Tel:048-970-0021

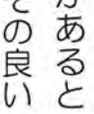
マルヨシ通信 No. 23

平成29年5月吉日
埼玉県知事免許(7)第13716号
株式会社マルヨシ
発行者：小山　哲央

株主優待制度の実情

諸外国になくて日本にだけ特別にあるのが株主優待制度です。今では年々増加し上場企業の3社に1社、1300社がこの制度を実施して静かなブームになっています。ふるさと納税と似て「贈答好き」の日本人の国民性が作り出した独特の制度で配当を重視する機関投資家や外国人投資家は不満を強めています。

一方、株式発行総額に占める個人株主の割合は日本が17%に対し米国は30%以上となっています。株の様なリスク性資産の保有回避を原則とする日本人個人が株に馴染むには優待制度は良い機会を与えます。優待にかかるコストは上場企業の純利益の約2%、1000億円に相当するということです。面白いのは優待内容がまちまちで保有が100株でも100万株でも優待内容には大きな差がないという例もあります。背景には多数の個人株主を長期で抱え込み株価安定に繋げたい企業の思惑があると思います。日本マクドナルドはその良い例です。下段には最低購入価格が低く我々の生活に役立ちそうで、優待お得感の高そうな株を上げてみました。

業種	会社名	株価 ¥ 3/28 ('17)	最低購入株数	最低株数購入価格(円)	優待内容	配当利回り(会社予想)
交通	日本航空 	3,520	100	352,000	100株毎に国内1区間(1名片道 50%)の割引券のほかホテル、ゴルフ、小売、ツアー割引券。 ライバルのANAもほぼ同様の優待特典を供与。	2.67%
	東武鉄道	565	1,000	565,000	1,000株で全線有効 1名1乗車回数券 2枚 x 2回/年。東武動物公園無料券3枚 x 2回/年 ゴルフ、ホテル、百貨店 (5%) 割引券	1.06%
小売	イオン	1,653	100	165,300	100～499株なら 3%、 3,000株以上なら 7%割引の株主優待カードが配布される。毎日使えるのでお得。	1.00%
食品	日清食品	6,380	100	638,000	100株以上300株未満の株主には年2回 x 1,500円相当の製品詰合せ。3000株で5000円相当の同詰合せセット。	1.25%
	カゴメ	3,130	100	313,000	同社は株主優待制度の火付け役とも言われている。100株で1,000円相当の自社商品の詰合せを年2回貰える。	0.86%
外食	吉野家	1,821	100	182,100	100株で年間 6,000円相当の無料券が配布される。京樽、はなまるうどんでも利用可。 優待利回りは3.3%でお得。	1.10%
	日本マクドナルド	3,263	100	326,300	100株保有すれば年2回 x 3,000円相当の無料引換券を入手出来、マックが好きな方にはお得感あり。	0.92%
娯楽	オリエンタルランド	6,450	100	645,000	100株保有により東京ﾃﾞｨｽﾞﾆｰﾗﾝﾄﾞのﾜﾝﾃﾞｲﾊﾟｽﾎﾟｰﾄを年間1枚入手。3年以上株保有すれば年2枚に増える。	0.62%

注)優待内容は都度変更している可能性があります。

2017年
新シリーズ

隠しておきたい私のプチ自慢！

ええカッコしいは嫌われると思う。でもそこを敢えてこじ開けて披露して貰いました。

小泉（こいずみ） 賢修（けんしゅう）（売買仲介部）

私のプチ自慢は地元です。生まれも育ちも葛飾立石。昔通っていた通学路には商店街があって、ここがすごく楽しいです。買い物に行ってお店の人にやたら話しかけられ、世話をやかれ、呑みに行っては知らない隣の人と友達になってしまい何軒もはしごをする。ちゃきちゃきの江戸っ子ってどんな人なのか分りませんが、裏表なく良いことも悪いことも明るく言い合え、誰にでもフラットに仲良くなってしまう。そんな人たちの事を言うんだろうなと思います。この人情豊かな環境がつながり合うことの楽しさを教えてくれ、自分の今の人間関係を作ってくれました。呑みのつながりで何回か仕事になったことは他の社員にない自分だけのプチ自慢です。

ちなみに「宇ち多」（=うちだ）「江戸っ子」がモツの有名なお店です。駅すぐの「愛知」のコロッケもお勧めです。

その他、「鳥房」「牛坊」若い人なら「二毛作」「炙」（あぶり）なども良いので是非行ってみて下さい。

坂元（さかもと） 美有紀（みゆき）（賃貸管理部）

私の育った会津の山奥での唯一の習い事はそろばん。小学校4年間習い、珠算一級、暗算二級に合格しました。先生の自宅の和室に長机を並べ畳に正座し毎回足が痺れて辛かったことを覚えています。部活で忙しかった中学時代は年一回の珠算競技大会のみ参加し、大会前の2ヶ月間だけ集中的に練習しました。ある年の地区大会では読上算という競技で1位、暗算で2位という好成績を得ました。地味に学校生活を送っていた私にとってはとても興奮した一日で1位を獲った瞬間は今でも鮮明に覚えています。「頭の中にそろばんがあるって本当?」とよく聞かれましたが私にはあります。携帯のない時代には計算機代わりに重宝がられたり、買い物の際レジで合計が出る前にぴったりの金額を出して置くという自己満足なこともよくやりました。集中力や記憶力が培われるという珠算は現在5歳の娘にも、今後興味を持って貰いたいと思っています。私は頭の体操として一緒にそろばんをはじけたら嬉しいです。

佐々木（ささき） 光（ひかる）（賃貸営業部）

私のプチ自慢は10年間習っている空手です。私は小学3年から空手を習い始めました。最初は試合も出場しては負けが続き、何度も止めようかと思いました。そんな時に一人の師と出会いました。その先生の言葉で忘れられない言葉があります。その先生は私に「お前は体も小さく、体重も軽い。正直空手に向いている体格とは言えないが、お前は人一倍努力し続けることができる天才だ」と言ってくれました。その言葉に励まされ諦めずに続けることができ、徐々に空手を楽しいと感じることができるようになりました。

中学2年の時に全関東大会で優勝することができました！ その後勢いに乗り、中学3年、高校2年、3年の時にも優勝や入賞することができました。この時諦めずにやる気をもって努力を続ける大切さと、それが報われた時の喜びを感じることができました。これは私一人の力では成しえず、周りの人に恵まれたからだと思います。

そんな周りの人達との出会いに恵まれているところも、実は私のプチ自慢です。（笑）

話題本紹介 BOOKs

「お金の哲学」
冨田和成　著
（株）インプレイス

またまた、ご紹介したい新刊本が出て参りました。「お金の哲学」という本です。著者の冨田和成（とみた・かずまさ）氏は神奈川県出身。一橋大学卒業後、野村證券で数々の営業記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。２０１３年に金融工学を駆使した投資ベンチャー企業株式会社ＺＵＵを創設されました。冨田氏は世界の多くの大富豪に接してきた経験を活かし彼らの公私のわたる生活の実態を本書にまとめました。

大富豪ならではの習慣や心構え、ひいてはその根底に流れるお金に対する哲学を一般人小金持ち大富豪の３つのカテゴリーに分けて説明しています。ビジネス書ではベストセラーになる10万部を突破していますが、45項目にわたる一般人、小金持ち、大富豪の違いの説明はビジネスを超えて人間の本質に迫る人生哲学を学ばせてくれます。大富豪になる方法の伝授本ではありません。

尚、本書で大富豪と称しているのは純金融資産1億円以上を保有し、小金持ちは年収数千万あるが、純金融資産は1億円に達していない人。そして一般人はそれ以外の人となります。日本には大富豪のカテゴリーに入る人は2％とのことです。

（注）純金融資産とは不動産を含まない現預金・株・国債社債等換金性のある資産から負債を引いたもの。

冨田氏が並べた45項目の中から面白そうな提言を抜き出してみました。冨田氏が何故そういう考え方をされたのか理由については、本書を読んで頂ければと思います。

◆一般人は年収２０００万円を諦める。
小金持ちは年収２０００万円で満足する。
大富豪は年収２０００万円を通過点と考える

◆一般人は、時間でお金を稼ぐ。
小金持ちは、運でお金を稼ぐ。
大富豪は、仕組みでお金を稼ぐ。

◆一般人にとって大富豪はずる賢い人。
小金持ちにとって大富豪は優秀な人。
大富豪にとって大富豪はまっとうな人。

◆一般人は今の境遇を社会のせいにする。
小金持ちは成功・失敗を運のせいにする。
大富豪は失敗を自分のせいにする。

◆一般人はロゴの目立つタグホイヤー。
小金持ちはど派手なロレックス。
大富豪は地味なパティック・フィリップ。

◆一般人はエコノミークラスを使う。
小金持ちはファーストクラスで王様気分。
大富豪はビジネスクラスで英気を養う。

◆一般人は郊外に家を買う。
小金持ちは高級住宅街に買う。
大富豪は会社の近くで借りる。

◆一般人は肉料理を優先する。
小金持ちはレストランの星の数で選ぶ。
大富豪は栄養バランスを優先する。

◆一般人は必要以上に勉強しない。
小金持ちは手当たり次第に資格を取る。
大富豪は抜きに出た職務スキルを磨く。

◆一般人の教育方針は元気で育って欲しい。
小金持ちは不自由なく育って欲しい。
大富豪は自活できるように育って欲しい。

◆株の大暴落に際し、一般人は傍観する。
小金持ちは損切りする。
大富豪は買い増しする。

如何でしたか？　賛否両論おありかと思いますが、楽しんで頂けたのではないでしょうか？

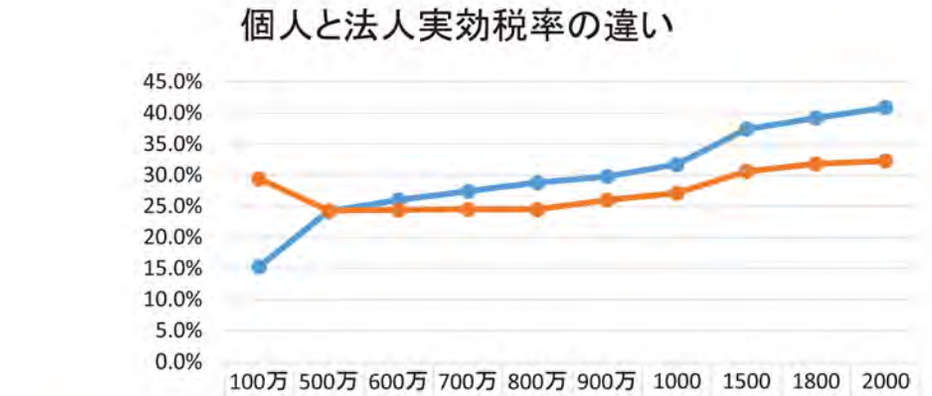
「不動産オーナーの為の法人設立」
～法人化したいオーナーが急増しているワケ～

4月16日に税理士法人シリウスの田中博史税理士をお迎えし、「不動産オーナーの為の法人設立」というテーマで約2時間講義をして頂きました。（本紙裏面に写真）当日参加出来ず、ご関心のある読者も沢山いらっしゃると思いますので、要点を抜粋してご説明致します。

① 個人と法人の実効税率の違い

日本政府の税制方針は景気浮揚や国際競争力を維持するために企業の利益に課税する法人税の税率を年々軽減してゆく傾向にあります。一方、個人の所得に課税する所得税は軽減されておりません。所得金額600万円を境として個人所得税の税率と法人税率はその差が逆転して個人所得税の税率は上がって行きます。下段のグラフをご参照下さい。

税率に関してもう一つ覚えておいて頂きたいことがあります。即ち、個人所得税の税率は超過累進税率を取っているということです。超過累進とは所得が大きくなるにつれて、飛躍的に税金が高くなると言う事です。年間の課税所得金額が195万円以下なら5%の税率ですが、4000万円超なら45%の税率になります。



	100万円	500万円	600万円	700万円	800万円	900万円	1000万円	1500万円	1800万円	2000万円
個人実効税率	15.3%	24.2%	26.0%	27.4%	28.8%	29.8%	31.7%	37.4%	39.2%	40.9%
法人実効税率	29.4%	24.3%	24.4%	24.5%	24.5%	26.0%	27.1%	30.6%	31.8%	32.3%

① 個人は所得税・住民税・不動産貸付業の事業税・復興特別税の実効税率（所得控除は考慮せず）。**最高は 4,000 万円超の所得に対し所得税 45%＋住民税 10% ＝ 55% となります。**

② 法人は法人税・住民税・事業税の実効税率で資本金等 1 千万円以下従業員数 50 人以下。

② サラリーマン大家を襲う合算課税

賃貸住宅から得られる不動産所得はオーナーがサラリーマンを兼業していれば給与所得、店舗や工場を経営していれば事業所得が合算で課税されるので要注意です。その反対が分離課税で株式譲渡や不動産の売却に伴う所得は一件ごとの課税になるので分離課税になります。

③ 個人と法人の経費控除比較

法人設立が個人より俄然その効果を享受できる点は経費計上出来る範囲が一挙に広がることです。左記比較表にまとめてみました。

	個人	法人
給与	・専従者給与として支払可能 ・配偶者控除、扶養控除の適用なし ・届出が必要	・役員報酬、給与として支払可能 ・非常勤役員にも支払可能 ・**配偶者控除、扶養者控除の適用可能** （配偶者の所得制限あり）
地代	・生計一親族への支払は経費にできない	・適正な金額を経費にできる
減価償却	・強制償却	・任意償却
生命保険料	・生命保険料控除のみ	・**経費（保険の種類による）** **※課税の繰延**
交際費	・不動産業に関するもの	・年800万円まで損金
車両費	・個人使用と按分	・原則全額経費
社宅家賃	・適用なし	・経費
経営セーフティ共済	・事業所得、農業所得のみ経費	・全額経費　※課税の繰延
退職金	・適用なし	・**支払可能**

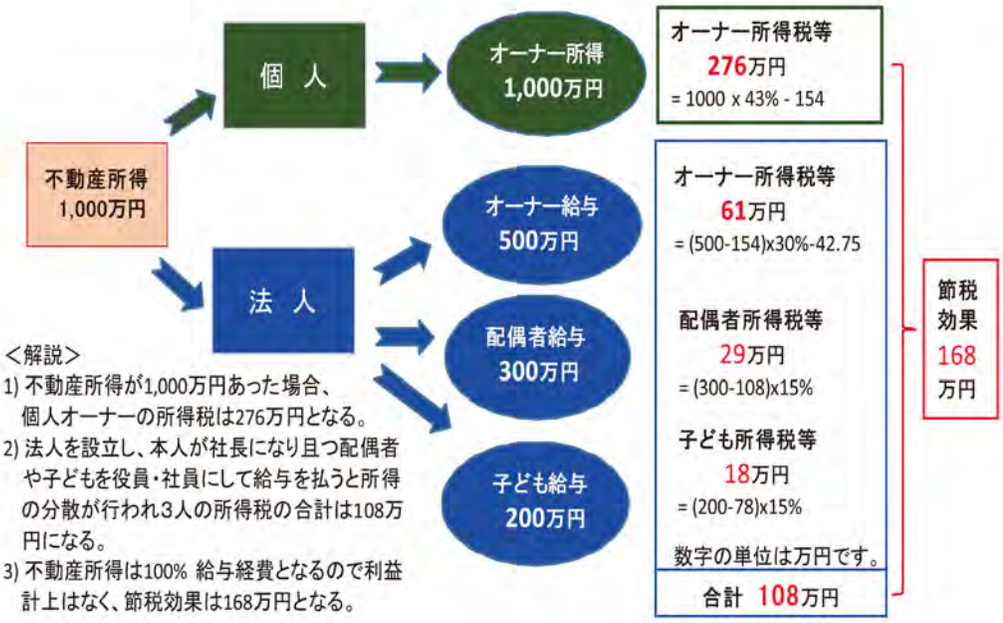
個人の場合、生命保険、介護保険、個人年金保険料の年間控除額の上限は12万円ですが、法人が役員にかけた保険料は大幅に経費計上できます。表にある経営セーフティ共済とは倒産防止共済のことで、全額経費計上可能で40ヶ月以上加入すれば全額戻って来ます。その他役員の自宅や車を社宅や社有車扱いにする事が出来るとか役員の退職金を経費計上出来るとか法人には多くのインセンティブ（優遇措置）が採られています。

④ 欠損金の繰越と減価償却

小難しい経理の話になって恐縮ですが、個人でアパート経営をして赤字を出した場合、青色欠損金の繰越は3年間しかありません。一方、法人だと欠損金の繰越期間は9年まで延びます。更にもう一つあります。個人の場合、減価償却費は強制償却となり決められた計算式で算出された金額を定期的に計上しなければなりません。一方、法人の場合だと償却限度額の範囲内であれば、自由に調整が可能になります。つまり、利益が出た時は償却費を計上し、出ていない時は計上しないという利益幅の調整が可能になります。

⑤ 法人は所得の分配で節税

法人の経費計上で何と言っても効果が大きいのは役員報酬や社員への給与を経費計上する事が可能だという点です。個人の場合は青色事業専従者でなければ給与の経費計上は出来ません。一方、法人はちょっとしたアルバイト代として親族や知人に給与を払い損金計上する事も出来ます。



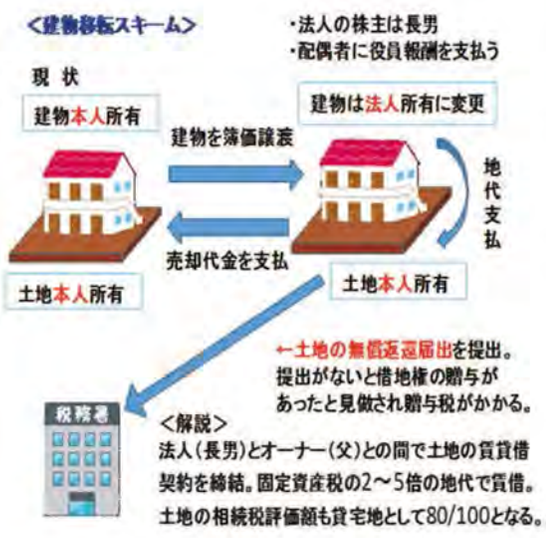
⑥ 法人の活用形態（不動産所有）

今回のセミナーでいくつかご質問を頂いた項目が「法人の活用形態」です。ここでは一番使用頻度の高い不動産所有型について解説致します。

① 現在、土地・賃貸建物ともに父が個人で所有しているが、長男に相続したい。

② 長男を株主、長男妻(配偶者)を役員として法人を設立。長男の法人と父との間で建物売買契約を締結し法人が建物を買い取って所有。更に同じ当事者間で土地の賃貸借契約を締結し「土地の無償返還届出」を税務署に提出。

③ 賃貸収入は法人に移り土地の相続税評価額も貸宅地として8割評価になるので相続対策に繋がる。法人化により配偶者にも給与を払うので所得の分散が可能になる。



アパート融資　異形の膨張

～昨年3・7兆円　新税制で過熱～

特別寄稿
小山哲央

右記の表題は3月26日の日経新聞日曜版の表題と同じです。この記事を読まれた読者の方は多いと思います。非常にタイムリーで質の高い記事とネット上で高評価されています。内容は空き家がどんどん増えているにも関わらず、2016年の貸家着工数が8年ぶりに40万戸を超える見通しになったことです。理由は2015年1月1日施行の相続税改正により実質的な相続税の増税が行われた為です。私の相続勉強会でも「貸家を使えば現金に比べると課税評価は半分以下に下がり、大きな節税効果が見込める」と一緒に勉強しました。しかし、ここに盲点がないでしょうか？　世の中は間違いなく少子高齢化の方向に向かっており、人口減少社会である事は間違いありません。2008年米国のリーマン危機を引き起こしたサブプライムローン問題の日本版にもなりかねません。賃貸住宅の新設が異形の膨張をしています。数字関係を整理します。

① 2016年の全国の不動産融資は前年から15％増の12兆2806億円でバブル期も上回る過去最高を記録した。

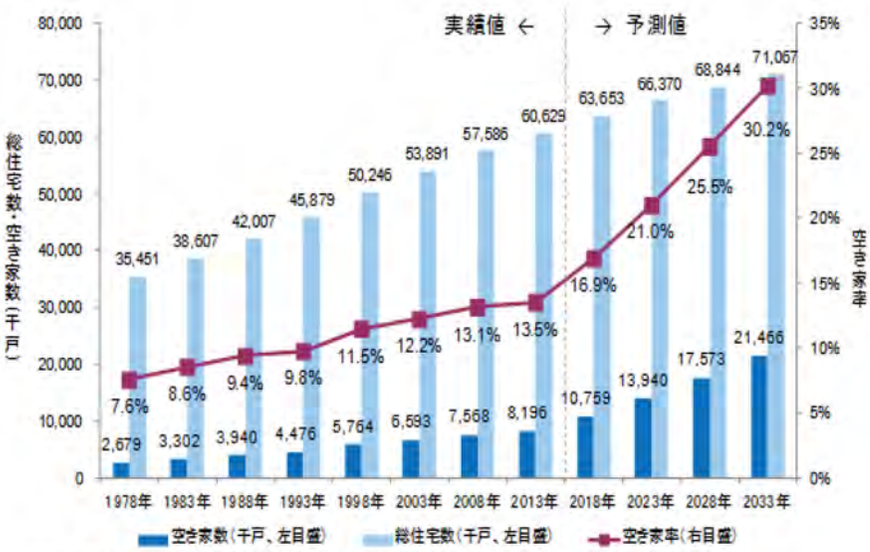
② 12兆円を超える不動産融資のうち、アパートローンは3兆7860億円と3割を占める。アパートローンは前年比21％増と急激な伸びになっている。

③ 結果として貸家の新築着工件数は41万8543件と高水準になっている。

④ 貸家の新設着工件数は5年連続でプラスになっている。貸家ブームは地方の方が過熱しており、島根、長野、富山、徳島、福島、鳥取、青森の7県の貸家の新設着工数は前年比30％増となった。

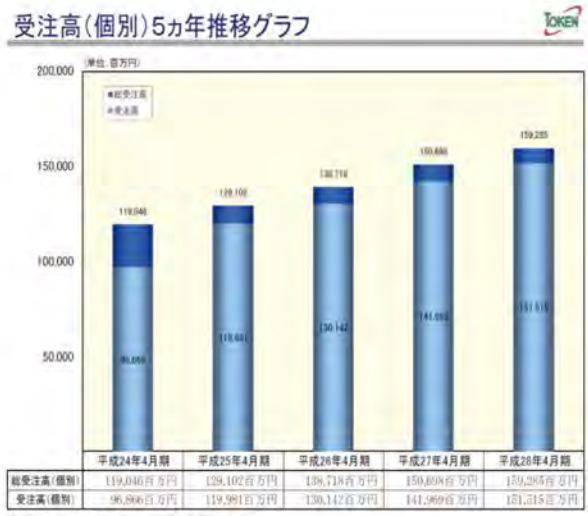
出典：2017/1/25　日経 Web 刊

上段左のグラフの様に新設の賃貸住宅着工件数は人口減にも拘らず増えています。一方、総務省調査による空家数は2013年で8・2百万戸、空家率は13・5％となっています。この数字は全ての住宅を含んでおりますので賃貸住宅の空家数だけを取り出しますと同年で429万戸、空家率18・9％となっています。この空家率は10年後にはほぼ倍になると予測されており、とりわけ賃貸住宅の空き家現象は益々深刻化して行きます。



出所）実績値は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より。予測値はNRI。

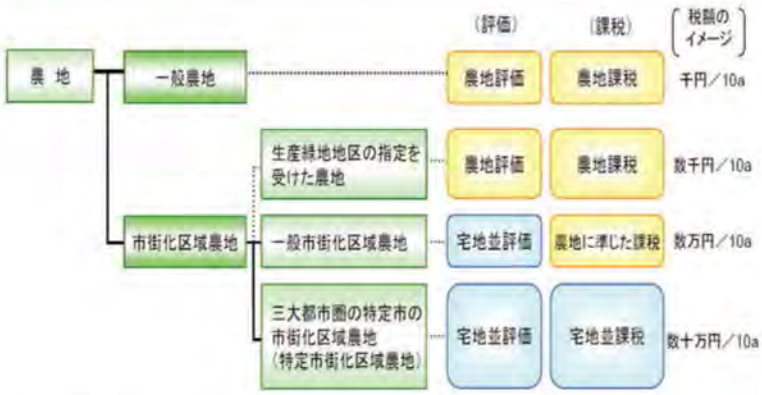
新設貸家の舞台裏を見てみましょう。左図は賃貸住宅建設とサブリースを行う業界最大手の東建コーポレーションの過去5年間の受注高の推移を表したものです。各年度右肩上がりで伸びています。同業の大東建託は先期8期連続の増収増益、レオパレスも同じ様に5期連続の増収増益を記録しています。いずれもリーマン危機からやっと立ち上がって来た企業です。



	平成24年4月期	平成25年4月期	平成26年4月期	平成27年4月期	平成28年4月期
総受注高（個別）	119,046百万円	129,102百万円	138,718百万円	150,808百万円	159,285百万円
受注高（個別）	96,866百万円	119,981百万円	130,142百万円	141,969百万円	151,315百万円

企業向けの融資が低迷している金融機関も空き家作りに「貢献」しているプレイヤーです。特に、地銀や信金の中には事業性も余りチェックせずに、競うように低金利のアパートローン融資の消耗戦に突入しているところもあります。＊下段右側のグラフをご参照下さい。

※日銀の統計から。残高は各年、12月末時点



さて、空室現象を加速させている幾つかの要因を抜き出して来ましたが、私はもう一つ大きな要因を指摘させて頂きます。農地の宅地並み課税です。農地と宅地では相続税評価額や固定資産税率が100倍以上違うこともあります。しかし、一般農地や生産緑地の指定を受ける為には後継者が20年以上も農業を続ける必要があります。この難しい条件が賃貸住宅増加の要因の一つと言っても良いでしょう。

左記の表は上段が越谷市の賃貸住宅の5年ごとの新たな需要を表し、下段は同期間中の新設賃貸住宅の供給を表したものです。需要は41,880-37,880=4,000 供給は4,838で供給が需要を2割ほど上回っています。

越谷市居住形態別推移	H11～15	H16～20	H21～25
持家 居住	71,570	75,950	83,540
借家 総数	38,810	45,560	52,930
居住あり	31,270	37,880	41,880
居住なし	7,540	7,680	11,050
空家率	19.4%	16.9%	20.9%

越谷市新設住宅供給数	H11～15	H16～20	H21～25
持 家	11,286	11,339	9,837
貸 家	3,228	4,794	4,838
計	14,514	16,133	14,675

今号では「いつバブルがはじけてもおかしくない状況」だというご理解を頂いたと思います。対策につきましては当社の資産管理勉強会でご一緒に考えて参りましょう。是非、一度お越し下さい。

エアセルフィー(AirSelfie)日本新発売
～スマホ統合型自撮り専用ドローン～

ＩＴ技術の進歩が著しい昨今、ドローンのいろいろな活用方法がネット上で紹介されています。そんな中で自撮り専用ドローンが来月にも日本で発売される予定です。専用のアプリをお手元のスマホにダウンロードすればスマホは操縦キットに早変わりします。最大20ｍの高さからスポーツイベント、風景、監視用動画、物件撮影何でも撮れます。ホバリング機能もあるのでその場にとどまってじっくり撮る事も出来ます。残念ながら最長飛行時間は３分ですが、バッテリーが改良されて飛行時間は更に長くなると予想されています。もう一つ画期的なことがあります。エアセルフィーを世に送り出したのは英国のベンチャー企業です。この会社はネットで出資者を募り、瞬く間に世界中から約３億円の開発資金を集めたそうでこの点も大きな話題になっています。

サイズは 9.44 x 6.73 x 1.06cm
重さ 52g でスマホより小型軽量。
500 万画素カメラ M.SD カード 4GB
が搭載されます。日本での市販予
想価格 32,000 円（本体のみ）

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H29 年 **5 月 28 日（日）14:00～16:00**

場所：「越谷市民活動支援センター」
越谷駅東口徒歩 1 分ツインシティ B 棟
5 階　セミナールームＢ

題目：資産管理と賃貸経営
（築古でも家賃収入大幅アップ）

資産管理

日時：H29 年 **6 月 11 日（日）14:00～16:00**

場所：「越谷市民活動支援センター」
越谷駅東口徒歩 1 分ツインシティ B 棟
5 階　セミナールームＢ

題目：「相続発生後にできる対策」

相続対策

日時：H29 年 **6 月 25 日（日）14:00～16:00**

場所：「越谷市民活動支援センター」
越谷駅東口徒歩 1 分ツインシティ B 棟
5 階　セミナールームＢ

題目：資産管理と賃貸経営
（将来を見据えた賃貸経営）

資産管理

（上の写真）４月 16 日（日）税理士法人シリウスの田中博史税理士による「不動産オーナーのための法人化」について勉強会を開催しました。（講座の内容につきましては今号 P4～5 をご参照下さい）

日時：H29 年 **7 月４日（火）14:00～15:00**

場所：「ほっと越谷」セミナールーム A&B
北越谷駅東口徒歩 1 分「パルテきたこし」3F

題目：「相続入門編」
越谷市主催七夕フェスタ「市民講座」
初めて相続を勉強される方に向けて年に一度のイベントです。

弊社管理物件入居率
95.3 %
（2017.4 28 現在）

＊当勉強会は先着順、無料でどなた様でもお気軽に参加出来ます。ご希望の方は下記いずれかの方法で事務局に住所、氏名、電話、メールアドレス（もしあれば）をご連絡下さい。
① メール：seminar@0021.to　② お電話：048-970-0021　③ FAX ：048-970-0031