

1

最新 不動産法人化の手法 とメリット・デメリット

PROFILE

後 宏治
(うしろ こうじ)

税理士法人UAP・税理士・公認会計士。1989年早稲田大学政治経済学部卒業。1992年公認会計士登録。1995年税理士登録。2005年筑波大学大学院博士前期課程ビジネス科学研究科企業法学専攻修了。2006年税理士法人UAPを設立しパートナー就任。

【主要著書】『守りから攻めへの相続対策実務Q&A』『中小企業のための会社分割の実務と手続き一切』などの他、執筆論文に第29回日税研究賞入選論文「相続税法における種類株式の評価」等多数。

I 不動産管理会社と不動産法人化

ここ数年の税制改正により、個人に対する課税強化、法人に対する課税軽減の傾向が著しくなっている。

個人の収入フローについては、所得税の最高税率の引上げと各種控除の縮減が、個人が蓄積した資産ストックについては、相続税の基礎控除額の縮減と税率構造の見直しが行われ、これらにより、個人の税負担は非常に重くなっている。他方、法人税については、税率が引き下げられたことにより、税負担は相対的に軽くなっている。

このような環境の下、最近では、不動産管理会社を活用する「不動産の法人化（不動産所有方式）」による節税が、わが国の資産家から注目を集めている。

その代表的な手法のひとつは、①新設又は既存の不動産管理会社に対し、②高収益の建物のみを移転し、③無償返還の届けを提出し通常の地代を収受して、所得税・住民税対策と相続税対策を一挙に図る、というものである。

この手法により、会社という器を使って、次世代へ資金を合法的に移転させることができる。すなわち、役員給与の支払いによる「所得の分散」と「金融資産の分散」が実現できる。その結果、所得税や住民税を節税しながら、最終目的となる相続税を大きく減少させることが可能になる。

本稿では、不動産所有方式の不動産管理会社を利用した節税策につき、その手法と節税効果を中心とするメリット・デメリットを説明する。

II 不動産法人化の意義

不動産法人化とは、不動産を個人で保有するのではなく、その個人又は親族が出資した同族法人⁽¹⁾の名義で保有することをいう。

一般に、不動産を保有するこの同族法人を「不動産所有法人」といい、「不動産所有法人」とは、「不動産所有方式」の「不動産管理会社」とであると理解されている。

要するに、不動産法人化とは、不動産を同族の管理会社で取得することであり、その不動産からの収入を所有権者である会社の収益として計上することである。なお、ここでは、基本的な税の仕組みとして、不動産の所有者にその収益が帰属する、ということが前提とされている。

不動産管理会社を利用した節税策は、従来からよく知られたスキームであり、現在まで多くの不動産の個人オーナーが実行してきたものである。では、なぜここ数年、「不動産所有方式」の不動産管理会社に多くの関心が集まるようになったのであろうか。この疑問に答えるには、「不動産所有方式」が不動産管理会社の運営方式の最終進化形であるととらえることが有用である。

そこで、以下において、不動産管理会社の運営方式の3類型を最初に整理し、次に歴史的にどの方式がどういう目的で利用されていたのか、どのような制約や要因により見直されるようになったのかにつき説明する。

III 不動産管理会社の概要

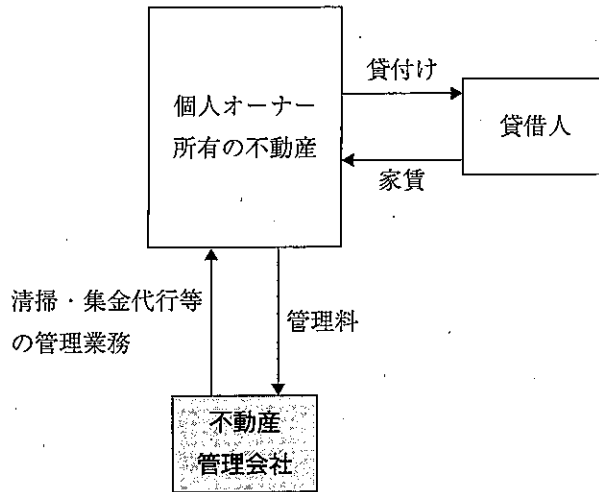
不動産管理会社には、運営方式の別により次の三つの種類がある⁽²⁾。

1 管理料徴収方式

不動産の所有者は個人オーナーであり、不動産管理会社はオーナー個人の所有物件の管理を行い、オーナー個人から管理料収入のみを得る方式である。

すなわち、土地建物ともに個人オーナーが所有しており、賃借人に対して建物を直接賃貸し、家賃を受け取る、そして、個人オーナーが同族の不動産管理会社に対して管理料を支払い、その管理会社が賃貸物件の管理業務を行う。もっとも、全ての管理業務を不動産管理会社がするのではなく、一部を他の管理業者に外注する場合もある。後述のように、適正な管理料かどうかにつき、課税庁との紛争が生ずる類型である。

図表1 管理料徴収方式



2 転貸方式

これは、サブリース方式とも呼ばれるもので、個人オーナーが所有物件を不動産管理会社に一括で貸し付け、不動産管理会社は個人オーナーに一括借上げ家賃を支払い、借り上げた物件を賃借人に貸し付け、家賃収入を賃借人から直接管理会社が行得る方式である。

すなわち、土地建物ともに個人オーナーが所有しており、個人オーナーが同族の不動産管理会社に建物の一括貸付を行い、この一括借上賃料に不動産管理会社の利益を上乗せして賃借人に建物を間接的に賃貸する（転貸）方式である。この方式では、賃借人から受け取る家賃と個人オーナーに支払う家賃の差額（＝転貸による賃料差額）が、実質的な管理料として把握され、後述のようにその管理料の額が適正か否かについて、課税当局との争いが生ずるところである。

図表2 転貸方式

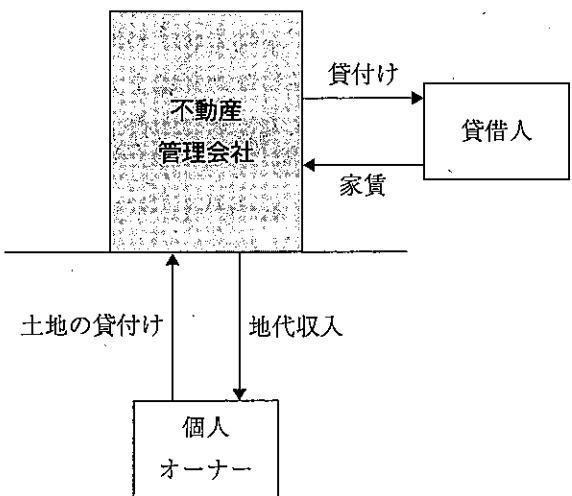


3 不動産所有方式

これは、不動産管理会社が不動産を取得し、自社の資産として管理運営を行う方式である。古くからの地主の場合、図のように、不動産管理会社は建物そのものを自社で所有して賃借人に貸し付けるため、家賃収入は100%不動産管理会社に入るが、個人オーナーには地代を支払うため、その差額が利益となる方式である。

後述するように、地主にとって、土地は個人オーナーが所有、建物は不動産管理会社所有、というのが非常に有効な基本スキームであると考えられる。そこで、不動産管理会社が賃借人に対して建物を直接賃貸し家賃を受け取り、会社は個人オーナーに通常地代を支払う。不動産管理会社が自身で管理業務を行うことが多いが、一部を他の管理業者に外注する場合もよく見られる。この方式は、管理料の適正性について課税上問題となることはない類型である。

図表3 不動産所有方式



IV 不動産管理会社の運営方式の変遷

以上述べたように、不動産管理会社には三つの運営方式がある。実務上、今までは管理料徴収方式による対策が非常に多く、転貸方式もある程度の実例が見受けられるが、将来は、不動産所有方式への移行が進むと考えられる。

歴史を遡ると、不動産管理会社を利用して所得の分散を図り、もって所得税の負担軽減を目的とする節税は、医師の第2薬局や芸能人の芸能プロダクションの設立と同様、古くから行われており、特段目新しいものではなかったが、管理料徴収方式にお

いて不当に高額な管理料を支払ったり、転貸方式において不当に安い賃料で貸し付けたりするなど、租税回避行為が昭和59年頃より課税当局により問題視されるようになった(3)。

不動産管理会社を用いた節税に対し、昭和60年当時の課税当局は、管理料対収入比率を約14%、極端なペーパーカンパニーの比率を約10%に是正する方針を有していた(4)。新聞報道では、収入対比で見ると50%~70%の高額の管理料が否認され、約14%以下に是正された事例が複数みられる(5)。その否認の根拠は、所得税法157条の同族会社等の行為又は計算の否認規定である(6)。

昭和59年当時の所得税の超過累進税率は最高70%であり、住民税率とあわせると、全体で80%となる高額所得者も存在したところ、所得分散による節税のニーズは強くあり、不動産個人オーナーの節税策として、不動産管理会社による対策が流行したのである。

というのも、相続による取得財産のうち土地等が占める割合が現在でも約46%（平成23年度国税庁調査）であることからみると、わが国の資産家とは、主として、代々地主である土地保有者であって、元々地主は家督相続的に後継者1人に土地を集中させて承継させていたため、地価高騰に伴い不動産収入が増加すると、1人に所得が集中する構造になっており、苛烈な超過累進税率の影響を大きく受けていた。当時のこの節税策は、専ら所得分散を図ることにより高額な所得税の負担の軽減を目的としていたものであった(7)といえる。

所得分散対策として、管理料徴収方式・転貸方式の不動産管理会社の活用が増加していき、不動産個人オーナーの節税策として定番となっていたのであるが、課税上否認を受けない「適正管理料」は、当初、管理の実態とはあまり関係なく、一定比率以下であればよいとされていたのが、年々厳しくなっていく傾向にあった。

そうした中、平成18年には、同族会社に支払った不動産の管理料について、所得税法157条の同族会社等の行為又は計算の否認を適用せず、同族会社は管理行為を行っていないとして、所得税法37条の必要経費の規定により、その全額の必要経費算入を認めなかった判決が公表された(8)。

この判決事例は、不動産賃貸業を営む請求人が、賃貸アパート等の管理を請求人自らが代表取締役を務める不動産管理会社に委託し管理料を支払い、管理料全額を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入したことが適正であるか否かを巡り争われたものであるが、不動産管理会社が管理を行っていないことから、管理料全額が必要経費とは認められないとして請求人の主張が棄却されたものである。

この判決以降、実務上、適正管理料は、対家賃比率で一定一律に認められるものではなく、不動産管理会社が行っている実際の管理業務に対し、その業務に対する近隣相場程度の額を支払うものであるとの認識が強くなり、以前のように適当に管理料を設定できなくなった。つまり、不動産管理会社で実施している管理業務に注目し、その管理業務を他の第三者に委託した場合に相場とされる管理料しか認められない課税

実務になっている。

その結果、現在では、課税上問題とならない管理料とは、管理業務の実態があるという前提で、①管理料徴収方式では家賃収入との比率で4～6%程度、②転貸方式では空室リスクを不動産管理会社が負うことからその分高率となったとしても6～12%程度までではないかと言われている。

このことが何を意味するかというと、それは、所得分散が十分にできないということであり、初期の効果が達せられないということである。

以上を踏まえ、なぜ、最近、不動産所有方式の不動産管理会社が脚光を浴びているのかについて検討すると、以下のことが考えられる。

1 管理料徴収方式・転貸方式の不十分な効果

適正管理料が従前のように一定率では認められず、実態と近隣相場で決まることから、十分な所得分散効果が得られなくなっていたが、他方、ここ20年の間、所得税率が継続的に緩和され、従前ほど所得税対策が重視されていなかったことから、過去の対策を見直すことがあまりなかった。ところが、今回所得税の課税強化の動きが鮮明になってきたので、より所得分散が可能となる「不動産所有方式」を検討するようになった。

2 相続税対策をより重視する意識の変化

バブル期以前では、実勢価格と路線価評価額の乖離が著しく相続税対策も個人所有のまま実行可能であったため、不動産管理会社を利用して相続対策をする必要性はそれほど大きくなかった。また、バブル崩壊後では、実勢価格と路線価評価額が共に大きく低下し、他方、相続税の基礎控除額はバブル期に拡大したままであったため、結果的に、過大な相続税負担にならず、相続税対策を見直す機運はそれほど強くなかったように見える。

ところが、平成23年度改正により相続税が大幅に課税強化されることになったので、不動産に対する対策に注目が集まり、効果あまり出していない不動産管理会社による従来型の節税を見直すきっかけになった。そうすると、後述のメリットで述べるように、所得税対策のみならず相続税対策に絶大な効果を発揮する不動産所有方式が注目を集め、これからの対策としての導入の機運が高まっている状況にあるといえよう。

V 不動産法人化の手法

不動産法人化とは、不動産管理会社に不動産を所有させることにより実行されるが、何を所有するかにより、次の二つの手法がある。

1 土地建物保有手法

この手法は、新たに建物と共に土地を購入する際、新設又は既存の不動産所有会社に建物と土地の両方を取得させる方法である。経営者や医師・弁護士など、高額所得者であってかつ豊富な余剰資金で不動産投資を行う人が、想定される投資家である。

多くの場合、壮年時に不動産投資を行うため、相続発生まで十分時間があり、所得の分散効果と相続財産減少効果が十分見込まれるため、取得した不動産を売却するつもりがなければ、不動産保有会社で土地建物を取得することが一般的に有利となろう。

不動産の物件ごとに法人化し、複数の子供に承継させるなど、使い勝手もいため、新たに土地や土地建物を取得する場合には、今後の利用の拡大が見込まれる手法である。

2 建物保有手法

この手法は、すでに個人で所有している土地の上に、会社名義で建物を新築したり、個人で所有している建物を譲渡等で移転したりする手法である。

想定される投資家は、代々の地主であり、すでに土地を個人で所有している人である。

既存地主は土地を相続等で取得している場合が多く、したがって、不動産所有法人に土地まで移転すると、高額譲渡所得課税が生じてしまうことがほとんどである。そのため、実務上は、土地は個人所有のまま、建物のみを不動産所有会社に移すことが基本スキームとされている。

この対策の目的は、管理料徴収方式や転貸方式では十分に移転できなかった個人の不動産所得を法人に付け替えることにあるため、土地までの移転は不要で、建物だけ移転できれば十分なのである。

ただ、建物だけを会社に移す場合には、何もしなければ借地権の認定課税がなされるため、その対策として、無償返還の届出書を提出し、リスクをなくするのが通常である。また、地代は通常地代として使用貸借とはせず、土地の20%減額⁽⁹⁾及び小規模宅地等の減額特例の適用を受けるように仕組みを作ることもよく実行されている。

VI 不動産法人化のメリット

個人オーナーの不動産収入を不動産管理会社に移転し、その収入を原資に家族等の役員に給与を支払うことにより、不動産管理会社を通じて所得を分散させれば、1人1人の所得を抑えることができ、その結果、税率区分も引き下げることができる。

ポイントは個人オーナーの不動産所得を不動産管理会社にどのくらい多く移転できるかである。①管理料徴収方式と②転貸方式では、適正管理料の制約があるため、個

人の不動産所得はそれほど多く移転することができない。しかし、③不動産所有方式では、個人オーナーの賃借人からの家賃収入が不動産所有会社に全額移転し、代わりに会社から地代収入を受け取るようになる。その結果、①②に比べて、不動産所有会社は大幅な所得の移転を受けることができる。そうすると、法人が給料として個人オーナーやその親族にこれを支払うことにより、全体での税負担を合法的に大きく軽減することができるようになる。

この基本的な節税の仕組みなどから、建物所有手法による不動産法人化には下記のようなメリットが生ずる⁽¹⁰⁾。

1 所得税の節税メリット

(1) 所得の分散による超過累進課税の緩和

対策前では個人オーナー1人に集中していた不動産所得が、不動産の法人化により役員給与として親族等に分散されるため、超過累進税率の低いところでの課税が行われ、所得税・住民税が節税できる。

(2) 所得区分の変換

個人オーナーの必要経費控除後の不動産所得が対策後は各人への給与所得へ変換されることになる。給与所得には、一定の給与所得控除（＝領収書の不要なみなし必要経費）があるため、多人数に分散できればより各人の所得が減少し、結果として、所得税・住民税が節税できる。

2 相続税の節税メリット

(1) 被相続人の金融資産の減少による分散対策メリット

対策前では課税済の不動産所得が金融資産として個人オーナーに年々累積し、相続発生時には相続税の課税対象となるところであるが、対策後は、親族等の役員給与分はその親族等の金融資産として累積していくことになるため、個人オーナーの相続財産を構成しないことになり、相続税が節税できる。

(2) 相続人の金融資産の蓄積増加による納税資金対策メリット

(1)のとおり、親族等に役員給与で支払った金銭は、その役員である親族等に蓄積されるため、相続人である配偶者や子供を役員にしてその資金をプールしておけば、相続発生時の納税資金として使えることになり、納税資金対策になる。

上記(1)(2)のメリットは、推定被相続人である個人オーナーが長生きすればするほど有効な対策である。すなわち、1年当たりの節税メリットがたとえ小さくとも、10年20年この対策を実行することにより、大きな効果が期待できる。これは、他の相続税対策が短期に効果を発揮することに比べて際だった特徴であり、個人オーナーからも喜ばれる対策である点が注目される。

③ その他のメリット

(1) 推定被相続人の土地評価額減少

「無償返還届け+通常地代」により、個人オーナーの底地は20%の評価減を受けることが可能である。しかし、対策をしない場合の貸家建付地評価減と大きな差異はないため、大きなメリットとは言い難い。

(2) 死亡退職金支払いによる退職金控除の活用

長期的には不動産管理会社には資金が蓄積され優良会社になるため、推定被相続人が役員のまま死亡する場合には、過大退職金にならない範囲で死亡退職金を支払うことができる。この死亡退職金には相続人1人当たり500万円の控除額があり、かつ、その受領時に所得税も課税されないため、非常に有利なものである。

(3) 相続開始後に取得費加算の特例を使うことができる

個人オーナーに相続が発生した場合、その底地は更地の80%で評価され相続税が課税されるが、相続開始後3年10カ月以内にその底地を不動産管理会社に売却すれば、取得費加算の特例が利用でき、有利に土地を次世代以降に承継していくことが可能になる。

(4) 相続贈与時に移転しやすい

相続人が複数いる場合、現物不動産を承継させるときには、共有状態にならないよう上手に分割しなければならないが、株式だと割合的単位で承継させることができ、かつ、登録免許税などの移転コストがかからないため有利である。

VI 不動産法人化のデメリット

不動産法人化にはメリットだけでなく、その裏腹の関係で、いくつかデメリットも存在する。意思決定に当たっては、これらデメリットを考慮し、慎重な将来予測とシミュレーションが必要である。

(1) 低所得額による分散効果消滅

個人オーナーの対策前の所得が低いと所得の分散効果が十分に得られないことがある。すなわち、個人の少額所得（例えば税率10%や15%の所得）では法人税率の方が大きく、また、親族等に分散しても累進税率が緩和されないことから、所得税対策にならず、コスト倒れになる可能性がある。

(2) 短期間の相続発生による相続税の節税メリット消滅

上述したように不動産法人化による相続税節税メリットは、少額の資金を長期間累積することにより十分な効果を発揮するものであり、短期の効果は大きくない。したがって、対策後早期に相続が発生すると、相続財産の分散も納税資金の蓄積もほとんどないことになり、対策のコスト等がムダになるデメリットがある。

(3) 建物の時価譲渡による相続財産増加デメリット

不動産法人化では、個人オーナーが所有する建物を時価で不動産所有法人に譲渡することになるが、建物相続税評価額が時価よりも小さい場合、個人オーナーの相続財産が評価減のない金融資産に置き換わることにより、いったん増加するデメリットがある。逆に、建物評価額が時価よりも大きな物件を譲渡すれば有利になるというメリットもある。

(4) 3年内取得建物の時価による株式評価デメリット

不動産所有会社株式の相続税評価上、取得した土地建物は、3年を超えないと路線価や固定資産税評価額による有利な評価を反映することができず、取得時の時価を基礎に評価される。すなわち、株式評価上、その評価額が低下するまで3年超の間、待つデメリットがある。

(5) 長期保有しないことによる税率デメリット

取得した不動産を会社が譲渡する場合には、個人の不動産譲渡課税の税率が20%と定率なのに対して、法人ではそれ以上の税率で譲渡益課税がなされてしまうため、譲渡が見込まれる不動産を取得すると、税負担が大きくなるデメリットがある。

(6) 所得計算の複雑化デメリット

不動産法人化では、一つの物件に係る収益費用を、個人所得と法人所得とに区分して計算する必要があり、所得計算が複雑かつ面倒になるデメリットがある。

(7) 初期コスト・維持コスト発生 of デメリット

設立時には登録免許税や司法書士報酬の費用負担が発生する。不動産所有法人には、欠損の場合でも最低限、地方税の均等割りが生ずる。また、法人税の申告等にかかる会計事務所への報酬支払いが必要となる。

VIII 実務上の留意点

実務上、不動産管理会社の株主を誰にするか、不動産管理会社の役員を誰にするかについては、慎重に決めなければならない。相続税対策を重視すれば、不動産所有法人は長期的には資産を蓄積した優良会社になることが見込まれるため、子や孫をその株主しておく方が有利である。また、金融資産の分散と納税資金の蓄積のためには、役員には個人オーナーはならない方がよく、相続人が役員に就任しておくことが有利となる。

(注)

(1) 同族法人以外の法人で不動産を保有することもあるが、本稿では、個人の相続税対策との関連で説明をするため、同族法人の保有に限定した定義としている。

- (2) 3種類の各方式の説明とその図表は、山本和義編著「不動産管理会社の活用と税務」(清文社、2007) 5～7頁から参照及び引用をしている。
- (3) 安藤光宏「不動産管理会社への同族会社の行為計算否認の行使と事例検討」税理39(11) 1996年9月号・34頁
- (4) 安藤・前掲注3・34頁
- (5) 安藤・前掲注3・35～37頁
- (6) 伊藤雅夫「不動産管理会社事件－親族による所得分散」税理39(16) 1996年12月・109～110頁に詳しい。なお、安藤・前掲注3・38頁にも同様の記載がある。
- (7) 伊藤・前掲注6・109頁
- (8) 国税不服審判所・平成18年6月13日裁決
- (9) 反射的に不動産所有会社の株式評価には20%の借地権が加算されることに留意が必要である。
- (10) 簡単な設例で確認すると以下のとおりである。対策前の不動産個人オーナーの不動産所得2,000万円に対して、収益建物を不動産管理法人に譲渡し、相続人である子2人に1,000万円ずつ役員給与を支払うという不動産の法人化を行ったところ、下記のように全体の所得税負担額が年間421.1万円減少し、子1人当たり年間752.6万円の資金蓄積が可能となる。この対策を10年続けることができれば、推定相続人の金融資産の蓄積が1億2,441万円減少し、税率を50%とすると、6,220.5万円の相続税の節税になる。減少した被相続人の金融資産は2人の相続人の金融資産として10年間2人分合計で1億5,052万円蓄積されることから、相続発生時の納税資金として活用されることが期待できる。

(対策前の個人不動産オーナーの税負担)

不動産所得2,000万円－所得控除100万円＝課税所得1,900万円

所得税＝課税所得1,900万円×40%－279.6万円＝480.4万円

住民税＝課税所得1,900万円×10%＝190万円

事業税＝(不動産所得2,000万円－事業主控除290万円)×5%＝85.5万円

税金合計＝480.4万円＋190万円＋85.5万円＝755.9万円…①

(対策後の個人不動産オーナーの資金蓄積減少額)

不動産所得2,000万円－税金755.9万円＝1,244.1万円

1,244.1万円×10年＝1億2,441万円

予想相続税節税額＝1億2,441万円×50%＝6,220.5万円

相続税支払後の資金残高 6,220.5千万円

(対策後の子の税負担)

給与所得1,000万円－給与所得控除220万円－社会保険等80万円＝課税所得700万円

所得税＝課税所得700万円×23%－63.6万円＝97.4万円

住民税＝課税所得700万円×10%＝70万円

税金合計＝97.4万円＋70万円＝167.4万円

2人分＝167.4万円×2人＝334.8万円…②

毎年の節税額 ①755.9万円－②334.8万円＝421.1万円

(対策後の子の資金蓄積増加額)

給与所得1,000万円－社会保険等80万円－税金167.4万円＝752.6万円

2人分＝752.6万円×2人＝1,505.2万円

1,505.2万円×10年＝1億5,052万円