

思いを届ける相続をめざして



「相談してみよう」

妻がそう切り出してくれました

初めてあう会計士、どんな相談をしたらよいのか？
どう切り出したらいのか？

ドキドキしながら、相談のメールを入れました
何度かのメールのやり取りのち、直接会ってお話
することに

ひとつひとつ、丁寧に話を聞いてくれて、切り出しに
くい話題にはカウンセリングをするように、質問を投
げかけてくれました

相談が終わった時には、長いこと悩んでいたことが
嘘のように、ほっと一息つけました
相談できて本当に良かったです

お客様へ

「ありがとうございました」

お別れの時に、いただいた言葉を繰り返し思い出し
ています

「いただいた言葉に相応しいお手伝いを」

金田会計は、今日いただいた「ありがとう」に明日
も応え続ける努力をいたします

悩みなんてない方がよいのですが、もし、明日、も
し、十年後、お悩みをかかえられましたら、いつでも帰
ってきてください



(ご案内)

「相続や贈与のことは人には相談しづらい」という声をよく耳にします。

それなら税理士・会計士に相談しなくても、自分で相続対策ができるような読み物をつくれませんか？

そう考え、この読本を作り始めました。

皆様のお役に少しでも立てば幸いです。

(皆様からのご感想)

お客様、金融関係の皆様、同業者の皆様から

- ・これを公開したら、会計事務所経営が立ち行かなくなりませんか？
 - ・少しは、出し惜しみして下さい。
 - ・相談だけでは、すぐにポイントを忘れてしまうので思い出すのに使っています。
 - ・私のお客さんに渡しても良いですか？
 - ・簡単そうに書いてありますが、内容は結構高レベルですね。
 - ・うちの事務所でもこういったパンフレットが欲しかった。
- といった感想を頂いております。皆様のご意見・ご感想・リクエストもお待ちしております。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

(お問合せ方法)

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



現金・預金贈与のポイント

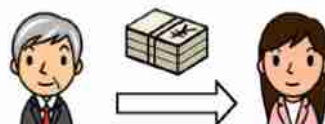


ご案内

「子や孫に財産を贈与をしたいが税金が怖い。」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な贈与のポイントをご紹介します。今回は現金・預金です。

1 税金を下げるための基礎ポイント

- 毎年継続して『基礎控除110万円から相続税率までの範囲』で贈与
- 住宅資金、教育資金、結婚子育て資金には別枠あり
- 死亡前3年の贈与には節税効果がない
- 相続税基礎控除 3000万円 + 600万円 × 法定相続人数も考慮



2 贈与時の5つの注意点

- 1 毎年継続（毎年、金額OR時期を少しずつ変えて実施）
- 2 送金は振込で（通帳に数字が残るように、通帳は必ず保管）
- 3 振込先口座は、もらう側の日常生活に使う口座に
- 4 贈与契約書を作成、もらった側で保管
- 5 贈与税を申告、申告書は最大の証拠



～ポイント～

- あげる側が認知症になれば贈与は不可能
- もらった側の無駄遣いに注意
(使用方法の指導、保険活用、学費活用)

3 安易な贈与は怪我のもと？名義預金に注意

税務署の主張～子供名義だけど、本当は親の預金でしょう？～

- 管理「通帳・印鑑・カードは誰が管理していますか？」
- 支配「名義人は預金を自由に使えますか？」
- 源泉「預金は誰の稼ぎが貯まったものですか？」

あげた側は「あげたこと」を、

もらった側は「もらったこと」を知っていますか？

～名義預金～

- 税務調査で最も追徴件数が多いのは「もらった側にももらった記憶のない名義預金」です。
- この預金は「親の預金」として相続税の課税対象になってしまいます。



(一口メモ)

現金贈与の一番の敵は、贈与後の無駄遣いにあります。

もらったお金をすぐに使ってしまうケースは、経験上、かなりの件数で起こっています。

かといって、「定期預金にして証書を預かる」といった方法を取ると「名義預金」として「贈与が行われていない」とみなされることもありますから注意が必要です。

(補記)「相続前の親の預金通帳」から子供や甥姪が生活費や遊興費を多額に引き出し、親の財産が実質的に消滅してしまったケースも多数起こっています。私も、何度か経験したことがあります。この場合、通常の扶養義務の範囲を超える浪費は、子供や甥姪への貸付金とみなして相続税の課税対象となる可能性があります。注意したいものです。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

(お問合せ方法)

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683 (携帯)

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



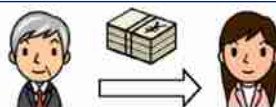
管理しながら贈与する選択肢 ～使途を限定した預金通帳の作り方～



ご案内

「子や孫に預金を贈与したいが子供たちの金銭感覚を麻痺させたくない。使途は学費に制限したい。」金田会計は皆様のご意志に沿った新しい贈与の形をご提案いたします。

1 預金贈与の注意点



- 相続対策で預金贈与をしたが、贈与した預金を子供が浪費してしまった！！
- 預金の使途を制限し、学費や医療費などの有益費のみに使わせたい。
- 贈与した通帳を子供から預かっておくと・・・税法上は贈与にならない？

2 使途を限定した預金通帳の作り方・・・信託の活用

- 預金の贈与を行う際に、贈与契約書に代えて信託契約書を使います。
- 信託契約とは、お子様やお孫様に贈与した預金を「預金の管理者（親族）」に預け管理してもらう契約です。
- 預金の管理者には成年であれば誰でも就任でき「信託契約で定めた預金の使途に合致する場合にだけ」お子様やお孫様にお金を渡す役割を果たします。



信託契約は税法上、「みなし贈与」となり、確実に贈与として扱われます。

- 預金の管理者には、皆様自身が就くことも可能ですが・・・。
- 可能ならば信頼できるご親族を管理者にお選びください。
- 手続きは、契約書作成と銀行（福銀・西銀等）での信託口座開設だけです。

教育資金、結婚子育て資金の贈与

信託銀行経由で預金贈与を行い、預金の使途を教育資金や結婚子育て資金に限定すると教育資金については1500万円、結婚子育て資金については1000万円まで非課税で贈与が可能です。手数料は無料です。



(一口メモ)

信託は、新しい分野の相続対策です。

節税にも、社会貢献的な使用にも、老後の不安を取り除く準備にも、登記代の節約！？にも、使用できます。

登記代の節約という観点では、「関連会社間で行われる土地取引」の登記手段や、「次世代への収益物件の移転」の登記手段として使用されるケースがあるようです。

ぜひ、活用してみてください。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。
（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



預金を信頼できる方に預ける！ ～認知症対策向け信託のポイント～



ご案内

「最近、物忘れがひどく不安。自分でお金が管理できなくなったら……。家族に迷惑をかけたくない。オレオレ詐欺も怖い。」このようなお悩みを抱えていらっしゃる方は多いと思います。そんな方に新しい預金の管理方法のご提案です。

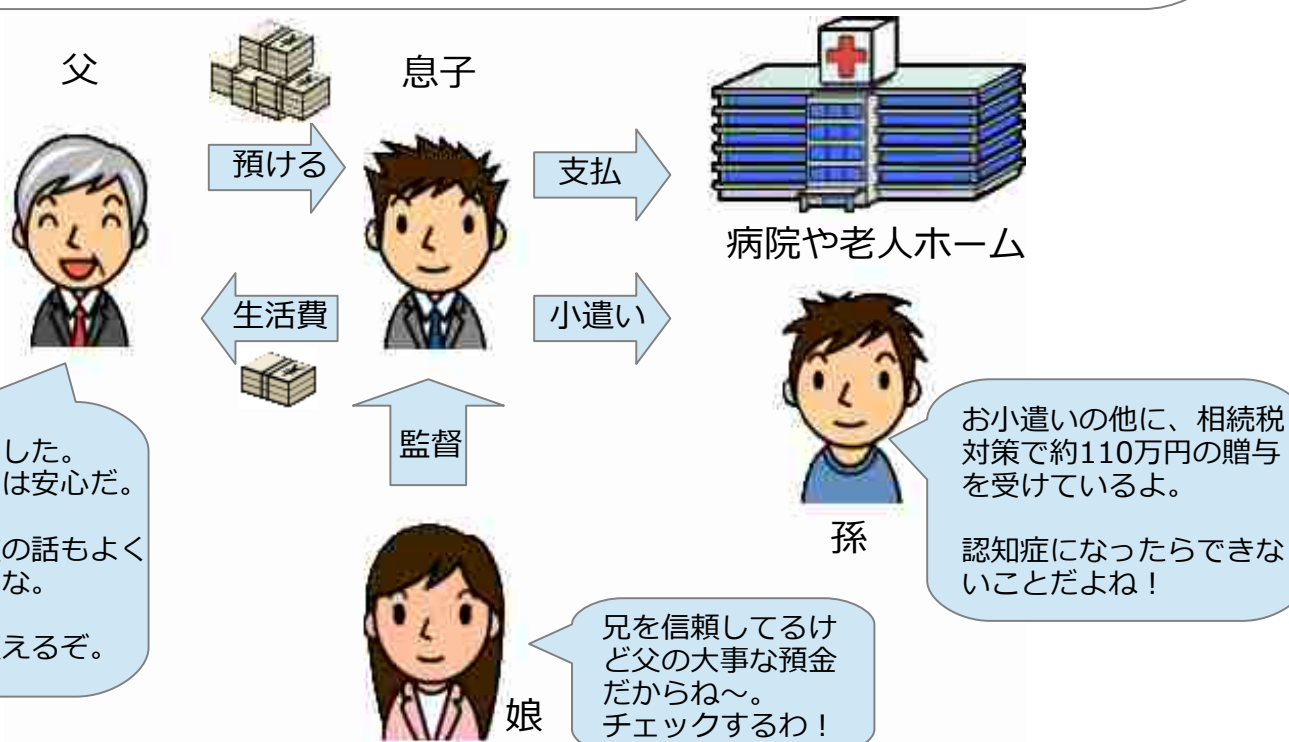
新しい預金の管理方法 ～信託～

○信託とは、自分の財産(預金)を信頼できる方に預ける契約です。

○財産の預け方は、契約により自由自在です。例えば、次のような契約が可能です。

～信託契約～

- ①自分の預金2,000万円を息子に預ける。息子に預けた預金から毎月生活費をもらう。
- ②病院や老人ホームに入った場合、必要な支払は預金から息子が行う。
- ③自分の預金を大切に管理してほしいので、息子には管理料として月10,000円わたす。
- ④息子に預金を浪費されては困る。半年に1度、娘に預金通帳のチェックをしてもらう。
- ⑤自分に万一のことがあれば、残預金は二人の子供で仲良く半分ずつ分けなさい。
- ⑥孫たちにはお小遣いをやってくれ。相続税の対策が必要なら贈与も行ってくれ。



(一口メモ)

生命保険は極めて有効な節税対策です。

注意点としては、節税対策として有効であるか否か、なかなか自分自身で判断できないことがあげられます。節税対策として意味のない生命保険に入ってしまったたり、時間の経過で節税対策が無意味なものになってしまったりということも多々あります。

ぜひ、保険外交員さんや税理士さんに相談してみてください。

(補記)

高齢になった後でも加入できる円建年金保険等の取り扱いが少なくなっています。**2016/12/1** 現在で、証券会社が取り扱っている一部の生命保険で加入可能なものがあるようです。探してみてください。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

(お問合せ方法)

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



相続対策・生命保険の活用

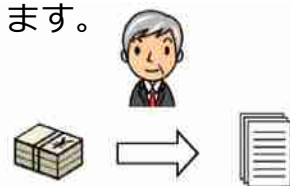


ご案内

「子や孫に財産を相続・贈与したいが税金が怖い。」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な相続・贈与のポイントをご紹介します。今回は生命保険です。

1 課題の整理

- 現金や預金に対する相続税・贈与税は残高（額面）に対して課税されます。
- 早めの暦年贈与がお勧めですが110万円では少額ですし、浪費の心配もあります。
- 換金性を維持しつつ、目減りも防ぎながら節税できないでしょうか？
- こんな時は「定期預金や国債に近い性質を持った生命保険」がお勧めです。



2 生命保険の活用①

～注意点～

最近では、マイナス金利の影響で「円建」年金保険の取り扱いを中止している生命保険会社が多いようです。例外的に、証券会社を通じて販売されている一部の年金保険で取り扱いが継続されているようです。

「外貨建」の豪\$、\$建は継続中です。

相続人が受け取る生命保険金には非課税枠があり、500万円×法定相続人の数までの生命保険金には相続税は課されません。この特例を活用します。最近では、80歳～90歳でも入れる終身保険・年金保険があります。これらの生命保険は「元本の目減りリスクの少ない貯蓄型の保険」として設計されています。預金として相続するのではなく、生命保険金として相続することで相続税の課税対象額を大幅に圧縮することができます。いざという時は保険を担保にお金を借りることもできます。

3 生命保険の活用②

「非課税枠は十分に使い切っている！」という方向けには「被保険者をお子様やお孫様にした生命保険」の活用をお勧めします。「お孫さんのために保険に入りませんか？」と勧められたことはないでしょうか？生命保険の契約初期では、解約返戻金が極めて低額（50%～60%）で10年程度経過後に解約返戻金が100%に戻る生命保険を「選んで加入」します。生命保険の契約者と受取人にはご自身を指定します。相続税は解約返戻金の額に課税されます。解約返戻金が「低い時期」を活用し節税します。

～小規模企業共済～

国の外郭団体が運営する小規模企業共済もお勧めです。一種の生命保険です。

500万円×法定相続人の非課税枠（退職金）が活用できます。

中小事業主が加入できますので、賃貸不動産事業等を行っていれば加入をご検討ください。



(一口メモ)

12 月と 1 月は贈与のベストシーズンです。

贈与税は 1 月~12 月までの年間の受贈額に対して課税されます。

12 月に 1 回、1 月に 1 回、あわせて 2 回。

短期間に 2 回贈与できる今なら、いつもより少し大きめの贈与を行うことができます。

無税の贈与を目指すなら、基礎控除 110 万円×2 回の贈与がベーシックな方法です。一方、少しの納税を我慢できるなら「基礎控除 110 万円~予想される相続税率までの贈与」×2 回の贈与をすることもできます。

「少しの納税を覚悟する！！」と決めれば、ちょっとした建物や土地の贈与もできることになります。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

(お問合せ方法)

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683 (携帯)

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



土地・建物の贈与のポイント



ご案内

「子や孫に財産を円滑に生前贈与したいが税金が怖い。」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な贈与のポイントをご紹介します。今回は土地・建物です。

1 土地・建物の贈与課税のポイント

- 相続税がかからない方でも、生前に贈与すると贈与税がかかる可能性があります
- 税金は土地・建物の評価額に応じて増加します
- 贈与税のみならず、**登記代・登録免許税・不動産取得税**の支払が必要です
- 登記の情報は、法務局→税務署へと情報伝達され「申告のお尋ね」が届きます

2 節税対策のポイント



- 結婚後20年以上たった夫婦→居住用財産贈与は2000万円まで課税されません
(贈与税申告は必要、登録免許税・不動産取得税は課税されます)
- 申告期限までに相続時精算課税制度を選択すれば2500万円までの贈与は相続税申告時まで繰り延べられます(贈与税申告は必要、基礎控除使用不可、登録免許税・不動産取得税は課税されます)
- 110万円の基礎控除内なら贈与してよい？
(登記名義の分散は×、時間的な口スは×、土業報酬がかさむ×)

3 信託・遺言～税金の心配なく次世代に財産を託す～

- 贈与税の課税を回避しつつ「登記名義を移す」方法はないか？
→あります！！信託です。息子さんに「財産を託す契約」を結び、登記を移転します(贈与税・不動産取得税は課税されず、登録免許税も低額です)
- 登記はできないが、土地・建物の遺贈先を指定できないか？
→できます！！遺言です(遺言には形式が定められていますのでご注意を)

<コラム>

贈与税・不動産取得税を考慮せず、登記名義を移してしまった！！

→所有権移転登記の抹消を行う等、課税回避策が残されています。ぜひ、ご相談ください。納税前であれば、課税を回避できる可能性があります。



(一口メモ)

信託を使えば、登記に関する税金が安くすみます。

もちろん、信託が向いているケースと向いていないケースがありますので、注意は必要ですが、不動産取得税は課税されず、登録免許税は 1/5 ですみます。

(注意)

信託終了時の信託財産の帰属先によっては、信託終了時に不動産取得税が課されるケースがあります。ご注意ください。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

(お問合せ方法)

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



土地建物の生前贈与・認知症対策の決定版 →「自宅の信託」をお勧めします

ご 案 内



「自分がしっかりしているうちに土地建物を子供に譲っておきたい。相続争いは避けさせたい。」
「自分が認知症になったら、土地建物の管理・賃貸・処分が難しくなる。対策はないものか。」
こんな時は生前贈与がお勧めですが、贈与には贈与税負担がつきものです。贈与税負担を避けつつ生前贈与と同様の効果を生む方法はないでしょうか？今回は、信託を使った方法をご提案します。

1 新しい生前贈与の方法 ～信託～

○信託とは、信頼できる方に自分の財産を預ける契約です。

○財産を贈与するのではなく、預けることで贈与税を回避します。

○財産の預け方は契約により自由に決められます。例えば、こんな契約が可能です。

～信託契約～

○私と妻が他界するまで自宅を息子に預け管理してもらおう。私達は自宅に住み続ける。

○私達が他界した後は自宅は息子のものとする。

○私達が認知症になり自宅での生活が難しくなった場合は、息子の判断で自宅を他人に貸すなり売るなりして私達の生活費を工面してくれ。

- ・土地は「売ってはならない」と契約することも可能です。
- ・主な手続きは信託契約書作成と登記です。手続きは簡単に終わります。信託銀行は関与しません。

息子に預けて肩の荷がおりたよ。
住み続けられるのも魅力だね。
これで安心して暮らしていける。



父



息子

自宅を息子へ預ける

自宅の名義が変えられて良かったよ。
相続で兄弟と喧嘩したくないからね。
親父に代わって自分で自宅の管理を行えるのは安心だ。

2 生活の安心のために

○信託を設定しておけば、万が一、認知症などで自分の財産を管理できなくなった場合、受託者（お子様）に管理・賃貸・売却・処分してもらうことができます。

○通常、贈与を行うと財産は自分のものではなくなりますが、信託であれば自分の使用权は守れます。

○受託者（お子様）に管理報酬を支払うことができます。無償でも問題ありませんが、あえて報酬を支払うことで負担感なく財産を管理してもらうことができます。

3 税金という観点から

○従来どおり贈与を行えば、贈与税・登録免許税・不動産取得税が課税されます。例えば1000万円の贈与には贈与税200万円が課税されます。

○一方、信託では「信託契約の設定をきちんと行えば」登録免許税の課税のみで贈与税も不動産取得税も課税されません。専門家に必ずご相談ください。

○自宅を信託したことに関する相続税、贈与税の課税は、相続税申告時に一括して精算されます。



(一口メモ)

相続税では配偶者への税額軽減

贈与税では居住用財産の特例

配偶者に関する特例を上手に使って、安心安全な相続対策を実施したい
ものです。

しかし、意味のない節税対策とならないように実行前には税理士さんに
相談されることをお勧めします。

特に、配偶者への税額軽減には要注意です。

使い方によってはむしろ税金が増加するケースがあります。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



配偶者への居住用不動産贈与



ご案内

「妻や子に財産を円滑に贈与したいが税金が怖い。」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な贈与のポイントをご紹介します。今回は自宅の贈与です。

1 配偶者への自宅贈与 ～こんな方にお勧めです～

- 長年寄添った妻のため「自分の死後も自宅に住めるように」名義を移しておきたい。
- 個人事業をしており、いつ債務超過になるかわからない。将来を考えると担保入れしていない自宅を妻に贈与しておきたい。
- 相続税対策で自分の財産を減らしておきたい。

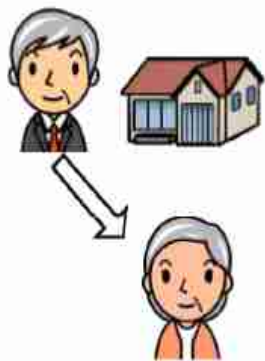
2 特例適用のポイント

次に該当する方は「申告を要件に」贈与税を払わずに自宅を贈与できます。

- 結婚後20年以上たった夫婦であること
- 居住用財産贈与2000万円+暦年贈与110万円以内であること

(注意点) 登録免許税と不動産取得税、司法書士報酬が別途必要です。

登録免許税は固定資産税評価額×1.5%、不動産取得税は土地の場合、固定資産税評価額×1/2×3%、建物の場合、固定資産税評価額×4%です。不動産取得税は、中古住宅の特例に該当する場合には一定の控除があります。事前の試算をお勧めします。



3 信託・遺言の活用もご検討を

○信託の活用 自宅を信託し妻の生活に使用させる目的で息子に預けるといふ契約を結ぶことができます。この場合、贈与と同等の効果が発生し、かつ、妻が死んだ後の自宅の行き先を息子等に指定することができます。また、**不動産取得税は課税されず、登録免許税も1/5になります。**

○遺言の活用 遺言により、自宅の相続先を妻に指定します。この場合、債務超過になった場合の差押えリスクは回避できません。

<コラム>

贈与税・不動産取得税を考慮せず、登記名義を移してしまった！！

→所有権移転登記の抹消を行う等、課税回避策が残されています。ぜひ、ご相談ください。納税前であれば、課税を回避できる可能性はあります。



(一口メモ)

固定資産税が高い！！と感じられたことはありませんか？

固定資産税を下げる業務も、当事務所では積極的に取り組んでおります。

ぜひ、一度ご相談ください。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



収益物件の生前贈与

ご 案 内



「子や孫に財産を贈与をしたいが税金が怖い。」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な贈与のポイントをご紹介します。今回は収益物件の贈与です。

1 収益物件は、財産も税金も増やす？

○収益物件とは賃貸目的で保有する土地建物を言います。

○収益物件は毎年安定した現金収入をあげ、皆様の財産（現金預金等）を増やしていきます。

○仮に、税引後・生活費使用後で毎年500万円の現金収入がある建物（相続税評価額5000万円）があるとしします。この建物は、毎年500万円分の相続財産を増やし、相続税を500万円×20%＝100万円分増加させていきます。（相続税率を20%と仮定）

○収益物件からの「収入」に対する相続対策が必要です。



当事務所のお勧め…「収益物件の生前贈与」

「通常の贈与」と「信託を活用した贈与」の2パターンをご提案しています。信託を使った贈与とは、信託を使って収益物件の「家賃を受け取る権利」を生前贈与する方法です。
→「家賃を受け取る権利（受益権）」は登記に関する税金が通常より割安です。結果、暦年贈与や法人化が簡単に行えます。

2 こんな節税対策があります

①収益物件の生前贈与…収益物件をお子様・お孫様に贈与します。賃貸物件を贈与すれば、現金収入は「次世代に移転」し相続財産の増加は止まります。

②節税会社の設立…生前贈与後は、不動産所有会社を設立し建物を売却します。会社を使って、建物の家賃をご家族に給与として配ります。結果、所得は分散され所得税が割安となります。

③認知症対策にも効果的…建物所有者が認知症になると不動産の賃貸契約や売買契約の締結が困難になります。生前贈与・法人化しておけば、息子が代行してくれますので問題ありません。

3 生前贈与のコスト

○建物贈与に際し、贈与税の申告・納税が必要となります。

○物件の評価額と皆様に予想される相続税率を考慮し、暦年贈与OR相続時精算課税で収益物件を次世代に移転します。→数年に渡り贈与することも可能です。

○相続時精算課税を活用する場合、跡取り予定のお子様と跡取り予定のお孫様にそれぞれ2500万円までの贈与を行うことで合計5000万円までの贈与を無税で行うことができます。相続時精算課税を適用すると、適用以降の基礎控除110万円が使用できなくなります。損得を必ずご検討ください。

○登記代・登録免許税・不動産取得税が必要です。

→登記関連の税金は「信託」を活用することで節税可能です。（登録免許税は1/5、不動産取得税は課税されません。）

○信託を活用すれば、信託設定後の受益権の売買登記に関する税金も割安です。1200円/1回で済みます。



(一口メモ)

不動産所有法人をつくるコツは、

- ① 各物件ごとの収益状況の把握
- ② 土地建物の所有状況の把握
- ③ 各物件ごとの取得価額の把握
- ④ 各物件ごとの相続税評価額と時価の把握
- ⑤ 税法上許容される賃料の把握

等々を短期間で取りまとめ、どの物件で法人成をすることがお客様にとってベストな選択なのか結論を出すことにあります。

そして、お客様に1年くらいかけて設立の目的・効果を説明していきます。

とても、根気のいる節税プランニングの一つです。

そして、設立が終わったら、5年おきに節税効果の見直し、相続対策の実行が求められます。なかなか大変です。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



不動産所得・相続税の節税ポイント

～不動産所有法人の活用① 設立の目的～



ご 案 内

「賃貸物件を持つとなぜこんなに税金がかかるの？所得税も相続税も・・・。」こういった声にお応えし節税のポイントを紹介します。今回は不動産所有法人の活用です。

1 不動産所有法人の活用をお勧めしたい方

- 青色申告65万円控除、小規模企業共済、適度な修繕では微々たる節税と感じている方
- 不動産所得の増加により、医療費や国民健康保険料が増加し困ると感じている方
- 不動産管理を手伝ってくれる奥様・お子様・お孫様のいらっしゃる方
- 法人を使った財産管理・相続税・所得税対策に興味がある方
- 法人設立後5年程度たち、節税効果の確認を行いたい方

2 設立する法人のイメージ

法人に収益物件を所有させ、家賃から家族に給与・利息等を支払います。



3 法人を使うとなぜ節税になるのか？

現在、日本では「所得（もうけ）が多い人から、よりたくさんの税金を取る」という法律があります。所得が高い方には高税率、所得が低い方には低税率で所得税が課されます。

所得1000万円の方で実際に計算してみましょう。

◎所得1000万円の方・・・所得税177万円（＝1000万円×税率33%-控除153万円）

一方、同じ所得1000万円を500万円ずつ2名で稼いだと仮定するとどうでしょう。

◎所得500万円×2人・・・所得税116万円（＝「500万円×税率20%-控除42万円」×2人分）

同じ合計1000万円の所得でも、1人で申告する場合と2人で申告する場合とで「61万円もの差」が生まれます。すなわち、法人を使って家族に給与を払うことで所得を分散し税金を下げるができることになります。



(一口メモ)

不動産所有法人をどの法人形態でつくるのか？

専門家の間でも、議論が分かれるところです。

最近の流行は、一般社団法人です。相続税の心配が軽減されることが理由です。

会社法会社を使用するならば、のちのちの増資を考えると株式会社より合同会社や合名会社が向くと考えている人もいます。

財産評価における否認事例も出ているようですが、ホールディングスを活用すべきと主張する方もおられます。

お客様に応じて、最適な方法を探したいと個人的には考えています。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



不動産所得・相続税の節税ポイント

～不動産所有法人の活用② 設立時のコスト～



ご案内

「賃貸物件を持つとなぜこんなに税金がかかるの？所得税も相続税も・・・。」こういった声にお応えし節税のポイントを紹介します。今回は不動産所有法人の活用です。

1 不動産所有法人設立時のコスト

土地1億円の場合
長期譲渡所得税 …約1900万円
登録免許税・不動産取得税… 約300万円

○法人の設立費用6万円～30万円がかかります

○個人→法人に賃貸物件を移転する際に「譲渡所得税」がかかります

譲渡所得税 = (時価 - 取得価額) × 長期譲渡所得税約20%が課税されます

○個人→法人に土地建物の登記を移すと「登録免許税・不動産取得税」がかかります

土地の場合、固定資産税評価額 × (1.5% + 1/2 × 3%) が課税されます

2 設立時コストのイメージ



3 低コストに法人設立するための方法

○登録免許税と不動産所得税をコントロールする方法として「信託」の活用が考えられます。

信託とは「不動産所有者（個人）が受託者に賃貸物件を預ける契約」です。預けるだけですから、不動産取得税はかかりませんし、登録免許税は1/5で済みます。（ただし、別途信託組成報酬がかかります。）

○譲渡所得税は節税が難しい税金です。

不動産の取得価額が分かっているケースでは、譲渡所得税は少額で済むことがありますので、譲渡所得税が少額で済む物件のみを（建物を中心に）法人に移す方法があります。

取得価額がない（不明な）場合、回収期間（譲渡所得税／単年度節税額）が10年程度となるケースが多いように思われます。「10年分の所得税を前払いし、10年目以降半永久的に続く不動産所得の節税を買う」と考え、思い切って先祖伝来の土地を法人に移転する方法もあります。まずは、ご相談ください。



(一口メモ)

複層化と呼ばれる信託を活用した節税方法を「租税回避行為」では？と
考えている方も多くいらっしゃいます。

自分は、ニュートラルに考えています。

確かに、土地の受益権の複層化は若干の違和感を感じます。

しかし、私募債の利札と元本の複層化は、有価証券の取引世界では常識
的な取引です。分離国債やストリップス債と呼ばれる債券が有価証券取引
の世界には存在しており、これと信託により生み出される利息の受取権は
酷似しています。

私は、一件一件、事案ごとに「租税回避行為」なのか「一般的な経済行
為」なのか判断していけばよいと考えます。

そして何より、最終的に「納税者たるお客様」の判断を尊重したいと考
えています。ご説明には1年以上かかると思っています。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



ご相談はお済みでしょうか？

金田会計は皆様のよきご相談相手になることを目指しています。

2017版

信託を活用した相続のポイント

～信託を活用すると相続・贈与がスムーズに行える？！～



ご案内

「子や孫に財産を円滑に相続・贈与したい」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な相続・贈与のポイントをご紹介します。今回は信託・複層化です。

1 信託を活用すると1つの財産が2つになる！？

○信託とは「自分の財産を信頼できる方に託す契約」です。

○信託契約を設定する際に「託した財産から生じる利息等の収益はAさんに」「残った元本はBさんに」と信託財産に含まれる権利を複数の方に分割することができます。

○土地を信託し「地代は自分」に「信託終了後の土地は息子にあげる」という信託契約が設定できることになります。⇒このような信託の設定を「複層化」と呼びます。

2 節税対策のポイント



家賃 土地



①相続税は、次世代に引き継ぐ財産の総額に対して課される税金です。

②引き継ぐ財産を少しでも減らしておくことが最大の節税対策です。

③今回は「複層化」を利用します。

④土地や建物等の資産を信託し「収益（地代等）を受け取る信託受益権」と「元本（土地）を受け取る信託受益権」に分割します。その際「収益（地代等）を受け取る信託受益権」の時価が高めになるように信託契約を設計します。詳細は、「③なぜ節税に？」を参照してください。

⑤「収益（地代等）を受け取る信託受益権」が高評価となる場合、「元本を得る信託受益権」は低評価となります。低評価となったところで「元本を得る信託受益権＝土地」を次世代に贈与します。

⑥信託が無事終了すれば、信託設定前の資産は次世代に完全に移転され、相続税の課税対象から外れます。（信託終了までは比例的に相続財産が減少していきます。）

3 なぜ節税に？

「時価が1億円の土地で、毎年の賃料が400万円ある」と仮定します。
仮に20年の信託を設定すると賃料400万円×信託期間20年＝8000万円となります。割引計算を無視すれば「収益を得る信託受益権」の権利は8000万円となります。結果、時価1億円－収益権8000万円で「元本を得る信託受益権」は2000万円の評価となります。結果、本来1億円で相続する予定であった資産は2000万円で贈与可能になります。

<応用例>

- ・役員借入金⇒私募債とし複層化
 - ・同族会社株式⇒優先配当株式とし複層化
- ⇒安定した収益が確保されている資産であれば、何に対しても活用できるプランです。



(一口メモ)

これまで、役員借入金の相続対策は増資しかないと思い込んでいました。

しかし、最近は「相続開始までに時間があるケース」では、信託による複層化が向いていると感じています。

方法論はさておき、相続対策には時間がかかります。

相続開始の 10 年 20 年前から、「お客様に相続のご提案を継続する姿勢」が大切だと感じています。当事務所の顧問契約書には、お客様からのご要望に関わらず、年 1 回相続のご提案をさしあげることがうたわれています。

業務エリアは、山口県、九州地方全体です。訪問ないしお電話（Skype 含む）でご相談に応じます。

（お問合せ方法）

⇒電話によるお問合せ 092-338-8043 もしくは 070-4700-5683（携帯）

⇒Email によるお問合せ info@kaneda-kaikei.net

⇒HP からのお問合せ <http://www.kaneda-kaikei.net/>よりお問合せページへ

⇒ネット検索でのお問合せ「金田会計 福岡」で検索ください。

ぜひ、ご相談ください。



役員借入金 of 相続のポイント



ご 案 内

「子や孫に財産を円滑に相続・贈与したい。」金田会計では、こういった声にお応えして安心かつ安全な相続・贈与のポイントをご紹介します。今回は役員借入金です。

1 役員借入金への課税のポイント

- 役員借入金とは、社長が「自分自身で経営する会社」に「貸付けたお金」です。
- 相続税算定上は、貸借対照表に計上されている貸付残高の満額に税金がかかります。
- 1億円の役員借入金には1000万円の相続税が課されます。（相続税率を10%と仮定）
- 通常、返済が予定されていない役員借入金に相続税！？重税感があります。

2 節税対策のポイント



- ①信託を活用し「次世代の経営者に名義変更」します。
(暦年贈与110万円では時間がかかります。)
- ②役員借入金を償還期間10年~30年の私募債に変え元利金を固定します。
- ③信託を活用し、私募債を「利息をもらう権利」と「元本を受け取る権利」に分割します。
- ④「元本を受け取る権利」は次世代の経営者に受益させ贈与税を払います。
- ⑤私募債の満期時には相続対策が完了します。

3 なぜ節税になるのか？

「私募債1億円に毎年の利息が400万円つく」と仮定します。仮に20年の信託を設定すると利息400万円×信託期間20年＝8000万円となります。割引計算を無視すれば「利息をもらう信託受益権」の権利は8000万円となります。結果、時価1億円－収益権8000万円で「元本を受け取る信託受益権」は2000万円の評価となります。結果、本来1億円で相続する予定であった私募債は2000万円で贈与可能になります。

理屈は複雑ですが・・・

単純に言えば、中小企業に対する貸付金は「貸倒で元本回収ができない可能性」があるので、相対的に「利息が高め」で「元本の価値が低め」となることを活用します。
増資し株に変換する方法もお勧めです。



(報酬規程)

当事務所の報酬は、次のとおりです。

業務完了後、請求書を発行しますので、発行日後 2 週間以内にお支払いください。

着手金については、事前相談日後 5 日以内にお支払いください。

○相談業務 1 時間 20,000 円

○極めて簡易な申告業務 1 件 20,000 円

○通常の申告業務 20,000 円/時間×業務実施時間数

○申告業務に関連して発生する税務調査立会 20,000 円/時間×業務実施時間数

○不動産所得の申告業務 賃貸等収入の 1%

○譲渡所得税の申告業務 通常の申告業務報酬+譲渡資産時価額×0.75%

○相続税・贈与税・不動産節税の事前相談・事前調査業務

着手金 25 万円

+調査対象となった資産の時価と負債の額面額の合計額の 0.1%

○相続税申告業務

着手金 50 万円（事前調査がある場合には着手金は 0 円です。）

+調査対象となった資産の時価と負債の額面額の合計額の 0.75%

○各種節税対策業務・信託関連業務

着手金 50 万円（事前調査がある場合には着手金は 0 円です。）

+調査対象となった資産の時価と負債の額面額の合計額の 1%

○税務署等との折衝業務ならびに折衝業務用資料作成

○まだ見ぬ新しい業務

着手金 25 万円+20,000 円×業務実施時間数

なお、皆様の負担軽減のため「20,000 円×業務実施時間数」より、当事務所関与による「成果額×30%の金額」がより小さい場合、当事務所関与による成果額×30%を申し受けます。

○司法書士報酬・登記簿謄本等取得費・不動産鑑定報酬・その他士業報酬等 別途請求

税金相談・税務会計相談のご案内



ご 案 内

金田会計は、税務署からのお尋ね文書への対応をはじめとする「顧問契約を前提としない臨時相談業務」に積極的に取り組みます。皆様の日常業務の疑問にも、一生に一回の大きなお悩みにも、一生懸命向き合わせていただきます。ぜひ、お問い合わせください。

ご家庭向け

税務署からご家庭に届くお尋ね文書への対応方法、不動産所得の節税方法、マイホーム資金等の贈与・相続の不安等、どんな内容でもご相談をお待ちしております。

家計改善相談・保険見直し・年金相談も受付可能です。

企業様向け

提出前の決算書・税務申告書のレビュー（チェック）の実施、セカンドオピニオンや税務調査に関する疑問点への対応、顧問契約外での税務調査立会、銀行対応・資金繰りの相談、事業承継の相談等をお待ちしております。

士業様、企業担当者様向け

日常業務における会計・税務に関する疑問点の解消に取り組まさせていただきます。

決算書の見方、記帳や決算の疑問、減価償却や税制改正に関する質問、士業様・企業担当者様のお客様からの間接質問への対応等、どんなご相談にもお応えします。

取組事例※

（ご家庭向け）

- ・年金型生命保険金二重課税解消
- ・期間徒過後の更正の請求実施
- ・土地贈与登記の贈与税課税解消
- ・固定資産税の評価減による節税
- ・PTAへの法人税課税回避交渉等、多数事例がございます。

（法人向け）

- ・顧問契約外での調査立会
- ・役員報酬の損金算入限度、貸倒引当金の損金算入限度に関するセカンドオピニオン
- ・顧問契約外での申告書チェック等、多数の事例がございます。

（士業様・企業担当者様向け）

- ・公共団体様、農業協同組合様の日常業務における疑問点对応
- ・弁護士様、司法書士様、土地家屋調査士様、保険代理店様等の日常業務における疑問点对応

※代表者の前職における取り組み事例を含んでおります。

<報酬基準>

○相談業務

1時間20,000円

相談内容に社会的意義がある場合、無償で対応する場合があります。

○申告書レビュー業務

提出前・提出後の申告書に明らかな間違いがないか確認する業務、もしくは、提出前・提出後の申告書に積極的な税務ポジションを取れる余地が残されていないか確認する業務をお受けいたします。

企業規模に応じ、1件5万円～10万円の報酬を申し受けます。

（相談後に追加業務を希望される場合）

○簡易な申告業務

相談の結果、簡易かつ単純な申告書の提出のみで結論が出せる案件では申告書作成料20,000円/1件を頂戴いたします。

○詳細な調査・外部折衝が必要な業務

着手金25万円に加え、20,000円/時間によるタイムチャージなし、業務により減少した支出金額×30%のうち、いずれか小さい額に相当する技術料を頂戴いたします。

（お願い）

緊急の場合を除き、ご相談を希望されるお客様は当社HPお問い合わせフォームもしくはメールにより相談の申し込みをお願いします。その際、質問内容詳細(可能なら事案の分かるPDFや写真を添付)とご自身の住所・氏名・連絡先・お勤め先・メールアドレスを必ずご記入ください。

（注意事項）

- ・当事務所が関与することで、お客様の経済的負担がむしろ大きくなるケースや、業務の結果に社会的な意義がない、または、道義に反する結果となるケース、お客様の本人確認が取れないケース、事案自体が架空と考えられるケースでは、業務を辞退させていただく可能性があります。あらかじめご容赦ください。
- ・社会的意義が著しく大きい事案では、報酬を大幅に値引きさせていただくか、無償とさせていただくケースがあります。
- ・当事務所の報酬は税抜表示です。

金田充弘公認会計士事務所

金田会計株式会社

〒819-1127 福岡県糸島市有田中央2丁目8番2号

TEL：092-338-8043

HP：<http://www.kaneda-kaikei.net/>

相談業務専用Email：info@kaneda-kaikei.net

解決できない!?難題こそ金田会計へ

あかり通信

金田会計 事務所ニュース 夏号

【来月9月の時候の挨拶の文例】

秋色次第に濃く、爽やかな季節を迎え、初秋の候、涼風の候、早涼の候



【8月の雑談ヒント】

スイカ、夏休み、カブトムシ、甲子園、鈴虫の鳴き声、帰省、宿題、自由研究、ゴーヤ、緑のカーテン

土用明けの暑さ一段と厳しき折、皆様はいかがお過ごしでしょうか。さて、働き方改革が大きなテーマとなっている昨今、国の外郭団体が「新入社員の働く目的」について意識調査を行っています。

新入社員の働く目的上位は、①楽しい生活をしたい41%、②経済的に豊かになりたい27%、一方で下位は、自分の能力を試す12%・社会の役に立つ9%で、特に「社会の役に立つ」は3年連続で減少しているようです。（日本生産性本部、新社員意識調査より引用。）

ところで、当事務所の経営理念は「社会の役に立つ」です。難題解決業務を通じて、社会貢献することを目標に据えています。先の調査を見る限り、理念を共有できる方は9%。少し寂しいような気がします。

しかし、就職直後は、出会った方から、いろいろなものを吸収して人生観が大きく変わっていく時期。数年後の彼らの変わった姿こそ大切なのでは？と思います。そして、そのきっかけ作りをする私達先輩の人間力が試されているような気がします。気を引き締めて日々を過ごしたいと思います。



【ご質問受付簿】顧問先様の棚卸に立ち会いを！

当社は、滞留在庫について仕入単価の70%で棚卸をしています。税務上、認められますか？

【ご回答】立ち会えば新しい発見がありますよ！

棚卸資産の評価方法の届出書は提出していますか？まず、低価法の届出が必要です。また、低価法の時価には正味売却価額を用いる必要があり、一律70%という定め方は認められません。



【ある日の思いで】

10年前、ある牛農家さんから質問が。

牛農家：役員報酬の定期同額って、社会保険料控除後の給与額が同額でも認められますかね？
私：OKです。指摘はないでしょう。（ドキドキ。）

★H29税制改正で源泉徴収後、社会保険料控除後の定期同額給与も損金算入可能となりました。10年越しに「ほっ」としました。



【今月の男めし～電子ジャーが壊れても大丈夫、鍋で米を炊く～】

【材料】

米1カップ(180CC)、水1カップ(180CC)

【作り方】

- ①米をとぎます。
- ②鍋に米1カップと水1カップを入れます。鍋は何でもOK。
- ③中火で炊き始めて、白い湯気が出たら、弱火で20分炊きます。



妻から、「電子ジャーなくても、美味しいお米が炊けるのよ」と教えてもらって、早3年。
我が家では、毎日、お鍋でご飯を炊きます。キャンプでも大活躍。



【編集後記】 先日は息子の運動会でした。徒競走で2位でした。私は万年最下位だったので、家に帰り「よく頑張った。2位はすごい。」と褒めると「僕1位だったよ??」とのこと。なぜ?と聞いてみると、担任の先生から、「走り終わった後、列に並ぶまでが競技」と言われ、きちんと並んだ息子は1位と認定されたようです。走ることも大切なものがある。そう教えてくれる小学校に感謝したいと思いました。

折り線(カレンダーとして使用できます。紙面の中ほどの線で折らないし切ると程よく立てられます。)

当月の月別個別相談会は『簡単な事業計画の作り方』です。

切

一日二組 先着五組様までの受付です。

折

来月号は九月上旬に発行します。

8月

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		

9月

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

金田充弘公認会計士・米国公認会計士事務所
金田充弘税理士事務所・金田会計株式会社
〒819-1127 福岡県糸島市有田中央2丁目8番2号

TEL:092-338-8043
相談業務専用Email:info@kaneda-kaikei.net
HP:http://www.kaneda-kaikei.net/