



アルファヴォイス倶楽部

VOL.160

2009.4

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. **今、我々にできることは何か？ 建設業再生の二つのプログラム**
代表取締役 野村 敬一
2. **川田竹也先生の土地活用営業のための知識**
ワンポイントアドバイス～土地活用の種類と節税効果～
コンサルタント 川田 竹也

今、我々にできることは何か？

建設業再生の二つのプログラム

代表取締役 野村 敬一

景気を回復させるためのあらゆる経済政策がとられていようとも、どの政策をとっても応急措置にしか思えない。抜本対策は、極めて簡単である。100年先の日本国復活の為には、人口増加の政策を一点集中に政策立案し、実行するしかない。人口減少の中では、消費も建設投資も拡大するわけがない。

今ここで嘆いても始まらないのは十分承知している。今、我々にできることは何かを考え、実行することが大切なのである。「努力は人を裏切らない」と信じている。

その為に二つのアルファヴォイスコンサルティング（AVC）プログラムをコンサルティング新商品としてご提案したいと思う。『AVC 建設業再生プログラム』『AVC 建設営業強化プログラム』の詳細は次回お知らせする。

建設市場の閉塞感は営業最前線に行けば行くほど実感がある。事業戦略構築のために何をどのようにすればいいのか、なかなか明確な答えが出せない。何か強力な一手があるわけではなく、従来の建設営業を、地道にかつ冷静に振り返り、小さなことから見直しをしていくことが重要だと考える。自分たちの仕事を振り返る中で、

新たな事業の芽が出てくるであろう。

外部環境を嘆いていても仕方がない。今できることは、自分たちでできることを地道に行うしか策はないのである。その為には現状を客観的に分析することが必要であり、外部のプロのコンサルティングが必要なのである。人材育成、とりわけ営業強化の為には欠かすことができないのである。

コンサルティングとは「情報収集と分析」、「情報提供」、「アドバイス」である。企業活性化の為には不可欠であると自負している。企業努力するにしても戦略と方法を間違えると危機を迎えるのである。

まず見直していく内容は一般的に言えば「人・物・金・情報」であるが、建設業の場合「人事戦略・商品戦略・財務戦略・マーケティング（探客）戦略」であると考え。自社の現状を分析し、事業戦略を再構築することが必要である。

アルファヴォイスコンサルティング(株)では、ある企業の事業継承（社長交代）に際して事業サーベイを行い、新事業戦略構築をした。社内風土は一新し、順調な事業継承が行なわれた。この際に実行したプログラムはかなり有効である。事業継承時のみならず、自社の事業戦略再構築の為に一度挑戦していただきたい。これは『AVC 建設業再生プログラム』である。

次に大切なのは人材教育を地道に実行することである。特に**営業パーソンの筋力トレーニング**を継続することでしか企業の底力はつかない。

営業の「武器の整備」と「使い方」「ロールプレイング訓練」を行うのが『AVC 建設営業強化プログラム』である。

会社・商品・個人を顧客にインプリント（刷り込み）するツール・データ・ケース（事例）の整備と使い方

上記ツール・データ・ケースを使ったロールプレイ訓練

顧客をセグメント（選別）するための情報収集の内容の整備とヒアリング訓練

顧客ニーズ把握と対処ためのコミュニケーションスキル

クロージングスキルの向上

以上の内容を骨子としてアルファヴォイスコンサルティング20年の集大成として新プログラムをパッケージした。次回詳細内容をご紹介します。

以上

川田竹也先生の土地活用営業のための知識

ワンポイントアドバイス

コンサルタント 川田 竹也

土地活用の種類と節税効果

新入社員の皆様へ入社おめでとうございます。また、新たに営業マンとなる皆様も今までの経験を生かし、より一層ご活躍ください。これから土地活用に関わる仕事をされる皆様には、たくさんの知識を身に付けてお客様のお役に立てるよう頑張っていたいただきたいと思います。

土地の有効活用と税金対策には深い関わりがあります。どのような土地活用がどの税金の節税になるのか知っておくことが重要です。今回は土地活用の種類と節税効果について解説します。

土地活用に関わる税金と節税について

【不動産取得税】

土地や建物などの不動産を取得したときにかかる税金です。建物の不動産取得税は**優良な住宅**であれば節税できます。

【固定資産税】

土地や建物などの不動産を所有している場合に毎年かかる税金です。土地の固定資産税は**住宅用で使っている**場合に節税できます。また建物の固定資産税は**優良な住宅**であれば節税できます。

【都市計画税】

固定資産税と同じく、土地や建物などの不動産を所有している場合に毎年かかる税金です。土地の都市計画税は**住宅用で使っている**場合に節税できます。

【所得税】

給与や不動産収入など、1年間の総収入から経費を差し引いた“もうけ”に対してかかる税金です。所得税は**経費をたくさん計上**することで節税できます。

【相続税】

死亡した人の財産を受け継いだときにかかる税金です。相続税を節税するには相続税評価額を下げる**ことが重要**です。土地や建物の相続税評価額は、**所有者自身が自由に使えない**ほど下がり相続税が節税できます。

代表的な活用方法と節税効果

建て貸し・・・賃貸用建物を建てて、土地と建物を賃貸する活用です。住居用と事業用があります。

・・・節税効果あり ×・・・節税効果なし

・住居用の賃貸（賃貸マンション、アパート、戸建賃貸 等）

不動産取得税		住宅用の建物なので節税効果あり
固定資産税		土地：住宅用に使っているので節税効果あり 建物：優良な住宅については節税効果あり
都市計画税		土地：住宅用に使っているので節税効果あり
所得税		建物に投資をしているので色々な経費があり節税効果あり
相続税		土地と建物を他人へ貸しており、所有者は自由にならないので節税効果あり

・事業用の賃貸（店舗、事務所、テナントビル、貸し倉庫 等）

不動産取得税	×	事業用の建物なので節税効果なし
固定資産税	×	土地：事業用に使っているので節税効果なし 建物：事業用なので節税効果なし
都市計画税	×	土地：事業用なので節税効果なし
所得税		建物に投資をしているので色々な経費があり節税効果あり
相続税		土地と建物を他人へ貸しており、所有者は自由にならないので節税効果あり

貸地・・・土地のみを賃貸する活用です。一般には事業用の貸地が多く、店舗、事務所、テナントビル、貸し倉庫 等があります。

（借りている側が建物を建てる）

不動産取得税	-	
固定資産税	×	土地は事業用に使っているので節税効果なし
都市計画税	×	土地は事業用に使っているので節税効果なし
所得税	×	土地を貸しているだけなので経費がなく節税効果なし
相続税		他人の建物が建っており、所有者は自由にならないので節税効果あり

駐車場 等・・・建物を建てない活用です。

不動産取得税	-	
固定資産税	×	土地は事業用に使っているので節税効果なし
都市計画税	×	土地は事業用に使っているので節税効果なし
所得税	×	投資がほとんどないので経費が少なく節税効果なし
相続税	×	建物がなく所有者が自由にできるので節税効果なし

このように土地活用の種類により、節税できる税金の種類も変わります。土地活用営業の皆様は、土地活用と税金の関係をよく理解して下さい。

税金の詳細はアルファヴォイス倶楽部のバックナンバーで解説しているので参考にして下さい。

アルファヴォイス倶楽部バックナンバー一覧

テーマ	バックナンバー
固定資産税	110・111・112・113・114・116・117
不動産取得税	118
譲渡税	119・123
贈与税	120・122・124
相続税	128・130・131・132・133・134・135・138・139 140・141・142・143・144・145・146・147・149 150・151・153・156
税制改正	115・126・136・157
住宅金融支援機構	137
税金全般	148・157
戸建賃貸の税金	154・155
長期優良住宅	158・159

アルファヴォイスコンサルティングホームページの会員ページからバックナンバーを見ることができます。

初めての方は会社プロフィールの登録と、営業マンプロフィールの登録が必要になります。

営業ツール（土地活用と節税効果）をホームページに記載していますのでご活用下さい。

<http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。info@alpha-vc.co.jp / FAX03-5215-8717