

財産の戦略デザイン研究会 月例セミナー

賃貸不動産の管理と運用について ③

～事例解説 ある地主の相続・事業承継対策～

2024年7月25日
株式会社継志舎
石脇俊司

先祖から受け継いだ土地を守る方法として、
多くの地主は、不動産賃貸事業を行っています。
今回は、夫から継いだ土地と建物の管理と承継の対策に
実施したことを解説していきます

資産管理法人と信託を併用して対策を実施しました

『不動産の法人化』と『不動産の信託』について

不動産の法人化

① 不動産の収入を法人に帰属させる

② **不動産をオーナーの同族法人に移転する**



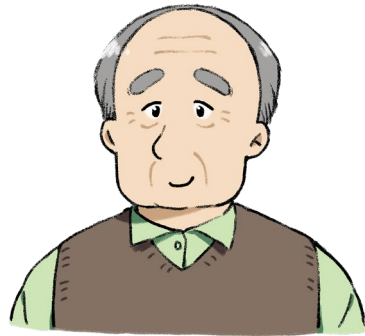
この講座では、**資産管理法人**といいます

不動産の信託

① 受託者に不動産を管理・処分する任せる

② **不動産を受託者に移転する**

法人も信託も、いずれも所有権を移転する



不動産オーナー
地主
資産家

所有権移転



① 資産管理法人

② 信託の受託者

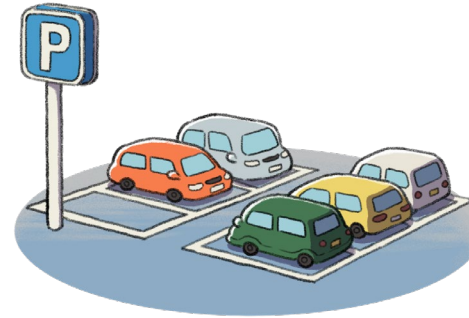
所有権を移転することで、
移転した不動産の管理は、法人・受託者が行います

検討する対策

- ☐ **財産の管理** 価値の維持 管理能力の確保

- ☐ **財産の承継** 家族の誰に承継する？ 争いがないように
承継者が利用しやすいように

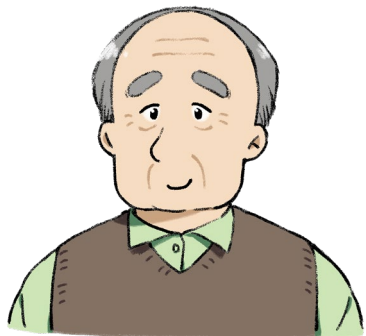
- ☐ **税対策** 税負担を軽減する
(相続税・所得税)



- ☐ 分割しない（大きく使えるように）
- ☐ 共有にしない
- ☐ 利用価値の高いものを残す

賃貸用不動産の評価について

賃貸用不動産の評価



個人が賃貸用不動産
を所有することで、
相続税対策になる

不動産の法人化すると
土地の評価方法が変わる



$$\begin{aligned} \text{貸家が建てられている土地（貸家建付地）の評価額} &= \text{更地の評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}) \\ &\quad \text{借地権割合は地域によって異なる。借家権割合は30\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建物（貸家）の評価額} &= \text{建物の固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合（30\%）} \times \text{賃貸割合}) \\ &\quad \text{建物の固定資産税評価額は、一般的に建築価額の6～7割} \end{aligned}$$



土地持ち（地主）の人の場合



金融機関より建築資金を借り入れて
賃貸用不動産を建築
⇒⇒更地評価から貸家建付地評価へ

金融資産	負債
賃貸用不動産	
	課税対象

不動産を所有するオーナーの税対策

所得税
相続税

の軽減をはかる

所得税の軽減

1. 【税率の差を利用】
所得税の税率と法人税の税率の差
2. 【収入を分散】
法人が不動産賃貸収入を得て、その収入を分散する

相続税の軽減

3. 【財産評価を下げる】
不動産の相続税評価額 > 株式の相続税評価額
4. 【個人資産を増やさない】
不動産収入は法人が得るため、個人の財産が増えない

所得税の税率

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

法人税の税率

区分				適用関係（開始事業年度）			
				平28.4.1以後	平30.4.1以後	平31.4.1以後	令4.4.1以後
普通法人	資本金 1 億円以下の法人など（注 1）	年800万円以下の部分	下記以外の法人	15%	15%	15%	15%
			適用除外事業者（注 2）			19%（注3）	19%（注3）
		年800万円超の部分		23.40%	23.20%	23.20%	23.20%
	上記以外の普通法人			23.40%	23.20%	23.20%	23.20%

地主の相続対策の流れ

地主

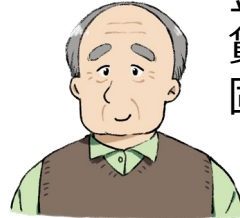
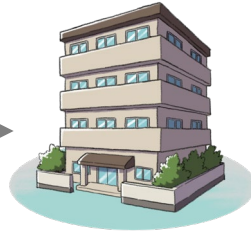


金融機関より
建築資金の融資を受け
賃貸用建物を建築

土地（駐車場用）



相続対策



賃貸用建物の家賃より
金融機関に元金の返済と金利の支払い
賃貸用建物の維持・管理に
固定資産税と費用の支払い

地主にあまりお金はたまらない

当初は、減価償却費などもあり
所得税の納税額は抑えられる

建物の償却が進み
建物の価額は低くなった
建物を法人へ移転する

不動産の法人化

地主のB/S

土地	相続税 課税対象
----	-------------

地主のB/S

建物	借入
土地	

資産（B/S）は大きくなったが、
相続税課税対象額は減少

地主のB/S

建物	借入
土地	

借入の返済が進んだのと、
建物の償却が進んだため、
資産（B/S）は小さくなり、
建物の価値の維持が必要となる

地主のB/S

金銭	
土地	

法人のB/S

建物	借入
----	----

地主の対策として資産管理法人を利用する

地主の対策

資産管理法人を利用

資産管理法人
に賃貸用不動産
を譲渡する

対策の効果

- ☑ 所得税を減らす
- ☑ 相続税課税対象財産を増やさない
- ☑ 賃貸不動産の管理を代替する

賃貸建物は、
簿価で資産管理法人へ
譲渡するため、所得税
税は生じない



地主の財産

賃貸建物の
譲渡代金

土地【底地】

資産管理法人の財産

賃貸用建物

賃貸建物の取得資金

土地を使用する権利

建物を取得したことにより
不動産取得税・登録免許税を負担

建物取得資金の資金調達

資産管理法人が権利金の認定課税
されないように

相続税評価額が変わる
貸家建付地⇒貸宅地へ

貸宅地

他者の建物が建っている土地

事例解説

資産の状況

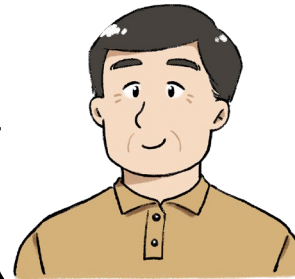
- ☐ アパート（法人所有） 返済完了
- ☐ アパートの土地（母）
- ☐ スーパーに貸している建物（法人所有）
返済完了
- ☐ スーパー建物の土地（母）
- ☐ ドラッグストアに貸している建物（母）
借入残200万円
- ☐ ドラッグストア建物の土地（母）
抵当権の設定あり
- ☐ 駐車場（母）
- ☐ 他の人の建物が建つ土地（母）
- ☐ 長女の自宅の土地（母）
- ☐ 預金

資産管理法人の株主：長男（100%）



母（86歳）

父は10年前に亡くなった



配偶者

子供2人

相談者：
長男（60歳）



配偶者

子供1人

長女（56歳）

税理士を通じて、
母の財産の管理と承継に課題があるのでは？ と相談

管理と承継に課題があるのは？

□ ドラッグストアに賃貸している建物

平成7年に建築 ⇒ 建築して28年が経過
構造：鉄骨造

⇒⇒ 大手の会社に賃貸しているため **価値の維持** が必要
税務上の **法定耐用年数** にも近づいている

もうしばらくすると減価償却が無くなる ⇒ **所得税負担が上がる**

ポイント

資産管理法人に移転するのは、
減価償却が進んだ建物がよい

- ☑ 税対策
- ☑ 建物の価値を維持する修繕の実施

対策の検討 【資産管理法人へ建物を譲渡する】
資産管理法人に移転すれば、
税対策と価値の維持（修繕）の2つの対策が行える

【参考】法定耐用年数

住宅用建物の場合（アパートやマンションなど）

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 47年
鉄骨造

骨格材肉厚が4mm以上 34年

骨格材肉厚が3mm超～4mm 27年

骨格材肉厚が3mm以下 19年

木造 22年

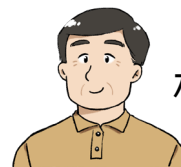
母の財産管理と承継対策はどうする？



母が所有する財産

- ☐ 譲渡
- ☐ アパートが建つ土地
- ☐ スーパーが建つ土地
- ☐ ドラッグストアが建つ土地
- ☐ 駐車場
- ☐ 他人の建物が建つ土地
- ☐ 長女の自宅土地
- ☐ 法人への譲渡代金

抵当権抹消



株主 長男の妻が代表取締役

資産管理法人の財産

ドラッグストアに貸している建物 (譲渡前に借入返済)

資産管理法人への移転における課題

課題1：いくらで譲渡する？

課題2：資産管理法人が建物譲渡
代金を支払えるか？

代金

建物の価格をいくらにする？ ⇒時価 ⇒⇒税理士の関与が必須

時価とは？ ⇒第三者間における客観的交換価値
不動産鑑定士の鑑定評価などを参考に決める

建物の時価を安く見積もり譲渡 ⇒⇒**個人に所得税、資産管理法人に法人税が課税される**

低額で譲渡したとみなされると、

- ☐ みなし譲渡課税（所得税法59条）
時価の1/2未満で譲渡した場合、
個人が法人に時価で譲渡したものとみなされる
- ☐ みなし贈与
法人も法人税の受贈益課税

ドラッグストアに賃貸する土地・建物の現況（個人が所有）



建物

固定資産税評価額：2,500万円

貸家評価額 = $2,500 \times (1 - (1 - 0.3)) = 1,750$ 万円

減価償却未償却残高：900万円

建物賃貸料：1,320万円/年



土地

更地価額（路線価×地積） = 12,000万円

貸家建付地 = $12,000 \times (1 - (0.5 \times 0.3))$
= 10,200万円

課題：資産管理法人は、賃貸用建物を取得する資金がない

取得するために、

1. 金融機関から資金調達する

資産管理法人の資産は建物。資金調達はなかなか難しい

2. 地主から借りる

地主も資産管理法人に貸す資金はない

よく見るケースとして、
**建物譲渡代金は、地主が資産管理法人から受け取らず
貸付けたものとしてしているケースが多い**

今回はこちら

地主のB/S

貸付金	相続税
土地	課税対象

資産管理法人のB/S

建物	負債
----	----

法人が土地を使用するには地主に権利金を支払う必要が



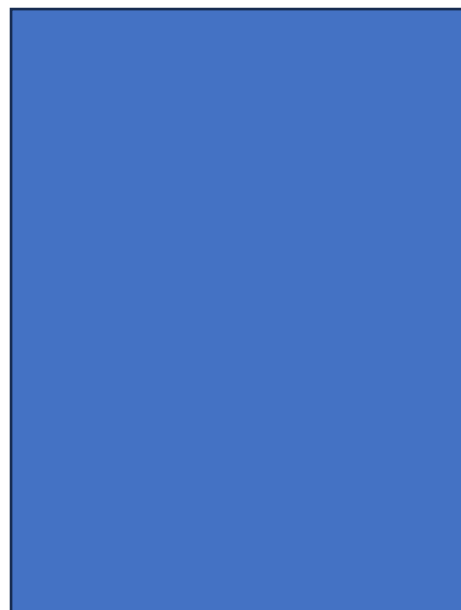
地主

対象の土地

資産管理法人



底地



借地権

土地を使用して
自身の建物を
所有している



自身が所有する
土地を他人に
使用させている

権利金の認定課税の問題

法人は、土地を利用することに対して
権利金を地主に支払わないと、
権利金を地主より贈与されたものとみなされる

資産管理法人の土地使用に関する権利金の支払いについて

課題：資産管理法人が権利金の認定課税されないために

1. 資産管理法人が地主に相当の地代を支払う

相当の地代 自用地評価額の6%

地主に資産が蓄積されるので、相続税課税対象を増やすことにも

2. 税務署に、【土地の無償返還に関する届出書】を提出する

今回はこちら

借地権の設定等により**他人に土地を使用させ**、その使用の対価として**権利金に代えて受け取る地代の額**が法人税基本通達13-1-2に定める**相当の地代の額に満たない場合**に、その借地権の設定等に係る**契約書において将来借地人等がその土地を無償で返還することとした法人とその借地人の連名により行**います。

国税庁HP：C1-63 土地の無償返還に関する届出 より抜粋

さらに、資産管理法人から母に地代を支払う 300万円/年

ドラッグストアの建物譲渡後の財産の状況

財産の管理の手間が
大幅に減る



母の財産

- ☐ 土地
- ☐ 資産管理法人への貸付金
- ☐ 預金

母のB/S

預金	相続税
貸付金	
土地	

母の収入

- + 駐車場の地代
- + 資産管理法人の地代



株主

長男の妻が代表取締役

資産管理法人の財産

- ☐ 建物
- ☐ 預金
- ☐ 母からの借入（マイナスの財産）

資産管理法人のB/S

建物	借入
建物	
建物	

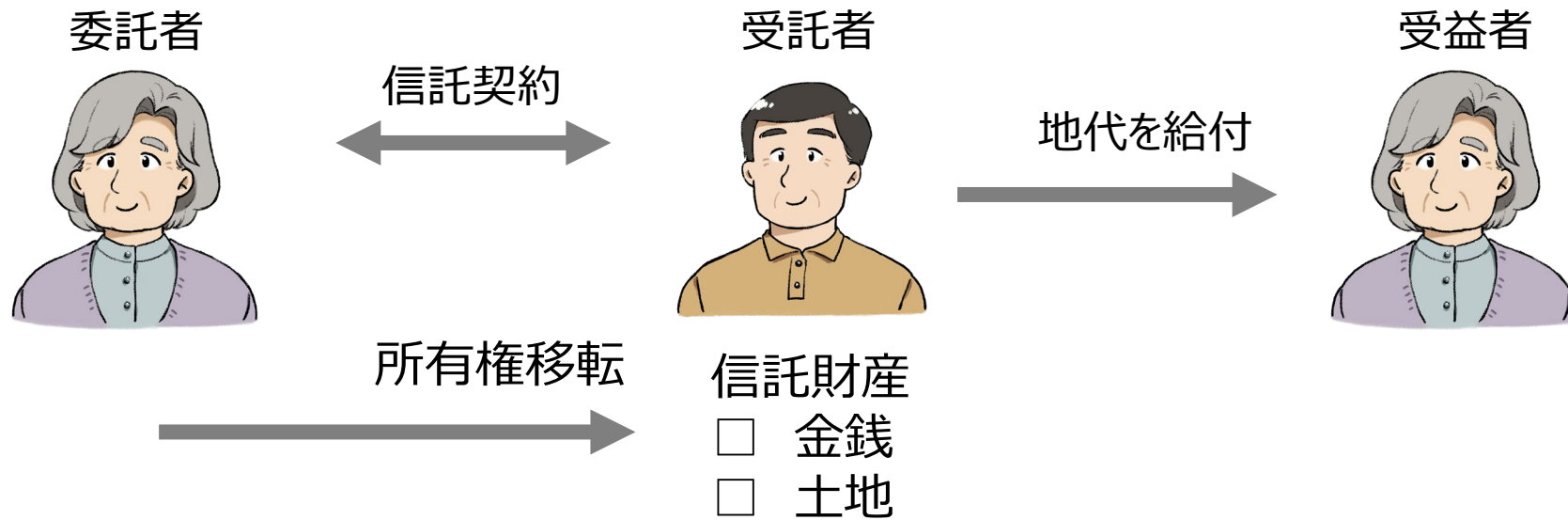
- + 建物の賃貸収入
- 役員報酬
- 母への返済
- 母への地代の支払い
- 建物の修繕費用

資産管理法人の状況

- ☐ 資産管理法人は、建物を取得する資金がなくて、母から借り入れた
- ☐ 資産管理法人が所有する建物は、いずれも建築後かなり年数が経過している
- ☐ ドラッグストアやスーパーは、建物の価値の維持を求めてくる
⇒⇒定期的な修繕が必要になる（大規模も）
- ☐ 不動産は建物のみ。担保価値は低い

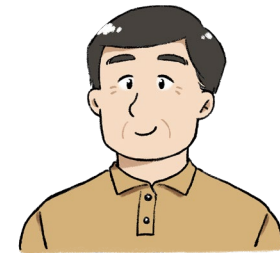
建物を維持するために必要な資金調達に課題がある

資産管理法人の資金調達を実現するために信託を設定



信託目的

- ☐ 信託財産を管理する負担から委託者を開放
- ☐ 委託者が安定した生活を送れるように
- ☐ 委託者の希望する財産承継の実現
- ☐ 委託者の親族が株主の資産管理法人の資金調達のために土地に抵当権を設定し、委託者が希望する援助を実現する



信託終了後の
信託財産の帰属権利者

事例のまとめ

- ☐ 母が高齢になり財産管理が難しくなることを想定して、資産管理法人に建物を移転し、管理を任せる
- ☐ 建物は減価償却が進んだため、今後、所得税負担が高くなることを想定して、資産管理法人に収入を移す
- ☐ 資産管理法人に賃貸収入を移転することで、母の財産が増えず、相続税対策にもなる
- ☐ 資産管理法人に建物を移転するにあたり、課税の課題をクリアする
適正な建物移転価格、権利金の認定課税の回避
- ☐ 法人は、母に地代を支払い、借入金を返済する
- ☐ 建物の大規模修繕などの資金調達に備えて、信託も設定する
- ☐ 資産管理法人への移転、母の財産の相続について、家族で話し合いをし、将来に争いが起こらないよう
家族全員で確認

1. 法人設立、維持、不動産を法人へ移転するコスト負担が必要

2. 手続きが増える

個人の所得と法人の所得を区分して税申告

3. 制度・仕組み上の課題

事例を検討する際に詳細説明します

- ① 法人移転後まもなく相続が発生したときの法人の自社株評価への影響
- ② 貸家建付地の評価減が使えない（建物を法人が所有し土地をオーナーが所有する場合）
- ③ 家族を役・社員にした場合の社会保険の加入が必要になる

【参考】資産管理法人を利用することのデメリット ②

1. 法人設立にかかる費用

主な費用（株式会社の場合） 約30万円

定款認証 5万円（3万円～5万円 資本金の額による）

登録免許税 15万円

* 電子定款でない場合には、印紙代4万円が必要

司法書士手数料 5～10万円（司法書士による）

合同会社の場合
定款認証は、なし
登録免許税 6万円

2. 資産管理法人を維持するコスト

決算等の税理士報酬

赤字でも地方税の均等割（7万円）の負担が必要

3. 不動産を法人へ移転する際のコスト

不動産取得税 固定資産税評価額の3%（土地は、固定資産税評価額を1/2に）

登録免許税 固定資産税評価額×税率（土地の率1.5%、建物の率2.0%）

8月22日（木） 18時～19時

Zoomを利用したのオンラインセミナーです

中小企業経営者の『財』をコンサルティングする

～経営者の5つの『財』を捉え多様なコンサルで収益機会を創出する～
事例も含めて解説します

ご留意事項

- 本資料は、作成日現在の法律・税制等に基づくものです。
- 本資料にシミュレーションが含まれる場合、前提として記載している想定条件に基づくシミュレーションであり、実際の状況とは異なる場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料は、情報を提供するために作成したものであり、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。実際の個別具体的な税務に関する相談、法律に関する相談については、本資料を取得された方ご自身の責任で弁護士、会計士、税理士などの各専門家にご相談いただくようお願い申し上げます。
- 本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、今後、予告なしに変更されることがあります。当社は本書のアップデートを行うことをお約束いたしません。
- 本資料に記載された商品・サービス等については、その実行・提供をお約束するものではありません。
- 本資料は当社の財産であり、要求があったときは当社に返還され、本資料を取得した方が作成した写しは破棄されるものとします。本資料を取得された方及び当社のいずれも上記に反する表明や誓約に依拠することはできません。

本資料作成日：令和6年7月25日