

公認会計士が作った
不動産コンサルティング・システム

建物名義検討システム

建物名義プランナー



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ソフトです。

所得税、法人税、相続税が全て含まれておりますので、トータルとして優劣を比較検討できます。

現状との
比較計算
ができます

①新規にアパマンを
建設するケース

②新規にアパマンを
購入するケース

③既存の物件を法人に
売却する(法人化)ケース



私の事務所では25年以上も前から不動産経営の法人化を積極的に勧めてきました。その理由は不動産管理会社の場合には管理料の多寡を巡って税務否認を受ける可能性があるということ、そもそも管理料だけではそれほどの節税にならないからです。

ただし、相続税対策のために賃貸マンション等を作る場合には個人でないと相続税の節税になりません。そこで相続が発生するまでは個人所有のままにしておくのですが、それまでに所得税等が増えてきたら不動産管理会社を設立して少しでも節税を図るというパターンが比較的多いです。

また古いアパートとか貸家、貸倉庫等の場合には減価償却により建物の簿価が小さくなっているため、そうした物件を所有している場合には相続発生前であっても法人に売却するケースはよくあります。一般的に簿価を売買価格とするので法人に売却したからといって相続税が増えることがほとんどないからです。むしろ相続税が安くなることもあります。

このように相続が発生するまでは比較的小規模で古い物件しか法人化の対象としないのですが、相続が発生したら考え方を一変しなければなりません。今回の相続人が被相続人となるのは通常は数十年先になるわけですから、それまでは所得税等の節税対策に重点を移す必要があるからです。

このように、お客様の状況に応じて臨機応変に対応することが要求されますが、こうしたことを無難にやるためにはどうしても専用のシミュレーションソフトが必要となります。この「建物名義プランナー」は我々が長年に亘って経験してきたノウハウを基にして開発しましたので、スピーディーに個人と法人の優劣を比較できます。一度、試してみてください。



公認会計士・税理士
鹿谷 哲也

当社ソフト
の特徴点

- 資産税に特化した会計事務所としてのノウハウを駆使して作っています。
- 30年以上バージョンアップを繰り返しております。
- 税制改正にはいち早く対応しております。
- 数千社に及ぶ全国の不動産会社、建設会社、大半の大手ハウスメーカーにご愛用いただいております(カスタマイズ実績も多数あり)。
- 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。

動作
環境

- ・動作OS Windows 7、8、8.1、10、11
- ・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 空き容量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

開発
販売



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)

〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町3-22 ナカバビル2F
TEL 03 - 6280 - 7166 FAX 03 - 6280 - 7187

- URL ● <http://www.stgate.co.jp>
- E-mail ● shikatani@stgate.co.jp