

ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産投資ビジネス-2（実務編 Part1）

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一



11月には国民の祝日が2日あります。今年は、3日の文化の日が金曜日なので、土、日とあわせて三連休となります。23日の勤労感謝の日は木曜日となり飛び石で連休です。祝日は「国民の祝日に関する法律」で決められます。文化の日は、「自由と平和を愛し、文化をすすめる」ことを趣旨とし、この日皇居では文化勲章の授与式などが行われます。また、勤労感謝の日は「勤労をたっぴ、生産を祝い、国民互いに感謝しあう」ことを趣旨としています。こちらは戦前からあった新嘗祭（にいなめさい）の名前を変えて祝日になったそうです。どちらも日本の文化や歴史と深く関わっていますね。

■ 不動産投資ビジネス-2（実務編 Part1）

今回は実務編として、具体的に不動産に投資をする際、どのような部分に注意が必要であるかを考えていく。初めに情報収集であるが、依頼者自身がインターネットや情報誌で探す場合と、不動産業者に情報提供をしてもらう場合がある。不動産業者に情報提供を依頼する場合は媒介契約を結ぶことになる。この媒介契約には3種類の契約

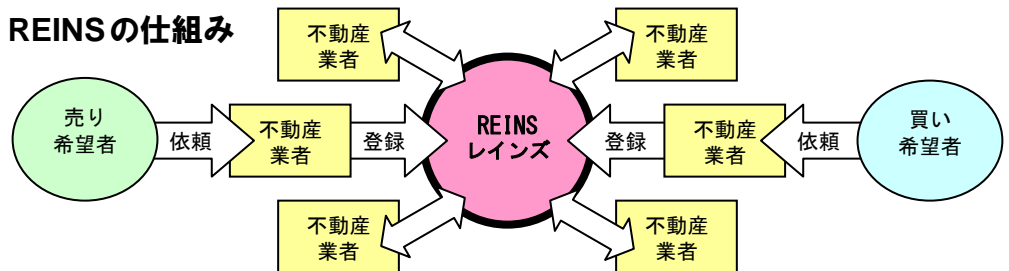
形態がある。①複数の不動産業者に依頼できる契約を「一般媒介契約」。②依頼できるのは1社だけで、媒介契約期間中に他の不動産会社から紹介されて契約した場合はペナルティーがあり、依頼者自身で見つけてきた相手と契約をした場合はペナルティーの無い契約を「専任媒介契約」といい、業者は契約締結後7日以内にコンピュータ

ネットワーク「レインズ」への情報登録が義務付けられている。また、2週間に1回以上、業務処理状況を文書で依頼者に報告しなければならない。③同じく1社だけに依頼ができるもので、依頼者自ら見つけた相手方と契約することも制限される「専属専任媒介契約」もある。こちらは5日以内に「レインズ」に登録、1週間に1回以上の

業務処理状況を文書で依頼者に報告しなければならない。このレインズとは不動産仲介のネットワークシステムであり、今のところ一般の人は直接アクセスできないが、不動産業者同士の流通を盛んにするためには、なくてはならないシステムとなっている。契約の特徴を理解し取引に合った形態を選ぶ必要がある。（下図参照）

不動産業者から不動産を購入する場合や、媒介（仲介）により契約をする場合には、契約前にその不動産及び取引の重要な部分についての説明を受ける。この説明ですべてがわかるとは言えないが、これが「重要事項説明書」と言われるものである。これは宅地建物取引業法第35条の規定によって、宅地建物取引主任者が不動産の売買契約前に買主に対し説明するよう規定されている。名前の通り重要な書類であるからわからないところがあれば何度も繰り返して聞く必要がある。また、この説明は契約の前にすれば良い規定なので、契約の当日説明をし、続いて契約に入る不動産業者も多い。できれば、事前に内容をよく把握し、納得が行くまで調べたほうが良い。右表に不動産の重要事項説明に書かれているポイントをまとめたので参考にして頂きたい。（右表参照）

REINSの仕組み



重要事項説明書の内容	
項目	内容等
不動産業者及び説明をする宅地建物取引主任者	不動産業者の免許番号や説明をする取引主任者の氏名が記載
登記簿に記載された事項	土地・建物の登記簿の内容、所有者の住所氏名や権利関係が記載
法令に基づく制限内容	都市計画法や建築基準法などの制限の内容や一定の法律に該当する場合にその説明が記載
私道負担に関する事項	敷地内の私道の有無や負担金がある場合に記載
飲用水・電気・ガスの供給状況並びに排水設備の整備状況	整備の有無や予定、負担金の有無が記載
完成時の形状、構造、その他国土交通省令で定める事項	土地形状・構造、道路幅員、建物形状・構造、主要構造、外装、内装、設備などが記載
代金、交換差金以外に授受される金額、その目的	売買代金以外に授受される、手付金、印紙代、税金などの金銭の金額とその目的を記載
契約の解除に関する事項	手付解除、契約違反による解除などその方法を記載
損害賠償の予定または違約金に関する事項	売買契約違反があったときの定めなどを記載
手付金の保全措置の概要	手付金の保全方法、保全措置を行う機関の記載
支払金または預かり金の保全措置	支払金、預かり金について保全措置をどう行うかを記載
金銭の貸借のあっせん	売主があっせんする提携ローンの金融機関名を記載
あっせんした金銭貸借が不成立のときの措置	提携ローンが不成立のときの契約解除などを記載
その他の事項	物件個別の特筆すべき事項

最近では、表内の項目以外にも、社会問題にもなっている耐震やアスベストに関する

事項が説明されることになっているので、注意して聞き

理解する必要がある。次回は実務編の続きとして売買契

約の内容について考えてみる。 前田由紀夫

保険を考える

その12 役員退職金と生命保険

役員退職金は、損金経理をした場合に損金参入が認められています。しかし、いくら支払っても損金算入できると言うわけではなく、適正額が決められており、それを超える部分は損金不算入となります。

適正額について、税法上で決められた額はありませんが、最も一般的な算出方法として「功績倍率による方法」と言われるものがあり、以下のように算出されます。

役員退職金＝
退職時の最終報酬月額×役員
の在任年数×功績倍率

功績倍率の平均値は、社長で2.5～3倍、常勤役員で1.5～2倍となっているようです。たとえば、「報酬月額120万

円、役員在任年数25年」の社長の退職金適正額は、功績倍率を3とした場合、120万円×25年×3＝9,000万円となります。

一方、退職金を受け取った場合、受け取った退職金は税務上優遇されます。課税対象となる退職所得金額は「(収入金額－退職所得控除)×1/2」で計算され、退職所得控除は、勤続年数に応じて算定されます。勤続年数が20年以下の場合の退職所得控除は「40万円×勤続年数」、勤続年数が20年超えの場合の退職所得控除は「800万円＋70万円×(勤続年数－20年)」となります。たとえば、勤続年数25年の社長の退職所得控除額は、800万円＋70万円×(25年－20年)＝1,150

万円となります。すなわち退職金から1,150万円を引いた半分の額が、課税所得額となります。なお、死亡時に退職金を死亡退職金として受け取った場合には、遺族の受け取った死亡退職金は、「みなし相続財産」として相続税の課税対象となります。その際、受取人が相続人の場合は、死亡退職金の非課税枠(500万円×法定相続人の人数)を引いた額が相続税の課税対象額となります。

以上のように、退職金は税務上大変優遇されています。

役員退職金の準備手段の一つとして、様々な種類の経営者保険が生命保険各社から販売されています。なかでも最近では「逡増定期保険」の販売が伸びています。

(具体例)
A生命保険会社逡増定期保険
(被保険者:N社社長50歳男性の場合)
逡増定期保険(保険金額1～

10年目まで1億円)年払い保険料595万円→10年目の解約返戻金約5,607万円

上記逡増定期保険に加入して10年後60歳になった時に、社長が自身の退職金に当てるためにこの保険を解約した場合、5,607万円(支払った保険料の約94%)が解約返戻金として戻ってきます。このため、N社の10年間の実質の保険料負担額は、支払保険料総額5,950万円から5,607万円を引いた343万円となります。ちなみにN社社長が同じA生命保険会社で10年カケステの1億円の定期保険に加入した場合の年払保険料は820,400円、10年間の負担額は8,204,000円となり、ずっと多くの負担が必要となります。また、この逡増定期保険の支払保険料は、契約者＝法人死亡保険金受取人＝法人とした場合、全額損金として計上でき節税効果も大です。FP タダシ



上海から南西に高速道路を1時間飛ばすと、景色は巨大な工場と農地がまばらになって来る。その先に美しい運河の故郷、周庄がある。縦横の水路には手漕ぎの船がゆったりと水を滑り、町並みはレンガ造りに赤い瓦でなんとなく懐

かしさを感じる。それもそのはず、900年の歴史を持ち、かつては水運、商業の要衝として栄えたところである。どこかで見た風景だと思ったら、映画「北京バイオリン」で少年が最初に飛び出していった田舎町、烏鎮に似ている。ノスタルチックな時間が過ぎ、のんびりと川辺に佇んでいたかと思ったが、暑さと湿度が邪魔をした。一行は運河と船の見えるエアコンのしっかりと利いているレストランに飛び込み、冷たいビールで喉を潤し、名物らしいコラーゲンたっぷりの豚肉の塊を頬張り、小エビを揚げた料理で一息ついた。上海の近代的な高層ビルからは想像できないおっとりとした芸術的な街だ。そしてこの歴史と伝統とバランスの取れた風景は誰の目にも懐かしく見えると思う。あの暑さと湿度がなければ何處でも行ってみたいところだが……。



裏千チャイナレポート
～上海訪問 どの巻～



ワカ

遺言

遺言は普通方式と特別方式の形態があり普通方式として次の3種類があります。

1. 自筆証書遺言
遺言者が、全文・日付・氏名を自書し捺印する。(証人不要)
2. 公正証書遺言
遺言書の紛失や変造の防止が趣旨。証人2人以上の立会いの下、交渉人に遺言の趣旨を原則として口授。
3. 秘密証書遺言
生前は内容を秘密にしておきたい場合に利用。公証人1人及び証人2人以上の前に封書を提出、自己の遺言書である旨並びにその筆者の氏名・住所を申述すること。

それぞれ決められたルールで作成しなくては効力を発揮せずトラブルの素になってしまいます。財産の大小や分割方法の問題だけではなく、将来の人間関係がうまく行くような遺言をすることが望ましいと考えます。

お勧めの一冊

藤巻健史の
5年後にお金持ちになる「資産運用」入門
藤巻 健史(著)
光文社 ¥1,400[税込]



「今後は資産インフレが来て、株と土地と外貨建て商品を買うのだ……。」決して難しい本ではありません。むしろ筆者の「資産運用」の考え方が良く解る内容です。なぜかという、この本が高校生への講義を一冊の本にまとめたものだからです。5年後にお金持ちになりたい人は必読です。



株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市長和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com