

使用マニュアル

建物名義検討システム

建物名義プランナー

Ver.3.0



株式会社 鹿谷総合研究所

NOTIFY
STAGE

メインメニュー

画面1はソフトが起動したとき最初に現れる画面で、「メインメニュー」と言います。それぞれのボタンの内容については該当するページをご覧ください。

画面 1



お問い合わせはこちらまでお願いいたします。

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町 3-22 ナカバビル 2 F

株式会社 ^{しかたに} 鹿谷 総合研究所 担当：大森

TEL 03-6280-7166

FAX 03-6280-7187

(電話受付時間 9:00~17:00 土・日・祝は休み)

当社ホームページ : <http://www.stgate.co.jp>

メールアドレス : shikatani@stgate.co.jp

データ入力（修正・削除を含む）

画面1 (1 ページ) で「データ入力」をクリックしますと、画面2が表示されます。この画面は登録済みのデータを一覧表示したものです。

既存のデータを修正する場合には、左側のお客様名と、そのお客様に関するデータ名を選んだ後、右側の「選択」ボタンをクリックして下さい。

画面 2

お客様名	データ名	データ区分	日付	選択
山田太郎	不動産投資	不動産投資	00/10/01	選択
	法人経営	法人経営	00/10/01	選択
	土地の有効活用	土地活用	00/10/01	選択

画面 3

登録済み

画面 5

コピー元

お客様名 山田太郎
ヨミ ヤマダ

データ名 日付
不動産投資 00/10/01

コピー先 同じお客様 新規のお客様 既存のお客様

登録済みの別のお客様のデータをコピーして、当該お客様の初期値データとして使用することもできます。これにより入力作業効率がアップするはずです。

画面 4

「お客様名」を既に登録している場合には、この「お客様一覧」から該当するお客様を選択します。

既存の物件を法人化するケース

インプット表一覧

この画面6は個人が所有している物件を法人化（法人経営）する場合のインプット表一覧です。右上のそれぞれのボタンをクリックしますとインプット表が表示されますので適宜入力して下さい。

ここで入力したデータを基にして計算した結果が下部の「節税額」とか「手取り収入の増加額」に反映されます。

画面 6

インプット表

<譲渡対象>

- 建物のみ
- 建物+土地

<インプット表>

対策前後の不動産所得・事業収支

↓

各人の税金・手取り収入

↓

提案書の表題等

節税額 (単位:千円)

	個人					小計	法人	合計
	本人	配偶者	長男の妻	次男の妻				
現状	6,497	0	0	0	6,497	—	6,497	
対策後	2,014	297	0	0	2,311	974	3,285	
差引	4,483	△297	0	0	4,187	△974	3,212	

手取り収入の増加額 (単位:千円)

	個人					小計	法人	合計
	本人	配偶者	長男の妻	次男の妻				
対策後	9,861	3,303	960	960	15,084	496	15,580	
現状	12,928	0	0	0	12,928	—	12,928	
差引	△3,067	3,303	960	960	2,157	496	2,652	

印刷 プレビュー 戻る

法人化といっても「建物だけを法人に売却するケース」と、「土地も一緒に売却するケース」に分かれますが、このシステムでは両方のケースに対応しております。ここでいずれを選択するかによってインプット表の内容が異なります。

①対策前後の不動産所得・資金収支

画面6で説明したとおり、法人化（法人経営）といっても「建物だけを法人に売却するケース」と、「土地と一緒に売却するケース」に分かれます。

ケース1・建物だけを法人に売却するケース

画面7

対策前後の不動産所得・事業収支

配偶者の有無 有 無

地代収入 = 土地の固定資産税等 × 2.50 倍
 = (780 千円 + 0 千円) × 2.50 倍
 = 1,950 千円 (単位:千円)

項目	現 状			対策後			対策後		
	個人のまま	法人へ	合 計	個人のまま	法人へ	合 計	本人	配偶者	法人
収入									
家賃等収入	6,500	26,000	32,500	0	0	0	6,500	0	26,000
管理料収入	—	—	—	—	—	—	—	—	700
地代収入	0	0	0	0	0	0	1,950	0	0
合 計	6,500	26,000	32,500	0	0	0	8,450	0	26,700
必要経費									
建物の固定資産税等	165	550	715	0	0	0	165	0	550
土地の固定資産税等	210	780	990	0	0	0	990	0	—
支払利息	1,900	6,850	8,750	0	0	0	1,900	0	6,850
減価償却費	980	3,450	4,430	0	0	0	980	0	3,450
雑費	450	1,960	2,410	0	0	0	450	0	1,960
支払地代	0	—	—	0	—	—	0	0	1,950
管理費(同族法人)	—	—	—	—	—	—	700	0	—
その他の経費	500	1,500	2,000	0	0	0	500	0	1,500
合 計	4,205	15,090	19,295	0	0	0	5,685	0	16,260
差 引	2,295	10,910	13,205	0	0	0	2,765	0	10,440
専従者給与	—	—	0	—	—	—	0	—	—
会計事務所報酬	—	—	210	—	—	0	70	0	300
青色申告特別控除	—	—	650	—	—	0	650	0	—
不動産所得	—	—	12,345	—	—	0	2,045	0	10,140
(+) 減価償却費	—	—	4,430	—	—	0	980	0	3,450
(+) 青色申告特別控除	—	—	650	—	—	0	650	0	—
(-) 借入金元金返済額	—	(-)	6,800	—	(-)	0	1,200	0	6,000
資金収支	—	—	10,625	—	—	0	2,475	0	7,590

建物だけを法人に移すわけですから、土地については個人から借りる必要があります。その場合の地代をここで設定します。倍数を入力すれば自動的に地代の額が計算されます。

ケース2・土地と建物を法人に売却するケース

画面8

対策前後の不動産所得・事業収支

配偶者の有無 有 無

(単位:千円)

項目	現 状			対策後			対策後		
	個人のまま	法人へ	合 計	個人のまま	法人へ	合 計	本人	配偶者	法人
収入									
家賃等収入	6,500	26,000	32,500	0	0	0	6,500	0	26,000
管理料収入	—	—	—	—	—	—	—	—	700
地代収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計	6,500	26,000	32,500	0	0	0	6,500	0	26,700
必要経費									
建物の固定資産税等	165	550	715	0	0	0	165	0	550
土地の固定資産税等	210	780	990	0	0	0	210	0	780
支払利息	1,900	6,850	8,750	0	0	0	1,900	0	6,850
減価償却費	980	3,450	4,430	0	0	0	980	0	3,450
雑費	450	1,960	2,410	0	0	0	450	0	1,960
支払地代	0	—	—	0	—	—	0	0	0
管理費(同族法人)	—	—	—	—	—	—	700	0	—
その他の経費	500	1,500	2,000	0	0	0	500	0	1,500
合 計	4,205	15,090	19,295	0	0	0	4,905	0	15,090
差 引	2,295	10,910	13,205	0	0	0	1,595	0	11,610
専従者給与	—	—	0	—	—	—	0	—	—
会計事務所報酬	—	—	210	—	—	0	70	0	300
青色申告特別控除	—	—	650	—	—	0	650	0	—
不動産所得	—	—	12,345	—	—	0	875	0	11,310
(+) 減価償却費	—	—	4,430	—	—	0	980	0	3,450
(+) 青色申告特別控除	—	—	650	—	—	0	650	0	—
(-) 借入金元金返済額	—	(-)	6,800	—	(-)	0	1,200	0	6,000
資金収支	—	—	10,625	—	—	0	1,305	0	8,760

ケース1とは異なり、地代を入力する箇所がありません。

②各人の税金・手取り収入

(イ) 役員等の給与を入力する画面

画面9は法人の役員とか従業員の給与の額を入力するためのものです。
画面7または**画面8**(4ページ)で法人に移す収入とか経費の額を入力するわけですが、その入力データが**画面9**に表示されますので、それらのデータを見ながら適当な額を入力して下さい。

画面 9

各人の税金・手取り収入

法人 個人(本人・配偶者) 個人(子供等)

(単位:千円)

項目	金額	項目	金額	
収入金額	26,000	法人税	603	
給与	本人	600	法人住民税	174
	配偶者	3,600	法人事業税	197
	長男の妻	960	合計	974
	次男の妻	960	(平均実効税率)	(21.44%)
		0	(限界実効税率)	(23.16%)
小計	6,120	税金		
必要経費	建物の固定資産税等	550	税引後利益	3,046
	土地の固定資産税等	—	(+)減価償却費	3,450
	支払利息	6,850	(-)借入金元金返済額	-6,000
	減価償却費	3,450	手取り収入	496
	修繕費	1,960		
	支払地代	1,950		
	会計事務所報酬	300		
	その他の経費	1,500		
	合計	22,680		
	税引前利益	4,020		

70 千円
↑
均等割

※ 参照
※ 参照

画面10へ
(6ページ)

画面11へ
(6ページ)

戻る

法人化をする目的は税金の高い個人の所得を法人に移し、所得の少ない方を役員にして所得の分散を図ることにあります。そこで、どれほどの税率が適用されているのかを計算する必要があります。

このシステムでは次にあるように平均実効税率と限界実効税率の2つを計算しています。

平均実効税率

平均実効税率とは下記の計算過程にあるように実際の税額合計を税引前利益の額で割って計算します。なお、住民税の均等割については所得に関係なく発生するものなので、実効税率の計算に入れると所得が小さいほど税率が高くなってしまふという判断基準としては役に立たない数値になりますので、このシステムでは除いて計算しております。

画面 10

法人平均実効税率

平均実効税率の計算過程

$$\begin{aligned} \text{実際の事業税率} &= \frac{\text{事業税等}}{\text{税引前利益}} \times 100 \\ &= \frac{197 \text{ 千円}}{4,020 \text{ 千円}} \times 100 = 4.899 \% \\ \text{税額合計(均等割を除く)} &= 974 \text{ 千円} - 70 \text{ 千円} = 904 \text{ 千円} \\ \text{平均実効税率の計算} \\ &= \frac{\text{税額合計}}{\text{税引前利益}} \times \frac{1}{1 + \text{実際の事業税率}} \\ &= \frac{904 \text{ 千円}}{4,020 \text{ 千円}} \times \frac{1}{1 + 4.899 \%} \\ &= 21.44 \% \end{aligned}$$

戻る

限界実効税率

限界実効税率の計算過程は次のとおりです。特に説明する必要はないものと思います。

画面 11

法人限界実効税率

限界実効税率の計算過程

適用される最高法人税率 = 15.0 %
法人住民税率 = 17.3 %
適用される最高事業税率等 = 7.240 % (地方法人特別税を含む)

限界実効税率の計算

$$\begin{aligned} &[\text{法人税率} + \text{法人税率} \times \text{法人住民税率} + \text{事業税率等}] \times \frac{1}{1 + \text{事業税率等}} \\ &= 24.84 \% \times \frac{1}{1 + 7.240 \%} \\ &= 23.16 \% \end{aligned}$$

戻る

(ロ) 個人(本人と配偶者)の給与とか年金、所得控除等を入力する画面

画面 12 は本人と配偶者の収入とか所得控除の額を入力するためのものです。不動産収入とか不動産所得の額は画面 7 で入力したものが表示されますが、ここではそれ以外のデータを入力します。

画面 12

各人の税金・手取り収入

法人 個人(本人・配偶者) 個人(子供等)

項目	本人		配偶者		(単位:千円)
	現状	対策後	現状	対策後	
不動産収入(資金収支)	10,625	2,475	0	0	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
同族法人より	—	600	—	3,600	
給与収入	10,000	10,000	0	0	
勤務先より	—	—	0	0	
専従者給与	—	—	0	0	
小計	10,000	10,600	0	3,600	
年金収入	0	0	0	0	
合計	20,625	13,075	0	3,600	
所得	12,345	2,045	0	0	
不動産所得	7,800	8,370	0	2,340	
給与所得	0	0	0	0	
雑所得	0	0	0	0	
その他の所得	0	0	0	0	
合計	20,145	10,415	0	2,340	
所得控除	1,200	1,200	0	0	
社会保険料控除	380	0	—	—	
配偶者控除	380	380	0	0	
扶養控除	380	380	0	380	
基礎控除	500	500	0	0	
その他の控除	—	—	0	0	
合計	2,840	2,460	0	380	
課税所得	17,305	7,955	0	1,960	
税金	4,262	1,219	0	101	
所得税	1,731	796	0	196	
住民税	505	0	0	0	
事業税	—	—	0	0	
合計	6,497	2,014	0	297	
(平均実効税率)	(36.52%)	(25.32%)	(0.00%)	(15.13%)	
(限界実効税率)	(46.37%)	(33.48%)	(0.00%)	(20.21%)	
手取り収入	12,928	9,861	0	3,303	

各人の年齢 事業税 本人の平均実効税率(現状) 本人の限界実効税率(現状) 戻る

画面 13

各人の年齢

各人の年齢

	区分	
本人	<input type="radio"/> 65歳未満	<input type="radio"/> 65歳以上
配偶者	<input type="radio"/> 65歳未満	<input type="radio"/> 65歳以上
長男の妻	<input type="radio"/> 65歳未満	<input type="radio"/> 65歳以上
次男の妻	<input type="radio"/> 65歳未満	<input type="radio"/> 65歳以上

戻る

各人の年齢がいずれの区分に属しているかということです。公的年金等控除の額を計算する上で必要となります。もし年齢が若く年金の額を入力しないのであれば、いずれの区分に属していても計算は無視されます。

画面 14

事業税

事業税 (不動産所得に係るもの)

	現状		対策後	
本人	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税
配偶者	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税
長男の妻	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税
次男の妻	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税	<input type="radio"/> 課税	<input type="radio"/> 非課税

戻る

不動産所得について事業税が課税されるか否かということです。不動産所得が無い方は選択できないようになっています。

法人化をする目的は税金の高い個人の所得を法人に移し、所得の少ない方を役員にして所得の分散を図ることにあります。そこで、どれほどの税率が適用されているのかを計算する必要があります。

このシステムでは次にあるように平均実効税率と限界実効税率の2つを計算しています。

平均実効税率

平均実効税率とは下記の計算過程にあるように実際の税額合計を課税所得金額で按分して計算します。個人の場合には様々な所得から構成されておりますので正式な計算方法があるわけではありませんが、我々の事務所では次のようにして計算しています。

画面 15

個人平均実効税率

平均実効税率の計算過程

不動産所得等比率

$$\begin{aligned} \text{不動産所得等} &= \text{不動産所得} + \text{青色申告特別控除額} - \text{事業主控除額} \\ &= 12,345 \text{ 千円} + 650 \text{ 千円} - 2,900 \text{ 千円} \\ &= 10,095 \text{ 千円 (マイナスのときは0)} \end{aligned}$$

所得金額合計

$$\begin{aligned} &= \text{不動産所得等} + \text{給与所得} + \text{雑所得} + \text{その他の所得} \\ &= 10,095 \text{ 千円} + 7,800 \text{ 千円} + 0 \text{ 千円} + 0 \text{ 千円} \\ &= 17,895 \text{ 千円} \end{aligned}$$

$$\text{不動産所得等比率} = \frac{\text{不動産所得等}}{\text{所得金額合計}} \times 100 = 56.41 \%$$

平均実効税率

$$\begin{aligned} &\frac{\text{税額合計}}{\text{課税所得金額}} \times \frac{1}{1 + \text{事業税率} \times \text{不動産所得等比率}} \\ &= \frac{6,497 \text{ 千円}}{17,305 \text{ 千円}} \times \frac{1}{1 + 5\% \times 56.41\%} \\ &= 37.55\% \times 97.26\% \\ &= 36.52\% \end{aligned}$$

戻る

限界実効税率

限界実効税率についても個人の場合には様々な所得から構成されておりますので正式な計算方法があるわけではありませんが、我々の事務所では次のようにして計算しています。

画面 16

個人限界実効税率

限界実効税率の計算過程

適用される最高所得税率 = 33 %

復興特別所得税率 = 2.1 %

住民税率 = 10 %

事業税率 = 5 % (事業税額が0円の場合は0%)

限界実効税率の計算

$$\begin{aligned} &[\text{最高所得税率} \times (1 + \text{復興特別所得税率}) + \text{住民税率} + \text{事業税率}] \times \frac{1}{1 + \text{事業税率}} \\ &= 48.69\% \times \frac{1}{1 + 5\%} \\ &= 46.37\% \end{aligned}$$

戻る

③提案書の表題等

画面 17 は提案書の表題とか、お客様名等を入力するためのものです。また下段の「計算の前提条件」等については、そのまま提案書に表示されます。

なお、これらの文章はマスターとして登録できるようになっています。マスター登録しておけば新規にデータを作成するときに初期値として画面に表示されます。

画面 17

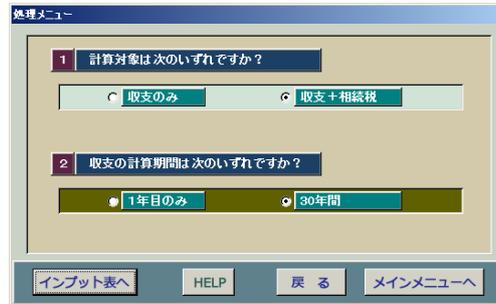
提案書の表題等	
提案書の表題等	
提案書の表題	アパート経営を個人経営から法人経営に移行することによる節税効果の試算
お客様名	山田太郎 様
提案書の日付	平成 00年 10月 1日
提案者名	公認会計士鹿谷会計事務所 鹿谷哲也
計算の前提条件	相続人を出資者とした法人を設立し、建物を簿価により売却します。この場合、売却価格と簿価が等しいので譲渡所得税はかかりません。 法人は個人から土地を賃借することになりますが、地代を土地の固定資産税の2.5倍から3倍程度にすれば土地の相続評価が20%減額されて80%となります。 なお、土地の無償返還に関する届出書を税務署に提出しておく必要があります。 所得の少ない人を役員にして給与を支給すれば、より節税効果は高くなります。
「1年間の節税額」の下欄に記載する文章	(上記は1年間の節税額ですが、10年間とか20年間で計算すると相当な額となります。ただし、法人への売却に伴う不動産取得税等の一時コストがかかります。)
戻る	

新規にアパマンを建設するケース

処理メニューとインプット表一覧

新規にアパマンを建設するケースでは最初に次の「処理メニュー」から計算したいメニューを選択する必要があります。

画面 18



ここで選択したメニューに応じて、それぞれ次のようなインプット一覧が表示されます。

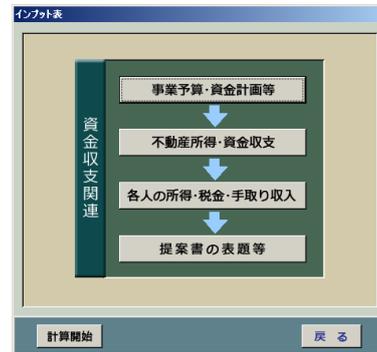
ケース 1 : 収支のみ + 1年目のみ

画面 19



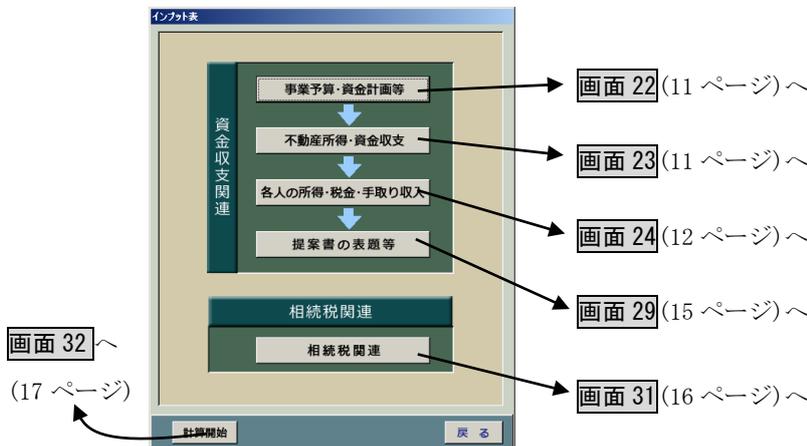
ケース 2 : 収支のみ + 30年間

画面 20



ケース 3 : 収支 + 相続税 (30年間のみ)

画面 21



※ケース 1 は 3 ページの法人化 (法人経営) と同じような流れになっていること、ケース 2 はケース 3 の収支計算と同じであることから、ここではケース 3 の場合のみ解説しておきます。

①事業予算・資金計画等

事業予算とか資金計画等を入力するためのものです。それほど難しい項目はないと思います。

画面 22

創業経費は一時に経費処理するものです。登録免許税とか不動産取得税等が該当します。

事業予算・資金計画等

(単位:千円)

事業予算		資金計画	
項目	金額	項目	金額
建物	200,000	借入金	205,000
創業経費	8,000	自己資金	3,000
合計	208,000	合計	208,000

< 借入条件 >

項目	借入金	
借入期間	30年	
金利	1~30年	2,000%
	~年	0,000%
返済方式	元利均等	

< 減価償却 >

項目	建物本体	附属設備
取得費の割合	80%	20%
取得価額	160,000千円	40,000千円
償却方法	定額法	定額法
耐用年数	34年	15年

< 個人事業税 >

課税 非課税

< 法人住民税均等割 >

均等割額 70千円

< 収入、経費の改定率 >

項目	改定率
家賃等収入	1年毎に -0.5%上昇
建物の固定資産税等	3年毎に -8.0%上昇
土地の固定資産税等	1年毎に 0.0%上昇
その他の経費	1年毎に 1.0%上昇

戻る

②不動産所得・資金収支

個人と法人の所得、資金収支を入力するためのものです。適宜入力して下さい。

画面 23

不動産所得・資金収支

配役者の有無 有 無

(新規建設分)

(単位:千円)

項目	個人経営		法人経営	
	本人	本人	本人	法人
収入				
家賃等収入	24,000	—	—	24,000
地代収入	—	1,500	—	—
合計	24,000	1,500	—	24,000
給与・現従者給与				
本人 (61才)	—	—	—	1,200
配偶者 (56才)	1,200	—	—	4,800
長男の妻 (30才)	0	—	—	960
次男の妻 (28才)	0	—	—	960
小計	1,200	—	—	7,920
必要経費				
建物の固定資産税等	850	—	—	850
土地の固定資産税等	600	600	—	—
支払利息	4,038	—	—	4,038
減価償却費	7,480	—	—	7,480
支払地代	—	—	—	1,500
会計事務所報酬	120	30	—	300
その他の経費	2,300	50	—	2,300
創業経費	8,000	—	—	8,000
青色申告特別控除	650	100	—	—
合計	25,238	780	—	32,388
不動産所得	-1,238	720	—	-8,388
(+)減価償却費等	15,480	—	—	15,480
(+)青色申告特別控除	650	100	—	—
(-)借入金元金返済額	-5,045	—	—	-5,045
資金収支	9,847	820	—	2,047

地代 = 土地の固定資産税等 × 倍率
 = 600千円 × 2.50倍
 = 1,500千円

HELP 戻る

土地の有効活用ということで、個人が既に土地を所有しているという前提です。この土地の上に個人がアパマンを建てた場合と法人が建てた場合の収支と相続税を相互に比較します。

③各人の所得・税金・手取り収入

(イ) 法人の税金、手取り収入を確認する画面

画面 23(11 ページ)では法人の税金までは計算しておりませんが、この画面 24 では税金だけでなく手取り収入まで計算・表示するようになっています。もし、手取り収入がマイナスになっていたら画面 23 に戻って役員給与等を減額するようして下さい。

なお、創業経費の額によっては税引前利益が大幅にマイナスになることがありますが、創業経費については資金計画で既に資金調達しているため資金収支を計算する上では同額をプラスすることになります。

この仕組みは減価償却費と同じです。建築費(建物)というのは自己資金なり借入金で既に資金調達しています。これは画面 22(11 ページ)の資金計画を見れば明らかです。

ところで建物は減価償却費として所定の額を每期少しずつ必要経費に算入できます。そこで、この事例でも減価償却費として 7,480 千円が計上されているのですが、このままだとそれだけ資金収支が少なく表示されてしまいます。

そこで手取り収入を計算するときには減価償却費の額と同額だけプラスすることになるわけです。この考え方は創業経費も同様です。減価償却費は少しずつ経費算入するのですが、創業経費は一時に経費算入するという点が違うだけです。

このように創業経費についても自己資金ないし借入金で既に資金調達しているのですから、減価償却費と同じく必要経費に算入したら同額を手取り収入の計算上、加算する必要があります。

実際に確認してみましょう。この事例の創業経費は 8,000 千円ですから減価償却費と合わせると 15,480 千円となりますので、同額が手取り収入の 2 段上に「減価償却費等」として表示されています。

減価償却費とは別建表示したほうが分かりやすいのですが、いたずらに行数を増やす結果になるということで、ここでは合算して表示しています。

画面 24

各人の所得・税金・手取り収入			
法人		個人(本人・配偶者)	個人(子供等)
		(単位:千円)	
項目	金額	項目	金額
取入金額	24,000	法人税	0
本人	1,200	法人住民税	70
配偶者	4,800	法人事業税	0
給		合計	70
与		(平均実効税率)	(0.00%) ※ 参照
長男の妻	960	(限界実効税率)	(0.00%) ※ 参照
次男の妻	960	税引後利益	-8,458
小計	7,920	(+)減価償却費等	15,480
建物の固定資産税等	850	(-)借入金元金返済額	-5,045
支払利息	4,038	手取り収入	1,977
減価償却費	7,480	(*均等割は実効税率の計算上除いています。)	
支払連代	1,500		
会計事務所報酬	300		
その他の経費	2,300		
創業経費	8,000		
合計	32,988		
税引前利益	-8,388		

(ロ) 個人(本人と配偶者)の給与とか年金、所得控除等を入力する画面

画面 25 は本人と配偶者の収入とか所得控除の額を入力するためのものです。対策後の不動産収入とか不動産所得の額は画面 23 (11 ページ) で入力したものが表示されますが、ここではそれ以外のデータを入力します。

既にアバマンを所有している場合には現状の欄にデータを入力することになります。

画面 25

各人の所得・税金・手取り収入									
法人			個人(本人・配偶者)			個人(子供等)			
項目	全員の合計			本人(62 才)			配偶者(57 才)		
	現状	対策後		現状	対策後		現状	対策後	
		個人経営	法人経営		個人経営	法人経営		個人経営	法人経営
収入									
不動産収入(資金収支)	0	17,847	820	0	9,847	820	0	0	0
給与収入	同族法人より	0	0	7,920	—	—	1,200	—	4,800
	勤務先より	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	0	0	0
	専従者給与	0	1,200	0	—	—	—	1,200	—
	小計	10,000	11,200	17,920	10,000	10,000	11,200	0	1,200
年金収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	10,000	29,047	18,740	10,000	19,847	12,020	0	1,200	4,800
所得									
不動産所得	0	-1,238	720	0	-1,238	720	0	0	0
給与所得	7,800	8,350	12,860	7,800	7,800	8,940	0	550	3,300
雑所得	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	7,800	7,112	13,580	7,800	6,562	9,660	0	550	3,300
所得控除									
社会保険料控除	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
配偶者控除	380	0	0	380	0	0	—	—	—
扶養控除	0	0	0	0	0	0	0	0	0
基礎控除	1,520	1,520	1,520	380	380	380	380	380	380
その他の控除	400	400	400	400	400	400	0	0	0
合計	3,300	2,920	2,920	2,160	1,780	1,780	380	380	380
課税所得	4,500	4,192	10,660	5,640	4,782	7,880	-380	170	2,920
税金									
所得税	715	549	1,400	715	540	1,201	0	9	199
住民税	564	495	1,080	564	478	788	0	17	292
事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	1,279	1,044	2,480	1,279	1,018	1,989	0	26	491
(平均実効税率)	—	—	—	(22.68%)	(21.29%)	(25.24%)	(0.00%)	(15.11%)	(16.80%)
(限界実効税率)	—	—	—	(30.42%)	(30.42%)	(33.48%)	(0.00%)	(15.11%)	(20.21%)
手取り収入	7,721	27,003	15,260	7,721	17,829	9,031	0	1,174	4,309

将来推移

本人の平均実効税率 (個人経営)

本人の限界実効税率 (個人経営)

戻る

画面 26 (14 ページ) へ

画面 25 (13 ページ) で「将来推移」をクリックすると画面 26 が表示されます。これは各人毎の収入とか所得控除の将来の推移を入力するためのものです。

このシステムでは将来 30 年に亘っての収支を計算することができるようになっていまして、今回建設する物件からの収支以外の収入とか所得控除の額をここで入力します。

画面 26

将来推移

対象者 本人 2年目以降の計算 自動計算 手入力

現状での不動産収入 現在の収入 所得控除

(単位：千円)

年次	年齢	不動産収入 (資金収支)	不動産所得
1年目	62才		
2年目	63才		
3年目	64才		
4年目	65才		
5年目	66才		
6年目	67才		
7年目	68才		
8年目	69才		
9年目	70才		
10年目	71才		
11年目	72才		
12年目	73才		
13年目	74才		
14年目	75才		
15年目	76才		

※1年目の年齢は入力した年齢に1才加算しております。

下に同額コピー 戻る

「手入力」を選びますと、各年毎のデータを入力できるようになります。できるだけ正確にシミュレーションしたい方はこちらを選択して下さい。

画面 28

将来推移

対象者 本人 2年目以降の計算 自動計算 手入力

現状での不動産収入 現在の収入 所得控除

種類 社会保険料控除

(単位：千円)

年次	年齢	現状	対策後
1年目	62才	1,000	1,000
2年目	63才	1,000	1,000
3年目	64才	300	300
4年目	65才	300	300
5年目	66才	300	300
6年目	67才	300	300
7年目	68才	300	300
8年目	69才	300	300
9年目	70才	300	300
10年目	71才	300	300
11年目	72才	300	300
12年目	73才	300	300
13年目	74才	300	300
14年目	75才	300	300
15年目	76才	300	300
16年目	77才	200	200
17年目	78才	200	200
18年目	79才	200	200
19年目	80才	200	200
20年目	81才	200	200
21年目	82才	200	200
22年目	83才	200	200
23年目	84才	200	200
24年目	85才	200	200
25年目	86才	200	200
26年目	87才	200	200
27年目	88才	200	200
28年目	89才	200	200
29年目	90才	200	200
30年目	91才	200	200

戻る

画面 27

将来推移

対象者 本人 2年目以降の計算 自動計算 手入力

現状での不動産収入 現在の収入 所得控除

種類 勤務先からの給与

(単位：千円)

年次	年齢	現状	対策後
1年目	62才	10,000	10,000
2年目	63才	10,000	10,000
3年目	64才	5,000	5,000
4年目	65才	5,000	5,000
5年目	66才	5,000	5,000
6年目	67才		
7年目	68才		
8年目	69才		
9年目	70才		
10年目	71才		
11年目	72才		
12年目	73才		
13年目	74才		
14年目	75才		
15年目	76才		
16年目	77才		
17年目	78才		
18年目	79才		
19年目	80才		
20年目	81才		
21年目	82才		
22年目	83才		
23年目	84才		
24年目	85才		
25年目	86才		
26年目	87才		
27年目	88才		
28年目	89才		
29年目	90才		
30年目	91才		

※1年目の年齢は入力した年齢に1才加算しております。

下に同額コピー 右に同額コピー 戻る

このドロップダウンリストをクリックすれば収入の区分毎にデータを入力する画面が表示されます。適宜、入力して下さい。

④提案書の表題等

この画面 29 は「提案書の表紙」とか「1年目の税金・手取り収入の比較」に表示する提案書の表題、お客様名等を入力するためのものです。適宜、入力して下さい。

画面 29

提案書の表題等

提案書の表題等

提案書の表題 個人経営と法人経営の税金・手取り収入比較

お客様名 山田太郎 様

提案書の日付 平成 00 年 10 月 1 日

提案者名 公認会計士鹿谷会計事務所
鹿谷哲也

備考	税金の比較	アパートを建てれば当然ながら税金は増えますが、1年目は創業経費の関係で個人経営の場合が一番税金が安くなっています。
	手取り収入の比較	上記「税金の比較」に書きましたように1年目は創業経費の関係から個人経営が一番税金が安くなり、結果として手取り収入が多くなっていますが、2年目以降は法人経営のほうが有利になります。

※ 備考の文章をマスターに登録しておけば、初期値として同じ文章がこの画面に表示されます。

戻る

備考欄については典型的な文章をマスター登録しておけば、新規登録するときに、これらの文章が初期値として表示されますので便利です。

画面 30

マスターの画面 →

提案書の表題等

提案書の表題等

提案書の種類 4 土地の有効活用 / 取支+相続税 / 30年間

提案書の表題 個人経営と法人経営の税金・手取り収入比較

備考	税金の比較	
	手取り収入の比較	

戻る

⑤相続税関連

この画面 31 は相続税の計算に必要なデータを入力するためのものです。適宜入力して下さい。以下、若干解説しておきます。

画面 31

相続税関連			
1 相続財産			
当該計画地	1㎡当たり相続税評価額	300 千円/㎡	
	敷地面積	500.00 ㎡	
	借地割合	60 %	
	小規模宅地の評価減	適用面積	200.00 ㎡
		評価減割合	50 %
その他の財産	300,000 千円		
毎年の生活費	本人	3,000 千円	
	配偶者	2,000 千円	
建物の固定資産税評価割合	50 % (耐建築費)		
2 相続人			
配偶者	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	固有財産 <input type="text"/> 千円	
子供	<input type="text" value="2"/> 人		
親	<input type="text"/> 人		
兄弟姉妹	<input type="text"/> 人		

HELP 戻る

<毎年の生活費>

このシステムでは毎年の手取り累計から生活費の累計額を差し引いた額を現預金の累計額として相続財産に加算するようになっています。したがって、ここで毎年の生活費の額を入力する必要があるのですが、入力にあたっては次の点にご注意下さい。

※入力にあたっての注意点

1次相続	ここで入力した本人、配偶者のそれぞれの生活費累計はそれぞれの手取り累計から控除されます。もし生活費累計の額が手取り累計の額よりも多い場合には現預金の額をマイナスとして計算します。
2次相続	ここで入力した配偶者の生活費累計は手取り累計から控除されます。もし生活費累計の額が手取り累計の額よりも多い場合には現預金の額をマイナスとして計算します。

<配偶者の固有財産>

本人の相続発生時点(1次相続)で既に所有している配偶者の財産のことです。

この額に配偶者が本人の相続(1次相続)で取得した財産を加算した額が2次相続(配偶者の相続)の財産として相続税を計算するようになっています。

計算結果

画面 21 (10 ページ) で「計算開始」ボタンをクリックしますと画面 32 が表示されます。この画面は計算結果を表示したものです。この結果に満足できない場合には「戻る」ボタンをクリックしますとインプット一覧が表示されますので、再度データを入力し直して下さい。

画面 33

計算結果

所得税等		手取り収入		相続税		所得税等+相続税	
年次	本人の年齢	年度毎				累計額	
		現状	対策後		現状	対策後	
			個人経営	法人経営		個人経営	法人経営
1年目	62才	7,721	19,003	17,238	7,721	19,003	17,238
2年目	63才	7,721	15,657	17,094	15,442	34,660	34,332
3年目	64才	4,395	12,823	13,842	19,837	47,483	48,174
4年目	65才	4,395	12,734	13,767	24,232	60,217	61,941
5年目	66才	6,633	14,541	15,729	30,865	74,758	77,670
6年目	67才	2,200	10,706	11,556	33,065	85,464	89,226
7年目	68才	2,200	10,616	11,477	35,265	96,080	100,703
8年目	69才	0	9,200	11,296	37,465	106,564	112,039
9年目	70才	0	7,887	11,115	40,365	117,616	123,934
10年目	71才	0	6,574	10,934	43,265	128,572	139,746
11年目	72才	0	5,261	10,753	46,165	139,396	147,417
12年目	73才	0	3,948	10,572	49,065	150,085	158,948
13年目	74才	0	2,635	10,391	51,965	160,674	170,393
14年目	75才	0	1,322	10,210	54,865	171,128	181,698
15年目	76才	0	0	10,029	57,765	181,371	192,864
16年目	77才	0	0	9,848	60,665	190,491	203,363
17年目	78才	0	0	9,667	63,565	199,475	213,724
18年目	79才	0	0	9,486	66,465	208,319	223,947
19年目	80才	0	0	9,305	69,365	217,047	234,065
20年目	81才	0	0	9,124	72,265	225,694	244,043
21年目	82才	0	0	8,943	75,165	234,079	253,982
22年目	83才	0	0	8,762	78,065	242,401	263,452
23年目	84才	0	0	8,581	80,965	250,578	272,881
24年目	85才	0	0	8,400	83,865	258,609	282,169
25年目	86才	0	0	8,219	86,765	266,512	291,341
26年目	87才	0	0	8,038	89,665	274,265	300,371

画面 32

計算結果

所得税等		手取り収入		相続税		所得税等+相続税	
年次	本人の年齢	年度毎				累計額	
		現状	対策後		現状	対策後	
			個人経営	法人経営		個人経営	法人経営
1年目	62才	1,279	1,044	2,550	1,279	1,044	2,550
2年目	63才	1,279	4,248	2,549	2,558	5,292	5,099
3年目	64才	305	2,638	1,359	2,863	7,930	6,458
4年目	65才	305	2,653	1,359	3,168	10,583	7,817
5年目	66才	567	3,205	1,754	3,735	13,788	9,570
6年目	67才	0	1,898	785	3,735	15,885	10,356
7年目	68才	0	1,910	785	3,735	17,595	11,141
8年目	69才	0	1,900	785	3,735	19,495	11,926
9年目	70才	0	1,892	785	3,735	21,387	12,711
10年目	71才	0	1,905	785	3,735	23,292	13,495
11年目	72才	0	1,898	785	3,735	25,190	14,280
12年目	73才	0	1,892	785	3,735	27,082	15,065
13年目	74才	0	1,907	785	3,735	28,989	15,849
14年目	75才	0	1,903	785	3,735	30,892	16,634
15年目	76才	0	1,975	784	3,735	32,867	17,418
16年目	77才	0	3,008	1,361	3,735	35,874	18,790
17年目	78才	0	3,007	1,361	3,735	38,881	20,140
18年目	79才	0	3,008	1,361	3,735	41,889	21,502
19年目	80才	0	3,032	1,372	3,735	44,921	22,874
20年目	81才	0	3,036	1,374	3,735	47,957	24,248
21年目	82才	0	3,041	1,376	3,735	50,999	25,624
22年目	83才	0	3,068	1,549	3,735	54,067	27,173
23年目	84才	0	3,077	1,553	3,735	57,144	28,726
24年目	85才	0	3,087	1,558	3,735	60,232	30,284
25年目	86才	0	3,118	1,574	3,735	63,349	31,858
26年目	87才	0	3,131				

画面 34

印刷・プレビュー

画面 35 (18 ページ) へ

計算結果

所得税等		手取り収入		相続税		所得税等+相続税		差額 (個人-法人)
年次	本人の年齢	所得税等 累計額	相続税	合計	所得税等 累計額	相続税	合計	
現時点	61才	0	36,135	36,135	0	79,175	79,175	-43,040
1年後	62才	1,044	41,435	42,479	2,550	81,827	84,377	-41,898
2年後	63才	5,292	46,472	51,764	5,099	84,480	89,579	-37,815
3年後	64才	7,930	50,742	58,672	6,458	86,122	92,580	-33,908
4年後	65才	10,583	53,197	63,780	7,817	87,764	95,581	-31,801
5年後	66才	13,788	58,094	71,881	9,570	90,090	99,661	-27,779
6年後	67才	15,885	61,780	77,465	10,356	91,106	101,461	-23,996
7年後	68才	17,595	63,799	81,394	11,141	92,121	103,262	-21,868
8年後	69才	19,495	67,487	86,982	11,926	93,136	105,062	-18,080
9年後	70才	21,387	71,380	92,766	12,711	94,361	107,072	-14,306
10年後	71才	23,292	73,739	97,031	13,495	95,586	109,082	-12,051
11年後	72才	25,190	77,636	102,826	14,280	96,811	111,091	-8,265
12年後	73才	27,082	81,529	108,611	15,065	98,331	113,396	-4,784
13年後	74才	28,989	84,014	113,002	15,849	99,905	115,754	-2,752
14年後	75才	30,892	87,913	118,805	16,634	101,480	118,113	-691
15年後	76才	32,867	91,786	124,653	17,418	103,054	120,473	4,180
16年後	77才	35,874	94,176	130,050	18,790	104,226	123,006	7,045
17年後	78才	38,881	98,142	137,024	20,140	105,398	125,538	11,485
18年後	79才	41,889	102,109	143,998	21,502	106,570	128,071	15,927
19年後	80才	44,921	104,747	149,669	22,874	107,741	130,615	19,054
20年後	81才	47,957	108,725	156,682	24,248	108,912	133,160	23,522
21年後	82才	50,999	112,849	163,848	25,624	110,083	135,707	28,141
22年後	83才	54,067	115,982	170,049	27,173	110,825	137,998	32,051
23年後	84才	57,144	120,518	177,663	28,726	110,566	140,292	37,370
24年後	85才	60,232	125,059	185,291	30,284	112,308	142,592	42,699
25年後	86才	63,349	128,325	191,674	31,858	113,049	144,907	46,767
26年後	87才	66,481	132,985	199,366	33,438	113,790	147,228	52,138

印刷・プレビュー

戻る

印刷・プレビュー

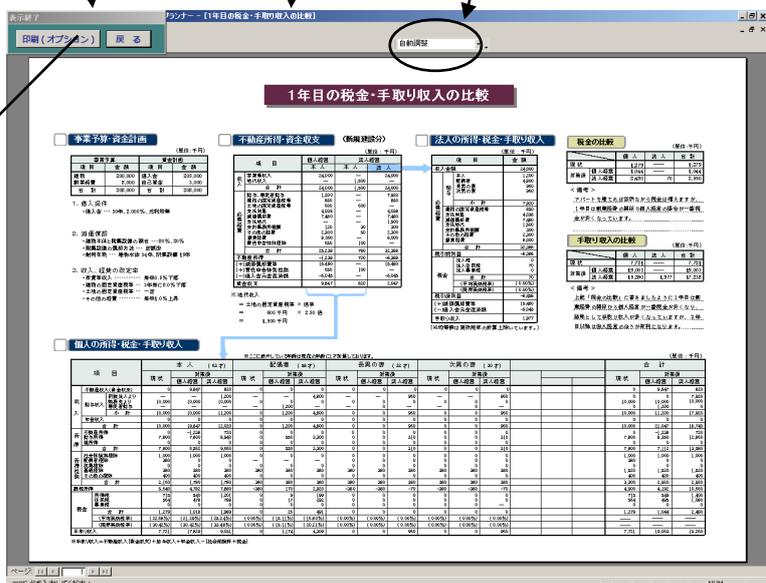
画面 32 (17 ページ) で「印刷・プレビュー」ボタンをクリックすると画面 35 が表示されます。この画面は印刷する書類を指定したり、印刷する前に書類をプレビューするためのものです。

画面 35



プレビューの画面を拡大したい場合には、ここで任意の倍率を選びます。

画面 36



画面 37

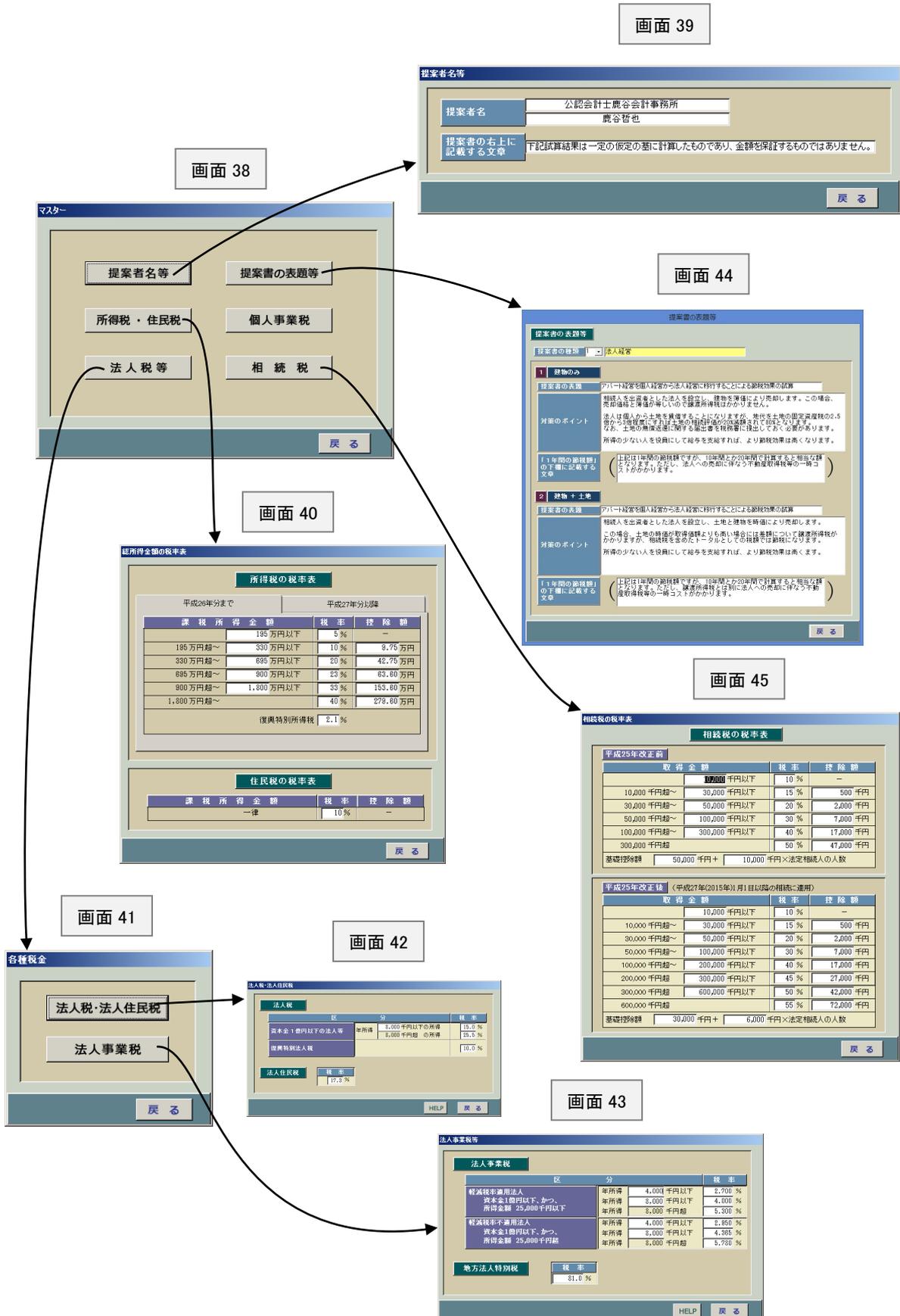


通常の印刷指定画面が表示されます。書類を縮小印刷する場合には、この画面から印刷して下さい。

マスター

画面 1 (1 ページ) で「マスター」ボタンをクリックしますと、画面 38 が表示されます。

この画面はマスターとして登録するものを一覧表示したものです。



ユーティリティ

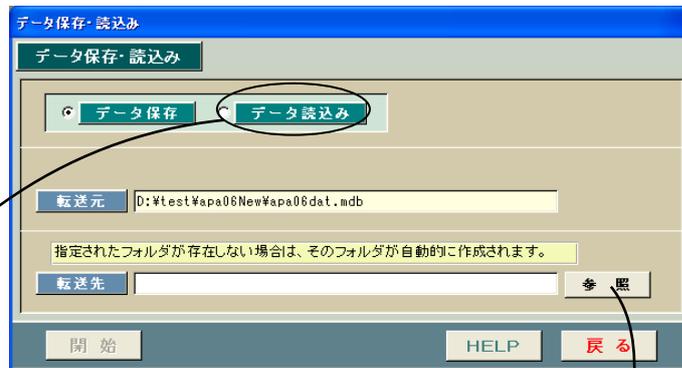
画面 1 (1 ページ) で「ユーティリティ」ボタンをクリックしますと、画面 46 が表示されます。それぞれの「HELP」を参照して、適宜実行して下さい。通常はあまり使用しません。

画面 46

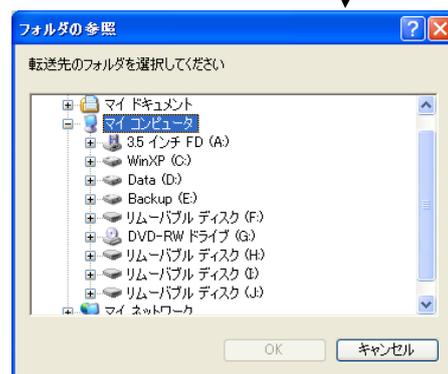


「データ保存」とはハードディスクに登録されているデータを別のハードディスクとかCD-RW、USBメモリ等に保存することです。

画面 47



画面 48



「データ読み込み」とは別のハードディスクとかCD-RW、USBメモリ等に保存されているデータをハードディスクの所定場所にコピーすることです。

画面 49

