

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 61

2010 / 8月号



社員旅行で行った山中湖から見た富士山

税金と資産運用のプロとして
ランドマーク税理士法人はお客様満足度No.1を目指します

今月の掲載内容

今月の目玉

不動産管理会社の設立

1p

7月のセミナーのご案内

4p

上手に活用! ~固定資産の交換~

5p

今月のトピック「増販増客シリーズ第22弾」

7p

無料相談会、お客様の声、税務カレンダー

9p

職員紹介

10p



お電話でのお問い合わせ

0120-48-7271

(東京・神奈川以外)

045-929-1527

当事務所ホームページも是非ご覧ください!

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>



不動産管理会社の設立



Q

私は不動産賃貸業を営んでいます。不動産管理会社を設立し節税を図ることができるかと聞きましたが、どのようなしくみですか。

A

不動産をお持ちの個人事業主が、賃借人との取引について、同族会社である「不動産管理会社」を介して取引をする方法です。個人事業主の所得を会社の役員となる親族に分散することで、超過累進税率である所得税の節税を図ることができます。

1 不動産管理会社の事業形態

サブリース方式と管理委託方式とがあります。

(1) サブリース（転貸）方式・・・いわゆる「一括借上」方式

①運営形態

個人から不動産管理会社が賃貸物件を一括借上げし、賃借人に対してその物件を賃貸します。家賃をすべて収益に計上し、個人へは地代を支払います。

②メリット

管理委託方式よりも高い収益を得ることができます。

③注意点

地代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ります。日記等、業務を行っている事実を証明する必要があります。

(2) 管理委託方式・・・いわゆる「仮受金管理」方式

①運営形態

個人と不動産管理会社が管理委託契約を締結し、賃料の回収、入居募集等、不動産の管理を代行します。

②メリット

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、管理会社のリスクが少なくなります。

③注意点

管理すべき部屋数等が多い場合には、事務が煩雑になります。リスクが少ないぶん、手数料を高く設定できません。

※(1)(2)とも、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。

2 不動産所有会社方式



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り、不動産管理会社より所得の分散効果が高くなります。この方法をとる場合は、借地権の認定課税を受けないために、「相当の地代」（その土地の更地価額のおおむね年6%程度の金額）を個人へ支払うか、あるいは地域によって異なりますが、その土地の固定資産税の3倍程度以上の地代を支払い「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ことが必要です。

3 複合方式

また、多くの物件を所有する方にとっては、物件の収益率等により、上記1と2を物件ごとに上手に組み合わせると、さらに節税効果が高くなります。

4 会社設立のメリットとデメリット

(1) メリット

所得税は、所得が高ければ高いほど税率が上がる超過累進税率を適用しているため、所得の分散を行うと節税につながります。また、会社が事業主の家族を役員もしくは従業員としその者に給与を支払うと、実質的には事業主からの資金移動ですが、形式的には贈与にならず相続対策にも役立ちます。

(2) デメリット

取引を詳細に記帳する必要があり、事務処理が煩雑になります。利益が出ていなくても、最低7万円（地方自治体により異なります）の住民税を納付する必要があるため、事業的規模が小さいと税負担が増えることとなります。

(3) その他のポイント

メリット	デメリット
・ 事業と家計を分離することができる	・ 新たに法人設立費用（登録免許税）等がかかる
・ 社会的な信用が増す	・ 赤字の場合でも住民税の納付義務がある
・ 経営者自らに経費として給与を支払うことができる	・ 社会保険料の負担がある
・ 累進課税制度から2段階課税になる	・ 交際費のうち一定額が損金にならない
・ 事業主の生命保険が損金算入できる	
・ 欠損金の繰越が3年から7年になる	

5 法人設立の節税額の概算例



事業主の太郎さん、配偶者の花子さん、長男の一郎さんの場合（単位は万円）

現在の納税額

法人を設立した場合の納税額

		太郎さん	花子さん	一郎さん	太郎さん	花子さん	一郎さん	法人
収入	農業	1,166	0	0	1,166	0	0	
	不動産	5,845	0	0	4,968	0	0	5,845
	給与	0	360	0	0	420	400	0
	その他	394	0	0	394	0	0	0
収入計		7,405	360	0	6,528	420	400	5,845
経費等	農業	645	0	0	645	0	0	
	不動産	3,077	0	0	2,788	0	0	289
	その他控除	907	164	0	779	176	172	5,581
経費控除等計		4,629	164	0	4,212	176	172	5,870
課税される所得		2,776	196	0	2,316	244	228	-25
税額	法人税	0	0	0	0	0	0	0
	所得税	830	9	0	646	14	13	0
	住民税	277	19	0	231	24	22	7
	事業税	119	0	0	94	0	0	0
	消費税	40	0	0	36	0	0	0
税金合計		1,266	28	0	1,007	38	35	7

個人事業の場合の納税額：1,294万円

法人を設立した場合の納税額：1,087万円

1年間における節税額：207万円

法人設立のメリット・デメリットを考慮して法人化を検討し、節税・経営に役立ててみてはいかがでしょうか。上記のようなシミュレーションをお客様の状況やご要望にそって行います。どうぞ、お気軽にご相談ください。



定例セミナーのお知らせ

平成 22 年 7 月 17 日 (土) 15:00~16:30

セミナー参加者に「平成 22 年版税金ガイド」をプレゼント!



第 1 部

『納め過ぎた税金戻ります! 相続税の還付方法』

~1億 4,000 万円を取り戻した!~

相続税は土地の評価で変わります。すでに払ってしまった税金をどのようにして取り戻すのか! プロの相続税還付方法を、事例を交えて詳しく解説します。

第 2 部

『徹底検証! 相続税の税務調査』

~税務署が来る前に押さえておきたい10のポイント~

相続税の税務調査はいつ来る? よく質問される項目は? 知っておきたい税務調査官の特性、考え方など、ポイントを押さえておけば税務調査は怖くない!

●開催概要●

平成 22 年 7 月 17 日 (土) 15:00~16:30 (受付開始 14:30)

会場: <川崎黒川事務所>川崎市麻生区黒川 24 番地

交通: 黒川駅 (小田急多摩線) 徒歩 5 分、若葉台駅 (京王線) 徒歩 10 分

※駐車場に限りがありますので、お車での来所はご遠慮下さい。

定員: 15 名様限定

参加費: 1,000 円 (関与先様無料)

●お申し込み方法●

電話: 0120-48-7271

FAX: 045-929-1528

(同封の申込用紙をご覧ください。)

平成 22 年 7 月 22 日 (木) 15:00~16:30

第 1 部

『相続・贈与税の土地の評価』

~「評価額 5 割減」も夢じゃない! これがプロの財産評価~

土地評価のいろはを具体的事例を交えてわかりやすく解説します。これを聞けば、土地評価の減額のポイントがつかめます!

第 2 部

『産直品販売店内のうどん店が挑む企画』

《増販贈客実例》

~「増販の 3 原則」で売上増! マスコミをも巻き込んだ PT 設計で
平均日商約 1.5 倍、来店率約 1.3 倍を達成!~

「個客」心理をつかむ CTPT マーケティングで新規客を獲得した事例をもとに、経営者の皆様に売上アップの手法 & 集客の秘密を伝授いたします!

●開催概要●

平成 22 年 7 月 22 日 (木) 15:00~16:30 (受付開始 14:30)

会場: 横浜ランドマークタワー 25 階 セミナールーム 4 (2517)

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 25 階

交通: 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

定員: 20 名様限定

参加費: 1,000 円 (関与先様無料)

上手に活用！～固定資産の交換～

Q. 兄の所有する市街化区域内の土地の上に私の所有する居住用の家屋が建っています。現在、私はその土地の隣にある駐車場を所有しています。双方とも父親から20年以上前に相続により取得したもので、同面積です。今回、私の所有する駐車場とその兄所有の土地とを等価で交換しようと考えています。交換に関して特別な措置があると聞きましたが、それは今回のケースに適用できるのでしょうか？詳しく教えてください。

A. 一定の要件を満たすことで、所得税法第58条「固定資産の交換の特例」の適用があり、譲渡がなかったものとして取り扱うことができます。厳密に言えば、今回の譲渡においては課税を繰り延べることになります。

解説

1. 固定資産の交換の特例とは

固定資産の交換の特例は、譲渡所得税の免除ではなく、次回の譲渡まで課税を繰り延べることができる特例です。交換する資産は同種のものであること等の条件があり、取得時期及び取得価額は引継ぐことになります。

2. 固定資産の交換の特例の要件

特例の適用を受けるためには次の6つの要件をすべて満たさなければなりません。

- ① 交換譲渡資産及び交換取得資産は、いずれも固定資産であること。
- ② 交換譲渡資産は1年以上固定資産として所有していたものであること。
- ③ 交換取得資産についても相手が1年以上固定資産として所有していたものであり、かつ、交換のために取得したものではないこと。
- ④ 交換取得資産と交換譲渡資産は、次のグループに属する同種の固定資産であること。

資 産 の 区 分	①	土地、借地権及び耕作権 (権利の移転または解約について農地法の許可等が必要なものに限られます。)
	②	建物、建物附属設備及び構築物
	③	機械及び装置
	④	船舶
	⑤	鉱業権 (租鉱権及び採石権その他土石を採掘し又は採取する権利が含まれます。)

- ⑤ 交換取得資産は交換の日の属する年分の確定申告期限までに、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供すること。また、どの用途に供していたかの判断は、次表の交換譲渡資産及び用途の区分に応じて判定します。

交換譲渡資産	用途の区分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他
建物	居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他の用
機械装置	耐用年数省令別表第二に掲げる設備の種類区分
船舶	漁船、運送船、作業船、その他

- ⑥ 交換時における交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額がこれらのうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。なお、交換差金（等価交換で無い場合の差額分の補填）部分については譲渡所得が課され所得税及び住民税がかかります。

3. 特例の適用を受けるための対策

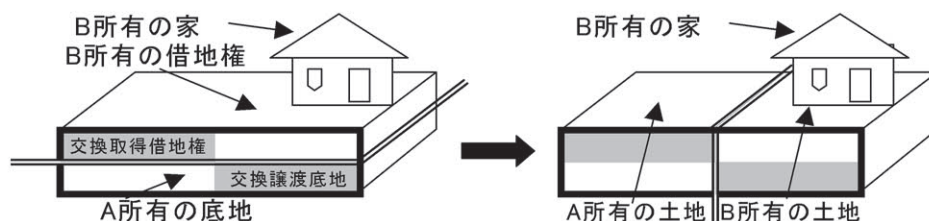
ご質問について、相談者である弟さんが交換譲渡しようとする土地は現在駐車場用地（雑種地）として利用されており、交換取得しようとする土地は居住用の宅地です。よって特例を適用するためには上記2. の要件を満たさなければなりません。

そこで、 の要件を満たすために、現在弟さんが所有する駐車場をまず更地にして、いつでも家を建てることのできる状況へ土地を改造しなければなりません。

その他注意すべき点として、財産の評価が等価であると判断できる証明が必要になります。事例のような親族間における交換となりますと、贈与等があったのではないかと疑問視される場合があります。あかの他人どうしの交換であれば、当事者が等価の交換であると認識すればよいのですが、親族間の場合はそう判断するのは難しいです。時価に差があるような場合には、差額について現金等を受け渡すことが必要です。もちろんこの部分については所得税及び住民税の課税対象となります。

また、相続時に貸宅地や耕作権の付いている土地などを所有している場合、遺産分割などでもめることのないように対策を立てておく必要があります。

例えば、昔からの地主 A さんが、所有する底地の一部と借地人 B さんの借地権とを生前に交換することで、右図の左側の土地を有効活用地とすることができます。



相続開始から年月も経つと、相続人の生活状況に大幅な変化があると予想されます。現在の生活環境に合わせて双方にとってメリットのある交換の特例を活用したいものです。

交換の場合は適用の要件、可否が複雑であり、申告の際には専門家に相談したうえで判断を行うようにした方が良いでしょう。



今月のピックアップ「増販増客シリーズ 第22弾」

今月はココに注目！「小売業：ターゲットの絞り込みが成功の鍵の巻」

ミニエステ販売会、目標の195%達成！

今回ご紹介するのは売上が減少傾向にあったビューティーショップの事例です。A4 手書き DM+電話を基本プロセスに 241 名に告知した結果、イベント来場予約率 47.3%、購入率 97.2% 106 名が購入。40 万円の売上目標に対して 195% の 78 万円の売上を達成しました。

店自体は、健康と美をテーマにしているだけあり、お水・化粧品・食器・家庭用洗剤など多種多様の商品で構成されております。そのため、セールスポイントが分かりづらいという難点がありました。また、イベント集客もさほど行っておらず、お客様がお店にあまり来なくなっていました。この状況を何とかしていくために、無料エステ付の 1 カ月間のイベントを実践したのです。

1. 何を売るのか？

まずは扱っている商品が多いため、商品の効果・使用方法をまとめることから始めました。

次に、きっかけ作りがしやすい、お客様に話しやすい商品は何か？を探するという手順で進みました。結果、女性が最も日常購入している「化粧品」としました。さらに時期的なことも考え、季節商品を探りました。それが「日焼け止め」であり、値段的にも 1,890 円と手頃な商品でした。コンセプトが決まったのです。

2. 誰に対して

会員名簿を来店頻度に基づいてランク付けを行い、上位ランクのみに絞ることにしました。

3. お客様とのきっかけ作り

無料ミニエステイベントを知ってもらうための工夫として DM を大きめのサイズにし、さらに手書きで作成することにしました。しかし DM を目立つようにしても反応率は大きく変化しないと考え、プラスのプロセスとして電話を組み合わせましたのです。

DM が到着したところに電話をかけ 1 度目のコミュニケーションを図りました。さらに予約を頂いたお客様には、来店 3 日前に再度電話をかけドタキャンを防ぎ、来店率を下げない工夫をしました。

スタッフの皆さんは、休みもなく疲労が蓄積するのは当然ですが、それを感じさせる事もなく頑張っていたら良かったです。次からは業務時間のシフトを踏まえてイベントを組むなど新しい課題を発見できました。

経営者の方は「基本プロセス『DM+電話』で目標売上を大きく上回ることができ、お客様と話す機会が増え、コミュニケーションの大切さを改めて理解させられました。これからもお客様のニーズに応えられるように頑張っていきたい。」とのことでした。

～ ま と め ～

現状：

福井県にあるビューティ・ショップ
「ペルソナビューティー倶楽部福井」。
近年、売上減少の傾向が続いていた。

課題：

既存顧客に商品の良さを再度実感頂き、
新しい顧客をご紹介頂けるような関係作
りを図る。
また、売上割合の一番多い化粧品の売上
増が課題となっていた。

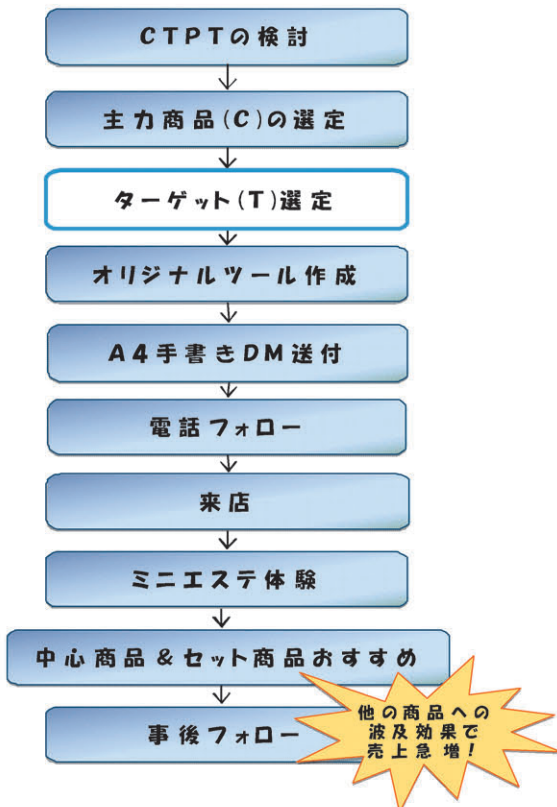
T：ターゲット

既存顧客の中から、Aランク 51名、Bランク
121名、Cランク 60名の合計 232名をまずはタ
ーゲットとした。

C：コンセプト

既存顧客に向けて「無料体験ミニエステ」
をキーにイベントを開催し、来店を促進。
ミニエステで商品を体感して頂き、
おすすめした。

P：基本プロセス



成果：

ビューティ・ショップが、既存客をター
ゲットに、
「ミニエステ販売会」を実施！
プラス電話（DM＋電話）で、目標売上 195%
達成

PT：成功のポイント

（販売プロセスとツールの特色）

1. A4版手書きハガキ作成
2. プラス電話（DM＋電話）
3. 無料ミニエステ
4. 中心商品&セット商品の選定

【増販増客事例集 ver.3 事例:南和彦税理士事務所ふくい増販センター 黒崎哲也(福井県福井市)】

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!

無料相談会のお知らせ

顧問弁護士と司法書士が誠意をもってお伺いいたします。

どんなお悩みでも構いません。お気軽にご相談ください。

《実際にご相談のあった事例です》

- ・相続対策として、何から始めたらよいかわからない
- ・相続の際に親族間で争いにならないか心配だ
- ・アパートのオーナーだが、立ち退き問題で困っている
- ・家賃を滞納されて困っている・・・など

●お申し込み方法●

電話：0120-48-7271 / 045-929-1527

メール：seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

H P：http://zeirisi.co.jp

●顧問弁護士へのご相談

7月8日(木) 太田 壽郎 弁護士

●顧問司法書士へのご相談

7月15日(木) 田近 淳 司法書士

※いずれも午前10時～12時まで、横浜緑事務所に開催いたします。

お申込みは、開催の一週間前までにご連絡ください。

相続税の
申告を
された

お客様の声

お客様から頂いたあたたかいお言葉をご紹介します。

気軽に相続ができてとても良かったです。

十分すぎるほど見ていただいて大変満足しております。ありがとうございました。

H様より

納税カレンダー

計画的な納税にお役立てください。

<7～8月>

[税目]	[期間]	[納期限]
固定資産税	2期分	8/2(月)
所得税予定納税	1期分	8/2(月)
個人住民税	2期分	8/31(火)
個人事業税	1期分	8/31(火)
個人消費税	中間申告	8/31(火)



事務所のイベント

～社員旅行に行ってきました～

先日、社員旅行で山中湖に行ってきました。

表紙の写真はその時に撮影したものです。

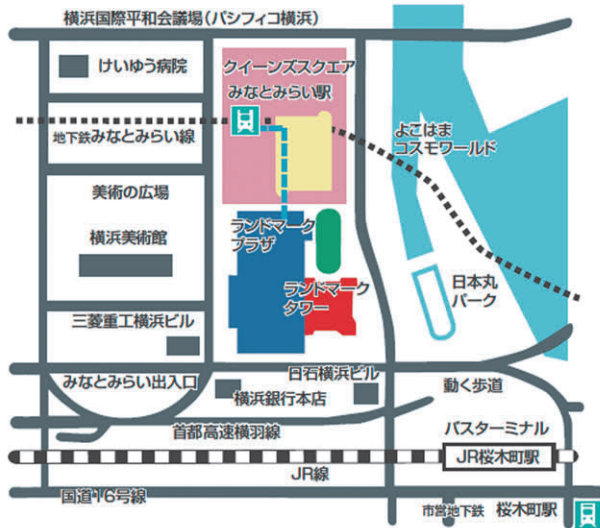
おいしい食事とカラオケで盛り上がり、職員一同リフ

レッシュしてきました。

今月からまた、気持ちも新たにがんばります！



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

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

株式会社清田会計事務所
ランドマーク税理士法人
ランドマーク行政書士法人
株式会社ジョブセンター横浜
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

〒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

ヨハ セツゼイ
0120-48-7271

045-929-1527 (東京・神奈川以外の方)