

法人化・事業承継セミナー

2021年9月4日



辻・本郷 税理士法人
HONGO TSUJI TAX & CONSULTING

1. 不動産管理会社のメリット

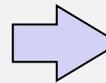
(1) 所得分散効果 / 所得税対策

所得税は超過累進税率。所得金額が多くなるにつれて税額が増加。
不動産管理会社を利用することにより、オーナー・会社・役員に所得を分散することが可能となる。

所得税 5%～45%

住民税 10%

事業税 5% (事業と認定される場合)



法人税、住民税、事業税

所得金額800万円以下の場合 約25%

所得金額800万円超の場合 約35%

(2) 相続財産の増加を抑制 / 相続税対策

オーナーに支払う地代は、固定資産税の2～3倍に設定することが一般的。
地代収入は家賃収入より低額になるため、オーナーの相続財産の増加を抑制することができる。

1. 不動産管理会社のメリット

(3) 相続財産の流動化 / 相続税対策

オーナーが所有する建物を法人に譲渡し、換金することで、財産を流動化させることができる。
この資金をもって、保険の加入や生前贈与など新たな相続対策に活用することができる。

(4) 納税資金の確保 / 相続税対策

お子様を役員とし、給与を支払うことで、お子様が納税資金を貯めることができる。

2. 法人化の流れ

(1) 対象先の選定

所得分散の観点から検討する場合、個人の課税所得金額が1,000万円を超えていることが目安。

(2) 効果の試算

一般的に建物のみを譲渡し、その敷地は賃貸借とする。

- ・ 固定資産税の3倍にあたる地代のみを支払う場合
- ・ 地代の他、オーナーや親族に役員報酬を払う場合

など複数の試算を行い

イニシャルコストがこの節税効果の何年分に相当するかも試算する。

(イニシャルコスト → 設立費用、不動産取得税、登録免許税、その他費用)

(3) 法人設立

会社設立の手続きには約1ヶ月程度の時間を要する。

- ・ 社名、本店所在地、事業目的、資本金と発起人、取締役、事業年度の検討
- ・ 印鑑の作成、印鑑証明書などの収集
- ・ 定款の作成と認証
- ・ 資本金の払い込み
- ・ 設立書類一式の作成と捺印
- ・ 設立の登記申請
- ・ 銀行口座開設
- ・ 税務届出書の提出

(4) 建物の売買

建物の売買契約の締結

購入資金の融資実行

売買代金の決済

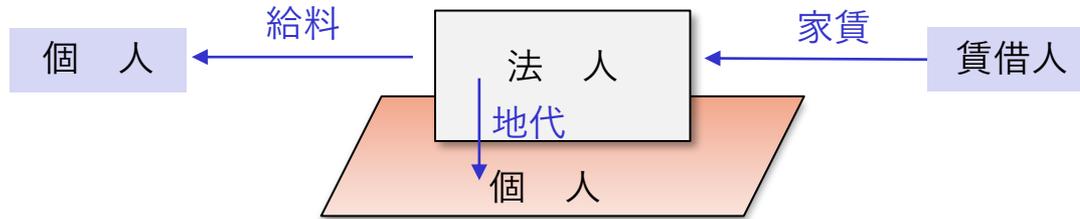
(5) 土地の賃貸借

土地の賃貸借契約の締結

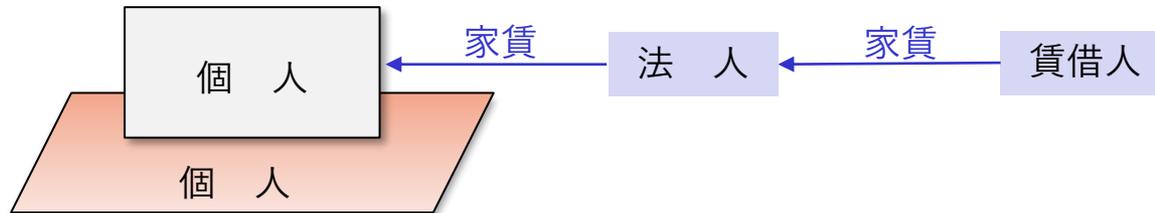
土地の無償返還に関する届出書の提出

3. 不動産管理会社の形態

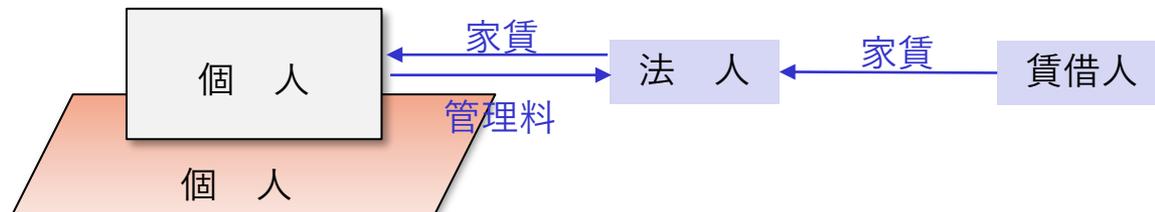
(1) 資産保有方式



(2) サブリース方式



(3) 管理委託方式



4. 会社設立時の留意点

(1) 法人格は株式会社か合同会社か

	株式会社	合同会社
設立費用	登録免許税 最低15万円 定款認証代 5万円	登録免許税 6万円 定款認証代 なし
所有と経営	出資者と役員は別	出資者と役員は原則として同一
役員	取締役 1名以上	社員 1名以上
取締役会を設置する場合	取締役 3名以上 監査役 1名以上	—
資本金	1円以上	1円以上
議決権と利益分配	原則として1株ごと	自由に設計可
役員の任期	最長10年	なし

(2) 出資者（株主）は誰にするか

子供が出資する会社に不動産を譲渡することで、間接的な資産承継の効果。

(3) 取締役は誰にするか

業務に関わる人、役員報酬をもらう可能性がある人。

※本人の職業に注意。

5. 建物譲渡時の留意点

- (1) 譲渡対象
一般的に建物のみを譲渡する。
オーナーの資産の流動化を急ぐ場合には、土地も譲渡することもあるが、借入金の返済計画に留意。
- (2) 建物の譲渡対価
時価で譲渡することが原則。
 - ① 鑑定価額
 - ② 帳簿価額
 - ③ 固定資産税評価額※ 売手が消費税の納税義務者である場合には、時価が税抜価額となるため、消費税を加えた金額で譲渡する。
※ 固定資産税の精算を行う場合には、その精算金も譲渡価額に含まれる。
- (3) オーナーの税務申告
建物のみを簿価で譲渡する場合には、理論上、譲渡所得は発生しないが、消費税を税込経理している場合や固定資産税の精算をしている場合には、譲渡所得が発生する。
また、消費税の納税義務者である場合には、建物譲渡に係る消費税の納税があるので資金計画に留意。
- (4) 預り敷金
譲渡代金は預り敷金を相殺して決済
- (5) 賃貸借契約の移行
オーナーチェンジの通知、賃貸借契約書のまき直し
家賃入金口座の変更

6. 土地賃貸借時の留意点

(1) 借地権の認定課税

土地を他人に賃貸し、建物などを建てさせたときには、借地権が設定されたことになる。この場合に、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときは、権利金の認定課税が行われる。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、権利金の認定課税は行われない。

- ① その土地の価額からみて、相当の地代を収受している場合
- ② その借地権の設定等に係る契約書において、将来借地人がその土地を無償で返還することが定められており、かつ、「[土地の無償返還に関する届出書](#)」を借地人と連名で遅滞なく税務署に提出している場合

(2) 地代の設定

上記(1)②による場合、地代(年額)は固定資産税の3倍相当に設定することが一般的。

(3) 土地の評価額

貸家建付地	自用地評価額	×	(1 - 借地権割合 × 借家権割合)
無償返還の貸宅地	自用地評価額	×	80%

(4) 小規模宅地の特例

貸付事業用宅地については、200㎡までの部分につき、評価額を50%減額できる特例あり。

(特定居住用宅地、特定事業用宅地と併用する場合には面積調整あり。)

ただし、[2018年4月1日以後の相続又は遺贈により取得した宅地等については、その相続の開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等を除く。](#)

7. 会社経営における税務の留意点

- (1) 役員報酬
原則として役員報酬は毎月定額でないと、一定額が損金に算入されない。
役員報酬を変更する場合は、期首から3ヶ月以内に、株主総会の決議により改定する。
- (2) 生命保険
個人契約の生命保険料 所得控除額は最大で12万円
法人契約の生命保険料 商品により損金算入額は異なるが、掛捨て保険は全額損金。
(保険金受取人も法人)
- (3) 小規模企業共済（中小企業基盤整備機構）
個人事業時代に加入していた小規模企業共済は、法人成り後も法人役員として加入を継続可能。

小規模企業共済とは

小規模企業の経営者や役員の方が、廃業や退職時の生活資金などのために積み立てる制度。

- ・ 掛金の全額を所得控除できる。
月々の掛金は1,000～70,000円まで500円単位で自由に設定が可能。
毎月の掛金は、個人の預金口座からの振替。（振替日は毎月18日）
掛金の納付方法は、月払い、半年払い、年払いから選択できる。
- ・ 共済金は、退職・廃業時に受け取ることができる。
共済金の受け取り方は「一括」「分割」「一括と分割の併用」が可能。
一括の場合は退職所得扱いに、分割の場合は、公的年金等の雑所得扱いとなる。

7. 会社経営における税務の留意点

(4) 倒産防止共済（中小企業基盤整備機構）

不動産賃貸業を営む個人事業者は加入できないが、会社であれば可能。（貸付制度は利用不可）
法人として1年以上の事業実績が必要。

倒産防止共済（経営セーフティ共済）とは

倒産防止共済は、取引先事業者が倒産した際に、中小企業が連鎖倒産や経営難に陥ることを防ぐための制度。

- ・ 掛金月額は5,000円～20万円まで自由に選べ、増額・減額ができる。掛金総額800万円まで。掛金を損金に算入できる。
毎月の掛金は、預金口座からの振替。（振替日は毎月27日）
- ・ 共済契約を解約した場合は、解約手当金を受け取ることができる。
自己都合の解約であっても、掛金を12か月以上納めていれば掛金総額の8割以上が戻り、40か月以上納めていれば、掛金全額が戻る。（12か月未満は掛け捨て）

(5) 法人名義の車両

法人名義の車両の税金、保険料、減価償却費は、法人の損金に算入。
しかし、プライベートで使用していると

(6) 税理士費用と税務調査リスク