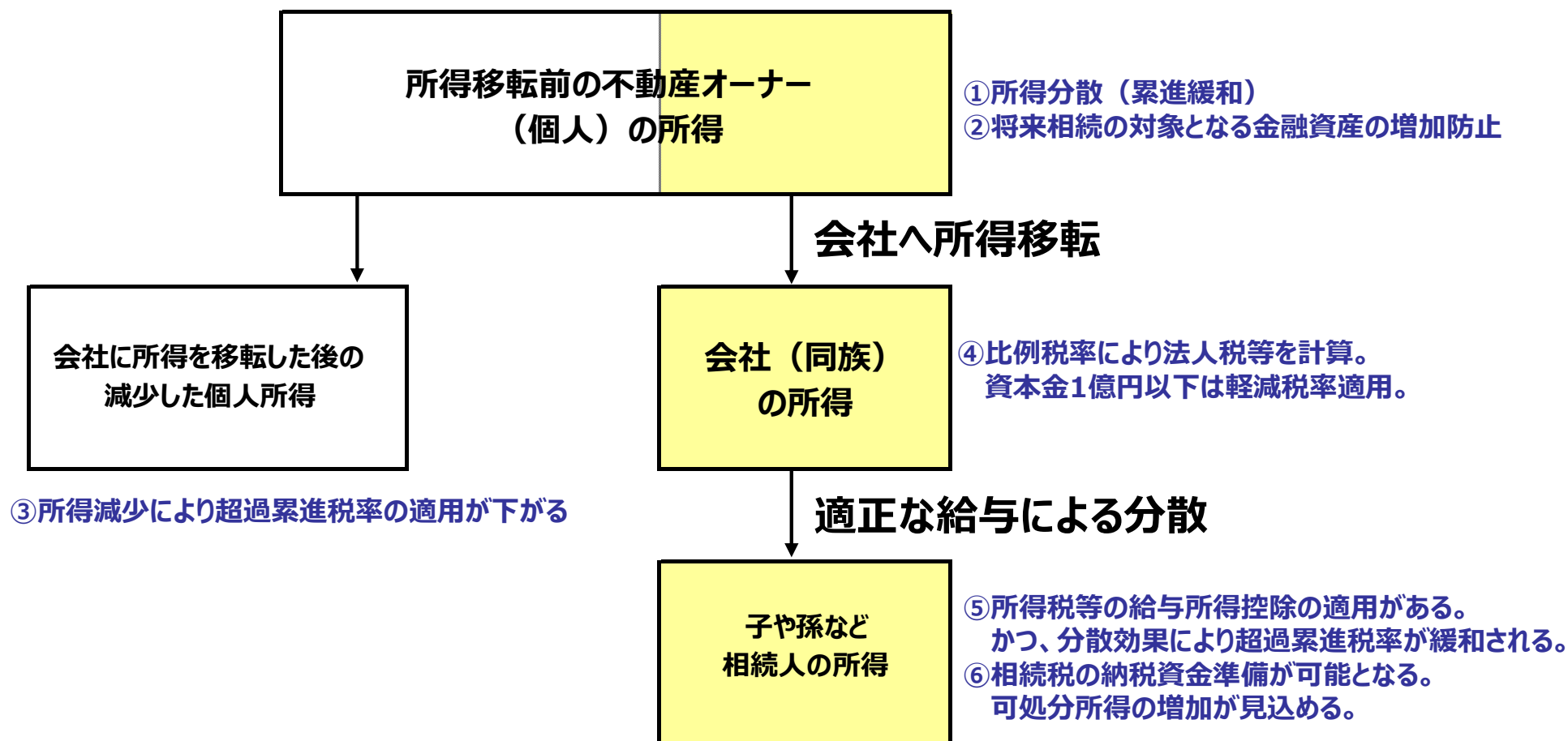


実践 不動産法人化スキーム



税理士法人レディング 代表税理士
公認会計士・税理士 木下 勇人

1. 会社活用の全体スキーム図



（弊社コメント）

→ **不動産オーナー（個人）の不動産所得の金額が多ければ多いほど、会社活用（会社への所得移転）により、不動産オーナーグループ全体の税金軽減額が多くなる！**

1. 法人化シミュレーション（給与支給は1人のみ）

（単位：万円）

	設立前	設立後	備考・納税差額
不動産 オーナー	収入金額	8,000	2,000 店舗収入が地代収入へ変化
	必要経費	3,500	500
	固定資産税（土地）	350	350
	固定資産税（建物）	700	
	消費税	500	
	減価償却費	1,800	
	その他	150	150
不動産所得	4,500	1,500	
所得税・住民税	1,970	491	▲1,479
法人	収入		8,000
	損金	0	7,200
	固定資産税（建物）		700
	消費税		500
	減価償却費		1,800
	支払地代		2,000
	その他		200
給与		2,000	過大役員報酬にならないものと仮定
差引金額	0	800	
法人税・住民税・事業税		217	+217
長男 1人 ※	収入金額		2,000
	給与所得控除		270
	給与所得		1,730
	所得税・住民税		590
税額合計	1,970	1,298	▲672

◆前提

1. 不動産オーナーの不動産所得4500万円
2. 地代2,000万円をオーナーへ支払う。
3. 事業税・所得控除は考慮なし
4. 所得税と住民税の所得控除の差は考慮なし

■設立前の個人税率

43.8%（= 1,970 / 4,500）

□ 設立後の個人税率（オーナー）

32.7%（= 491 / 1,500）

□ 設立後の法人税率

27.1%（= 217 / 800）

□ 設立後の個人税率（長男）

34.1%（= 590 / 1,730）

→ **毎年672万円の節税（×年数）**

※長男1人に役員給与を支給した場合

1. 法人化シミュレーション（複数人に給与分散）

(単位：万円)

		設立前	設立後	備考・納税差額
省略				
長男	収入金額		1,000	1人分
	給与所得控除		220	〃
次男	給与所得		780	〃
※	所得税・住民税		194	〃
			×2=388	2人分
				+388
税額合計		1,970	1,096	▲874

※長男・次男に1,000万円ずつ役員給与を支給した場合

長男1人	収入金額		2,000	
※	給与所得控除		270	
	給与所得		1,730	
	所得税・住民税		590	+590
税額合計		1,970	1,298	▲672

◆前提

- ・長男・次男に1,000万円ずつ役員給与を支給
- ・上記以外は前ページと同じ

672万円の節税（×年数） → 874万円の節税（×年数） ⇒ **202万円の節税増加**

1. 確定申告時期だからこそ法人化提案のチャンス

検証：なぜ確定申告時期が法人化提案のチャンスなのか？

回答

∴ **個人の不動産所得について、1年間の結果を知るタイミング**

→ 所得税・住民税・事業税・消費税・社会保険料等の負担額が異常に高いことを確認するタイミング

∴ **相続税試算を同時に行うことが可能**

→ 法人化検討にあたり、相続税試算を同時に行う必要があり法人化以外の提案も同時に行うことが可能

2. 認知症における問題点

■ 契約関係が全く不可能となる

1) (大規模) 修繕・管理ができない

→ 現状、そのまま進めているケースが多発しているが、全て無効の契約

「大規模修繕ができない」「エレベーターの保守・修繕ができない」事は賃貸経営は不可

2) 収益物件建築・建替ができない

→ 認知症である以上、契約不可

3) 物件売却・買換えができない

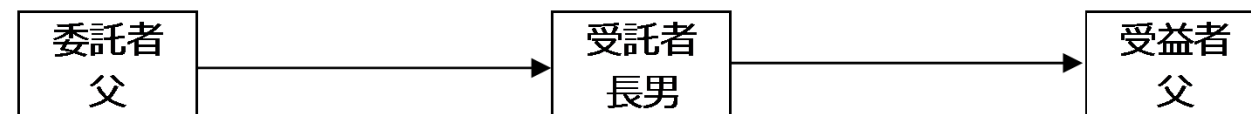
→ 認知症である以上、契約不可

4) 親（祖父）の土地に子（孫）のマイホーム建築はできない

→ 抵当権設定ができないため、子（孫）が住宅ローンを使つての建築不可

2. 認知症対策（民事信託）

母：既に他界



法律上の所有者は、受託者である長男（ただし、長男の固有財産とは区別）

税務上は、信託財産に係る資産・負債・収益・費用は受益者に帰属するものとみなして計算

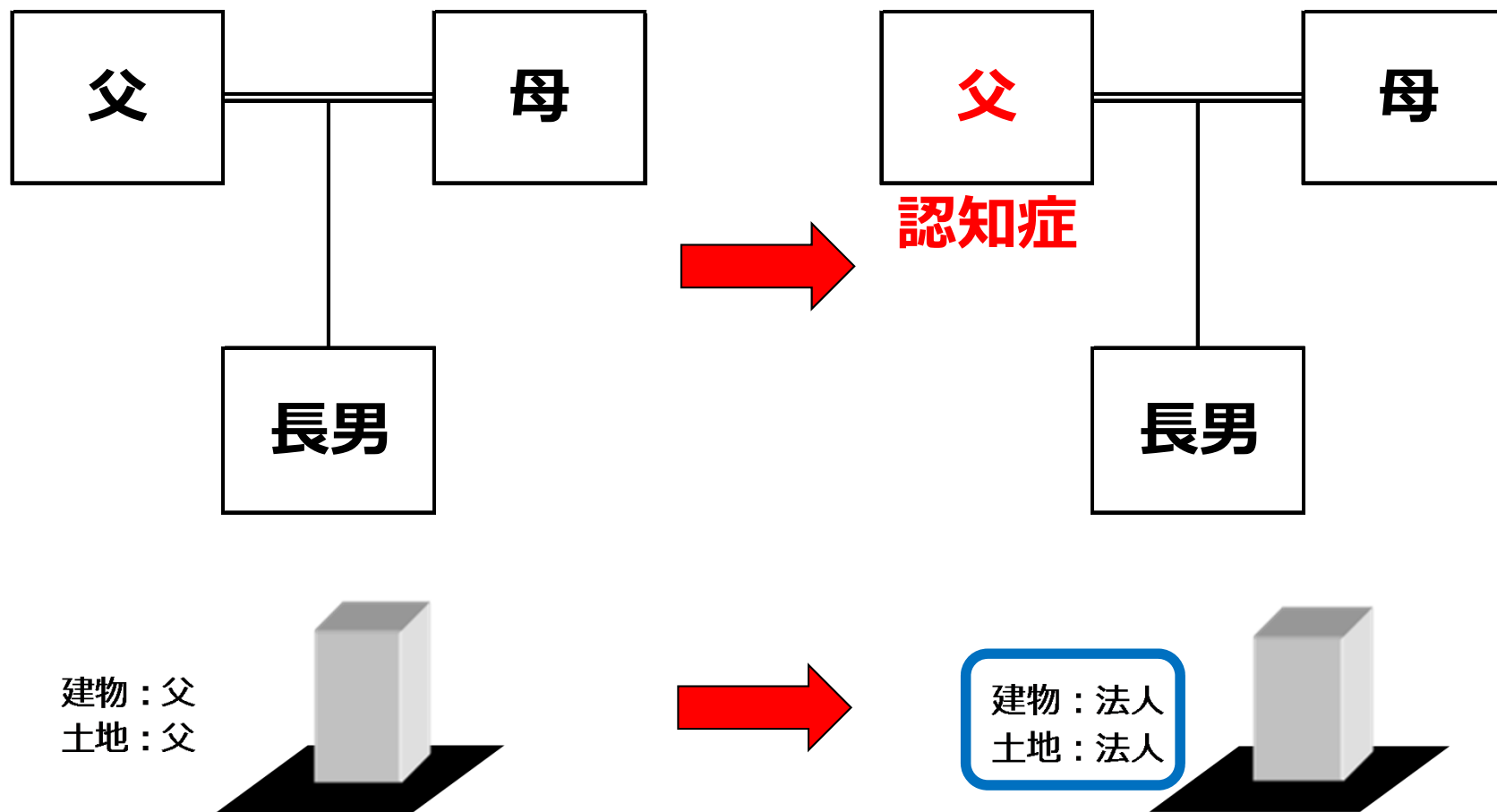
受益権

父の所得税等の負担は重いまま。

民事信託で可能なのは、あくまで財産管理であって節税ではない！

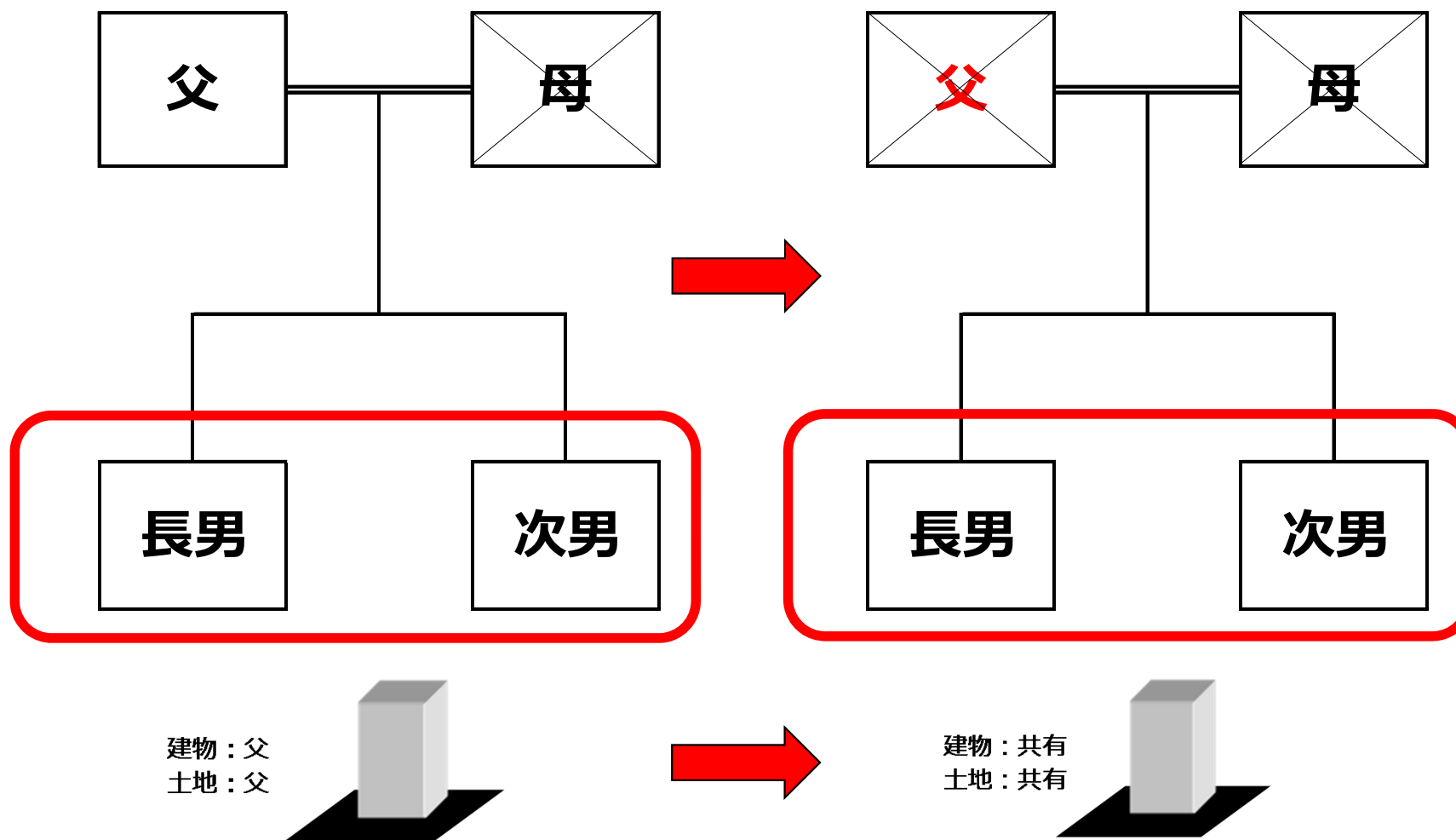
↓
民事信託をする前と基本的には課税関係は変わらない

2. 認知症対策（法人化）



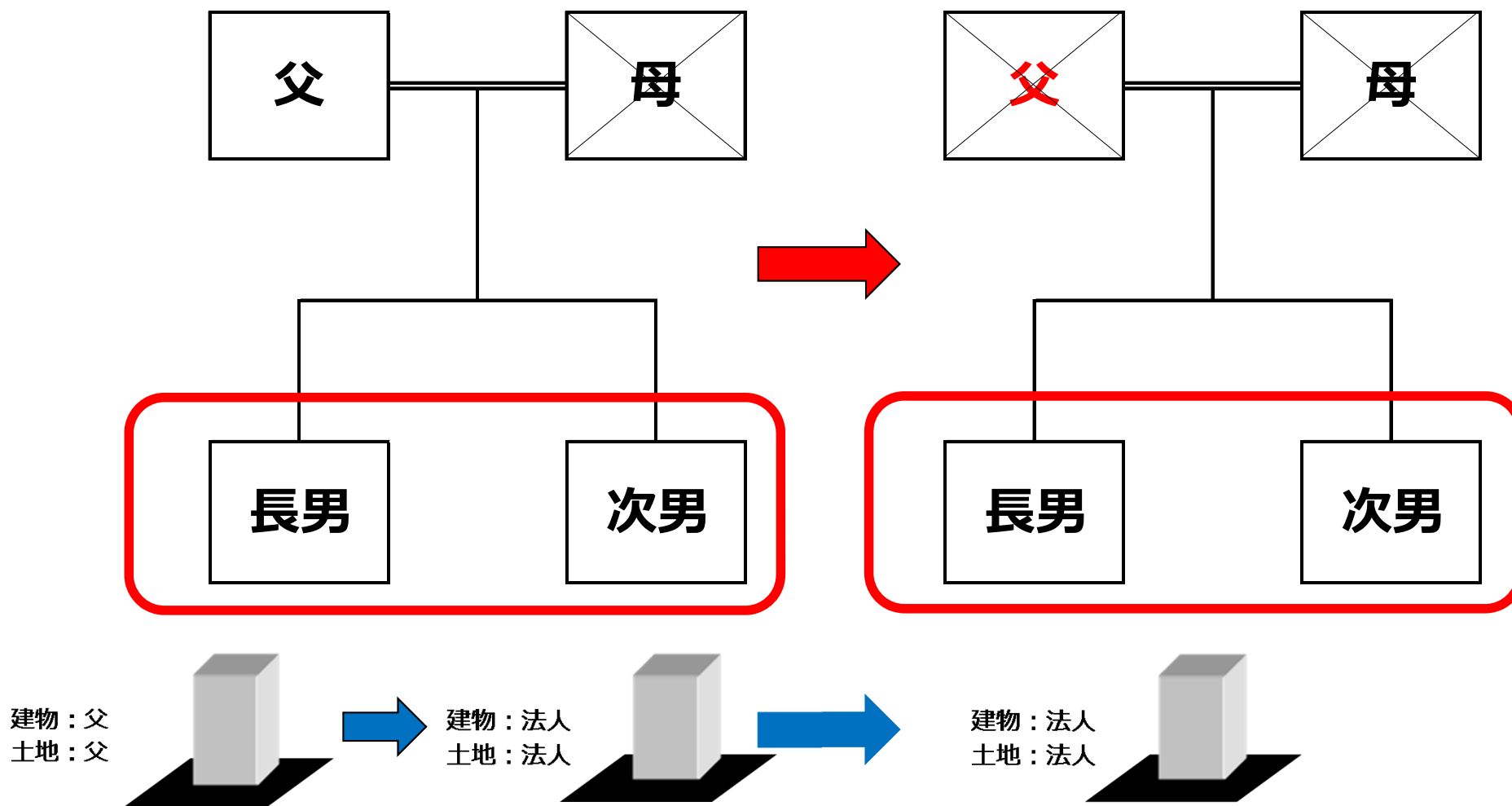
土地建物を法人へ売却し、代表者を父以外（長男）にしておくことで認知症対策となる！
なお、長男への所得分散も可能となる。

2. 争続対策 (法人化 + α)



**長男・次男が争続をしている場合、父に相続が発生すると
不動産が共有となり、何も活用することができない！**

2. 争続対策（法人化+α）



生前に土地建物を法人へ売却し法人化しておき管理させたい相続人を決めておくことで、不動産の有効活用を可能とし争続対策を防止できる！

現状の借入金金利、実勢と比較して高くありませんか？

- ・金利引下げ要因

日銀のマイナス金利政策の実行

- ・実勢金利

10年固定で1%を切る金利を提示する金融機関が多い

- ・留意事項

- 1) 借換えずに同じ金融機関で引下げ交渉 → 特に問題なし
- 2) 仮に借換えを行う場合 → 違約金の有無、抵当権付替費用

2. 経営感覚

■ 経営感覚

収益物件に対する投資であり、当然回収後の差額が儲け。

・不動産賃貸業

収益・費用ある程度予測が付く事業であるが、それでも経営者としての感覚で取り組む必要あり。

収益：家賃の値下がりリスク

費用：金利上昇リスク

イレギュラーコストを把握（（大規模）修繕費など）

収支予測をしっかりと行っておく必要がある（10年間程度）。

2. 経費・その他追加コスト

■ 経費

個人所有の場合における必要経費算入の限界
その限界を超えるために法人所有へ

■ その他追加コスト（イニシャル＋ランニング）

イニシャル：法人設立費用（約30万円程度）

不動産取得税・登録免許税・司法書士手数料

税理士報酬（コンサル）、（場合によっては消費税）など

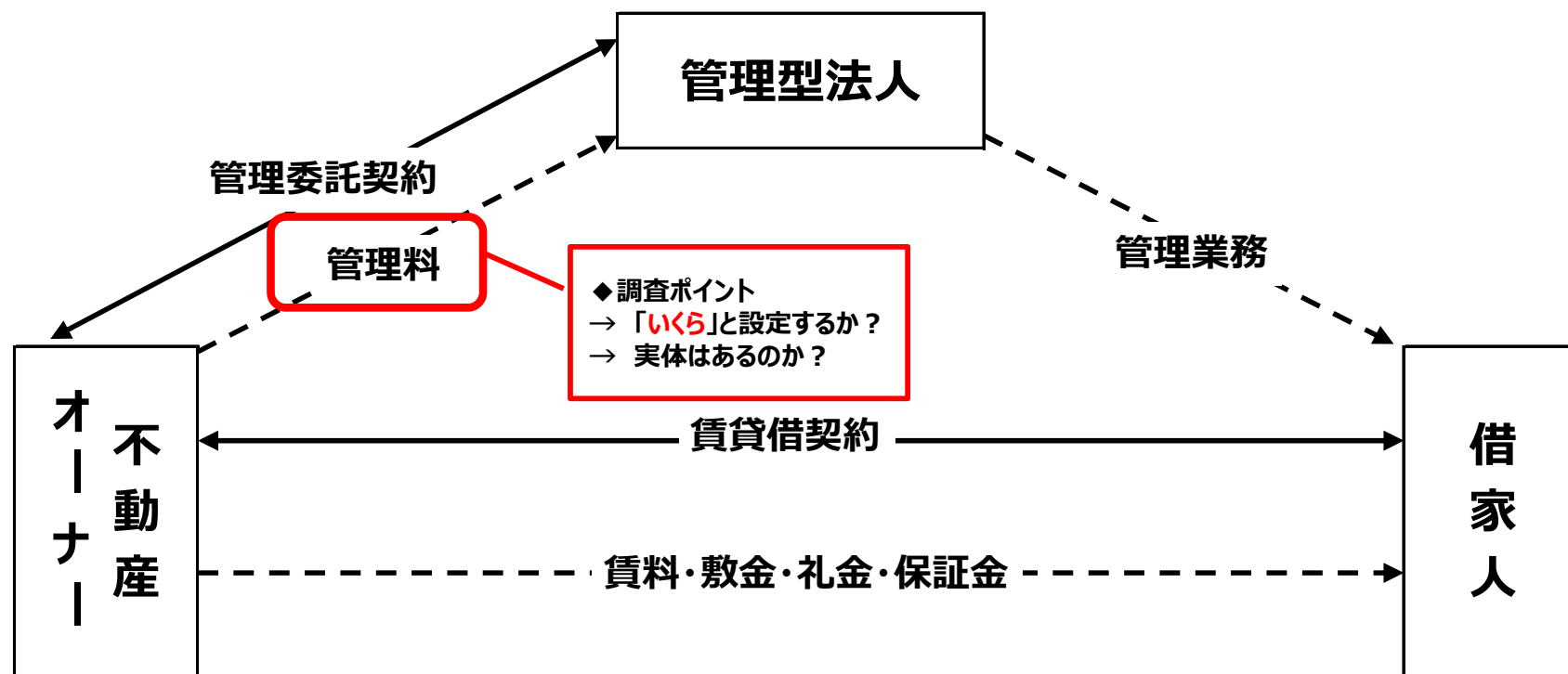
ランニング：税理士報酬（月次・決算）

不動産オーナー（個人）の所得分散方法

	分散方法	法人種類
1	管理委託方式	管理型法人
2	一括転貸（サブリース）方式	転貸型法人
3	会社が不動産を所有する方式	所有型法人

「不動産の法人化」
と言えば、これ！

①管理型法人：不動産オーナー（個人）と管理型法人が管理委託契約を締結し、賃料の回収、入居募集等、不動産の管理を代行する。



（弊社コメント）

- 昔、流行った方法。多くはこの方法を採用していた。
- しかしながら、管理を「いくら」とするかで税務署側との対立が激しい。

◆管理業務の内容

1. 入居者の募集、面接
2. 賃貸借契約の締結、更新、解約などの手続
3. 入居者の入居時のチェック
4. 入居者や近隣住民などのクレーム処理
5. 入居者の退去時のチェックと精算金の精算
6. 家賃の請求と受領
7. 敷金、礼金、保証金等の請求と受領
8. 建物及びその周辺の清掃・見回り、整備（巡回）・管理業務
9. 共用部分の保守・管理業務
10. 建物の修繕工事等の見積り依頼や工事の選定・発注業務
11. 建物保守管理業務（エレベータ、電気保守など）に伴う業者への連絡・発注・確認業務
12. 大規模修繕計画の立案、実行、チェック業務

（弊社コメント）

- 多くの家主の方が、管理会社に業務委託している部分。
- その業務を管理型法人が行う。

◆管理型法人への管理料

通常、管理料が多ければ多いほど、不動産オーナーの所得分散がなされ、効果が大い！
(つまり、個人の利益が法人に移せる！)

↓ しかし・・・

「**不相当に高額**」と税務署が判断した場合には、
高額部分については不動産オーナーの必要経費とは認めれない！

↓ よくよく考えると・・・

第三者（同族会社ではない通常の管理会社）には、そんなに多くの管理料は支払わない！
(所得税法157条：同族会社等の行為又は計算の否認等)

（弊社コメント）

- 税務調査では、この管理料の算定で多くの事例が否認されている！
- 2006年の裁決が出てから、厳しくなった！

◆管理上生じる様々な費用を個人と法人のどちらが負担するか？

例えば・・・以下の場合、負担はどちらがすべき？

- 1) エレベータの保守管理費
- 2) 大規模修繕計画に沿った修繕費
- 3) 建物清掃の清掃器具購入費用
- 4) 共用部分の電球交換費用

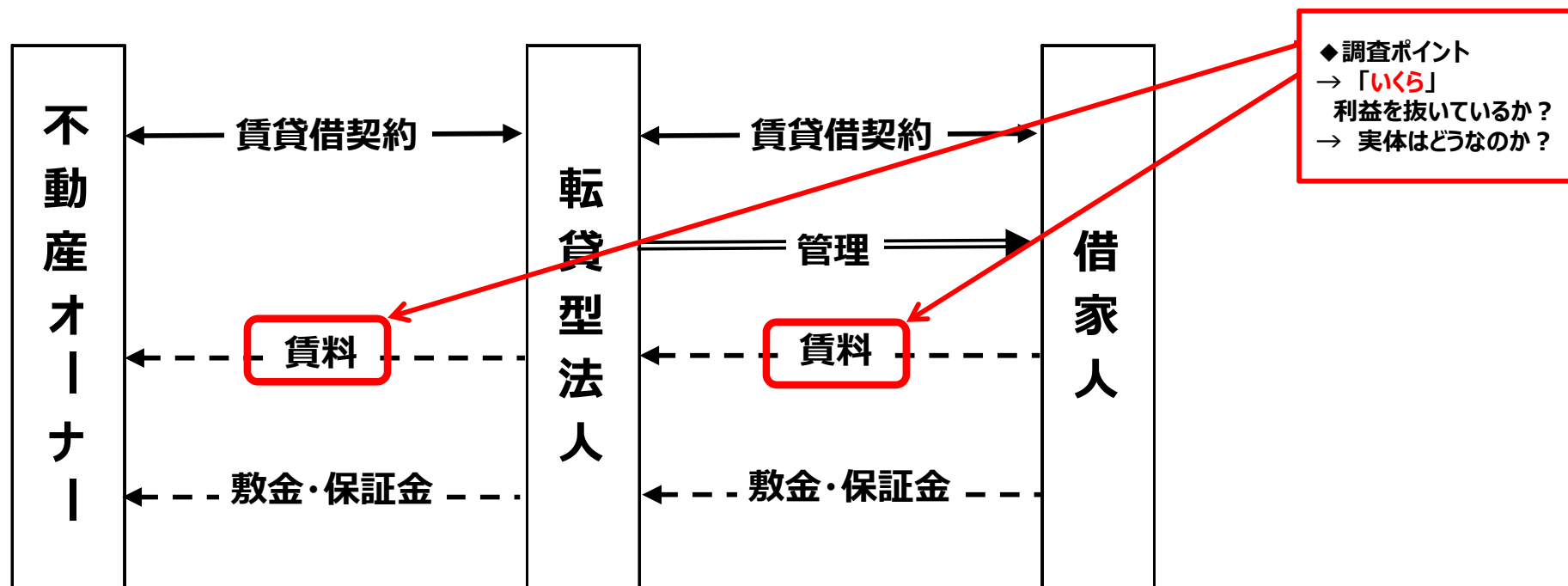
↓ 不動産オーナーの気持ちとしては・・・

1)～4) の**全部を法人負担**としたいはずですが・・・

（弊社コメント）

- 実務上、曖昧なまま処理し、後々の税務調査で問題となるケースが多い！
- 本来は、当初の管理契約で詳細に決定しておくべき！

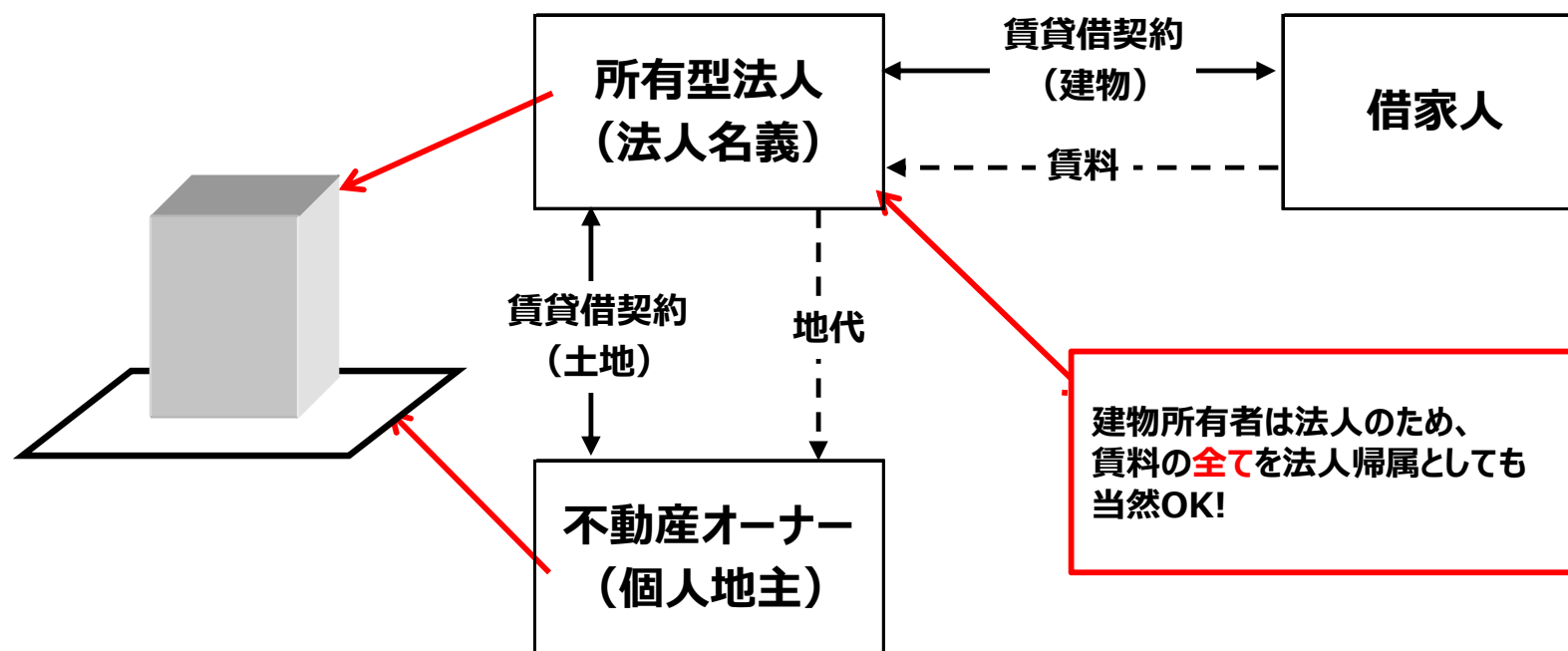
②転貸型法人：不動産オーナー（個人）の賃貸物件を転貸型法人が一括して借り上げ、第三者に賃貸する方法。



（弊社コメント）

- 一括転貸（サブリース）方式とも呼ばれる方法。
- 税務当局が考える管理料：**借家人支払家賃総額 × 5～15%程度（一般論）**

③所有型法人：建物の所有者は所有型法人（土地所有者は個人のまま）



(弊社コメント)

- 実体の問題だった①②の法人に対して、③の法人は実体（所有）がある！
- 所有している物件が稼いだものは所有者のもの！

No	項目
1	個人（超過累進税率）と法人（比例税率）の税率差を活用できる
2	役員給与を通じて所得分散ができる（超過累進税率の緩和）
3	役員給与に対する給与所得控除（概算経費）の適用
4	利益繰延型の生命保険に加入し、将来の大規模修繕に備えることができる
5	相続財産の増加を防止できる
6	会社の株式等を後継者が所有し、相続税対策とする
7	無償返還届出書の提出により、土地の相続税評価額を減額できる
8	小規模宅地等の減額特例の適用が受けられる
9	自己の居住スペースを社宅扱いにすることができる
10	消費税の還付を受けられる可能性がある
11	会社所有の建物については、相続登記の必要がない

法人化のデメリット

No	項目
1	会社の設立費用がかかる
2	個人所得と法人所得とに区分して計算する必要があり、所得計算が面倒となる
3	法人の場合には赤字であっても最低限の税負担（均等割）が生じる
4	所得分散が図られるため、不動産オーナー個人の可処分所得は減少する
5	建物建築後、短期間で不動産オーナー（地主）に相続が発生した場合、相続税計算では不利になる場合がある
6	相続発生時の土地評価について、貸家建付地の評価減の適用ができなくなる
7	建物建築後3年以内に相続が発生した場合、建物の所有者である会社の株価算定に際しては、建物の評価額は建築価額となる。
8	会社の建物を役員社宅として使用した場合には会社に対して賃料の支払をしなければならない
9	社会保険の加入手続きが必要となる

法人化のメリットを享受できる所得規模とは？

◆概ねの目安は、不動産「所得」= **1,000万円**！

ただし、「売上（収入）」ベースではなく、「所得（利益）」ベースです。

◆考え方

①不動産所得**1,000万円以下**：

青色事業専従者給与で親族（特に配偶者）への所得分散が可能
→ ただし、**勤務実態**が必要です。

②不動産所得**1,000万円超**：

- ・個人の超過累進税率 ⇔ 法人の実効税率
- ・個人の必要経費算入額 ⇔ 法人の損金算入額
- ・法人化イニシャルコスト（法人設立費用、不動産移転コスト etc）
- ・法人化ランニングコスト（均等割、会計事務所報酬 etc）

→ これらを総合的に勘案すると、法人化の方がメリットを享受できる。

→ 個人での不動産所得が多ければ多いほど、メリットが高くなる。

■ 法人化した後、相続までの時間が長ければ長いほど効果は大きくなる！

建物の帳簿価額（簿価） > 相続税評価額（建物） の場合には一定期間、不利になります。
5,000万円 > 2,500万円

しかしながら、**収益性の高い物件**であるならば、下記 1) 2) 3) をトータルで考えると法人化の方が必ずメリットがあります。

- 1) 個人で所有している場合に課税される所得税・住民税
- 2) 個人で 1) の課税後、蓄積される財産に課税される相続税
- 3) 上記 2) を回避するために支払う贈与税

法人化した場合、

- 1) 個人での実効税率 > 法人での実効税率 → 法人での課税の方が有利
- 2) 税引後の手取りを贈与するより、税引前に給与として支給した方が有利
- 3) 給与として渡せば、それが贈与と同じ効果になる

■ 法人に赤字ができた時に、金銭債権を一部免除する！

法人が所有する物件につき、大規模修繕等を行った場合、赤字が生じる可能性があります。しかも中小法人等であれば、赤字は繰越欠損金として9年間＊（H24税制改正）繰越可能です。

＊ただし、平成20年3月31日以前終了事業年度の欠損金については、改正前の「7年間」のままです。



欠損金が生じた場合には、利益があれば相殺することができます。従って、金銭債権を一部免除することにより「債務免除益」を生じさせ、これと欠損金を相殺することで相続財産を圧縮することが可能となります。



個人としてみれば、回収額が少なくなりますが、新たな出費を強いられる訳ではありませんので、痛みは少ないと考えます。

■ 相続税の申告期限後3年以内に土地を法人へ売却する！

既存の物件（土地・建物）につき、不動産の法人化を検討する場合、土地ではなく建物を法人へ売却します。

（∵土地を売却すると譲渡税20%（15%+5%）が生じるため、相続した土地の場合には×）



しかしながら、相続開始後3年10ヶ月の期間に相続財産を売却した場合には、**その財産に対して支払った相続税**を売却した際の経費にすることが可能です（租税特別措置法39条）。これを「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」といいます。



さらに、土地に関しては更に優遇されております。土地に関しては、**その財産に対して支払った相続税**のみならず、**売却していない他の土地に対して支払った相続税も全て経費**にすることが可能です。これで譲渡税を軽減しながら、法人から納税資金を回してもらうことが可能となります。

（しかしながら、H26年度税制改正より、**H27.1.1以降の相続又は遺贈により取得した財産**については大幅な増税になります。

■ 相続時の法人への土地売却のメリットはこんなにある！

- 1) 法人が銀行から土地代金を借り入れることで、その利息を会社の経費にすることができる。
- 2) 法人から土地代金を支払われた相続人は、それを相続税の納税資金に充てることができる。
- 3) 土地が収益を生まない遊休地であった場合、個人で支払う固定資産税は経費にできないが、法人所有にすれば遊休地であっても経費扱いにできる。
- 4) 土地を個人で持っている場合、相続のたびに所有者が替わり、その都度、手数料*がかかる。
*登録免許税（固定資産税評価額×0.4%）＋司法書士手数料
法人が取得すると相続が起こっても所有者は法人のままなので、最初の一度きりで済む。
- 5) 前ページの取得費加算は3年10ヶ月以内の期限があるが、売却予定であるが買い手がつかない物件につき、いったん法人を経由することにより、取得費加算の特例を半永久的に持続させることができる。

■ 法人化後、自宅を社宅にすれば法人で減価償却を得ることが可能！

自宅はどこまでいっても自宅であり、当然経費にすることはできません。

ただし、自宅の一部を個人事務所に行っている場合には一部を経費（減価償却費等）にすることが可能です。しかしながら、税務署側はかなりシビアに判定しますので、微々たるものとなります。



法人設立後、自宅（建物）を社宅にすることにより、減価償却等を全額経費にすることができます。



また、個人住宅ローンを組んでいる場合、住宅ローン控除を受けているものの、住宅ローンの元利は全て経費にすることはできませんし、支払いは給与課税された後の税引後手取りから支払われます。



役員社宅となりますので、家賃を支払いますが、所得税法基本通達に基づき計算すると、世間相場よりもかなり低い金額の家賃で問題ないこととなります。

■ 個人名義の生命保険料を法人ならば経費化できる！

個人で支払う生命保険は生命保険料控除の対象となります。

ただし、ここで間違えてはいけないのが、以下のとおりです。

- 1) 支払った総額のうち一部だけが経費（生命保険料控除）となること
- 2) 生命保険料控除分（現状Max12万円）の全額につき税金が安くないこと
つまり、Max12万円×税率（たとえば30%）だけが節税可能金額となります。



しかしながら、法人名義で支払う場合、

- 1) 通常の定期保険（掛け捨て）：全額損金計上
- 2) 退職金積立、修繕積立用：半分損金計上（若しくは1/4損金計上）

というように多くが経費扱いとなります。



ただし、法人で保険に入る場合は、契約者：法人、被保険者：役員、受取人：法人にする必要があります。
役員が病気や怪我、死亡した場合（保険事故発生）、法人に保険金が支払われ、会社規程に基づき、役員（若しくは親族）へ支払われることとなります。

■ 相続まで役員でいた場合、死亡退職金を支払うことができる！

◆ 個人（遺族）側のメリット

死亡退職金を遺族が受け取った場合、**500万円×法定相続人の数** だけ非課税財産となります。個人契約の生命保険金も死亡保険であれば、同様の規定がありますが、併用可能です。

生前退職金であれば、退職所得につき所得税・住民税を支払う必要がありますが、死亡退職金の場合には相続税（非課税限度額内であれば無税）で処理をするため、その心配はありません。



また、会社の役員のまま相続を迎えると、**弔慰金**も支給でき、業務外の死亡の場合、**毎月の報酬金額（ボーナス除く）×6ヶ月** を上記とは別に会社から受け取っても相続税はかかりません。

◆ 法人側のメリット

適正な役員退職金*であれば、全額損金計上が可能です。

*役員^の最終報酬月額×在任年数×功績倍率（社長であれば2.5～3.0が妥当）

弔慰金も社会通念上妥当であれば、全額損金計上が可能です。

◆売却直後に相続が発生した場合には、不利となる可能性あり！

固定資産税評価額

↓
収益物件の場合には、固定資産税評価額×（1-借家権割合）で評価

例) 帳簿価額：5,000万円、固定資産税評価額：3,000万円

- ① 法人売却後に、すぐ相続が発生した場合、
→ 相続財産としては、**5,000万円の現金、若しくは、金銭債権（分割払いの場合）**として評価
- ② 売却せず、個人が建物所有のまま相続が発生した場合
→ 相続財産としては、**2,100万円の建物（=3,000万円×0.7）**として評価

（弊社コメント）

→ 法人化は早ければ早いほど、簿価が減額しますので、簿価と固定資産税評価額の乖離が小さくなります。相続まで長い方が効果が高いと言えます。

◆出資者（株主）は、**推定相続人**！

配偶者も推定相続人に含まれるが、次世代の相続人（長男etc）が出資すべき。

◆考え方

法人での所得 = 売上（益金） - 経費（損金）

益金 > 損金 → 所得が残り、法人税等が課税される。
→ 税金を払った残りが内部留保される。
→ 毎年内部留保していくと、株式の価値は上がっていく！

↓ 仮に、被相続人（仮に、父親）が出資していると・・・

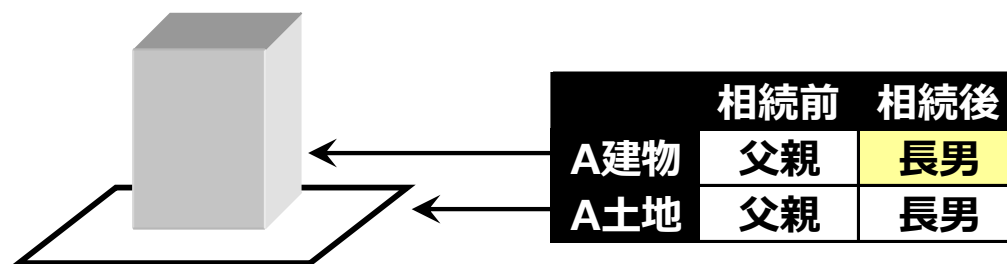
出資金が50万円の場合、内部留保（税引後）が毎年100万円計上され、イメージとしては、10年で1,000万円の株式価値が増加します。

↓ つまり・・・

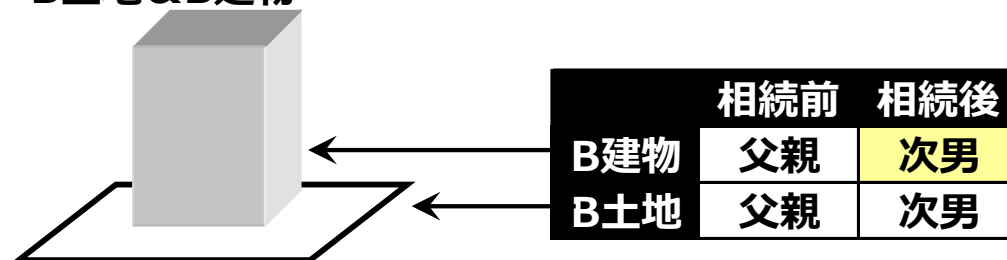
株式価値が**50万円から1,050万円に増加し、相続財産が増加**してしまいます！

- ◆ 推定相続人が複数おり、それぞれに収益物件を相続させたい場合は、**物件ごとに会社を設立すべき！**

- ◆ 個人所有のままの場合
A土地&A建物



- B土地&B建物



長男・次男が各々が
土地建物を1セットで相続



単独での収益計上となり、
次の相続でも問題とならない！

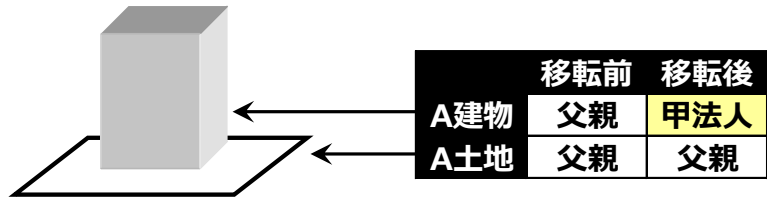
◆推定相続人が複数おり、それぞれに収益物件を相続させたい場合は、 物件ごとに会社を設立すべき！

- 下記では、相続発生後（右側の図）において、土地は長男・次男がそれぞれ別々に相続しているが、建物は甲法人が全て所有し、長男・次男が甲法人の株式を1/2ずつ保有している状況。
- 次の相続に際し、甲法人は誰が支配するのかで、争う可能性大！

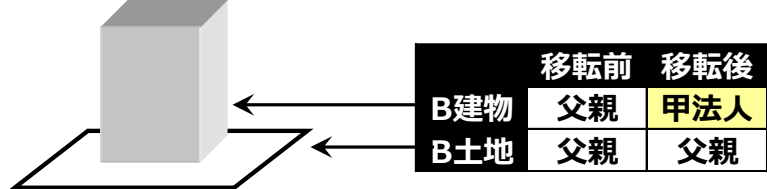
◆建物のみを法人所有とした場合

【相続発生前】

A土地&A建物



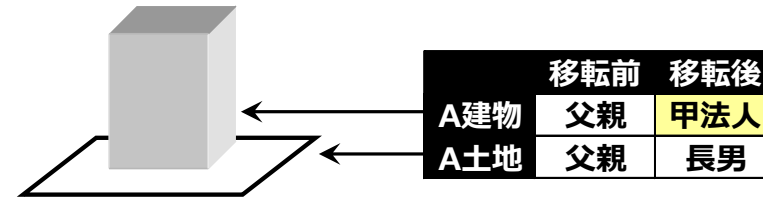
B土地&B建物



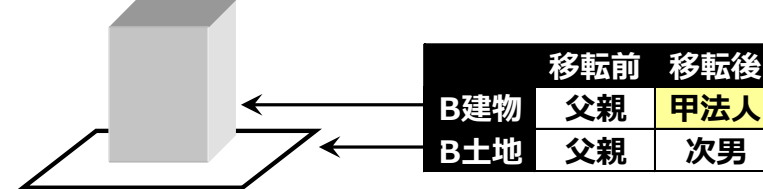
◆株主構成
長男：1/2
次男：1/2

【相続発生後】

A土地&A建物



B土地&B建物



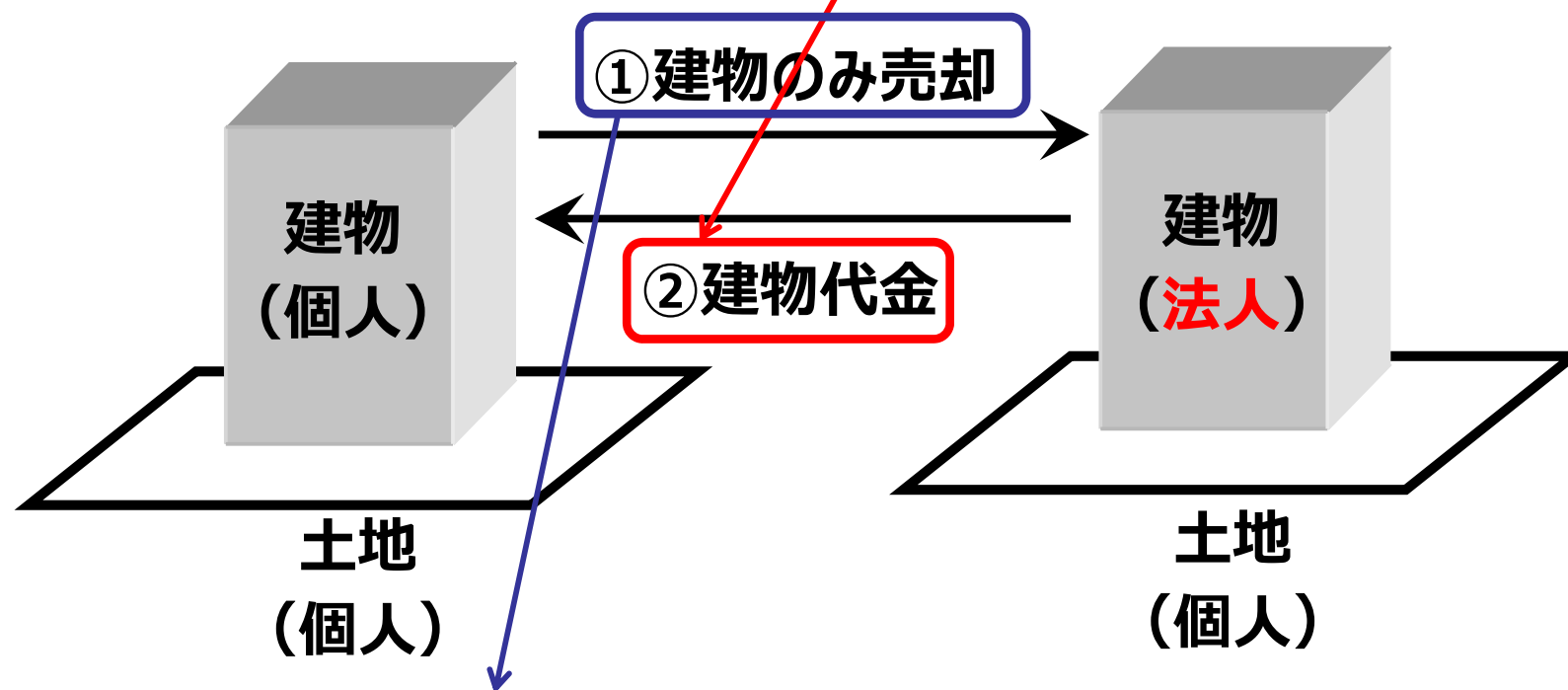
◆株主構成
長男：1/2
次男：1/2

長男・次男に相続が発生すると、問題となる可能性が大きい！

収益物件（建物）をどのように法人へ移転するか？

◆法人は個人（例えば、父親）から**分割払い（無利息）**で建物を購入！

- 法人に入る家賃収入（税引後）により、**長期分割**で支払う。
- 銀行融資の場合には、**無利息**など考えられないが、同族間であればあり得る！
- ただし、個人間（親族間）売買の場合には、長期分割で問題となるケースあり。



Q.建物売却時、譲渡税が生じないか？ 時価とは何か？

A.帳簿価額（帳面上の残高＝時価）で売却する！

→ **どんな建物を売却すると得になるのでしょうか？**

法人から個人へは、いくら地代を払えばよいか？

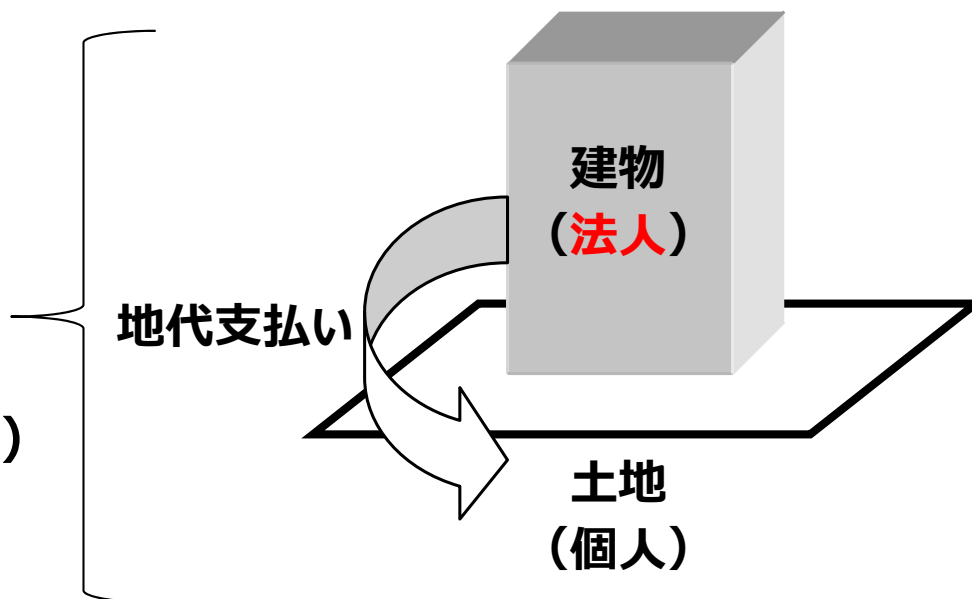
◆結論的には、年間固定資産税の2倍～5倍が妥当

- 使用貸借（無償、若しくは、固定資産税相当額）でも問題とならないが、賃貸借扱いとはならない！
- 相続税で計算される土地評価は更地評価（100%）となってしまう。
- しかしながら、あまり高い地代を払うと、被相続人（例えば、父親）に資金が還流し相続財産が増えてしまう。
- そこで、固定資産税の2倍～5倍程度の地代を支払うことにより、賃貸借扱いとする。
- さらに、そのうえで法人と個人が共同で「**土地の無償返還に関する届出書**」を税務署へ提出することにより、土地評価は▲20%の8割評価となる。

- ① 固定資産税の2倍～5倍の地代
- ② 「土地の無償返還に関する届出書」を提出

↓

- ・現金があまり還流せず（相続財産の増加防止）
- ・土地評価額を下げる（相続財産の圧縮）



法人設立にあたっての留意点（利用する会社形態）

内容／形態	株式会社	合同会社	合名会社	合資会社
会社類型	株式会社	持分会社		
出資者	1人以上でOK			2人以上
出資者責任	有限責任		無限責任	無限責任&有限責任
出資の目的及び金額	金銭&その他の財産(信用・労務の出資不可) (1円以上)		金銭&他財産に加え、信用・労務の出資も可	
決算公告	必要	不要		
内部自治 (強制規定、利益・権限の 配分)	法規規制 →法律上の決まりが多い	定款自治 社内規定で自由に決定できる		
	利益・権限の配分は 出資額に比例	利益・権限の配分は自由		
内部自治 (機関設計)	株主総会と取締役1名必要 (監視機関の設置が必要)	制約なし (機関設計の規定なし。意思決定は業務執行社員の過半数で決定)		
役員任期	最長10年 (役員改選の義務あり)	なし		
社会的認知度	社会的認知度高い	社会的認知度低い		
株式の公開	株式公開できる	株式公開できない		

緑文字: メリット、赤文字: デメリット

〇〇〇〇様 法人化検討

物件別損益の把握 & 法人化検討余地の有無確認

■〇〇 〇〇 様 所有収益物件（家屋のみ・礼金等及び名義書換料含む）

物件名	①××××	②××××	③××××	④××××	
耐用年数	34年	47年	34年	34年	
建築年	S62年築	H4年築	H10年築	H9年築	
売上金額	2,520,000	9,270,915	2,784,000	5,172,000	19,746,915
租税公課	63,478	272,122	120,366	176,913	632,879
広告宣伝費		100,000			100,000
水道光熱費		190,000			190,000
管理費		730,000	139,200	258,600	1,127,800
減価償却費	374,265	1,822,019	516,994	929,231	3,642,509
借入金利息		598,473		227,737	826,210
所得金額	2,082,257	5,558,301	2,007,440	3,579,519	A 13,227,517
修繕費					0
借入金残額（H26末）		45,000,000		4,300,000	B 49,300,000
残存簿価(H26)	1,828,796	43,075,020	9,521,327	16,261,557	70,686,700
固定資産税評価額（H26）	3,734,030	16,007,275	7,080,403	10,406,707	37,228,415
法人化の余地	○	○	○	○	
移転コスト1（登免税・不取税）	224,000	800,300	424,800	624,300	2,073,400
移転コスト2（設立費用・消費税）					1,773,700
					移転コスト合計 3,847,100

検討事項

■ 検討事項

A 所得金額1,000万円超のため検討の余地あり

- 4物件全てを法人へ移転させた場合、〇〇様へは地代が還流されますが、それを差し引いても大幅な所得移転が可能となります。
- 法人へ移転した所得は、奥様若しくはお子様へ給与支給、保険加入、その他経費計上することで分散させることになります。
- 法人化し役員選任を行うと社会保険への加入、会計事務所への報酬が毎年のランニングコストとして必要となります。

B ②、④の物件につき、融資残高があるため、この処理をどのようにするかを金融機関と検討する必要あり

- ④については金額的に少額であるため、可能であれば繰上返済後、抵当権抹消をお願いします。
- ②については繰上返済できる融資残高ではないため、銀行との交渉により個人から法人へ融資の付け替えを検討します。
この場合のスキームは以下のとおりです。

銀行 ⇒ 法人 : ②建物購入資金の融資 (簿価購入)

法人 ⇒ 個人 : 個人から②建物購入 (簿価購入)

個人 ⇒ 銀行 : 融資残高を返済 (ただし、追金は自己負担)

- +a** 〇〇様は現在、消費税の課税事業者でございますので、建物移転に関する消費税の追加負担がございます (移転コスト2)。
ただし、①③④は全て課税売上げ、②の40%も課税売上げであることから、設立初年度に課税事業者選択を行うことにより、会社側で消費税還付を行うことが可能となります。

決定事項

■ 決定事項

1 法人形態

- 株式会社、合同会社が最近で多く用いられていますが、弊社のお客様は株式会社を使用するケースが多いのが実情です。
- その他に一般社団法人を設立することも考えられますが、現状では出口が完全に見えないこと、法人での所得の蓄積が想定されないことから今回は検討しなくてもよいかと考えております。

2 建物売却金額

- 本来最も適正な時価は不動産鑑定士による鑑定評価額となりますが、鑑定コストが生じます。そのため、今回は建物簿価（> 固定資産税評価額）を売却金額とすることを想定しております。こうすることにより、建物売却に伴う〇〇様の譲渡税（20%）が生じることはありません。
- ただし、融資残高4,500万円に対して、残存簿価（H26末現在）約4,300万円であることから、差額約200万円については、個人負担での追金が発生することにご留意ください。

3 法人から受け取る地代

- 4物件の敷地に係る固定資産税（都市計画税含む）の2倍～5倍の範囲でお支払いいただくことを検討しております。他のお客様が選択されるのは概ね2倍です。
- また、〇〇様と新設会社と連名で「無償返還届出」を所轄税務署へ提出することにより、土地が20%評価減とすることができます。

決定事項

4 法人への出資者

- 〇〇様ではなく、相続税対策の観点からはお子様に出資をお願いできればと思います。
〇〇様が現金を贈与し、その現金で出資していただいても構いません。
ただし、現金贈与についてはエビデンスをしっかりと残し、贈与の事実を確定させる必要があります。
- 現実的に、お子様2名のうち、どちらを後継者にするか決めかねる状況であれば、取り急ぎ奥様を出資者としておき、後継者決定後に、奥様から後継者に株式を贈与していただくことでも構いません。

5 出口戦略

- 今後、残債の少なくなった物件を法人へ移転することも想定されますが、1つの法人に全ての収益物件が集約されることとなります。
そのため、お子様2名に分けたいと考えても現実的には直接保有することができないため、お子様2名に株主になっていただく必要があります。
しかし、お子様2名が1つの会社の株主になるというのは不動産を共有していることと何ら変わりありませんので、可能であれば避けたいところです。
そこで、将来的には適格分割型会社分割により会社を2社に分け、その株式を贈与相続していただくことも出口戦略の1つです。
ただし、上記戦略は奥様が出資者であることを前提とします。

5. ファイナンスでの留意事項

■ 法人借入、個人借入などの整理

1) 残債のない収益物件

法人化スキームは、法人が個人から該当物件を購入するが、その購入資金として銀行融資が登場する。銀行融資ではなく、売却人（父）からの未払金処理でも実務上は可能性はある。

5. ファイナンスでの留意事項

■ 法人借入、個人借入などの整理

2) 残債のある収益物件

必ず銀行融資が必要になるが、銀行内部の稟議は法人の個人所有物件に関する購入資金を融資するという建前となる。

- ・個人残債 = 購入代価 → 特に問題なし
- ・個人残債 > 購入対価 → 個人残債が残るため、銀行交渉が必要
- ・個人残債 < 購入対価 → 特に問題なし

⇒ ただし、購入対価をどう設定するかが最も重要となる！

5. ファイナンスでの留意事項

■ 購入対価はいくら？

1) 通常：簿価（帳簿価額）

→ 譲渡所得なし

2) 固定資産税評価額 > 簿価

→ 簿価のまま？（簿価 0 円の場合は？）

3) 簿価を上げたい場合

→ 鑑定評価を使用

→ ただし、譲渡所得あり

⇒ 建物売却により「課税売上げ」が生じるため
消費税も同時検討の必要あり

5. ファイナンスでの留意事項

■ 抵当権の整理

1) 共同担保なしの場合

法人化する物件のみが担保設定されている場合、法人への売却資金により個人借入を返済し、抵当権も抹消される。

2) 共同担保ありの場合

金融機関との交渉が必要となる。

⇒ 残債（抵当権）がある場合には、金融機関との事前交渉が必要になる。司法書士との連携も忘れない。

6. 法人化後にお客様に提案できる事項！

1) 顧問契約の提案

2) 法人契約の生命保険提案

- シミュレーション上、法人の課税所得が残る場合
- 役員退職金用（長期平準定期保険）
- 大規模修繕用（同上）

3) 他の収益物件の将来的な法人化検討

4) 相続税シミュレーション

5) 広大地検討、不動産組換えなど

7. 法人化以外の提案事項

1) 古い収益物件を生前贈与する

毎年110万円の贈与を行うより、固定資産税評価額が下がった古い収益物件を生前贈与すれば毎年贈与したのと同じ効果になる。

つまり、渡すのは1度だけで、アパート収入はもらった方に継続的に入る！

→ また、倉庫（賃貸料500万円）・店舗（賃貸料300万円）・工場（賃貸料300万円）の場合、店舗か工場を生前贈与してしまえば、課税売上げが1,000万円以下となり、2年後から消費税は不要となる！

消費税が平成31年10月1日から10%になることを想定すると、早めに検討の余地あり！

→ 検討するなら、可能な限り早いタイミングが望ましいと考えられます！

2) 青色申告（簡易簿記）の届出

65万円控除となると年1回のお客様には抵抗感が強い。また、会計事務所の報酬に対して費用対効果が悪くなる。

そこで簡易簿記を選択することで10万円控除を勧めることも1つの手かと思われます。

3) 小規模企業共済への加入

次ページ以降参照

小規模企業共済の優位性

■ 具体例

アパート建築により事業主となった不動産オーナーが、小規模企業共済に加入しました。

■ 所得税対策1

掛金月額 1,000円～7万円（上限）を全額経費で落とすことができる！

所得税・住民税の税率が仮に40%の方は、

84万円（＝7万円／月×12月）×40%＝33.6万円 の節税となります。

→ **ご本人様の節税になります！**

所得から差し引か	雑損控除	⑩							
	医療費控除	⑪							
	社会保険料控除	⑫							
	小規模企業共済等掛金控除	⑬							
	生命保険料控除	⑭							
	地震保険料控除	⑮							
	寄附金控除	⑯							
	寡婦、寡夫控除	⑰						0000	
	勤労学生、障害者控除	⑱						0000	

■ 所得税対策2

事業を辞めて生前に退職金を受け取った場合には、退職所得として計算されます。

退職所得は、非常に優遇されているため、所得税対策としても有用です。

■ 資金繰り対策

毎年掛けて溜まった金額は、累計額の7～8割まで、1.5%の金利で借入を行うことができます。

修繕積立金が積んでなかった方や急な資金需要がある場合にも有用です。

■ 相続税対策

仮に死亡するまで掛けていた場合には、相続人が溜まった掛金を「死亡退職金」として受取ることになります。

この場合、500万円×相続人の数 だけ非課税となりますので、相続税対策となります。

→ **相続人の納税資金となります！**

■ 加入するための要件

事業的規模の不動産賃貸業を行うこと！



5棟10室の要件あり

5棟10室のカウント方法

店舗、倉庫など(棟)	0棟	1棟	2棟	3棟	4棟	5棟
アパート(室)	10室	8室	6室	4室	2室	0室

■ 考え方

ある程度の規模の不動産賃貸業を行っている場合には、退職金を認めてもよい！

■ 事業的規模がある場合のその他メリット

・青色申告（65万円）を適用できる！

①退職金（死亡退職金）

500万円 × 法定相続人の数

②生命保険金（死亡保険金）

500万円 × 法定相続人の数

（レディングコメント）

どちらも基礎控除とは別に認められています。

↓ 不動産賃貸業のうち・・・

事業的規模（後述）を満たす場合、①退職金（死亡退職金）を取ることにも可能であるため、①②どちらも活用することができる！

■ 企業との法人申告顧問契約を原則取らない、**相続専門の税理士法人**

・当法人は企業との法人申告顧問契約を原則取らず、相続案件のみ対応させていただきます。

■ **相続案件の経験は1000件超**という圧倒的な実績

・大規模な相続から小規模な相続まで多種多様な案件の経験があります。



代表社員：木下 勇人

税理士
公認会計士
不動産鑑定士 第2次試験合格
登録政治資金監査人
ファイナンシャル・プランナー

■ 税理士法人レディング 基本データ

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄5-27-12 富士火災名古屋ビル6階

TEL : 052-253-9457 FAX : 052-253-9458

URL : <http://www.leding.or.jp> Email : info@leding.or.jp