



~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(続)
- 貸駐車場として利用している土地の評価
- ロードサイドの土地活用としての2つの方式(続)

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いただきたい方

- 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 MAIL: soden@uesaka.ne.jp

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(続)

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、
第三弾『不動産管理会社のメリット・デメリット』についてです。

<相伝5号>では、

『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？

<相伝6号>では、

『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、
税務面や設立時の実務面を中心に7つのことを、設立後については税務上で問題になる
点を中心に説明させていただきました。

さて、今回の相伝7号では、不動産管理会社設立のメリット・デメリットについて整理
していきましょう。

不動産管理会社設立のメリット

1. 個人の所得を法人所得へと移行でき個人の**相続対策**になります。

個人	個人名義の土地や建物の収入は個人に入ります。
法人	個人の建物を法人が買い取り、個人所得は法人に移行できます。 法人を使い、土地や建物を購入することも可能です。 個人事業主の所得を法人をからませ法人に所得移動できます。

個人の建物を買い取る場合は、個人に譲渡所得税がかかります。

2. 経営者・家族ともに役員報酬を出すことができ、**収益の分散と節税対策**ができます。

個人	経営者へは給料を出せません。 家族を扶養につけられません。
法人	経営者・家族ともに給料を出せます。(事業従事者です) 給料収入が年間103万円以内であれば扶養につけられます。

3. 経営者・家族ともに**退職金を出す**ことができます。

個人	退職金を出せません。
法人	経営者・家族ともに退職金を出せます。 死亡退職金の場合、みなし相続財産となり、非課税枠(500万円×相続人数)控除があります。

退職所得は、所得控除が大きいですし住民税も軽減されます。

4. 法人と個人との間での**土地の相続対策**ができます。

個人	親子などの場合は、使用貸借契約となります。 そのため借地権はつかず土地評価の軽減ができません。
法人	土地は個人所有、建物は法人所有とし、法人が地代を支払うことにより借地権が法人につきます。(個人の土地の相続対策になる)

借地権は複雑なので専門家へのご相談をお勧めします。

5. 経営者の生命保険料を損金算入でき、**法人の節税対策**ができます。

個人	経営者の生命保険料は必要経費にはならず、一定額が所得から控除されます。
法人	一定の条件に当てはまる契約内容であれば損金算入できます。

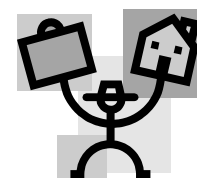
福利厚生費も含め、節税のみならず役員退職金の準備も保険を活用してできますので、ご相談があればライフデザイン研究所へどうぞ。

6. 決算での赤字を法人では**7年間繰り越す**ことができます。

個人	損失の繰越は3年間。
法人	欠損金の繰越は7年間。

その他

- ・個人よりも法人化していた方がイメージが良い。
- ・金融機関等からの融資を受けやすいなどがあります。



不動産管理会社設立のデメリット

1. 決算・申告が複雑になります。

法人の決算は個人よりも書類や計算方法が複雑になり、税理士等に依頼する必要があります。その際の手数料は、個人事業よりも高くなります。

しかし税理士等に依頼された方が、複雑な申告書や税制改正への対応がスムーズです。

2．利益に関係なく納税が発生します。

個人の場合は、利益がでなければ税金の発生はありません。しかし、法人設立後は、県・市への地方税均等割額は、黒字でも赤字でも納税義務があります。(最低8万円)黒字を出し続けながら、企業を継続していくことを目標とすれば、お金が法人に残っていくと思います。

3．登記費用がかかります。

法人設立時や本店移転時はもちろんのこと、役員に変更があった場合(変更がなくても任期ごとに登記が必要)も登記が必要となります。

役員登記は相伝6号にも書きましたが、基本的に取締役2年、監査役は4年となり、その都度登記費用が必要になってきます。

4．法人設立後は簡単に法人をやめることはできません。

法人設立後事情があり、法人をやめたいという場合は、どうなるでしょうか？

まず、解散確定申告が必要になります。申告期限は通常の申告と同じで期間は2ヶ月となります。

法人の期首日～解散日までをその年の事業期間として通常の申告をし、利益に対して課税されます。その後、清算終了の登記をするまで清算予納申告を続けていきます。こちらが解散日から最短で2か月と1日と決められています。

清算といいますのは、資産は全部現金化、負債は全部返済して、最後は預貯金だけ残ることになります。ですので、借入金(負債)が残った状態では清算ができません。つまり負債が残らないようになるまで、会社をやめることはできないこととなります。

今回は、不動産管理会社設立シリーズの最終回となります。

法人設立における実際の事例をお話したいと思います。

2. 相続税基礎講座 「貸駐車場として利用している土地の評価」

最近、コイン駐車場がとても増えていますね。特に駅前近辺ではよく見かけます。昨年、10年振りぐらいに京都へ自動車で行きましたが、京都は郊外にもコイン駐車場をよく目にしました。景気の下降で土地が余っているのと、小スペースでも何か有効利用できないか？という事で増えてきているように感じます。

今回は、そんな増える傾向にある貸駐車場として利用している土地の評価はどうなるか？についてお話したいと思います。

自分が持っている土地に設備を施して、貸駐車場として経営している場合の土地の評価はどうなるのか？

自分の土地に、自分が設備(アスファルト等)を施して貸駐車場を営んでいる場合、その土地は「**自用地**」として評価します。(駐車場利用の契約期間が長い、短い評価を考慮する上で無関係です。)

通常、自分の土地の上に、他人が家を建てて住んでいるとすれば、貸地として「借地権」を引く事ができます。では、同じように他人が自動車を置く駐車場でも「借地権」を引けないのでしょうか？

この場合は引く事ができません。
なぜ、引けないのか？

引けない理由は、次のような考え方に基きます。
貸駐車場契約の本質は、その土地に所定時間、自動車を保管することが目的となっています。要は一時的な預かりと貸し契約に基づくもので、家屋のように独占的な占有権、また管理権が「借りる側にはない」というのがその理由です。

この取り扱いは土地の所有者自らが施した設備の程度によって考え方が変わるものではなく、例えば以下のような設備が施されたとしてもすべて「自用地評価」となります。

- 青空駐車場（フェンス、アスファルトのみ）
- シャッター付きガレージ（構築物）
- 2階建立体駐車場（構築物）
- 自走式5階建ガレージ（鉄骨造建物）

では、契約した借りる側が、車庫等の施設を設けた場合はどうなるのでしょうか？
その場合には、車庫等を建てられた事によって、相手に占有権を与えることになるので、土地の評価から「賃借権」相当分を引くことができ、「貸地評価」となります。

<例> 自用地評価額が5,000万円の土地の上にアスファルト舗装を地主が行った場合と借り主が行った場合の評価

<答1> 舗装を土地の地主が行った場合
自用地評価のまま **5,000万円** の評価



<答2> 舗装を土地の借り主が行った場合
賃借権10%を控除した $5,000万円 \times (1 - 0.1) = 4,500万円$ の評価
(駐車場の賃借権は、その契約年数に応じ2.5%から10%までありますが、今回10%を適用しました。)

上記のように駐車場の評価については、ガレージ等の設備を貸す側、借りる側のどちらが所有するものかによって、その評価（借地権が引けるかどうか）が変わってきます。

以上、今回は貸駐車場の評価についてお話をさせて頂きました。

土地の上に建物や構築物があると、すぐに「借地権」を引けるのでは？と勘違いしてしまいがちですが、その施設は誰が建てたものなのか、によって評価が変わってきます。ポイントは「借りる側が、占有権など強い権利を持つかどうか」です。今後増える傾向にある貸駐車場を多く持たれている経営者は、相続を考える上で要チェックとなりますね。

3. ロードサイドの土地活用としての2つの方式(続)

< 建設協力金方式の具体例 >

私は、国道沿いに未利用地である更地（地積 1,000 平米、時価 5 億円、相続税評価額 4 億円）を所有しています。

この度、外食事業を展開する X 株から、この土地を飲食店用店舗用地として利用したいとの申し出がありました。

建設協力金方式の形態で利用した場合と、土地だけを貸す事業用定期借地権で利用した場合での計算方法を示すと以下です。

X 株より受け入れる建設協力金の額 … 120,000 千円（無利息とし、建物の賃貸借期間中 20 年にわたり均等返済）

建物の建築価額 … 120,000 千円（耐用年数 25 年）で父名義で建築

建物の固定資産評価額 … 70,000 千円

建物の年間家賃収入 … 18,000 千円

土地及び建物の税金(予想) … 3,600 千円（固定資産税）

建物の賃借期間 … 20 年間（自動更新の定めを明記）

土地のみの場合の地代 … 7,200 千円

預かり保証金 … 60,000 千円

土地の賃借期間 … 20 年間（相続開始時は後 10 年とする）

土地の税金 … 2,400 千円

課税期間に適用される基準年利率 … 1.5%（長期）

この場合、各年の損益計算書は、以下となります。

1. 建設協力金方式

単位:千円	不動産所得の金額	資金収支
家賃収入	18,000	18,000
租税公課	3,600	3,600
建物減価償却費	4,800	-
建設協力金返済額		6,000
差引き	9,600	8,400

2. 事業用借地権方式

単位:千円	不動産所得の金額
家賃収入	7,200
租税公課	2,400
差引き	4,800

また、上記の相続税に対するインパクトは、

1. 建設協力金方式

単位:千円	土地	建物	債務	合計
現状	400,000	0	0	400,000
土地活用後	295,200	49,000	120,000	224,200
対策効果差額	-104,800	49,000	-120,000	-175,800

$$400,000 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 328,000$$

そこから小規模宅地の50%を引けるので、

$$328,000 - 328,000 \times 200 / 1000 \times 50\% = 295,200 \text{千円}$$

建物は 貸家評価

$$70,000 \times (1 - 0.3) = 49,000 \text{千円}$$



2. 事業用借地権方式

単位:千円	土地	預金(預り分)	債務	合計
現状	400,000	0	0	400,000
土地活用後	288,000	60,000	44,520	303,480
対策効果差額	-112,000	60,000	-44,520	-96,520

$$400,000 \times 0.8 = 320,000$$

事業用定期借地権の評価は、80%～95%（今回は80%を使用しました。）

そこから小規模宅地の50%を引けるので、

$$320,000 - 320,000 \times 200 / 1000 \times 50\% = 288,000 \text{千円}$$

定期借地権等の設定に際して、地主が収受した保証金等に関わる債務の額は、次の算式に従って計算します。

保証金の額に
相当する金額

×

課税時期における定期借地権等の残存年数
年数に応じる基準年利率による複利原価率

$$60,000 \text{千円} \times 0.742 = 44,520 \text{千円}$$

上記から考えると、数値的には**通常の所得も、相続時における評価の際も建設協力金方式の方が有利になる**ことが理解できます。

（数値例は、税理士の笹岡宏保先生のレジメより抜粋しています。）

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。

シリーズでお届けしている「不動産会社設立」は次号で最終回です。

どうぞお楽しみに。

相伝を読みながら何か気になったことなどあれば、ぜひ一度ご相談にいらしてください。

～UCFイチオシ情報～

自分ブランディングセミナー お申込受付中！

自分ブランディング ビジネスパーソンの内面&外見を磨く講座。

自分を発見し、ビジネスに役に立つ内面と外見を勉強しませんか？

2009年8月1日(土) 9:00～17:00

福井商工会議所 2F 会議室D

料金：MB倶楽部会員様 15,000円 一般の方 20,000円

お申込は、お電話 0776-33-0366 またはメール fund@uesaka.ne.jp

(株)ライフデザイン研究所 山崎まで

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。