

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 70

2011 / 5月号



東北地方太平洋沖地震により被災された皆さんに
心よりお見舞い申し上げます。

今月の掲載内容

今月の
目玉

所得税・住民税を納め過ぎていませんか? ~法人設立で節税~	1 p
セミナー案内	4 p
死亡退職金と法人で加入する共済	5 p
今月のトピック「増販増客シリーズ第31弾」	7 p
お客様の声、無料相談会のお知らせ、税務カレンダー	9 p
職員紹介	10 p

確定申告は当事務所にお任せください!
膨大な資料にお困りの方、不安のある方は、お気軽にご相談ください。



ランドマーク税理士法人
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

ヨハセツゼイ または
0120-48-7271 **045-929-1527**

当事務所ホームページも是非ご覧下さい!



ランドマーク税理士法人

検索

【相続税対策】<http://www.zeirisi.co.jp> 【法人】<http://www.landmark-tax.com>



日本マーケティング・マネジメント研究機構・増販情報センター
JMMO Marketing Information Center
Japan Marketing & Management research Organization Marketing Information Center



所得税・住民税を納めすぎていませんか？

～法人設立で節税～

法人税率が引き下げの方向にありますが、個人事業者がこれを上手く活用する節税方法の一つに「法人設立」が挙げられます。とりわけ、地主であれば「不動産管理会社の設立」が一般的ですが、法人を設立することでどのように税金が軽減され、どのような効果が考えられるのでしょうか。

メリット1.

税率を抑えることができる

個人で事業を経営している場合には、その所得は個人事業主に集中します。その結果、**所得税法**において「超過累進税率」（所得が多くなるにつれて税率が高くなる方式）を採用している我が国では、所得が大きくなればそれに伴って税負担も重くなってしまいます。ところが、**法人税率は基本的に所得の額を問わず一定**なので（中小企業の場合は、所得800万円を区切りに税率が変わります）、高額所得者にとっては法人として収入を受け取ったほうが税額を低く抑えることができる可能性があるのです。

メリット2.

所得控除が利用できる

法人として受け取った所得は、役員・従業員に対して給与として支払うことができます。この**支払った額については法人の経費**となり、**給与として受け取った金額**については、所得税法の「給与所得控除」が適用されるため、全体の税額は軽減されます。

＜法人設立による節税額の概算例（現行制度で試算）＞

事業主の太郎、配偶者の花子、長男の一郎の場合 [単位：万円]

〔現在の納税額〕

〔法人を設立した場合の納税額〕

農業	
収入	不動産
	5,845
給与	0
その他	394
収入計	7,405
農業	645
経費等	不動産
	3,077
その他控除	907
経費控除等計	164
課税される所得	0
税額	2,776
法人税	0
所得税	830
住民税	277
事業税	124
消費税	40
税金合計	1,271

太郎	花子	一郎
1,166	0	0
5,845	0	0
0	360	0
394	0	0
7,405	360	0
645	0	0
3,077	0	0
907	164	0
4,629	164	0
2,776	196	0
0	0	0
830	9	0
277	19	0
124	0	0
40	0	0
1,271	28	0

太郎	花子	一郎	法人
1,166	0	0	0
4,968	0	0	5,845
0	420	400	0
394	0	0	0
6,528	420	400	5,845
645	0	0	0
2,788	0	0	289
779	176	172	5,581
4,212	176	172	5,870
2,316	244	228	▲25
0	0	0	0
646	14	13	0
231	24	22	7
94	0	0	0
36	0	0	0
1,007	38	35	7

→個人事業の場合の納税額：1,299万円 →法人を設立した場合の納税額：1,087万円

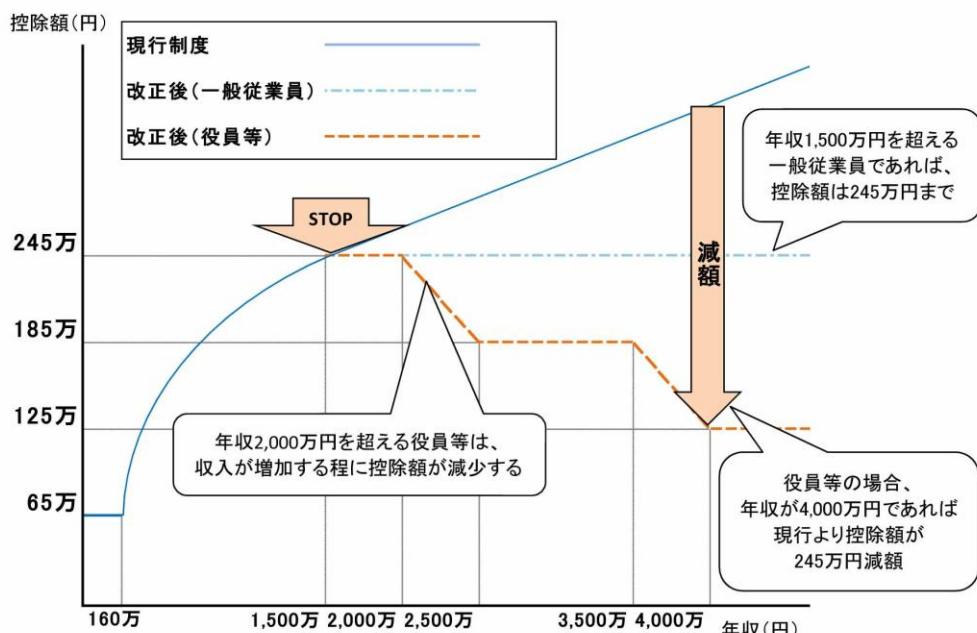
→ 節税額：212万円



なお、平成 23 年度の税制改正で、給与所得控除の構造が変更される予定です。一般従業員では収入金額が 1,500 万円を超える場合、控除額は 245 万円が上限となります。

また、役員については、収入金額が 2,000 万円を超える部分から、段階的に引き下げる、年収が 4,000 万円を超える場合は控除額は 125 万円まで縮小されることになります。年収が 4,000 万円の控除額は現行制度では 370 万円 ($=4,000 \text{ 万円} \times 5\% + 170 \text{ 万円}$) なので、245 万円減額されます。

＜改正後の給与所得控除額＞



(上記の改正は、平成 24 年分以後の所得税及び平成 25 年分以後の個人住民税について適用される予定です。)

メリット3. 相続税対策になる

所得を給与の支払いという形で家族に分配することができるので、贈与税を負担することなく資産の分散をすることができます。さらに、この分配された給与により、相続人は将来予想される相続税の納税資金を確保することもできるのです。

以上が法人化のメリットですが、事業規模が小さいと税負担が増加する（※）、経理・申告事務が繁雑になるため、税理士等に依頼すると経費負担が多くなるなどのデメリットがあるという側面もあるので、事前のシミュレーションは必須となります。詳しくは当事務所までご相談下さい。

（※）個人の場合には所得がなければ税金はゼロになりますが、法人の場合には所得がなくても法人住民税が最低でも 7 万円課税されることになります。（取扱いは地域によって異なります。）



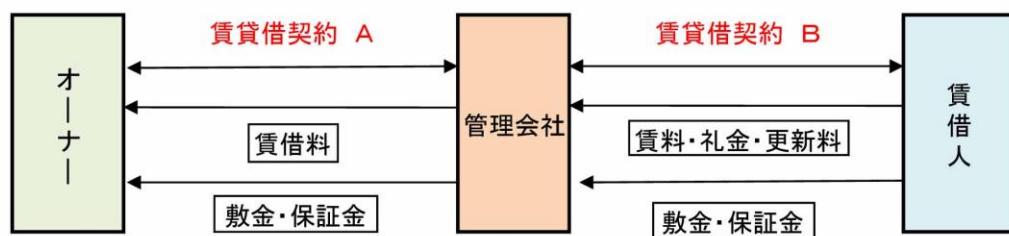
★不動産管理会社の事業形態

(1) サブリース（転貸）方式…いわゆる「一括借上」方式

個人が所有する物件を不動産管理会社に一括して賃貸し、これを会社が第三者に賃貸することによって、その賃料差額で利益を得る運営形態です。管理会社が家賃をすべて収益に計上して管理料相当額を差し引いた後、個人へは「**賃借料**」を支払います。空室や賃貸トラブル等のリスクは会社が負う形になります。

この方式のメリットとしては、後述する**管理委託方式よりも高い収益を得ることができます**点が挙げられます。

ただし、賃借料を毎月一定額にすると、空室が多いときはそのぶん利益が圧迫されるため計画が立てにくくなるという点には注意が必要です。

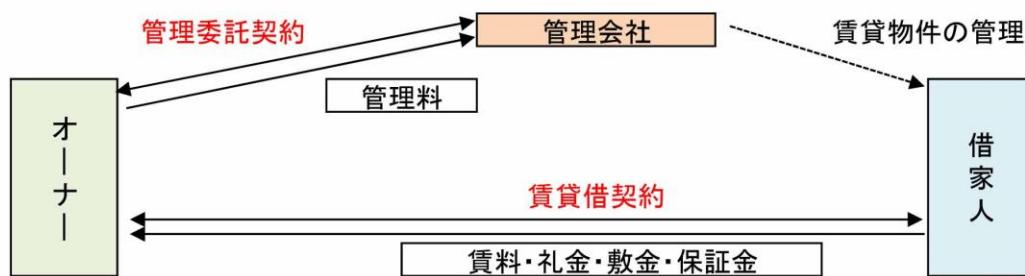


(2) 管理委託方式…いわゆる「仮受金管理」方式

所有する物件を賃貸する際に、不動産管理会社が賃料の回収、入居募集等を代行して、「**管理料**」を徴収する運営形態です。空室が出ても、管理手数料は売上に対する一定の割合であるため、**管理会社のリスクを少なくできる**というメリットがあります。

その反面、管理すべき部屋数等が多い場合には、**事務が煩雑になる**というデメリットもあります。

また、不動産管理会社は、物件の所有者と不動産管理委託契約を結んでおり、会社が管理業務を行うため、オーナーからは「**管理料**」が支払われますが、**この「管理料」の設定が税務上問題とされることもある**ので、注意しなければなりません。



※ 「**管理料**」は実態によって異なり、外部の不動産会社へ委託した場合の金額を基に設定します。

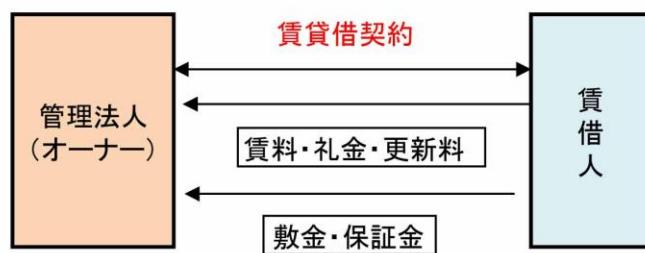


★不動産所有会社方式

不動産管理会社が、個人が所有する不動産等を取得したり、賃貸不動産等を建築したりすることで、その物件の管理業務を行う運営形態です。つまり、**不動産管理会社が、オーナーから不動産を取得し、運営・管理を行う**ことになります。（「土地は個人所有」、「建物は会社所有」として、個人に地代を支払う方法をとることもできます。）

賃借料は全額会社に入ることになるため、**不動産管理方式よりも所得の分散効果が高くなります。**

この方式をとる場合は、借地権の認定課税を受けないためにも、その土地の**固定資産税の3倍程度**（地域によって異なります）**の地代**を支払い**「土地の無償返還に関する届出書」**を所轄税務署長へ提出するといった対策を打っておく必要があります。



多くの物件を所有する方にとっては、物件の收益率等によって、上記の方式を上手に組み合わせると、リスクを分散することができ、さらに節税効果が高くなります。詳しくは専門家へご相談下さい。

税制改正に伴う相続マニュアル実践有効活用

相続案件を手掛ける税理士の方必見！ **4月14日(木) 14:00～**

初版4000部が2週間で完売した
「相続人・相続財産調査マニュアル」
をテキストに用い、実践的かつ、有効的な
相続税対策ノウハウを伝授します！

講 師：清田 幸弘（代表税理士）
会 場：千代田区大手町1-1-2
りそな・マルハビル18階
定 員：120名様限定
参加費：16,000円（テキスト代込み）



税制改正緊急セミナー！ 税制改正の傾向と対策

セミナーのテーマ

4月22日(金) 15:00～

- 第1部 税制改正大綱からよみとる 税制の展望
- 第2部 平成23年度税制改正 税目別解説
- 第3部 増客！リフォーム会社のしきけ

講 師：清田 幸弘（代表税理士）他
会 場：横浜市西区みなとみらい2-2-1
横浜ランドマークタワー25階（2517）
参加費：1,000円（関与先様、2回目
以降の方、ご紹介による参加者様は無料）

※詳細は、HPまたは同封のご案内等をご覧下さい。



死亡退職金と法人で加入する共済

Q 当社は同族会社ですが、当社の代表取締役が勤務中に死亡しました。死亡した代表取締役に対し、退職金 3,000 万円を支給したいと思うのですが、**法人で加入している共済**の処理を含めて**法人税法上における取扱い**を教えて下さい。また、**被相続人の退職金を受け取った親族は、相続税法上、どのような取扱いをしなければならないですか。**

A 法人税法では**退職給与**について、原則としては**損金に算入することができます**。

また、被共済者の死亡時、**共済金の受取人が法人である場合**には、法人の収入として処理されることになりますが、その共済金を**被共済者の退職金に充当**するのであれば、**法人が受取った収入額と相殺することができます**。

相続税法上では、**退職金は課税財産**とみなされます。ただし、**法定相続人の数に応じた非課税枠**が用意されているので、その金額の範囲内であれば非課税となります。

(1) 法人税法上の取扱い

①退職金の処理

法人税法では、退職給与について、原則としては損金に算入することができます。ただし、役員の退職給与について「**不当に高額**」である場合には損金の額に算入できません。この「**不当に高額**」であるか否かは、その役員の**業務従事期間、退職の事情、同様の規模の法人の役員退職給与の額等**によって判断されます。

これらの基準も明確なものではないので、あらかじめ**「役員退職規定」**等を整備して、支出基準を明確にしておくことが重要な対策です。

②法人で加入している共済

法人で加入している共済の掛金は、次頁の表に示すようにケースによって取扱いは異なります。損金に算入されれば節税対策としては有効ですが、気をつけなければならないのは、**特定の者のみ加入した場合には給与とみなされることがある**という点です。特に、役員が共済契約で給与とみなされれば、**役員給与**とされ、**損金不算入**となる場合があります。

共済金の受取人が法人である場合のメリットとしては、それを原資にして被共済者の親族に退職金を支払うことで、**運転資金の圧迫や赤字決算の回避ができる**という点が挙げられます。また、その共済金を**会社の債務の返済**に充てることもできます。実際に返済はしないにしても、手元に現金があることは経営者の死亡後であっても**金融機関からの信用力を低下させない**手段として有効です。





法人で加入している共済の掛金の取扱い

＜養老生命共済の場合＞

契約者	共済金受取人		主契約掛金	特約掛金
	死亡	満期		
法人	法人	法人	資産	損金
	遺族	法人	1/2 資産 1/2 損金(注)	損金(注)
	遺族	役員・従業員	給与	損金(注)

＜終身共済の場合＞

契約者	共済金受取人	主契約掛金	特約掛金
		法人	資産
法人	従業員(またはその遺族)	給与	損金(注)

＜定期生命共済の場合＞

契約者	共済金受取人	主契約掛金	特約掛金
		法人	損金
法人	役員・従業員(またはその遺族)	損金(注)	損金(注)

(注) 特定の役員または従業員のみ共済に加入した場合は給与とされます。

(2) 相続税法上の取扱い

①退職手当金等の範囲

被相続人の死亡に伴い、退職手当金・功労金その他これらに準ずる給与で**死亡後3年以内に支給額が確定**したものを相続人等が受けた場合、これは**相続財産**とみなされます。

実際に支給された時点ではなく、あくまで**支給「額」が確定された時点が死亡後3年以内か**で判断するという点に注意して下さい。被相続人の死亡後3年以内に支給が確定したもの、**その「金額」が決定しない場合**、これは相続財産には当てはまらず、**受取った人に対して所得税等が課税されることになります。**

②退職手当金等の非課税枠

相続人の生活安定の見地から**非課税の範囲**が設けられています。相続人の取得した退職手当金等の合計額のうち **500万円×法定相続人の数**までの部分については非課税となります。例えば、相続人が取得した退職金が3,000万円で、法定相続人が妻と子供1人とすれば、1,000万円 (=500万円×2人) が非課税となり、それを超える2,000万円が課税価格に算入されることになります。

これらの税制上の取扱いを念頭に置いた上で、法人加入の共済、退職金の計画を策定していくようにしましょう。



今月のトピック「増販増客シリーズ 第31弾」



企画実施後 1年4カ月で契約台数 280%を達成

～「崖っぷちからの企画実践！の巻」～

今回ご紹介するのは、北海道帯広市でビル賃貸・遊技場・駐車場事業を営む「株式会社ピステ」です。ピステの部長である望月氏は CTPT マーケティング勉強会に参加し、帯広市中心街においてピステが経営する立体駐車場「ユーワパーキング」の増販増客に取り組みました。勉強会参加当時「ユーワパーキング」は大変厳しい経営状況に置かれており、売上下落傾向が長年続いていました。新商品開発をスタートさせるなど、改善のための様々な努力をするものの成果を得るまでには至りませんでした。さらには道路交通法改正による飲酒運転罰則強化や代行運転業の公認事業化、不況や帯広市中心部の空洞化による来街者数及び事業所数の減少、増加する空地(市内中心部の約 40%)の駐車場転用などといった要因が厳しい経営状況にますます拍車をかけるという状況にあり、このまま行けば、業態転換か廃業という、まさに崖っぷちに立っての企画実践でした。

★成功のカギを握る CT 設定

企画の具体像についてですが、CTPT マーケティングによる企画立案で最初に着手し、また成功のカギを握る重要な部分がコンセプト・ターゲット(CT)設定です。

「ユーワパーキング」はA棟・B棟の2棟があり、通常の時間貸しの他、棟別・昼夜別・時間数別でいくつかの月極契約タイプがありますが、この事例におけるコンセプトは、月極契約の中でも特に契約台数の落ち込みが激しい「B棟限定夜間月極」に絞りこんで設定しました。ターゲットはコンセプトとの整合性を図るため、夜間に継続的に駐車場を利用する必要がある、夜間に営業する飲食業関係事務所に絞りました。これはターゲットを絞り込む際に用いる「マイクロマーケティング」の考え方の内、地域を軸とした差別化戦略である「近隣マーケティング」の考え方に基づいています。コンセプト・ターゲットの絞り込みが成功につながったことは言うまでもなく、成功要因の大部分が CT 設定にあるといつても過言ではありません。

★4つのプロセスの構成

それを後押しするのがプロセス・ツール(PT)設計です。まずプロセスですが、大きくは4つのプロセスで構成されており、具体的にはチラシ配布→契約申込受付→契約→サンキューレター送付というシンプルなものです。契約に際して必要となる契約書や注意事項を記載した案内書などは以前から使用していたものをそのまま用いたので、新たに製作したものは配布用のA4版チラシ、駐車場内に掲示するポスターなどで、これらは全てパソコンで自作しました。

かかった費用は紙代やプリンターのインク代などわずか数千円程度。但し、ツールの性能と



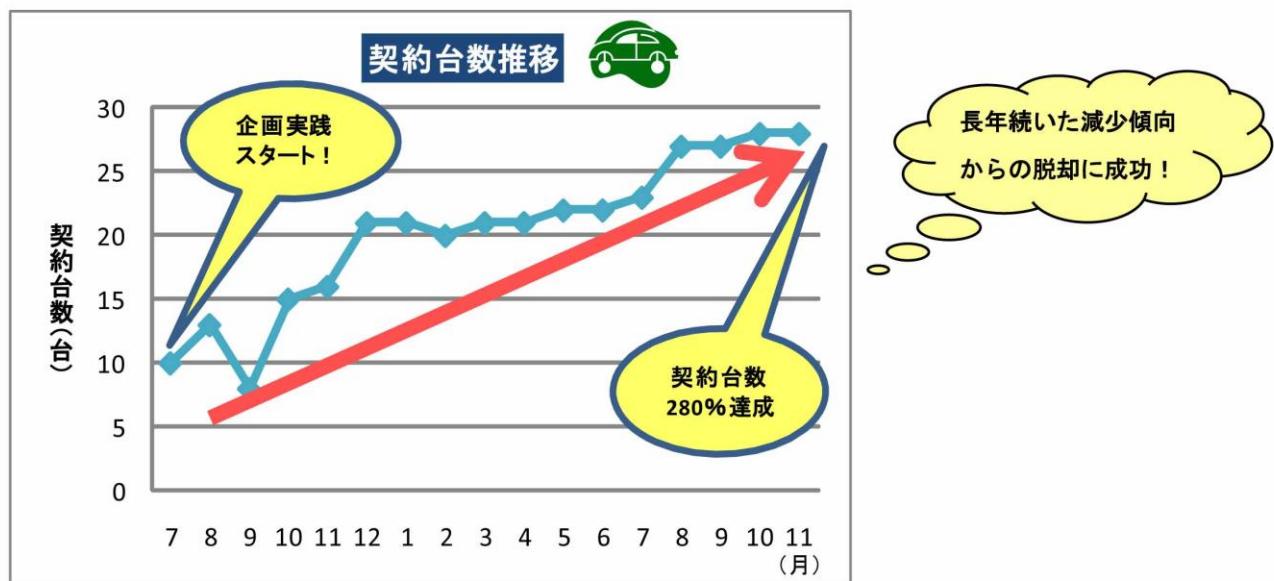
いう点に関しては、よく吟味したうえで制作にあたっています。この企画を実践したことによる売上高増加額は、年換算で約230万円ですので、高い費用対効果が得られたわけです。

売上増を図るうえで CTPT の設計と運用を着実に行なうことはもちろんですが、この事例においては、これといって手の打ちこんだ精密なプロセスを設計したわけではありません。ツール類についても特筆すべきことはありませんので、成功要因の大部分は「CT の絞り込み」と「CT 整合」にあるのです。

★CTPT マーケティングの実践により契約台数 280% を達成

この企画の実施期間7月中旬から8月末までの約1ヶ月半で、それ以降は何も実施していません。にもかかわらず効果がその後も持続し、「B棟限定夜間月極」の契約台数は順調に伸び続けている点は、非常に興味深いものがあります。他の月極タイプの契約台数は横ばいもしくは減少していますので、CTPT マーケティングの実践による売上増効果が明確に見て取れます。企画実施後1年4ヶ月で契約台数は 28 台(280%)に達しており、これにその他の月極契約を加えた全体の月極契約台数も 121%と、長年続いた売上減少傾向からの脱却に成功したのです。

翌年 10 月には、コンセプトを「B棟限定夜間月極」に、ターゲットを近隣事業所に設定して、試験的にではありますが企画を実施したところ、一举に8台の契約を獲得するという成果も出されています。業態転換や廃業までも考えていた頃が嘘のようです。最近の動向として、料金をさらに下げて低価格戦略に乗り出していく競合が増えつつあるので、まだまだ油断は禁物ですし、自社内の様々な課題をクリアしていく必要があります。しかし CTPT マーケティングを実践し続ける限り、苦しむ競合を尻目にさらに業績を伸ばしていくことでしょう。



【増販増客実例集 ver.5 事例：井上理公認会計士事務所 道東増販情報センター】

[うちも増販増客したい！という方は、当事務所はまっこ増販センターまでお気軽にお声掛けください！](#)



お客様の声

〈川崎市幸区 A様より〉



当事務所はどのようにして知りましたか？

ホームページ DM ご紹介

当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？（複数回答可）

気軽に相談できる税理士を探している

相続税申告に当り、「必要事項をどう整理するのか
全く判らなかった」といった。

その他ご感想・ご意見をお聞かせ下さい。

「相続税申告までの手順を、丁寧に打合せと資料で
説明を受け、淮の方が把握でき、手順をクリアできた感じが
良かった。また、金融機関別の相続手続を必要書類資料が有効。

〈横浜市緑区 S様より〉

当事務所はどのようにして知りましたか？

ホームページ DM ご紹介

当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？

気軽に相談できる税理士を探している 決算・節税対策をしてほしい

今回の申告、もしくは毎月の巡回監査での担当者の対応はいかがでしたか？

満足 どちらかといえば満足 どちらかといえば不満足 不満足

その他ご感想・ご意見をお聞かせ下さい。

良かった点・改善点・気になった点・事務所に対する要望はございますか？

①細かい説明、疑問点にすぐ回答して下さる。

②世間言じゅうきん張りほぐし、気軽に相談できる様な時間を取
れる。

無料相談会

●太田 壽郎 顧問弁護士へのご相談
4月7日（木）、5月12日（木）

●田近 淳 顧問司法書士へのご相談
4月14日（木）、5月19日（木）

お気軽にご相談ください！

0120-48-7271

または

045-929-1527

税務カレンダー

5月～6月

[税目] [期間] [納期限]

固定資産税	1期分	5/2(月)
-------	-----	--------

自動車税		5/31(火)
------	--	---------

軽自動車税	(*)	5/31(火)
-------	-----	---------

個人住民税	1期分	6/30(木)
-------	-----	---------

(※)横浜市、川崎市（地域によって異なります）

タワー事務所



最寄り駅

タワー事務所

桜木町駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分
みなとみらい駅 (みなとみらい線) 徒歩3分

横浜緑事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩12分

川崎黒川事務所 (相続手続支援センター)
黒川駅 (小田急多摩線) 徒歩5分
若葉台駅 (京王線) 徒歩10分

行政書士法人中山事務所 (相続プラザ)
中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分

行政書士法人中山事務所



横浜緑事務所



川崎黒川事務所



発 行

ランドマーク税理士法人 広報委員会

ランドマーク税理士法人
ランドマーク行政書士法人
株式会社清田会計事務所
株式会社ランドマークコンサルティング
はまっこ増販センター

E-mail seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

[相続税] <http://www.zeirisi.co.jp> [法人税] <http://www.landmark-tax.com>

タワー事務所

〒220-8137 横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー37階
TEL/045-263-9730 FAX/045-263-9731

横浜緑事務所

〒226-0014 横浜市緑区台村町644番地
TEL/045-929-1527 FAX/045-929-1528

川崎黒川事務所 (相続手続支援センター)

〒215-0035 川崎市麻生区黒川24番地
TEL/044-281-3003 FAX/044-281-3004

行政書士法人中山事務所 (相続プラザ)

〒226-0011 横浜市緑区中山町83番地
TEL/045-350-5605 FAX/045-350-5606

お問い合わせ窓口

全国共通フリーダイヤル

ヨハ セツゼイ
 0120-48-7271
または 045-929-1527