

第18回例会 2023年11月8日(水) 晴 No. 3083

●ソング＝私たちの生業 進行：SAA 西川雅之

■卓話■

藤澤大祐会員



不動産プライベート・カンパニーの活用法
 (基本編)

税理士法人UAP
 税理士・公認会計士 奥 聖治

1. プライベート・カンパニーのすすめ

プライベート・カンパニー 4つの利用目的

- ①所得税・住民税の節税
- ②相続税の節税
- ③便利な資産承継
- ④確実な財産管理

利用目的② 相続税の節税

- ②相続税の節税
 - ・間接所有による評価減(含み益37%控除、類似業種比準価額など)
 - ・評価減対策が簡単
 - ・金融資産の蓄積回避

利用目的① 所得税・住民税の節税

- ①所得税・住民税の節税
 - ・税率差異(超過累進課税＝個人最高55% vs 法人33.59%)
 - ・給与所得控除(最高195万円)
 - ・所得を移転し、高い税率での課税を回避
 - ・所得を分散し、低い税率で課税促進

利用目的③ 便利な資産承継

- ③便利な資産承継
 - ・株式形態による贈与のし易さ(割合的単位による贈与)
 - ・不発行会社の対抗要件が株主名簿の書き換え

利用目的④ 確実な財産管理

④ 確実な財産管理

- ・判断能力低下時の財産保全
- ・認知症発症時の契約不能リスク回避
- ・後見制度開始後の財産凍結リスクの回避
- ・所有者責任の遮断

2. 不動産とプライベート・カンパニー

不動産管理会社の主なメリット

- ①所得移転と所得分散により、所得税・住民税が節税できる
- ②所得分散により、不動産オーナーの財産の増加を防止できる
- ③資金蓄積により、後継者の相続税の納税資金が準備できる
- ④争族が防止できる
- ⑤相続発生時の賃料収入の分散防止
- ⑥相続発生時の賃貸人変更手続きが不要
- ⑦多様な法人節税ツールが利用できる
 - ・生命保険金
 - ・退職金
 - ・自宅の社宅化 など

不動産管理会社の主なデメリット

- ①法人設立費用の発生
- ②住民税均等割の発生
- ③税理士等専門家報酬の支払い義務の発生
- ④社会保険の強制加入
- ⑤交際費等の損金不算入額の発生
- ⑥建物等不動産移転時の登録免許税、不動産取得税の発生
- ⑦消費税納税義務の発生可能性が高まる

不動産承継問題とプライベート・カンパニー

不動産承継の問題点

- 家督相続の慣行によって家督承継者に不動産集中
- 超過累進課税による高額な税負担
- 税引後金融資産の蓄積
- 相続税の高額な税負担

プライベート・カンパニーによる不動産承継問題の解決

不動産管理会社による相続対策

- ①（所得移転）地主本人の所得を不動産管理会社に移転する
- ②（所得分散）家族を不動産管理会社の役員にして役員報酬を支給する
- ③（資金蓄積）家族は役員報酬を使わずにプールする
- ④（長期累積）10年～以上、この対策をできるだけ長く実行する

3. 不動産管理会社の運営形態

不動産管理会社の3つの運営形態

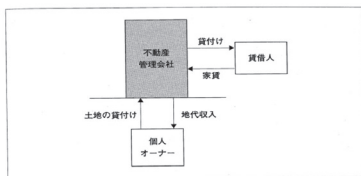
- ①管理料徴収方式
- ②転貸（サブリース）方式
- ③不動産所有方式

【動向】

かつては管理料徴収方式が主流であったが、現在は、不動産所有方式に移行している。
その理由は、目的達成（特に相続目的）のために最も有効だから。

運営形態③ 不動産所有方式

不動産所有方式



運営形態③ 不動産所有方式の特徴

方式	特徴
所有方式	土地は個人所有、建物は法人所有
賃貸方式	不動産所有会社がテナントに対して建物を直接賃貸 不動産所有会社は個人に対して土地の適正な地代を支払う
管理方式	不動産所有会社が自己物件として管理業務を行う 一部の業務を専門の業者に外注する場合もある
節税効果	個人の家庭収入が不動産所有会社からの地代収入に変わり 不動産所有会社は大幅な所得の移転を受け、個人やその親族に給料を支払うことよって、所得税率と法人税率の差異、給与所得控除の活用などにより、税金負担を軽減する
管理料率	ゼロ。なお、地代は土地の固定資産税の2倍から3倍程度以上に設定

実行可否判断 ⑥銀行借入れが可能か？

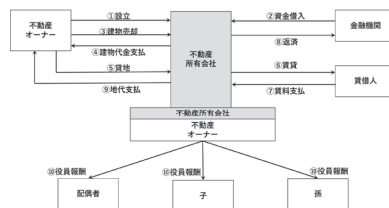
不動産の買収資金を金融機関から会社が調達できるか？

- ・会社が資金調達してオーナーから不動産を購入するのが原則
- 会社が資金調達できないと実行はむずかしくなる
- オーナーが会社に貸し付けて実行することは可能
- ただし、別途相続税対策を実行しなければならない

★会社が銀行から資金調達できなければ・・・

- 長期的な効果を見て法人化するかしなにか決める
- シミュレーションが必要となる
- 別途の対策が実行できるか、できたとして節税効果があるか検討

不動産所有方式の実行手順



■会長報告■

先日の当クラブゴルフコンペに参加頂きました皆さん、大変お疲れさまでした。天気が良く楽しいラウンドを行えたと思います。自分は皆さんのご期待を裏切らず残念ながらブービーメーカーでした。今シーズン2回目のラウンドでしたので・・・と言いつけて頂きます。

先週の理事役員会で次年度の委員会構成を変更する事になりました。当クラブの会員数の減少により「各委員会のメンバーが少数でなかなか委員会が開けない。」と言う様な声が聞こえてきていましたので、変更となります。それに伴って理事役員会のメンバーが現行の人数より減りますが、

めげずに皆さんで、これからも会員増強に力を注いで行きたいと思えます。宜しくお願い致します。

先週、土曜日に「ボッチャ」を初めて行って来ました。慣れていないせいか非常に難しかったです。何が難しいかと言うと、「玉が自分の考えている様に動かせない。」です。少しは練習をさせて貰ったのですが、「どの位転がるか？ 狙った方向に転がせない。」等々、簡単に出来ると思いましたが、なかなかどうして甘くは行きませんでした。センスの問題ですね！ ゴルフ同様、自分にはセンスが掛けている事を思い知らされました。皆さん、機会があれば一度は経験しては如何でしょうか？

■幹事報告■

1. 先週の理事役員会の報告

次年度会長、幹事よりクラブ組織の改編が提案され、承認されました。

会員数の減少により現在の委員会構成では活動への差し障りが懸念される。

よって理事役員員の人数減（現在 理事 1 3 名

監事 2 名）

15名から9～10名

従来の小委員会の廃止、委員会の改編を承認いたしました。

2. 来週の夜例会の出欠確認について

来週11/15は、秋の親睦会です。出欠の連絡がまだの方は事務局までお願いいたします。

SMILE

☆吉田祐一会長…藤澤会員の卓話にスマイルします。松澤社長様のご来訪にスマイルします。

☆岩井澤昭一会員…先日のゴルフコンペでブービー賞を頂きました。どなたかメーカーになってくれたので賞品のサンマを食べたので……

☆藤澤大祐会員…タイガース優勝にスマイルします。山地さんおめでとうございます。

☆細野裕之会員…しばらく休みがちでしたが仕事もおちついてきたので今後は積極的に参加します。よろしく願いますのスマイルです。

■メーカーキャップ■

海野講榮会員 (6/4 田植え)

藤澤大祐会員 (7/14 サマーガーデン)

出席報告

会員数	34名
出席数	12
出席率	38.71%
前々回修正出席率	45.45%

■ゲスト・ビジター■

松澤一美様 (盛岡RC)