違い。

設問1 なぜ、高齢者は、資産を持つようになったのか。

設問2 なぜ、国の国債残高は増えてしまったのか。

結論 …… 一番に有利な投資資産は、今は、現金です。

## 第6 時代の変化を知る必要がある

- …… そこで、登場したのが、昭和の時代の経済感覚でモノを考える人達の失敗事例。
- …… 爬虫類の脳味噌を持った人達は、哺乳類の時代には生き残れません。
- …… いま、50歳以上の人達の脳味噌は、爬虫類型です。
- …… 時代が変わり、いま哺乳類の時代になったことを学習しよう。
  - ① 経済成長は存在しない。
  - ② 景気変動は存在しない。
- …… しかし、次に、また、新しい時代が到来するはずです。
- …… 日本がフランスになり、東京がパリになります。
- …… 東京の文化は江戸時代から続く世界で一番に素晴らしい文化です。
- …… ガラパゴス型の文化なので、インフラが不足しています。
- …… しかし、それこそがクール・ジャパンです。

結論 …… 何に投資すべきかが見えない時代です。

## 第7 どのようなアドバイスをすべきか

- …… 10億円を持つ資産家と、3000万円しか持たない者のどちらが投資家か。
- …… 利率1%の時代の投資原理。
- …… 投資とは、資産をゼロにして、そこから稼ぎ出すことです。
- …… 誰でも、自分で稼げる金額しか、稼ぎ出すことはできません。
- …… 相続人が財産を失った事例は少なくありません。
- …… 資産税の相談は未亡人（女性）が多いので注意を要します。
- …… 長期間に影響を与えるアドバイスについては因果関係を切断しておくべきです。
- …… 何もしないという選択肢が一番に有利という事例は多いと思います。
- …… 決断することではなく、流れを探ることです。

結論 …… 調整作用が働くのです。

## 第8 不動産投資についての考え方

- …… 不動産投資のスタートは35歳です。
- …… 設備をした後から経営が始まるのは製造業と同じです。
- …… 立地の選択が命運を決めます。
- …… 「僕、これを持っているの」と自慢できるか否かが判断基準です。
- …… 利回りの低い物件を選択すべきです。
- …… 賃貸物件にも時代による進歩と成長があります。
- …… 入居希望者は5分で入居するか否かを決断します。
- …… 常に、手をかけて、新しさを維持すべきが不動産投資です。

- …… 建替えを想定せず、永久にメンテし、使用し続けるのが不動産です。
- …… ガン吹き、照明器具の取替え、コンセントや電気のスイッチの取替え。
- …… 不動産投資はナマモノの販売です。
- …… 刺身は明日でも売れますが、今日の空室は明日には売れません。
- …… 賃料は優先順位の問題であり、2ヶ月分の家賃が滞納したら終わりです。
- …… 東京は世界で一番に大きな都会です。
- …… 人口が減れば減るほど、東京の人口は増えます。
- …… 東京で生活し、アドバイザーをしている幸運を喜ぶべきです。
- …… 働かなくても収入が得られるのは不動産賃貸業に限ります。
- …… しかし、これからの不動産投資は難しくなります。
- …… 弁護士業よりも、税理士業よりも難しいのがアパート賃貸業です。

結論 …… 企業税理士ではなく、資産税税理士が必要とされる時代です。