手元キャッシュ
最大化レポート

3

「住まい」を使って
社長のキャッシュを最大化する方法①

日本小規模事業主経営サポートセンター
〒360-0816　埼玉県熊谷市石原641－3
URL：http://fp-1.info　TEL：050-3707-3507

【方法3】「住まい」を使って社長のキャッシュを最大化する(1)！

「借り上げ社宅制度」のフル活用する！

「借り上げ社宅制度」には社長の「税金」と「社会保険料」を削減する効果があります。「借り上げ社宅制度」とは役員や社員が済む住宅を会社が借り上げ、社宅として役員や社員に貸すことで、その家賃の大部分を「福利厚生費(経費)」として計上するというものです。

■ 「借り上げ社宅制度」のメリットとは？

例えば、社長が家賃10万円のマンションを借りているとして、そのマンションを会社で賃貸借契約を再契約したうえで社長に貸したとします。その家賃の割合が会社負担85%(家賃8.5万円)、社長の個人負担15%(家賃1.5万円)とすると、会社は年間102万円を経費化できます。

一方、社長にしても会社負担85%(家賃8.5万円)は“非課税手当”のようなものです。年間102万円を役員報酬として受け取れば、そこには「税金」の洗礼が待っているからです。高額所得者なら半分以上は「税金」で持っていかれてしまいます。さらに、「借り上げ社宅制度」の家賃のうち一定額は「社会保険料の算定基礎」からも外れますので、その分も社長の手取りを増やすことにつながるのです。

■ 税制上は家賃の80～90%を会社負担分にできる！

ここまではご存知の方も多いでしょう。問題は、せっかく税法ルールで認められているのに、「借り上げ社宅制度」の恩恵をフル活用できていない社長が多いということです。結論からいうと、たいていの賃貸住宅では「借り上げ社宅制度」をフル活用すれば、実際に社長が負担している家賃の90%程度を会社負担分にすることができます。固めに見ても80%程度は可能でしょう。

つまり、家賃10万円なら自己負担は1～2万円として、残り8～9万円は会社負担でOKだということです。ところが、たまに「借り上げ社宅制度」で自己負担を50%以上にしている社長がいます。しかし、それは床面積が木造で132㎡以上、鉄骨・鉄筋で99㎡以上の住宅の計算方法です。木造で132㎡なら一軒家のレベルです。アパート・マンションでも2LDKで55㎡前後、3LDKで70㎡前後が相場でしょう。

従って今、床面積が木造で132㎡以下、鉄骨・鉄筋で99㎡以下の住宅にお住まいで、**家賃の80～90%を会社負担にしていないのなら、その差額分だけ「損」だということです。**なぜなら、自己負担の割合が少ないほど、差額分(会社負担分)が“非課税手当”になり、手取りを増やす効果があるからです。会社にしても「福利厚生費(経費)」をより多く計上できて法人税圧縮効果も期待できます。

■ 自己負担いくらまでなら非課税になるのか？

会社が社長から徴収すべき“賃貸料相当額”は税法上で決まっています。大きく分けて2つの計算式があります。ひとつは【小規模住宅の場合】、もうひとつは【小規模住宅でない場合】の計算式です。まず“小規模住宅”とは**木造・軽量鉄骨：床面積132㎡以下｜重量鉄骨・RC造り：床面積99㎡以下**の住宅のことをいいます。次に計算式はそれぞれ以下のようになります。

【小規模住宅の場合＝床面積132㎡（木造以外99㎡）以下の住宅】

［計算式］家屋の固定資産税課税標準額の0.2％＋床総面積（坪）× 12円＋敷地の固定資産税課税標準額の0.22％

【単位：円】

≪計算式≫

【家屋】固定資産税の課税標準額					A
70,000,000	×	0.20%	＝		140,000
【家屋】床総面積（坪）					B
364	×	12円	＝		4,368
【敷地】固定資産税の課税標準額					C
30,000,000	×	0.22%	＝		66,000
月額家賃 / 合計（A＋B＋C）					210,368 ・・・①

※ 賃貸の場合は上記金額を建物又は土地の専有面積に応じて按分します。

【一般の場合（小規模住宅に該当しない場合）】

(1) 会社所有社宅 ・・・［計算式］〔家屋の固定資産税課税標準額の12%（木造以外は10%）＋敷地の固定資産税価額の6%〕の1/12

(2) 借上社宅 ・・・ 借上家賃の50%と(1)のいずれか多い金額を月額家賃とする。

【単位：円】

≪計算式≫

【家屋】固定資産税の課税標準額					D
2,000,000	×	12%	＝		240,000
【敷地】固定資産税の課税標準額					E
8,000,000	×	6%	＝		480,000
合 計（D＋E）					720,000
月 額（合計×1/12）					60,000 ・・・②

【豪華社宅の場合（床面積240㎡超又はプール・庭園等豪華な設備があるもの）】

近隣の事例に基づき通常の賃貸料の金額（第三者に賃貸する場合の家賃相当額）を月額家賃とする。

上記計算式のとおり、社宅の“賃料相当額”を正確に算出するには固定資産税の課税標準額を知る必要があります。そう聞くと、ハードルが高そうと思いますが、市役所に聞けば教えてくれます。市役所の資産税課で固定資産税の課税評価額がわかる書類をもらうだけです。（固定資産の評価証明書でも可）

固定資産税の課税標準額さえ分かれば、「自己負担いくらまでなら非課税になるのか？」が計算できます。例えば、社長が総戸数20戸・延床面積1,200㎡マンションの１室（60㎡）を賃貸している場合は次のような計算式になります。

【社長の住まい】

○ 月額家賃：10万円

○ 固定資産税課税標準額：10,000万円（建物7,000万＋土地3,000万）

○ 延床総面積:1,200㎡
○ 総戸数:20戸(うち1部屋を賃貸)

このケースで【小規模住宅の場合】の計算式に当てはめます。

(1) 7,000万円(建物)× 0.2% ＝ 14万円
(2) 12円 × (1,200㎡÷3.3㎡)＝ 4,368円
(3) 3,000万円(土地)× 0.22% ＝ 6.6万円
∴ 賃貸料相当額:140,000円 ＋ 4,368円 ＋ 66,000円 ＝ 210,368円

上記はマンション一棟の固定資産税の課税標準額を元にした計算です。これを1戸分で按分計算します。ここではすべての部屋面積が同じと仮定して総戸数20戸で割ります。すると、1戸あたりの賃料相当額は10,518円です。すなわち、月額賃料10万円の10%程度の自己負担で良いというわけです。

∴ 210,368円 ÷ 20戸 ＝ **10,518円(自己負担)**

(通常の賃貸料の額の計算に関する細目)
36-42 36-40 又は 36-41 により通常の賃貸料の額を計算するに当たり、次に掲げる場合には、それぞれ次による。
(2) 例えば、その貸与した家屋が 1 棟の建物の一部である場合又はその貸与した敷地が 1 筆の土地の一部である場合のように、固定資産税の課税標準額がその貸与した家屋又は敷地以外の部分を含めて決定されている場合 当該課税標準額(36-41 により計算する場合にあっては、当該課税標準額及び当該建物の全部の床面積)を基として求めた通常の賃貸料の額をその建物又は土地の状況に応じて合理的にあん分するなどにより、その貸与した家屋又は敷地に対応する通常の賃貸料の額を計算する。

■ 社会保険料は計算方法が異なる点に注意

ただし、「社会保険料」については計算方法が異なります。自己負担分を本人給与から控除することで、その全額が社会保険料の節約になると誤解しているケースがありますが、全く報酬に含めなくてよいわけではありませんので、その点に注意が必要になります。

社会保険では報酬や賞与の全部または一部が、通貨以外のもので支払われる場合(現物給与)は厚生労働大臣が定めた価額に基づき通貨に換算し、金銭と合算して標準報酬月額が決められます。厚生労働大臣が定める価額とは「**全国現物給与価額一覧表(厚生労働大臣が定める現物給与の価額)**」のことをいいます。

簡単に説明すると、次のように「借り上げ社宅」における現物給与は**“たたみ1畳あたりいくら”**と決れられているのです。**その結果、負担割合によっては法人負担額について「税金」は非課税でも、「社会保険**

料」がかかってくるケースがあるのです。

1人1月当たりの住宅の利益額（たたみ1畳につき）			
北海道	1,000円	大阪	1,620円
宮城	1,380円	広島	1,320円
東京	2,590円	福岡	1,310円
愛知	1,470円	沖縄	1,100円

【全国現物給与価額一覧表（厚生労働大臣が定める現物給与の価額）】

https://www.nenkin.go.jp/service/kounen/hokenryo-kankei/hoshu/20150511.files/2017.pdf

具体的に算出してみましょう。例えば、「東京」では1畳あたり@2,590円で計算します。この計算は居住用スペースだけが対象で、玄関・台所・トイレ・浴室・廊下など居住スペース以外は含めなくてOKとなっています。仮に、先ほどの自己負担額10,518円、居住用スペースが24畳なら、

【参考】社会保険料における「現物給与」の計算

「社会保険料」については計算方法が異なります。社会保険では報酬や賞与の全部または一部が通貨以外のもので支払われる場合（現物給与）は厚生労働大臣が定めた価額に基づき通貨に換算し、金銭と合算して標準報酬月額が決められます。

［厚生労働大臣が定める価額］＝「全国現物給与価額一覧表（厚生労働大臣が定める現物給与の価額）」

【単位:円】

≪計算式≫

【畳1畳の金額】住宅の利益額		【専有面積（畳）】居住部分		F
2,590	×	24	＝	62,160
F		① or ②		【現物給与】保険料算定基礎
62,160	－	10,518	＝	51,642

※ 社宅家賃（自己負担分）を社会保険料のかからない範囲にするには　51,642　円上げる必要があります。

（ただし、報酬月額1,175,000円以上の場合は社会保険料が上限に達しているため①or②にした方が手間が多くなります）

住宅の利益の額は62,160円になります。一方、自己負担額は10,518円です。そうなると、差額51,642円については「社会保険料」がかかることになるのです。逆に、それが嫌だということなら、自己負担を62,160円にすれば「税金」も「社会保険料」もかからないことになります。

【社長の住まい】

○ 東京都

○ 月額家賃：10万円（うち自己負担10,518円）

○ 居室部分：24畳

（1）たたみ１畳につき2,400円　×　24畳　＝　住宅の利益の額62,160円

（2）住宅の利益額62,160円　－　自己負担10,518円　＝　差額51,642円

∴ 差額51,642円は社会保険の標準報酬月額に含まれる

もちろん、これは、たたみ1畳の住宅の利益額が日本で一番高い「東京都」のケースです。地方エリアでは数字が大きく変わってきます。「大阪」なら1畳あたり@1,620円で計算しますので、差額は28,362円で済んでしまいます。

【単位:円】

≪計算式≫

【畳1畳の金額】住宅の利益額		【専有面積(畳)】居住部分		F
1,620	×	24	=	38,880
F		① or ②		【現物給与】保険料算定基礎
38,880	−	10,518	=	28,362

※ 社宅家賃(自己負担分)を社会保険料のかからない範囲にするには　28,362　円上げる必要があります。

(ただし、報酬月額1,175,000円以上の場合は社会保険料が上限に達しているため①or②にした方が手取りが多くなります)

この辺りは「税金」とのサジ加減になります。税率が高い社長は「社会保険料」も頭打ちになっていますので、「社会保険料」の負担はこれ以上増えません。その場合は家賃に占める自己負担を低く設定した方がトクになります。一方、税率が低い社長は「税金」よりも「社会保険料」の負担が大きいこともあります。自己負担を「社会保険料」のかからない範囲に収めた方が手取りを最大化できるかもしれません。

○ 社長の「税率」が高い → 自己負担を最低にする → 手取りが多くなる可能性あり

○ 社長の「税率」が低い → 自己負担を住宅の利益額にする → 手取りが多くなる可能性あり

【手取り最大化コンサルティング】
事前診断受付中！

完全無料

あなたの場合はいくら手取りが増えるのか？

最後までレポートをお読みいただきまして、ありがとうございました。オーナー社長であれば誰もが手元に残るキャッシュを増やしたいと考えているのではないでしょうか。なぜなら、会社に何かあったとき最終的に頼りになるのは“社長個人の財産”だからです。

通常、社長の「手取り」を増やすには報酬を上げるしかありません。しかし、報酬を上げれば、そこには「税金」と「社会保険料」の高額な負担が待っています。国は「給与所得控除」の縮小などで個人課税を強化していますし、社会保険料も31.5％（労使合計）の負担割合になります。ゆえに、今後ますます「稼いでもお金が残らない・・・」という状況が続きます。

そこで、どうするか？
ぜひこのレポートに書かれた方法を検討してみてください。このレポートはまさに「稼いでもお金が残らない・・・」という社長のために、私どものコンサルティング手法の一部を公開したものです。私どもは「税金」と「社会保険」のプロとして、あなたの手取りを最大化するお手伝いをしたいと考えています。

その第一歩として、まずは完全無料で「あなたの場合はいくら手取りが増えるのか？」を事前診断させていただけないでしょうか。診断結果はレポート形式で分かりやすく作成された私どもオリジナルの**【社長の手取り最大化シミュレーション】**でお知らせします。論より証拠です。実際、私どものコンサルティングで「手取りがどう増えるのか？」を【社長の手取り最大化シミュレーション】で見ていただきましょう。

【社長の手取り最大化シミュレーション結果報告書】

私どもでは“完全無料の情報提供サービス”として【社長の手取りを最大化する5つの方法】をご案内しております。以下は先日お預かりした「事前診断申込書」をもとに対策後の効果を概算シミュレーションした結果になります。

対策前（BEFORE）

【社長】 【単位：円】

最終手取額	月額	401,980
	年額	4,823,754

【法人】 【単位：円】

法人負担計	月額	848,579
	年額	10,182,946

対策後（AFTER）

【社長】 【単位：円】

最終手取額	月額	544,122
	年額	6,529,464

【法人】 【単位：円】

法人負担計	月額	823,445
	年額	9,881,344

		【単位:円】
今回のシミュレーションによる社長の手取増減額	月額	142,142
	年額	**1,705,710**
[計算方法] 対策後の最終手取額 ー 対策前の最終手取額 (※「対策前」と「対策後」の【社長の手取計算】を参照)	2年目	3,411,419
	3年目	5,117,129
	4年目	6,822,838
	5年目	8,528,548

		【単位:円】
今回のシミュレーションによる法人の負担増減額	月額	-25,133
	年額	**-301,602**
[計算方法] 対策後の法人負担計 ー 対策前の法人負担計 (※「対策前」と「対策後」の【法人の負担計算】を参照)	2年目	-603,203
	3年目	-904,805
	4年目	-1,206,406
	5年目	-1,508,008

		【単位:円】
今回のシミュレーションによる最終的な経済効果	月額	167,276
	年額	**2,007,311**
[計算方法] 対策後の最終手取額 ± 対策後の法人負担計 (※法人負担分の増減による税効果は考慮せず)	2年目	4,014,622
	3年目	6,021,934
	4年目	8,029,245
	5年目	10,036,556

これは、役員報酬900 万円の社長のケースです。ご覧のとおり、【対策前】と【対策後】とでは社長の手取りは「年額1,705,710円」アップしています。5年間でみると「累計8,528,548円」です。一方、会社にしても法人負担分が「年間301,602円」減少しています。5年間でみると「累計1,508,008円」です。すなわち、社長、会社ともに手元に残るキャッシュは増えているわけです。その額は「年額2,007,311円」、5年間でみると「累計10,036,556円」にもなります。

いかがでしょうか？

このケースと同じように、あなたの手取りも**“年間百万単位”**で増やせるかもしれません。ただし、手取り増加効果（増加額）は人によって異なります。現在の報酬金額やその他の条件によって手取り増加効果は大きく変わってくるからです。従いまして、**「あなたの場合はいくら手取りが増えるのか？」**をご報告させていただくために、まずは事前診断をご利用いただきたいのです。

その結果をもとに、私どもコンサルティングを導入するかをご検討ください。私どものコンサルティングには初期費用は一切かかりません。報酬については実際にあなたが私どものコンサルティングを導入いただき、その効果を検証していただいた場合のみ発生します。それ以外の費用（事前診断費、資料作成費、交通費など）は何もかも不要です。

【手元キャッシュ最大化コンサルティング｜導入までの流れ】

社長の手取り最大化 シミュレーションお申込み	シミュレーション の結果報告	手元キャッシュ最大化 コンサルのご提案
「ヒアリングシート」をご記入 のうえ FAX にてご返信	社長の手取り増加額及び 導入効果をご報告	「経済効果アリ」との判断 なら詳細説明の訪問

（ここまで完全無料です）

私どもの目的はあなたと会社の手元に残るキャッシュを最大化することです。そのお手伝いをすることで報酬をいただいております。従って、事前診断の結果、「効果が期待できない」と分かれば、大変申し訳ないのですが、逆に今回のご提案はなかったことにさせてください。あなたにとって「大きな効果が期待できる」場合に限り、ご提案させていただきます。

■ 私どもからご提案はいたってシンプルです！

私どもからのご提案はシンプルです。私どもでは書面上の手続きだけで、社長と会社の手元に残るキャッシュを最大化するコンサルティングをご案内しております。うまくすれば百万単位で手元キャッシュを増やせるかもしれません。以下の「ヒアリングシート」で事前診断できるのですが、いかがでしょうか？

《完全無料の情報提供サービス》
【手元キャッシュ最大化コンサルティング】
事前診断申込書

FAX：0000-00-0000 24時間受付中

《完全無料の情報提供サービス》
【手元キャッシュ最大化コンサルティング】
事前診断申込書

私どもでは、社長と会社の【手元キャッシュ最大化コンサルティング】をご案内しております。いずれも支出を変えず、簡単に実現できるコンサルティングメニューです。うまくすれば"千万単位"で手元に残るキャッシュを増やせます。
以下の質問項目（□には「レ」チェック）にお答えください。診断結果はわかりやすい「レポート形式」でご報告します。

対策前（BEFORE）【社長】【単位：円】			対策後（AFTER）【社長】【単位：円】		
最終手取額	月額	438,461	最終手取額	月額	543,463
	年額	5,261,534		年額	6,521,554

御社名		申込者名	（　）歳
住所	〒		
TEL		FAX	
E-mail	@		
役員報酬	月　円	通勤手当	月　円
扶養人数	人	住民税（昨年）	円

もしあなたの答えが**「興味アリ」**であれば、今すぐ同封の「ヒアリングシート」をご返送ください。あなたにデメリットもリスクもなし、あるのはコンサル実行後に増える"キャッシュ"だけです。しかも、そのメリットを享受するために必要なのは、たったひと言、あなたが「と・り・あ・え・ず」とおっしゃって、、、

《 同封の「ヒアリングシート」を私どもにFAXしていただくことです 》

ぜひあなたも手元に残るキャッシュを最大化されて、有効な事業活動やプライベートにお役立てください。あなたから「ヒアリングシート」が届くのを、こころよりお待ちしております。

【著者略歴】

日本小規模事業主経営サポートセンター

阿久津　和宏（あくつ　かずひろ）

1977年生まれ・栃木県出身・高崎市立経済大学経済学部卒

◀小規模事業者専門ファイナンシャル・アドバイザー▶

大学卒業後、株式会社セブン-イレブン・ジャパンに入社。1年目よりスタッフの育成・管理業務を行い、2年目より店舗経営相談員として、9店舗を担当。

加盟店オーナーの売上・利益を上げる参謀としての立ち位置で従事。お店の売上・利益を上げて加盟店オーナーと従業員さんに幸せになってもらいたい、、、という考えで仕事をするも、そんな中、頑張って稼いでも、お店の利益を出しても

「手取りが増えない・・・」「税金や社会保険料の支払いでお金が残らない」「頑張っても頑張っても楽にならない」

そういう声が非常に多い現実をきっかけに、ファイナンシャルプランナーの勉強をはじめ、「報酬のもらい方で手取りが変わる」ことを知り、多くの事業主が専門家からアドバイスを受けていないことを知る。その後、あるきっかけで、国内大手生命保険会社の「新規事業部門」にヘッドハンティングを受け、転職。

生命保険と事業主の悩みや解決策を学び、4年目、独立系ファイナンシャルプランナーとして「独立」。あくつ FP 事務所を開業。小規模事業者専門のファイナンシャル・アドバイザーとして、「小冊子」「セミナー」等での情報提供は好評。

手元キャッシュ最大化レポート　Vol. 1

「住まい」を使って社長のキャッシュを最大化する方法①

平成30年1月1日　第三刷

著者　　阿久津和宏（あくつかずひろ）

発行　　あくつ FP 事務所

〒360-0816　埼玉県熊谷市石原641－3

E-mail：info@fp-1.info

HP：http://fp-1.info

TEL：050－3707－3507（代）　FAX：048－524－2918