

あけまして
おめでと
うござい
ます



Yamamoto Acc office



山本総合会計ニュース

編集 発行人
税 理 士

山本 孝久

〒152-0003
東京都目黒区碑文谷5-12-1
TS碑文谷ビル2F
TEL 03 (3791) 8863
FAX 03 (3791) 8292

1月

(睦月) JANUARY

1日・元日 13日・成人の日

日	月	火	水	木	金	土
.	.	.	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	.

ワンポイント 限定正社員(ジョブ型正社員)

職務と勤務地は限定するものの雇用期間は無期とする正社員のこと。配置転換や転勤の心配がない反面、業績悪化により勤務地の事業所が閉鎖された場合、解雇されやすくなるといった弊害も指摘されているため、政府では平成26年度に措置するスケジュールで限定正社員の雇用ルールの整備を検討しています。

1月の税務と労務

- 国 税 / 給与所得者の扶養控除等申告書の提出
本年最初の給与支払日の前日
- 国 税 / 報酬、料金、地代、家賃等の支払調書の提出
1月31日
- 国 税 / 源泉徴収票の交付、提出
1月31日
- 国 税 / 12月分源泉所得税の納付
1月10日
(納期の特例を受けている事業所の7~12月分は1月20日)
- 国 税 / 11月決算法人の確定申告
(法人税・消費税等)
1月31日
- 国 税 / 5月決算法人の中間申告
1月31日
- 国 税 / 2月、5月、8月決算法人の消費税の中間申告
(年3回の場合)
1月31日
- 地方税 / 固定資産税の償却資産に関する申告
1月31日
- 地方税 / 給与支払報告書の提出
1月31日
- 労 務 / 労働保険料の納付(第3期分)
1月31日
(労働保険事務組合委託の場合2月14日まで)

との策用対活ポイント

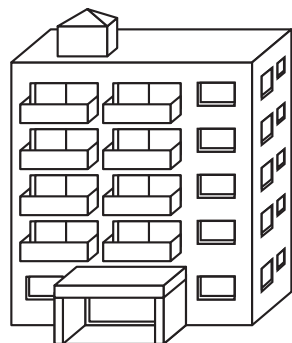
相続土地

賃貸マンションを建てれば黙っていても儲かる、という時代は終わったのではないだろうか。

「とりあえず相続対策」の気持ちで賃貸マンションを建てると失敗する危険があります。マンション経営は難しい、との自覚を持って、一〇年〜一五年先を見越した経営計画を立てることが必要です。

1. 3つの相続対策

- 相続対策には大きく分けて次の3つが考えられ、(1)↓(2)↓(3)の順番で対策を講じていくことが大切です。
- (1) 相続者間で揉めない対策：遺言作成・遺留分の考慮等
 - (2) 相続税を納めるお金を貯め



- (3) 財産評価を圧縮する：土地活用・不動産投資等

まずは、相続者間で揉めないようにしなければ、何のために財産を築いてきたのかわからなくなってしまう。次に、相続税は現金で納付することが原則ですので、納税資金を貯めることも大切なことです。土地活用、例えば賃貸マンションの建設は、不動産の評価を下げる(財産の評価を圧縮する)ことができますが、マンション建設資金の借入など負債を抱えるリスクのある事業ですから、慎重に考えていきましょう。

以下、失敗しない土地活用のポイント・土地活用で成功するための視点を考えてみたいと思います。

2. 失敗しない土地活用のポイント

(1) 土地活用の目的を明確にする

「土地活用」と一言で言っても、その活用方法は様々です。その土地を使って何をしたいのかという「目的」、例えば相続税対策なのか、所得税対策なのか、固定資産税対策なのか、などによって活用方法は変わってきます。

どの活用方法が最適なのかは、立地条件や市場の動向もあわせて検討を重ねる必要があります。その中でも、多くの地主の方が行っている活用は「アパートやマンションなど賃貸建物の建築」ですが、そのメリットは、節税効果、安定した収入の確保などがあります。まずは、なぜ土地活用をする必要があるのか、土地活用をする目的から明確にすることが大切です。

(2) 最適な活用方法を決める

土地活用の種類は、「建物を建てて貸す」「土地だけを貸す」

「土地を貸し、建物は建ててもら」の三つに分けることができます。それぞれの特徴や効果を比較し、土地活用を計画している土地に最適な活用方法を決めていくことが大切です。

- ① 建物を建てて貸す
賃貸マンション、賃貸アパート、戸建賃貸、高齢者住宅、店舗ビル等
- ② 土地だけを貸す
駐車場、コインパーキング、トランクルーム、貸し農園等
- ③ 土地を貸し、建物は建ててもら
コンビニエンスストア、ファミリーレストラン、スーパー銭湯等

3. 土地活用で成功するための3つの視点

土地活用で成功するためにはどうすればよいかというポイントはたくさんありますが、特に次の三つの視点が必要ではないでしょうか。

この三つの視点で土地活用を考えていけば、成功する確率が大きくなると考えられます。土

〈賃貸事業のリスク〉

- ①家賃の下落(当然下がると認識しておく)
- ②空室率の増加
- ③間取りの陳腐化(時代のニーズとのズレ)
- ④滞納の増加
- ⑤犯罪での被害
- ⑥メンテナンス・リフォーム費用の増加
- ⑦大規模修繕の資金の捻出
- ⑧金利の上昇 など

地活用は相続対策に適しているとはいえ、これからは「収益性を考える」ことが大切になってきます。

また、賃貸事業には左表のようなりスクがあります。これらの問題点にどう対処していくか、事前に方向性を決めておけば、健全なアパート・マンション経営が可能となってくるでしょう。もし、その対策を怠れば、気づかないうちに家賃が下がり、借り手も打っていき、手を打ちたく

うことになりかねませんので、注意が必要です。

(1) 投資分析の視点

アパート・マンション経営の出発点は、投資分析にあるといえます。その物件が確実な利益をもたらすものかどうかの判断は、「投資」という側面から厳密な分析をする必要があります。単純に「利回りが〇%以上あればよい」というようなものではありません。

資金繰り表を作成して収益性と安全性を見て、一〇年先・一五年先の事業収支も予想し、それをきちんと把握しておくことで、返済や空室などのリスクを見極めることができるようになります。考えられます。

(2) 市場分析の視点

例えば、新しいマンションを建てる立地として一番良いのはどんな場所だと思われませんか。まだマンションが一つも建設されていない地域でしょうか。

実は、マンションを建設する場所としては、もうすでにマンションのある地域の方が望ま

いと考えられます。その理由は、その地域にマンションに対する確実なニーズがあるからです。すでに部屋を借りていて、空室を探していなかったとしても、すぐ近くにもっと条件のよい賃貸マンションが建設されれば、そちらに引越すことを考える人もいるのではないのでしょうか。

また、市場調査がしやすいというメリットもあります。すでにその地域のマンションで生活している人がいるということは、どういう部分に不満を感じているのかなど、実態に基づいた正確な市場調査ができることになります。そして、その地域の賃貸マンションの家賃の相場や基本的な設備といったことも調べればわかります。何もない場所には新しく作るよりも、時にはすでにある場所だからこそ好条件で経営を進めることができるという場合もあります。

これからの賃貸住宅は、市場調査により、①「需要と供給」のバランスを調べ、②「入居者ターゲット」を確定し、③「適正家賃」「空室率」を算出することが大切になってくるでしょう。

「入居者が求めているけれど、地域にない間取り」のマンションを作るのがポイントです。入居者層を絞ってしまうことは、どんな人でも喜んで住みたいと思える環境とは離れてしまうかもしれません。そのカテゴリー(女性専用・ペット共生・防犯等)に確実に需要があるならば、空室は埋まると考えられます。

(3) タックスプランニングの視点

これからの時代、賃貸アパート・マンションオーナーも経営者の意識を強く持つ必要があるのではないのでしょうか。税金の知識を学び、数字的なことや利回りなど、きちんと現実的な目標を立てる必要があります。そして、経営方針や中期経営計画、年度経営計画などを作成するようにはすべきでしょう。

節税対策の面から考えるとどのような建物を建てればよいのか?どのような構造で建てればよいのか?などを考え、きちんとした経営計画を持ったうえで、土地活用を始めることが大切だと考えられます。

基礎知識

～利子（利息）・利率と利回り～

「利子」とは、金銭を一定期間貸したことによって受け取る金銭そのもので、「利息」とも呼ばれます。この利息の元本に対する割合を「利率」といいます。つまり、お金を貸した人はその見返りとして、あらかじめ決められた率のお金を受け取ることができ、この見返りとしてのお金が利息です。

「利回り」とは、株券や債券、不動産投資などの投資額に対する年間の利息や配当額などの利益の比率をいいます。利回りと利息・利率はよく混同されますが、一般に利回りは利息以外の利益も対象としますので、利息よりも大きな概念です。

（債券の場合の利回り）

$$\text{利回り} = \frac{\text{1年あたりの利息} + \frac{(\text{額面金額} - \text{購入金額})}{\text{期間(年数)}}}{\text{購入金額(投資額)}} \times 100$$

つまり、投資額と最終的に受け取るお金（元金と利息）を踏まえて計算したお得度合い＝「利回り」と言えます。

利息や配当金、割引率、賃貸料、給付金などはいろいろな基準があり、直接の比較はむずかしいのですが、利回りを使用することにより、同じ尺度での比較が可能となります。

不動産投資（アパート経営等）における利回りとは、投資金額に対してどれくらいリターン（利益）があるのかを数値化したもので、グロス利回り（表面利回り）、ネット利回り（実質利回り）などで表されます。グロス利回りは、家賃収入を単純に投資金額で割ったもので、予想利回り・単純利回りともいいます。

しかし、アパート経営等には管理費や固定資産税等の費用がかかります。年間の家賃収入からこれらの費用を差し引いた後の額（実質的な家賃収入）を投資金額で割ったものがネット利回りになります。

小規模企業共済～災害時貸付～

昨年は、大雨・突風・台風など自然災害の多い1年でした。今年は穏やかな1年になってほしいものですが、もしもの場合に備えて、小規模企業共済には災害救助法が適用された災害などで被害を受けた場合に「傷病災害時貸付け」という制度がありますのでご紹介します。

平成25年の台風第18号による大雨等の災害では、災害救助法適用地域の小規模企業共済契約者に対し、中小企業基盤整備機構が、罹災証明等の書類が整っていれば原則として即日低利で融資を行う災害時即日貸付が適用されました。

小規模企業共済制度へ加入後、貸付資格判定時まで12ヶ月以上掛金を納付している場合、原則として納付掛金の合計額の7割～9割の額と1000万円のいずれか少ない金額を年0.9%の利率で、36ヶ月又は60ヶ月、担保・保証人なしで貸付を受けることができました。

岡目八目

「岡目八目」という言葉をご存知の人も多いと思います。囲碁から出た語で、碁をわきから見ていると、実際に打っている人よりも八目も先まで手を見越すことができるということから、事の当事者よりも第三者の方が冷静で客観的に情勢や利害得失などを正しく判断できるという意味です。

経営者は、「自社の状況は自分が一番よくわかっている」と思い込みがちですが、あまりにも身近で状況が見えなくなったり、事の重大性に気づいていないことが多いものです。時には従業員や第三者の意見にも耳を傾け、冷静な第三者的視点で、鳥が上空から下界を見下ろすように、全体の状況を把握するように心がけましょう。