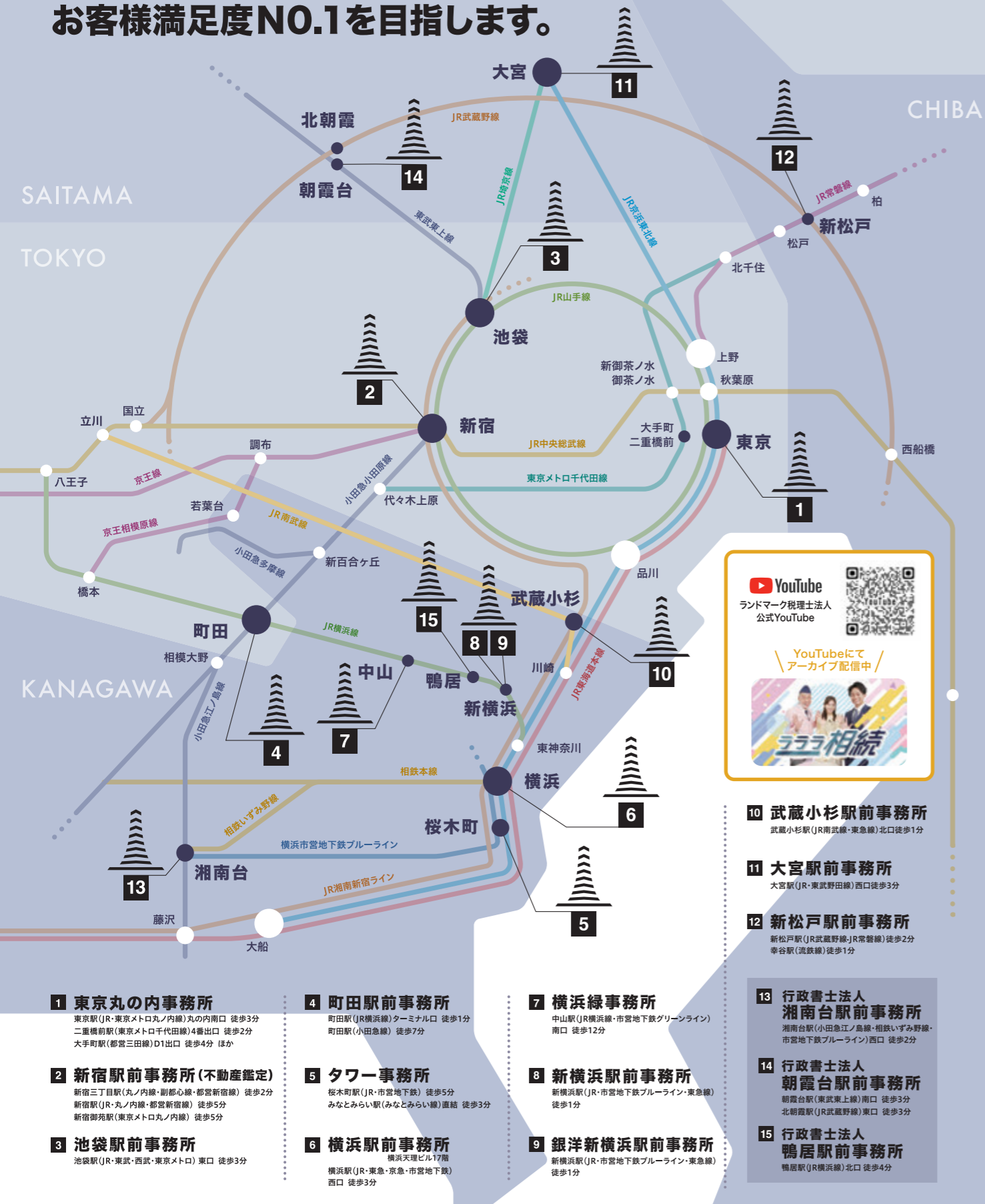


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



1 東京丸の内事務所

東京駅(JR・東京メトロ丸の内線)丸の内南口 徒歩3分
二重橋前駅(東京メトロ千代田線)4番出口 徒歩2分
大手町駅(都営三田線)D1出口 徒歩4分 ほか

2 新宿駅前事務所(不動産鑑定)

新宿三丁目駅(丸の内線・副都心線・都営新宿線) 徒歩2分
新宿駅(JR・丸の内線・都営新宿線) 徒歩5分
新宿御苑駅(東京メトロ丸の内線) 徒歩5分

3 池袋駅前事務所

池袋駅(JR・東武・西武・東京メトロ) 東口 徒歩3分

4 町田駅前事務所

町田駅(JR横浜線)ターミナル口 徒歩1分
町田駅(小田急線) 徒歩7分

5 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)直結 徒歩3分

6 横浜駅前事務所

横浜天理ビル17階
横浜駅(JR・東武・京急・市営地下鉄)
西口 徒歩3分

7 横浜緑事務所

中山駅(JR横浜線・市営地下鉄グリーンライン)
南口 徒歩12分

8 新横浜駅前事務所

新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線)
徒歩1分

9 銀洋新横浜駅前事務所

新横浜駅(JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線)
徒歩1分

10 武蔵小杉駅前事務所

武蔵小杉駅(JR南武線・東急線)北口徒歩1分

11 大宮駅前事務所

大宮駅(JR・東武野田線)西口徒歩3分

12 新松戸駅前事務所

新松戸駅(JR武蔵野線・JR常磐線)徒歩2分
幸谷駅(京成線)徒歩1分

13 行政書士法人 湘南台駅前事務所

湘南台駅(小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線・
市営地下鉄ブルーライン)西口 徒歩2分

14 行政書士法人 朝霞台駅前事務所

朝霞台駅(東武東上線)南口 徒歩3分
北朝霞駅(JR武蔵野線)東口 徒歩3分

15 行政書士法人 鴨居駅前事務所

鴨居駅(JR横浜線)北口 徒歩4分

YouTube
ランドマーク税理士法人
公式YouTube

YouTubeにて
アーカイブ配信中!

ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マイスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00-18:00
土曜日 9:00-18:00
日・祝 10:00-17:00
※ご相談は土日も対応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索

0120-48-7271

企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
AgriTimes

2025 March **3**
vol.236

所得税&相続税対策に
法人設立で
節税・経営の見直しを

間違いやすい!
事業用建更の掛金と
満期受取の取り扱い

営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

税務の知識を
楽しく学ぶ!

QuizKnock



コラボ動画企画

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪

"FMヨコハマ" "NACK5"
"JNN NEWS" "千葉テレビ"で
CM放送中



東京タワー

AgriTimes 3
あぐりタイムズ / 2025 vol.236

所得税&相続税対策に 法人設立で 節税・経営の見直しを

動画でも解説中!



今回は中村が
お伝えします!



～不動産管理会社の活用～

個人事業主が法人を設立すると税金が軽減されるという話がよく聞かれます。所得税と法人税の税率のみで比較すると「所得(=収入-経費)1,000万円以上」が法人化を検討する最初の目安であると一般に言われたりしています。ここでは相続税まで視野に入れて、法人化でどのように税金が軽減され、どんな効果が考えられるのかを見てみましょう。メリットと留意点を考慮して法人設立を検討し節税・経営に役立ててみるのはいかがでしょうか?

1 法人設立のメリットと留意点

(1) 所得税が軽減されます

① 所得の分散で税率が下がる

個人で事業を営んでいる場合には、その所得は個人事業主に集中し、超過累進税率(税率が一定ではなくて、所得が多くなるほど税率も高くなる方式)を採用している我が国では、所得が大きくなるほど税負担も重くなります。この所得を法人と家族従業員に分散させれば、各人の税率は低く抑えられ、結果として税金の総額は小さくなります。

② 給与所得控除が利用できる

法人役員・従業員に対して支払う給与は、法人の経費になり、受取った給与について各人に給与所得控除が適用され、控除を二重に受けられることになります。

③ 退職金を経費にできる

役員や従業員に支払う退職金についても法人の損金に算入することができます。

(2) 相続税の軽減ができます

① 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。

② 分配された給与により、家族は将来予想される相続税の納税資金を確保することができます。

③ 出資持分の譲渡又は贈与により、事業の承継をスムーズに行うことができます。

(3) 経営上のメリットもあります

① 法人の場合は、個人経営と比較して経理をより明確にしなければなりません。その結果、社会的信用が増し、従業員の採用がしやすくなったり、借入れの手段が増えたりするなど有利な点があります。

② 合資会社の無限責任社員及び合名会社の社員以外は出資者の責任が有限であり、仮に事業に失敗したとしてもその出資の範囲内の損失ですみます。ただし、個人保証をした場合は別です。

③ 個人の生活費と事業の経費を明確に分けることができます。

④ 家族従業員に対して給与が支払われるので、事業に対する意欲が向上します。

(4) 法人設立には次のような留意点があります

① 法人を設立するには、定款の作成、認証(合同会社では不要)、設立登記を行う必要があります。印紙税や登録免許税の納付が必要です。これらの手続きを司法書士等に依頼すれば、更に手数料がかかることになります。株式会社ではさらに役員の任期満了の都度、その変更登記が必要です。

② 法人の場合は所得がない年度でも法人住民税の均等割(最低7万円。ただし地域により異なる)が課されます。このため、事業規模の小さい法人では個人よりも税負担が増加する場合があります。

③ 交際費や寄付金は、事業に必要な支出であっても、一定限度額を超える金額は損金に算入することが認められません。

④ 経理・申告事務の複雑さにより、税理士等に依頼する経費負担が多くなる場合もあります。

(5) 節税額の概算例

例としてサブリース方式による不動産管理会社(後述)を設立した場合の納税額を比較してみましょう。下表は、事業主の太郎さんが法人を設立し、配偶者(花子さん)は農業の専従者のままで、親族Aさんに法人の役員給与を支払うこととした場合の納税額です。

【法人設立による節税額の概算例】

(単位:万円)

	現在の納税額		法人を設立した場合の納税額				
	事業主	専従者	事業主	専従者	役員	設立法人	
	太郎さん	花子さん	太郎さん	花子さん	Aさん		
収入	農業	1,166	0	0	0	0	
	不動産	5,845	0	0	0	5,845	
	給与	0	360	0	360	480	0
	収入計	7,011	360	6,134	360	480	5,845
経費等	農業	645	0	645	0	0	0
	不動産	3,077	0	2,788	0	0	289
	その他経費等(※1)	425	116	474	116	140	5,585
	経費計(青色申告控除含む)	4,147	116	3,907	116	140	5,874
(合計)所得金額	2,864	244	2,227	244	340	-29	
所得控除計(※2)	135	48	183	48	117	0	
	課税される所得	2,729	196	2,044	196	223	-29
税額	法人税	0	0	0	0	0	0
	所得税(※3)	829	10	549	10	13	0
	住民税	273	19	205	19	22	7
	事業税(農業は非課税)	124	0	92	0	0	0
	消費税(簡易課税の場合)	21	0	21	0	0	0
	各人の税金合計	1,247	29	867	29	35	7

① 個人事業の場合の納税額: 1,276万円

② 法人を設立した場合の納税額: 938万円

①-②=1年間における節税額: 338万円

家業から生ずる所得について、個人事業の場合の納税額は1,276万円でしたが、法人設立後は938万円に抑えることができています。その差は約338万円にもなり、節税効果は大きなものといえるでしょう。

(注意) 法人から給与支払いを受ける方(Aさん)は、ご自分の配偶者の勤務会社で、配偶者控除や扶養手当がなくなる場合があることを考慮して下さい。

(参考) 農業その他の事業所得が少ない場合は、花子さんを法人の役員にして給与を支払う等の工夫もできるでしょう。

(※1) その他経費等: 法人から太郎さんへの支払賃借料、支払(専従者)給与、給与所得控除、社会保険料、税理士顧問料概算を計上。

(※2) 所得控除計: 社会保険料控除、基礎控除(概ね48万円。ただし合計所得金額2,400万円超の場合は32万円、2,450万円超の場合は16万円と通減し、2,500万円超では0円になります)のみ計上。

(※3) 所得税: 復興特別所得税を含む。

2 不動産管理会社の事業形態

不動産管理会社の事業形態には以下のものがあります。

1. 不動産管理会社方式

(1) サブリース(転賃)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。家賃をすべて法人の収益に計上し、**個人へは賃借料を支払う方法**です。

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

賃借料を毎月一定額にすると、空室が多いときは利益が圧迫されるため計画が立てにくくなります。

(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。リスクが少ないため、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(個人が法人に建物を売却する方式)

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**のことで、賃貸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。

【借地権の贈与の認定課税を受けないために!】(通常権利金を取受する慣行のある地域に限る)
不動産所有会社方式の場合には、通常、同族法人は地主に対して権利金の支払いをしないまま建物を所有していることから、「個人から法人へ借地権を贈与している状態ですね。」と認定される課税(認定課税)を受けないために、①「**相当の地代**」(その土地の更地価額(実務的に相続税評価額で可とされています)のおおむね年6%程度の金額)を個人へ支払うか、あるいは②その土地の固定資産税年額の2~3倍程度の地代を年間で支払って「**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かのどちらかが必要です。

3 会社管理節税システム

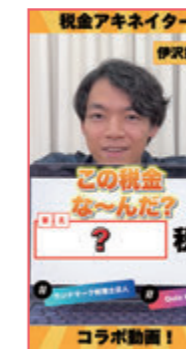
物件を複数所有の場合、物件の特徴に応じて、上記各形態をミックスして節税を図るとさらに節税効果が上がります。これを「**会社管理節税システム**」と言います。ご検討されたい方は、ランドマーク税理士法人にご相談ください。

ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞

【日本経済新聞】
11月2日(土)朝刊20面
「株・外貨の損失、
節税に生かす」に
弊社代表税理士清田の
コメントが
掲載されています。



ウェブ メディア



動画はこちら!

【ランドマーク税理士法人×QuizKnock コラボ動画公開!】
ショート動画「得意ジャンル特化型アキネーター!?!」を
弊社のYouTubeチャンネルにて公開中!

税務無料相談会のご案内

「税務無料相談会」随時開催 ※要予約

相続税申告や生前の節税対策、不動産の活用など相続に関するご相談を専門の相談員が承ります。
相続の不安を解消しましょう。

当日はより具体的なご提案をさせて頂くために、
下記資料をお持ちください。

持ち物 リスト

- 財産の概算額がわかるもの
(メモ書きでも可)
- 固定資産税課税明細書
- 確定申告書

会場 & 開催日時

- 会場
- 毎週火曜日 ▶ 東京丸の内事務所、町田駅前事務所
 - 毎週水曜日 ▶ 新宿駅前事務所、横浜駅前事務所
 - 毎週木曜日 ▶ 池袋駅前事務所、武蔵小杉駅前事務所、
新横浜駅前事務所
- ① 9:30~10:30 ② 13:00~14:00 ③ 16:00~17:00

詳しくはこちらをご覧ください ▶ <https://www.landmark-tax.com/sodan/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

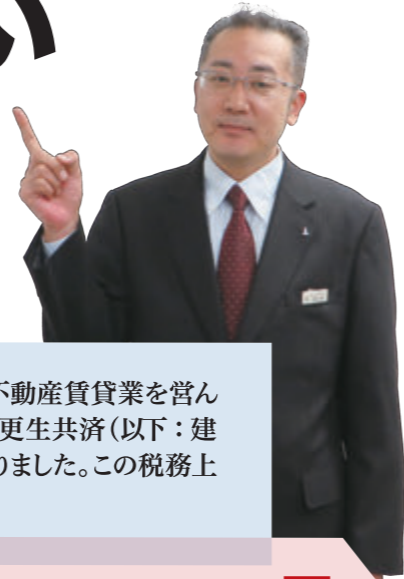
初詣といえばおみくじですよね。
なんとなく毎年おみくじを引いては木に結び付けている
のですが、おみくじのことあまり知らないな、と思いま
して調べてみました。
おみくじとは鎌倉時代から始まり「みくじ」は「くじ」に尊
敬の接頭辞「み」をくわえたもので、神社のものは「神籤」、
寺のものは「仏籤」と読み方は同じですが、場所によって
表記が異なるのだそうです。
そんなおみくじといえば、毎回気になってしまう吉凶の結果。
おみくじによって異なるので一概にはいえませんが、
大吉から大凶まで、7つまたは9つの順に振り分け

るのが一般的といわれています。
【おみくじの吉凶が7つあるもの】
大吉、吉、中吉、小吉、末吉、凶、大凶
【おみくじの吉凶が9つあるもの】
大吉、吉、中吉、小吉、半吉、末吉、末小吉、凶、大凶
上の図は左から運勢が良い順番を表しています。
「吉」と「中吉」では吉の方が中吉よりも運勢が良いの
は、意外というか、不思議に思っていました。
あくまで一年の運勢の目安となるおみくじですが、おみくじ
の中身は良くも悪くも一年の行動の指針として役立ちます。
まだの方はお引きになってはいかがでしょうか。

間違いやすい！ 事業用建更の掛金と 満期受取の取り扱い

今回は
岡山(国税OB)が
お伝えします！

動画でも
解説中！



私は個人でアパート、貸駐車場などを所有しており、不動産賃貸業を営んでいます。賃貸しているアパートの修繕等に備えて建物更生共済(以下：建更)に入っていました。この度、その建更が満期になりました。この税務上の取り扱いを教えてください。

個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日(満期日の翌日)の属する年の一時所得として扱われますが計算に注意が必要です。



解説

建更等に参加して満期を迎えると満期共済金を受け取れます。個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日(満期日の翌日)の属する年の「一時所得」に分類されます。「事業所得」や「不動産所得」の収入金額とはなりません。元々、建更の毎年支払う掛金は、「必要経費」への算入が認められている部分と「積立掛金」部分とに分かれていますので、満期を迎えた場合には、満期共済金相当額から、「積立掛金」部分の満期までの累積を控除した金額が、その年の所得または損失になります。

1 一時所得の計算の仕方

一時所得とは、一時金として受ける収入のうち、営利目的の継続的行為から生じたものや労務や役務の対価、資産の譲渡等による対価として受け取ったものではない、臨時・偶発的な性質の所得をいいます。

● 一時所得の計算方法を算式で表すと下記ようになります

$$\text{収入金額} - \text{収入を得るために支出した費用} - \text{特別控除} = \text{一時所得の金額}$$

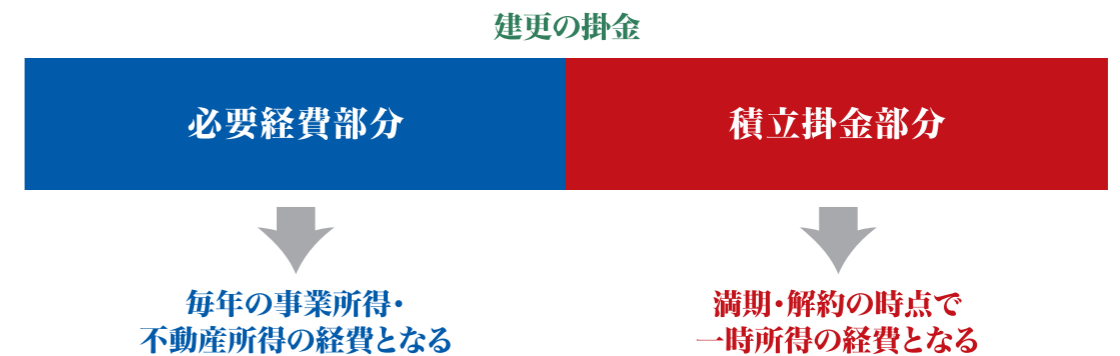
(※最高50万円)

こうして求めた一時所得の金額は、 $\frac{1}{2}$ にし、他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します(ただし、源泉分離課税されるものを除きます)。

また、一時所得の計算上生じた損失については、他の所得と損益通算して相殺することはできません。

2 共済掛金の取り扱い

事業用建更の掛金については、火災や自然災害等が生じた場合の損害補償に充てられる掛捨て部分(必要経費として毎年の事業所得・不動産所得の経費となる部分)と建物の更新等に充てるための積立として満期共済金の支払いに充てられる部分(積立掛金部分として満期・解約の時点で一時所得の経費となる部分)とに分かれます。



注意 一時所得の計算の際には、満期共済金相当額から「今までに支払った掛金の全て」を控除してはいけません。事業所得・不動産所得の計算で毎年必要経費として算入していた部分を二重に計上することになってしまいますのでご注意ください。

【設例】

満期共済金2,800,000円の支払いを受け、「既に払い込んだ掛金のうち、積立掛金に相当する部分の累計額」が2,270,000円である場合(割戻金は掛金と相殺)

$$2,800,000\text{円} - 2,270,000\text{円} - 500,000\text{円(特別控除※)} = 30,000\text{円(一時所得)}$$

一時所得は所得金額を $\frac{1}{2}$ にするので $30,000\text{円} \times \frac{1}{2} = 15,000\text{円}$ が課税の対象となり、確定申告の際にはこの15,000円を他の所得と合算して税額を計算します。

3 特殊なケース

1 1つの建物を、事業用部分と居住用部分とで兼用している場合

各用途の専用割合に応じて按分計算します。事業用部分にあたるものに関しては、上で述べたとおり処理します。また、居住用部分の満期共済金についても一時所得として取り扱いますが、居住用部分に対応する共済掛金に関しては、旧長期損害保険料控除または地震保険料控除にあてはまる場合は、所得税については最高50,000円、住民税については最高25,000円が所得から控除されます。

2 事業用建更を解約した場合

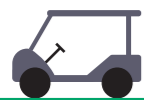
満期共済金を受け取った場合と同じ考え方で処理します。具体的には、その建更の解約返戻金相当額から、資産計上してきている共済掛金積立相当額を控除した金額がその年の一時所得(損失)として取り扱われます。

※一時所得の特別控除の額は、「収入金額-その収入を得るために支出した費用」の残額が50万円未満の場合は、その残額となります。



営業職
必見!

ゴルフの 心髄

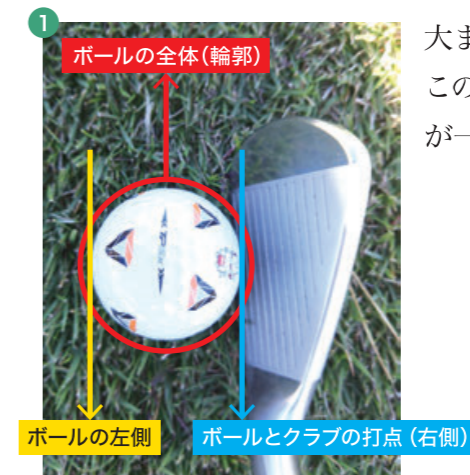


第78時限 ボールのどこ見てる?

セットアップをとり、テークバックを始動してフィニッシュまで。
スイングを完了するまで、ボールのどこを見ていますか?
ゴルフボールは、直径1.68インチ、42.67ミリメートル、重さは1.6オンス、
45.93グラムの球体です。

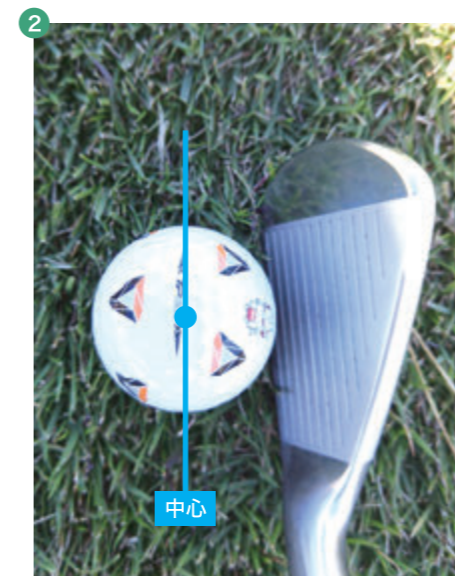
そしてスイングをしてボールを打つとき、この球体の円周、丸い輪郭を見て
いるプレイヤーがほとんどだと思います。

次の①でご自身がボールのどこを見ているか確認をしてみてください。



大まかに分けると
この3か所の目線
が一般的です。

ゴルフの心髄では、これでは物足りません。見ていただきたい場所は②をご覧ください。



プレイヤー目線ではボールのど真ん中に意識を持ちます。
そしてこのど真ん中の真下がボールと地面との設置点③になるわけです。
セットアップの時のボールの位置を身体の中心である最下点、
すなわちボールの中心がスイングの最下点と一致させる必要があるわけです。

★ゴルフボールは単に丸い円ではなく“球体”です。
ボールの中心の真下が接地点であり、最下点であるという意識がすべての
ショットで重要になります。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級