



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

「不動産管理会社は創るべき??」

要点

- 不動産管理会社の設立
- 相続税がかかる財産の金額は?
- ロードサイドの土地活用としての2つの方式

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読んでもらいたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方



《発行》税理士法人 上坂会計 / 株式会社 ライフデザイン研究所

福井県福井市江守中 2 丁目 1312 番地

TEL : 0776-33-1117 FAX : 0776-36-8245

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

1. 不動産管理会社の設立

1. 不動産管理会社を設立するための判断基準
2. 設立時そして設立後に気をつけるべきこと
3. 設立のメリット・デメリット
4. 実際の事例

上記を4回シリーズでお届けしている今回は、第二弾『不動産管理会社の設立時そして設立後に気をつけるべきこと』についてです。

前回の相伝では、第一弾としまして、

『不動産管理会社を設立するための判断基準』の3つを考えてみました。

判断基準1・・・個人所得が900万円以上になったとき。

判断基準2・・・不動産管理会社で給与を支給できる家族がいるか？

判断基準3・・・法人できちんと不動産管理事業ができる仕組みがつかれるか？

上記をしっかりと考え、不動産管理会社の設立時と設立後の留意点を考えます。

不動産管理会社の**設立時**に気をつけておくこと

実務的な面を中心に整理していきたいと思います。

1. 会社名を決める

会社名・商号は、同一又は類似の商号がすでに登記されているときには、同一住所で、同一事業を営むものは登記できないことになっています。

まずは法務局にて同じ会社名がないかを確認してから、登録できる会社名にて、法人印をつくられることをお勧めします。印鑑は、法人の名前と登記される会社の住所、代表取締役名が入った横判となります。丸印も必要で、丸印は法人で印鑑登録をします。よく実印といいますが、法人では印鑑登録をしたものを指します。

2. 目的をはっきりさせる

事業の開始につき、許認可を必要とする場合には、それに関係する法律で定められた事業目的を入れておく必要があります。また、将来の事業展開を見据えて、行う可能性のあるものは入れておきましょう。

3. 資本金及び出資者を決める

出資する資本金の額と、出資する人（又は法人）を決めます。

現在は、資本金は1円以上で設立はできます。しかし、通常は運転資金も必要ですし、ある程度の資本金がないと、最初は収益もないでしょうから役員の借入金が増えることになります。

対外的にも資本金は1円だと信用性の問題もあり、少しでも資本金を積む方が多いです。ちなみに弊社のお客様では、300万円以上の方が多いです。

出資者を誰にするか、それは、オーナーの相続人にするのがよいでしょう。またオーナー自身が出資する場合は、その出資金を相続人に贈与していくとよいと思います。

4. 役員を選出する

設立時に1名以上の取締役を選出します。取締役が2名以上の場合は、取締役の中から代表取締役の決定をします。また、監査役は置いても置かなくてもよいです。ちなみに役員任期は、取締役2年・監査役4年で、その任期ごとに登記が必要です。（取締役は10年まで延長可能です。）

また、役員は、オーナー以外のものにしておくと役員報酬をとることができます。もちろん、管理会社の役員としての勤めを果たしていることが報酬を損金にする条件です。

5. 決算月を決定する（法人の確定申告期）

法人は申告決算期を自由に設定することができます。

個人は、毎年1月1日～12月31の1年間となり、翌年の2月16日～3月15日までに申告と納付をする、個人の確定申告が必要です。

法人は、課税期間の1年間は自由に決めることができます。例えば3月決算であれば、前年の4月1日～今年の3月31日までを1年間の会計期間とし、3月末日で締めて2ヶ月以内、つまり5月末日が申告・納付期限となります。

この2ヶ月の間に、税金の計算をして納付をする、法人の確定申告をします。

6. 設立時の費用

通常登記に関しては、自分ですることでもできますが、専門家（公認会計士・司法書士）に依頼をすることが多いです。その場合報酬が発生します。また、登記費用は、登記の際に必ず必要となります。

法人設立に際しては、報酬と設立費用（登録免許税等）を合わせて35万円～40万円くらいの費用を準備しておくといよいでしょう。（登録免許税は資本金の額により変動します）

7. 業務の開業届出書の提出（こちらは設立後に業務面で必要なこと）

納税地を決定し、その所轄の税務署と県・市町村に法人設立開業届出書類を出す必要があります。この提出により、税務署と県・市町村は、管轄内での法人設立の把握をしており、確定申告の書類などを申告月に発送しています。

設立のご相談は、専門家（司法書士・公認会計士）へのご相談をお勧めします。



不動産管理会社の設立後に気をつけること

不動産管理会社については、税務上問題になるケースが多く、特に以下の点に注意していきましょう。

1. 適正な管理料にする

管理料を高くしたら節税になるといっても、管理料がいくらでもいいわけではありません。管理会社の業務内容や相場からみて適正な管理料を設定すべきです。

2. 適正な役員報酬にする

役員報酬についても管理料と同じで、職務内容などからみて高すぎる役員報酬は認められません。こちらも収益をみて顧問の税理士と相談の上検討していきましょう。

3. 環境を整える

不動産管理会社をご自宅の一室にて開業されるケースがあります。その場合は不動産管理会社である旨の看板等の設置をしましょう。また、不動産管理会社用の電話回線でご自宅とは違う電話番号で登録しておきましょう。

4. 金融機関（銀行・JAなど）からの借入金をするときの注意

事業資金を捻出するための借入をする場合があります。

不動産管理会社で建物を建てたり、土地を購入したりし、収益をあげる仕組みを考える場合は、資金計画・返済計画をしっかりと立てていきましょう。借りられるお金と返せるお金は違いますし、低金利といえども長期での返済に係る金利負担は大きいものですので、注意していきましょう。

設立後は、個人事業よりも法人申告は複雑になるため税理士に申告を任せるというケースがほとんどです。その場合は、法人税の申告手続などで税理士報酬が発生します。税金も発生してきますので、利益に応じた法人税、法人地方税、法人消費税などの納付が必要となります。ちなみに法人税等の最高税率は、合計して利益に対して最高税率41%となります。設立後は税金や税理士等報酬分も収益の中から出せるように設立資金計画を立てていきましょう。

今回は、不動産管理会社設立のメリット・デメリットのお話をしたいと思います。

2. 相続税基礎講座 「相続税がかかる財産の金額は？」

今回は、相続税がかかる財産の金額について解説していきたいと思います。

相続税がかかる財産の金額は？

相続税には、5千万円の基礎控除額というものがあり、例えば、相続で現金預金を5千万円受け取り、他に相続財産（土地や建物など）がない場合には、相続税がかかりません。すべての相続財産を合わせて5千万円以内であれば、相続税はかからないのです。

これが基本。

次に、相続する家族の人数によって5千万円に更に、1人当たり1千万円がプラスになります。

(例) 亡くなった人Aさん(被相続人)に
奥さん(配偶者)、長男、長女、次男の4人家族がいたとします。

そうすると基礎控除額は、5千万円+1千万円×4人=9千万円
9千万円が基礎控除額になるのです。

この家族の場合、相続財産が9千万円以内であれば、相続税は0円となるのです。
このように基礎控除の対象になる家族4人の事を「法定相続人」と言います。
亡くなった人に子供がたくさんいれば、その分1人当たり1千万円の控除があるわけですね。

Aさんより早く亡くなった子供がいたらどうなるの？
仮にAさんのご長男が、Aさんよりも先に亡くなったとします。
そうすると、上記の例でいくと基礎控除は1人分減り、
5千万円+1千万円×3人=8千万円となります。

しかし、先に亡くなられたご長男に子供が2人いたとしましょう。
Aさんのお孫さんがいたという事ですね。
そうすると、基礎控除は1人減って、2人増えます。
5千万円+1千万円×5人=1億円となります。

このように、孫が子の相続権を引き継ぐ事を「代襲相続」といいます。
子供が先に亡くなくても、お孫さんがいれば「法定相続人」になるのです。

では、子供がいない人はどうなるの？
子供が全くいない場合には、亡くなられた方の両親に相続されます。
両親もいない場合には、兄弟姉妹へ相続されるという事になります。
子 孫 親 兄弟姉妹 という順で相続されます。

まとめ

今回は、いくら相続財産金額に相続税がかかるのか？を勉強して頂きました。

「法定相続人」や「代襲相続人」という言葉もありました。
法定相続人=奥さん、子供さん。
代襲相続人=お孫さんと覚えておいてください。

基礎控除額 = 5千万円 + 1千万円 × 法定相続人の数

上記の算式をしっかりと頭の中に入れておきましょう。



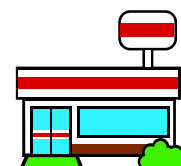
3. ロードサイドの土地活用としての2つの方式

最近の相談事項の中で、「ロードサイド店(コンビニやマクドナルドやユニクロさんなど)を出店するのに土地を貸して欲しいと来ているが、どのような貸し方をすればいいか?」というようなことがあります。

そこで、今回は、このようなことが起きた場合に、どのような方法があり、そのメリットやデメリットは何か?というようなことを、相続という切り口から考えてみたいと思います。

ロードサイド店に土地を貸す場合、2つの方法があります。

1. 建設協力金方式
2. 事業用定期借地権方式



今回は、各方式の概要及び特徴、またどのような方によいのかを書きます。

1. 建設協力金方式による場合

建設協力金方式の概要

土地所有者が、その所有権上に自己の名義で建物を建築し、これを借家人に貸し付けるものですが、当該建物の建築資金相当額を借家人から建設協力金の名義をもって預かる(無利息が一般的)点にあります。

特徴

上記のように、資金は借家人から出ますので、資金の心配はありません。また、建物所有者は、預り保証金(負債)となります。

どのような方に有効か

1. 土地は処分したくないが、さりとて、土地所有者自身は土地の有効活用を図る具体的なノウハウを持ち合わせていない場合。
2. 土地所有者自身で賃貸物件を建設しても、テナント(入居者)を確保する自信もなく、また、立地条件から一括借上げ保証制度も適用困難である場合。
3. 土地所有者が、金融機関からの事業資金(建物建築資金相当額)の借入を希望していない場合、または担保等の問題で金融機関から融資を受けることが困難である場合。
4. 土地の有効活用は行いたい、借主名義で建物を建築した場合に発生する借地権の問題に対応することは土地所有者として回避したく、できれば、権利関係が強く手厚い借地権ではなく、これより権利関係の弱い借家権(建物の賃借権)として処理したい場合

このような方は、建設協力金方式がよいでしょう。

2. 事業用定期借地権方式による場合
事業用定期借地権方式の概要

土地所有者が10年以上50年未満の期間の範囲内で借地人に土地の貸付を行い、契約終了後には、法定更新がなされることなく、法律上において必ず、土地所有者のもとに貸し付けた土地が返還されるもので、土地所有者は単に土地を貸付けるだけであり、手間やリスクが最もかからない非常に簡便な土地の活用方式であると考えられます。よって、この方法がロードサイド店の出店においてはもっとも多く使われている方法です。

特徴

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 契約期間 | 10年以上、50年未満の範囲内の期間 |
| 法定更新 | 契約の更新は、不可 |
| 建物の利用目的 | 事業用の建物に限定 |
| 建物築造期間延長 | 建物の築造による存続期間の延長は不可 |
| 契約書式 | 公正証書で契約書作成(公正証書でない場合、普通借地権とみなす) |
| 建物の買取請求 | 建物の買取請求権の行使は不可(よって、建物は棚子の費用負担で取り崩す) |
| 契約終了時取扱い | 借地権契約満了後に更地にして土地所有者に返還 |

必ず、公正証書でつくることが重要です。でなければ、普通借地権とみなされ、借地人に更新を迫られても、断れなくなります。

どのような方に有効か

1.0 の要件に以下のことを思われる地主の方に有効かと思えます。

土地の有効活用を行って定期的な収入は得たいが、当該収入を得るために、負債(建設協力金方式による場合の建設協力金を含む。)をかかえたくないし、たとえ、建設金協力金方式であって、実質的な資金負担がなかったとしても、土地所有者名義で建物を建築する等の手間のかかることは回避したいと考えられる場合。

ここまでが概要です。今回は、両方式の課税関係について書いていきます。

4. 編集後記

最後までお読みいただきありがとうございます。

今回はボリューム満点な内容でしたが参考にしていただけたでしょうか？

ご不明な点、もっと詳しく聞いてみたいことなどあれば、お気軽にお問い合わせください。

～ UCFイチオシ情報～

Uesaka Consulting Firm ホームページにて各種ブログ更新中！

<http://www.uesaka.ne.jp/>

リアルタイム Uesaka

Quality of life～人生の質を高めよう～

注目！キョーの新聞

2010年度 Uesaka Consulting Firm 採用活動日記

ITCのつぶやき日記

CFP マーガリン先生 ハッピービジネス日記

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家(税理士・公認会計士等)にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。