

不動産を個人経営と法人経営の場合で、税金と手取り収入を比較するソフト



建物名義検討システム

建物名義プランナー

現状と比較計算 できます	①既存の物件を法人に売却する(法人化) ケース ②新規にアパマンを建設するケース ③新規にアパマンを購入するケース で比較計算できます。
税金をトータルで 比較できます	①所得税 ②法人税 ③相続税 のすべてを折り込んだ、トータルとしての優劣を比較検討できます。
各人毎に 比較できます	各人毎に ①現状と個人経営 ②現状と法人経営 ③個人経営と法人経営 のそれぞれで比較計算できます。

既存の物件を法人に売却する(法人化)ケース

入力画面・計算結果

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

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。

※地代収入 = 土地の固定資産税等 × 250 倍
= (780 千円 + 0 千円) × 250 倍
= 1,950 千円 (単位:千円)

節税額

	個人					法人	合
	本人	配偶者	長男の妻	次男の妻	小計		
現状	6,497	0	0	0	6,497	—	—
対策後	2,014	297	0	0	2,311	9,808	3,497
差引	4,483	△297	0	0	4,187	△9,311	—

手取り収入の増加額

	個人					法人	合
	本人	配偶者	長男の妻	次男の妻	小計		
対策後	9,861	3,303	960	960	15,084	496	—
現状	12,928	0	0	0	12,928	—	—
差引	△3,067	3,303	—	—	—	△2,765	—

各人の税金・手取り収入

印刷 プレビュー

対策前後の不動産所得・事業収支

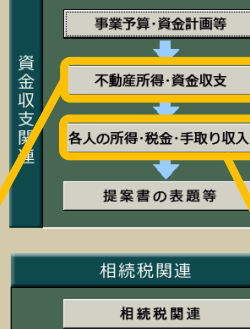
配属者の有無 ☒ 有 ☐ 無

項目	現状			配属者			本人	配偶者	法人
	個人のまま	法人へ	合計	個人のまま	法人へ	合計			
収入	6,500	26,000	32,500	0	0	0	6,500	0	26,000
家賃等収入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
管理料収入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
地代収入	0	0	0	0	0	0	1,950	0	1,950
合計	6,500	26,000	32,500	0	0	0	8,450	0	28,700
支出	145	550	715	0	0	0	145	0	550
建物の固定資産税等	—	—	—	—	—	—	—	—	—
土地の固定資産税等	210	780	990	0	0	0	990	0	990
支払利息	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減価償却費	—	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支払地代	—	—	—	—	—	—	—	—	—
会計事務所報酬	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他の経費	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	1,065	1,330	2,395	0	0	0	1,065	0	1,330
差引	—	—	—	—	—	—	—	—	—

法人化の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。

入力画面・計算結果

収支＋相続税(30 年間)の インプット表



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ート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。

資金収支関連

事業予算・資金計画等

不動産所得・資金収支

各人の所得・税金・手取り収入

提案書の表題等

個 人				法 人	合 計
配偶者	長男の妻	次男の妻	小 計		
26	0	0	1,044	—	1,044
491	0	0	2,480	70	2,550
△465	0	0	△1,436	70	△1,506

計算時間はわずか数秒。
気軽に何度もシミュレーションできます。

[illegible]

所得増減		手取り収入		租税控		所得増減＋租税控		所得減額		所得増減－手取り収入		租税控		所得増減＋租税控	

各人別損益・収支比較表

[illegible]

これは本人の収入・税金・手取り収入等を将来 30 年間に亘って計算したものです。新規に建設する不動産所得とか資金収支のデータを含め、税金まで計算したものです。

現状: アパマン経営を始める前のデータです。個人経営と法人経営の比較だけでなく、アパマンを建設する前(現状)のデータとも比較できます。なお既にアパマン経営を行なっている場合にも対応しております。

対策後…A 個人経営の場合：アパマン経営を個人で行なうケースです。この帳票にある「不動産収入(資金収支)」と「不動産所得」の内訳を知りたい場合には別紙「事業主体別損益・収支比較表」を参照します。

対策後…B 法人経営の場合:アパマン経営を法人で行なうケースです。法人経営の場合にも法人からの地代収入等がありますので、このような帳票が必要となります。

なお、このサンプルは本人だけのものですが、今回の不動産経営に何らかの関わりがある人がいる場合には(例えば共有で不動産を所有するケースとか法人から役員給与を貰うケース)、その人の帳票も作成されます。

相続税評価額・相続税額の比較

＜土地・建物価額＞

建物取得価額(取得費) 100 万円
 取得時消費税 10% 10 万円
 建物取得価額(取得費) 110 万円
 取得時消費税 10% 11 万円
 建物取得価額(取得費) 121 万円

相続税計算のための必要取組

項目	金額(円)	備考
1. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	100,000,000	
2. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	110,000,000	
3. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	121,000,000	
4. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	132,000,000	
5. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	143,000,000	
6. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	154,000,000	
7. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	165,000,000	
8. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	176,000,000	
9. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	187,000,000	
10. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	198,000,000	
11. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	209,000,000	
12. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	220,000,000	
13. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	231,000,000	
14. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	242,000,000	
15. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	253,000,000	
16. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	264,000,000	
17. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	275,000,000	
18. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	286,000,000	
19. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	297,000,000	
20. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	308,000,000	
21. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	319,000,000	
22. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	330,000,000	
23. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	341,000,000	
24. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	352,000,000	
25. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	363,000,000	
26. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	374,000,000	
27. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	385,000,000	
28. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	396,000,000	
29. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	407,000,000	
30. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	418,000,000	
31. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	429,000,000	
32. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	440,000,000	
33. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	451,000,000	
34. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	462,000,000	
35. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	473,000,000	
36. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	484,000,000	
37. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	495,000,000	
38. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	506,000,000	
39. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	517,000,000	
40. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	528,000,000	
41. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	539,000,000	
42. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	550,000,000	
43. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	561,000,000	
44. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	572,000,000	
45. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	583,000,000	
46. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	594,000,000	
47. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	605,000,000	
48. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	616,000,000	
49. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	627,000,000	
50. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	638,000,000	
51. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	649,000,000	
52. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	660,000,000	
53. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	671,000,000	
54. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	682,000,000	
55. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	693,000,000	
56. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	704,000,000	
57. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	715,000,000	
58. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	726,000,000	
59. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	737,000,000	
60. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	748,000,000	
61. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	759,000,000	
62. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	770,000,000	
63. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	781,000,000	
64. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	792,000,000	
65. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	803,000,000	
66. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	814,000,000	
67. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	825,000,000	
68. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	836,000,000	
69. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	847,000,000	
70. 被相続人の死亡した日(平成28年10月1日)	858,000,000	
71. 被		

このソフトでは毎年の所得に係る税金とか手取り収入を比較するだけでなく、相続税がかかる場合には相続税に関しても個人経営と法人経営の税額を相互に比較することができます。

法人化したほうが毎年の所得に関して節税でかたとしても、相続税では個人経営のほうが圧倒的に有利であれば法人化するべきではありません。そこで、このシステムでは両方の観点からいづれが有利かを検討するようになっているのです。

なお、相続税を計算するに当たって、アパマン経営から生ずる手取り収入も考慮しております。具体的には手取り収入累計額から生活費累計額を控除した残りの額を現預金の増加として計算に織り込んでいるということです。生活費のほうが多い場合には現預金の額がマイナスになります。

○スマートな帳票が 10 種類作成できます

- ・ 1 年目の税金・手取り収入の比較
- ・ 事業主体別損益・収支比較表
- ・ 各人別損益・収支比較表(個人)
- ・ 各人別損益・収支比較表(法人)
- ・ 税金の時系列比較
- ・ 手取り収入の時系列比較
- ・ 個人経営と法人経営の税金・手取り収入比較グラフ
- ・ 相続税評価額の比較
- ・ 相続税の比較
- ・ 相続税を加味した税金の時系列比較

特 徴

様々な組み合わせでシミュレーションすることができます。	このソフトは大きく分けて次の3つから構成されています。 ①既存の物件を法人に売却する(法人化)ケース ②新規にアパマンを建設するケース ③新規にアパマンを購入するケース このうち②と③については、「計算対象」と「計算期間」を組み合わせることにより様々なパターンでシミュレーションできます。 一方、①のケースは建物のみ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ておりますが、いずれも単年度の収支を比較するようになっています。
税金と手取り収入の両方から比較することができます。	このソフトは不動産経営を個人で行なった場合と法人で行なった場合のそれぞれの税金と手取り収入を相互に比較するためのものです。 税金だけで比較すると、節税にはなるが諸経費の関係から手取り収入は逆に減少するという考えられます。このような片手落ちにならないように、このソフトでは税金と手取り収入の両方から比較するようになっています。 なおアパマンを建設するケースと購入するケースでは毎年の不動産所得に係る所得税とか法人税だけでなく相続税も加味して比較するようになっています。相続税がかかる場合にはトータルで比較しないと意味がないからです。
入力項目を必要最小限に抑えているので、どなたでも簡単に入力できます。	このソフトでは不動産経営を個人で行なった場合と法人で行なった場合の税金と手取り収入を比較して、いずれがメリットが高いかを簡単に判断できます。つまり事業収支計画書作成ソフトのように正確な数値を計算することが目的ではないので、できるだけ短時間にシミュレーションする必要があります。そこで入力項目を必要最小限に抑えていますので、どなたでも簡単に入力することができます。
各人の将来収入、所得についてはかなり細かく設定することができます。	上記のように、このソフトでは入力項目を必要最小限に抑えてはいるのですが、収支予測があまりにも粗雑であれば意思決定を間違える可能性があります。 そこで将来の収入であるとか所得控除の額を入力する画面では各年毎にデータを入力できるようになっています。例えばサラリーマンのように定年がある場合には、その時点で給与収入の額をゼロとしたり、65歳から年金の額を入力するといったことが可能となるわけです。
所得分散の対象とする家族を全部で5人まで設定できます。	不動産経営を法人で行なう目的は所得の少ない家族に役員給与を支払うことによって所得税等の額を抑えることにあります。 また相続税がかかるような場合には所得を分散することによって被相続人に財産が蓄積するのを防止できるだけでなく、相続税の納税資金をそれぞれの相続人が準備できます。 このように法人経営には様々なメリットがあるのですが、このソフトでは所得分散の対象者を全部で5人まで設定できます。
相続税等の計算過程について帳票に詳しく表示しているので、お客様に説明しやすくなっています。	このソフトでは不動産所得に係る所得税等だけでなく、相続税がかかる場合には相続税も加味して個人経営の場合と法人経営の場合の優劣を比較するようになっています。したがって相続税についてもそれなりに理解していないとお客様に説明できません。このソフトでは相続税評価額と相続税の両方の計算過程が帳票に詳しく表示されますので、自信をもってお客様に説明できるのではないかと思います。
法人、個人の実効税率は平均実効税率と限界実効税率の両方を計算表示するようになっています。	不動産経営を法人で行なうのは法人のほうがトータルとしての税金が少なくなるからです。そこで個人と法人のいずれが有利かを計算する必要があるのですが簡単に判別する方法として一般的には実効税率が用いられます。 実効税率には平均実効税率と限界実効税率の二種類があるのですが、このソフトでは両方の税率を計算の上、並べて帳票に表示するようになっています。現状で税金がどの程度かかっているのか(平均)、所得が増えたときにどの程度の税率が適用されるのか(限界)、の両方があったほうがより説明しやすいと思われるからです。

○当社のソフトは

- ・当社代表、公認会計士・税理士の鹿谷が企画して開発しており、資産税専門の会計事務所としてのノウハウ満載です。

- ・税制改正にいち早く対応します。

- ・全国の数千社に及ぶ不動産会社、建設会社、多数の大手ハウスメーカーにご愛用頂いております（カスタマイズも多数）。

- ・28年以上、バージョンアップを継続しております。

- ・電話・メールでのご質問には実務に詳しい担当者が丁寧にお答えします。



著書多数の公認会計士
鹿谷が企画しています

価 格

¥180,000（税抜き）

※初年度保守料を含みます。

※2年目以降は別途保守料：¥20,000（税抜き）がかかります。

動作環境

○基本システム

Microsoft Windows11、10、8.1、8、7

※このソフトは Microsoft Access（以下 Access）で作成しておりますが、Access 自体は必要ありません。
（セットアップ時に Access ランタイム版が組込まれます）

○動作環境

対応機種	動作OSが稼動するパソコン
メモリ	512MB 以上
ハードディスク	空容量 300MB 以上
ディスクドライブ	CD-ROMドライブが必要
ディスプレイ	1024×768 ドット以上の解像度

〒162-0845
東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル2F
しかたに
株式会社 鹿谷 総合研究所
公認会計士 鹿谷会計事務所

TEL 03-6280-7166

FAX 03-6280-7187

(電話受付時間 9:00~18:00 土・日・祝は休み)

ホームページ : <http://www.stgate.co.jp>

メールアドレス : shikatani@stgate.co.jp