

ストーンズ便り

4月

STONE'S

STONE'S GROUP

株式会社ストーンズ
【管理】

本社
044-865-0055

株式会社
ストーンズ・アフィット
溝口店
【仲介】

044-844-0055

株式会社
ストーンズ・アフィット
二子新地店
【仲介】

044-829-0055

有限会社
ウイングトラスト
【仲介 桜新町 (FC)】

03-5451-0033

株式会社
ストーンズ・アップドラフト
【仲介 鷺沼 (FC)】

044-877-0055

有限会社ストーンズ
信用保証サービス
【保証】

044-833-4114

株式会社
ストーンズ・プラス
【サブリース】

0800-100-5550

株式会社バード
【売買】

044-888-2240



賃貸経営を法人化する5つのメリット

先日、5年ぶりに宅地建物取引士の更新の法定講習に参加してきました。丸1日を利用した講習なのですがその中で、税理士の先生が講師をされた際に賃貸経営の法人化による節税の有用性についてお話をされていましたので、ここで要点をまとめてみたいと思います。

1. 個人と法人の税率の違いで節税できる

法人化が節税対策につながる理由に、まずは個人と法人での実行税率の違いがあります。

日本の税制度では、個人に発生する所得税に累進課税方式が適用され、所得金額が大きくなるほど税率が高くなる仕組みです。一方で、法人税の税率は年々軽減される傾向があり、基本税率も個人の場合よりも低く設定されています。所得金額に応じて税率は異なりますが、最終的な納税額を減らすことが可能です。

2. 所得の分配で節税できる
賃貸経営を法人化すると、役員報酬や社員への給与を会社の経費として計上することができます。個人で賃貸経営をする場合は、不動産で得た収入を所得にしても給与所得控除を受けることはできません。しかし、法人の場合は、他で給与を受け取っていない役員

は、給与所得控除を受けることが可能となります。このように役員や社員に給与所得を支払うことで法人の課税対象額を下げるすることができます。

3. 経費として計上可能なものが増える

法人化によって、個人の場合よりも経費計上できる項目が増え、これも節税対策に役立ちます。法人が経費として計上可能なものとして、大きく分けて以下のような項目があります。

- ・ 小規模企業共済（掛け金限度の7万円を経費として計上できる）
 - ・ 会社で加入した役員の保険（保険料を経費として計上できる）
 - ・ 倒産防止共済（全額経費として計上でき、40か月以上加入すれば全額戻ってくる）
- これらの制度を上手く活用すれば、節税効果が得られます。

4. 相続対策にも有効
相続が発生した際、個人の場合ですと、ご自身が所有している不動産の評価額によって相続税が決まりますが、法人で所有している不動産に対しては相続税が発生しません。そのため、個人で所有する不動産を法人に移転すれば個人の相続財産は減少し、相続税を節税できます。

5. 欠損金の繰越が可能

賃貸経営で発生した赤字は、青色申告を行うことで繰り越すことができます。これを青色欠損金の繰越控除制度といい、翌年以降の所得や利益との相殺が可能となります。

個人と法人とでは、この繰り越せる期間が異なります。個人が赤字になった場合は、繰越可能な期間が3年間しかありませんが、法人だと9年間にわたって欠損金の繰越控除ができます。

以上、法人化における5つのメリットをご紹介させていただきました。個人事業主から、会社として事業を行う法人格に切り替える目安は、年収が2千万円を超えるかどうかといわれています。当社でも資産コンサルティング部におきまして法人化のお手伝いをさせていただきますので、お心当たりのあるオーナー様はぜひ当社にお声がけください。



ストーンズ
取締役社長
細山 勝紀

新人紹介

初めまして、昨年の7月1日より入社致しました。営業部 メンテナンス課の飯田孝将と申します。出身は神奈川県横浜市で毎日電車を1時間ほど乗って通勤しています。

前職では、建築現場で左官工として3年程働いていました。しかし、和室の需要が減っていることから、一般的な和室の漆喰や土壁などを塗る仕事ではなく、コンクリート補修や、塗装の下地作りなどを主としてやっていました。

セメントと砂の状態、天候や湿度などその場その時によって材料の作り方や、施工方法が変わっていく臨機応変な判断が必要な仕事でした。

不動産のお仕事にしても入居者様からの様々なお問合せ、オーナー様からの物件についてのご相談など、柔軟で型に嵌らない対応が出来るように

努めさせて頂きたいと思っています。

そんな私ですが、昨年の12月から現地で対応する業務から、メンテナンス課の事務として内勤で働くこととなりました。

現地での基本的な修繕方法や、業者発注を一通り学習することができたので、社内でも様々なお問合せに対応できるような「ハイブリットな事務」として今後、がんばっていきたいと思います。何卒よろしくお願い致します。



ストーンズ
営業部 メンテナンス課
飯田 孝将

建築に由来する言葉

私たちが普段何気なく使っている言葉の中には、意外と建築用語が多く使われているのを存じてしょうか？今回はそんな建築用語を使った言葉をいくつか紹介します。

「羽目をはずす」

調子に乗りすぎて度を越すことで、お酒の席で飲みすぎて羽目をはずしてしまったりなど使われることがあります。

羽目とは、板を並べて張ること、又は張ったものごとで、きれいに並べて張った羽目をはずしてしまおうと、柱などがむき出しになってしまい常識では考えられない状態になる。また、見た目にも格好の悪い様になってしまふことから常軌を逸した状態、無様な様子をさす言葉になったと言われています。

「こけら落とし」

演などが行われる際に使われる言葉です。「こけら」とは材木を削った時や木を切った時にできる細かい木くずのことです。建物が完成し、最後に屋根に残った木くず（こけら）を払い落とすところから劇場が完成し、公演ができるようになったことの意味として使われるようになり、次第に初公演のことを指すようになったと言われています。

「几帳面」

物事を正確に行い、いい加減にしないことを「几帳面」と言います。「几帳面」の「几帳」は室内調度品の一つと言われています。どのようなものかという点、部屋の仕切りとか風よけなどに使われていた、つい立てのようなものです。その几帳の柱の角を丸く削って両側に一筋の削り目を入れて見た目を美しく仕上げたものを「几帳面」と呼んでいます。このような細かい装飾は、職人がきちんと正確に作業をしなければ、美しく仕上がりません。これ

が転じて、物事をきちんと行うまじめな人を、几帳面な人と言うようになったと言われています。

そのほかにも「しのぎを削る」や「うだつが上がらない」、「結構」など建築用語を由来とした言葉はたくさんありますが、「住まい」は人の生活には欠かせないものです。よって建築用語に関する事柄が語源になっている言葉が多いのも納得出来ます。

お客様への気遣い

皆さんこんにちは。ストーンズ・アフィットの横島です。現在不動産業界では一番忙しい繁忙期といわれる時期で、日々多くのお客様が来店します。

わたくしも多くのお客様を案内させていただくのですが、その際、お客様はどこ部分に目をつけているか、お部屋を決めるときの決断すべき点はどこなのか、を日ごろの経験を生かして私なりにお話させていただきたいと思っております。

まずひとつはエントランスです。外観の次にお客様の目に入ります。エントランスがきれいにされている物件は、お部屋の中を見るまでにお客様の期待も膨らみます。

たとえばエントランス部分に花壇が置かれていたり、階段部分がきれいにされているととても印象が良いです。

エントランスにゴミ箱を設置されている建物はゴミ箱からごみがあるという印象がたまたま見かけますが

印象が悪くなってしまうので定期的に清掃されることをおすすめいたします。

次に室内ですが、靴箱の上に周辺マップやオーナー様からの一言メッセージ等が置かれているとお客様も安心します。

また、家具の配置イメージが出来るようにテーブルを置いたり、カーテンを実際につけていただくとお客様もお部屋のイメージがつきやすくなるのでおすすめです。

弊社の管理している物件ですと月に一度エントランスの掃除や建物の周りの清掃を行わせていただいているので、常にきれいな状態でお客様のご案内が可能となります。

最後に水周りです。水周りが汚れているとお部屋がいくら良くても水周りが少し汚れているせいで、お部屋自体の印象が悪くなってしまうので、

退去したばかりのお部屋などは水周りだけでも少しきれいにしていただけだとお客様もお部屋を決めた際の退去率が高くなると思いますので



ストーンズ
資産マネジメント課
佐藤 靖之

で、是非、試してみてください。

繁忙期に多くのお客様に成約していただけたら幸いです。

また、実際にお部屋の中に家具の設置をされたらいい方や、周辺周りの掃除をした方がいい時間がない方など、私の方でもお手伝いをさせていただきます。ぜひともストーンズ・アフィットをよろしくお願いたします。



ストーンズ・アフィット
二子新地店
横島 奈々美

節目を迎え、思うこと

私事ではございますが、今春娘が小学校を卒業します。つい最近、桜の中で入学式に参列したかと思いましたが、あつという間の6年間でした。

卒業直前の先日「学習発表会」がありました。私の世代にはなかった行事ですが、簡単にいうと「6年間を振り返って、ここまで大きく育ててくれた家族に感謝しよう」というような会でした。一人一人の発表もあったのですが、我が子ながらしっかりした態度で臨み、感慨もひとしおでした。

「お母さん、育ててくれてありがとう」

その言葉に感激する一方「はて、この子がここまで育ててくれたのは、誰のおかげ？」という気持ちになりました。

私はフルタイムで働かせてもらい、営業という職種上、帰りが遅くなることもあります。周りのお母さんとはかけ離れていると思っています。そのような母親の元でも、曲がらずまっすぐ育ててくれたのは、家族だけでなく地域の方が見てくれているからだだと日々感じています。住んでいる地域柄もありますが、私の住んでいる地域は子育て世代が多く、共感をしてくれる方、見守ってくれている方が多いのだと思います。

暖かく私たち家族を見守っている地域の方がいるからこそ、私たち家族は安心して暮らせるのだと思っています。

『親はなくとも子は育つ』・・・親だけでなく、周りの方からの温かな目で子供が立派になり、周りのありがたさやあたたかさを表現していることわざだそうです。

卒業という節目を迎え、このことわざを実感しています。私たちが商圏にしているエリアは、シングルの方だけでなく、これから結婚され子育てをされる方、既に子育て真っ最中の方も多くお住いです。

「安心して子育てができる町」＝誰もが安心して住める町。微力ながら、安心して住める町作りのお手伝いが出来ればいいなと思っています。

これからもどうぞよろしくお願い致します。



ストーンズ・アフィット
溝の口店
沼田 玲子



空室・家賃下落・滞納・リフォーム・建替え⇒オーナー様のその悩みストーンズが解決します！

管理物件の入居率97%を誇る管理会社ストーンズ！

営業部マーケティング課

044(850)1770

命は
は
ご
の
の
管理
は
スト
ーズ
ヘ

高木まで