

# ペイオフ攻略講座

「ペイオフの仕組みと対策」

「ペイオフ時代の資産運用と  
賃貸住宅経営について」

平成 17 年 5 月 29 日（日）

アスカ税理士法人

代表社員 小澤 信幸  
税理士

ホームページ <http://www.asuka-zeiri.com>

アスカ税理士法人

ASK

はじめに

小澤 信幸

2005年4月1日より、日本の金融業界も、いよいよペイオフが完全実施されました。これまでは、金融機関が破綻しても普通預金は全額保護されましたが、実施後は元本1000万円とその利息までしか保護されなくなります。すなわち元本が保証される金融商品が無くなった訳です。これからの資産運用については、リスクやリターンについて自分で判断し、自分で責任を取る時代になったと言えます。

今日は、このペイオフの仕組みとその対策として、金融商品の具体例をあげ、わかりやすくその収益性や換金性などの特性について解説すると同時に、ペイオフ解禁後の資産運用としての賃貸住宅経営の魅力について、年金、不動産の有効活用・税制等の面から、検討し、今後の賃貸住宅経営について考えてみたいと思います。

本日、このセミナーに御参加の皆様の資産運用にお役に立てば幸いです。

# 目 次

---

I. パイオフの仕組みと対策	・・・	2
1. パイオフ実施の背景	・・・	2
2. パイオフの仕組みと対策	・・・	5
3. 自己責任時代の資産運用のポイント	・・・	8
4. 今、人気の金融商品の種類と特徴	・・・	10
II. パイオフ時代の資産運用と賃貸住宅経営	・・・	13
1. マイ年金の確保と賃貸住宅経営	・・・	13
2. 金融商品としての不動産有効活用	・・・	15
3. 不動産投資の税制上のメリット	・・・	18
4. 相続時精算課税贈与制度の上手な活用	・・・	19
III. 今後の賃貸住宅経営について	・・・	21

## I. ペイオフの仕組みと対策

### 1. ペイオフ実施の背景

#### (1) 「貯蓄から投資へ」

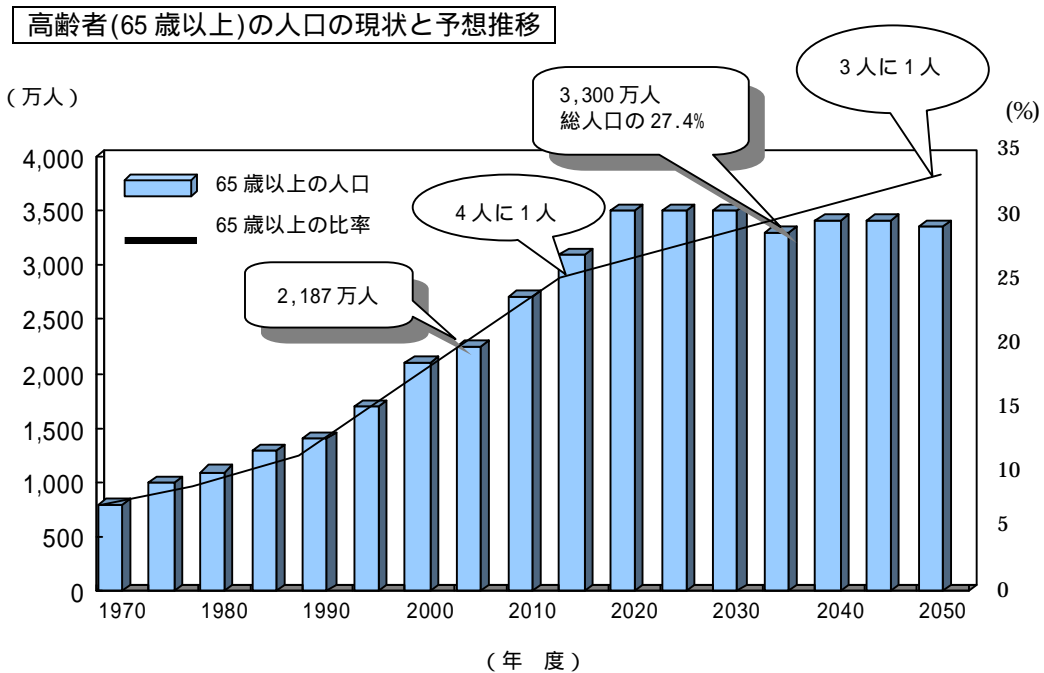
バブル倒壊から 15 年。金融不安を脱し、政府は「貯蓄から投資へ」を大きな政策目標としています。

現在、わが国の個人金融資産は、約 1400 兆円あると言われていますが、その大半（約 55%）が預貯金で占められ、株や投信、外貨預金などのいわゆる「リスク資産」は 9%にとどまっています。

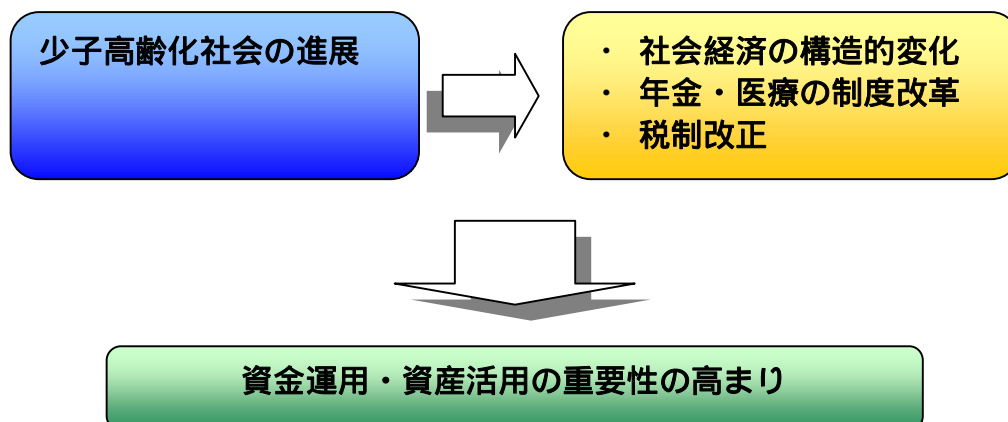
政府では、経済活性化の観点から、リスク資産への投資を促進させるため、ペイオフ解禁により、人々の資産の資産運用に対する意識を高める金融政策の転換を行いました。

これを後押しする目的で、証券や不動産の税制改正も実施され、安全志向の個人マネーにも、既に地殻変動は始まっています。

## (2) 「少子高齢化社会の進展」



日本の平均寿命は、世界一になりましたが、過去30年で、男性は、69.3歳から77.6歳に8年、女性は、74.7歳から84.6歳に、なんと10年も平均寿命が延びました。一方「出生率」は、なんと1.32人と、これも過去最低を記録しています。その結果、2015年頃には、全人口の内、4人に1人が65歳以上となり、将来的には、3人に1人になると予測されています。



### (3) 金融一体課税導入の動き

政府は、金融取引に絡む個人所得を一体で課税する制度の導入を検討しています。

金融所得の一体課税は、様々な金融商品の売買で発生した損失と利益を相殺し、支払う税額を減らせる制度です。

現在損益通算の対象は、上場株式と株式投資信託の売買損益に限定されているが、これを株式配当や公社債投資信託の売買損益、公社債預貯金の利子などに広げ、預貯金に滞留している個人貯蓄を株式や投資信託等の投資商品に誘導し、金融市場を活性化するのが、狙いである。

投資用不動産やゴルフ会員権の売買損益は、金融商品による所得と性質が異なるため、対象としない事となりました。

#### 結果的に

1. 金融資産の多様化・活性化が進む

2. 将来的には納税者番号制の導入



金融資産からの安定的な税収の確保

3. 不動産の証券化（J・リート）が進む