

■個人事業者と不動産管理会社の方式による違い

	不動産の所有者	法人へ移転できる所得 (①②は管理費)	オーナーの所得	親族への給与
個人事業者	オーナー	なし	家賃収入から経費を差し引いた額	○ ※親族はほかに仕事を持つことができない。業務に応じた金額であることが必要
不動産管理会社	①管理委託方式	家賃収入の10%程度	家賃収入から管理費と経費を差し引いた額	○
	②一括転貸(サブリース)方式	家賃収入の10~15%程度	家賃収入の85~90%程度	○
	③不動産保有方式	法人 ※建物を法人所有とし、土地はオーナーからの借地	不動産収入のすべて	法人から支払われる地代

価は帳簿価額と同じであると考  
える場合が多く、帳簿価額で売  
却する場合は、取得費と売却価  
額が同額になり、譲渡所得は発  
生しません。

一方、土地は先祖代々引き継  
がれている場合、取得費が不明  
もしくは少額で取得しているこ  
とが多いため、多額の譲渡所得  
税が発生してしまいます。その  
ため、建物のみ法人へ移転し、  
土地は法人がオーナーから借り  
て地代を支払うのが一般的です。  
法人へ不動産収入のすべてが  
移転し、親族は法人から給与を  
もらうことで所得が分散されま  
す。それに加えて、すべてオー  
ナーに帰属していた財産を、給  
与の支払いによって親族へ移転  
することができるため、相続対  
策としても有効です。

**借地権の無償返還で課税回避  
移転費用は築浅ほど高くなる**

ここで注意したいのが、オー  
ナーに支払う地代と移転費用で  
す。借地権の取引慣行がある地  
域において、他人所有の土地の  
上に建物を建てた場合は借地権  
が発生するため、法人はオーナ

ーに別途、借地権利金を支払う  
必要があります。

仮に8000万円の土地で借  
地権割合が60%の場合、「80  
00万円×60%＝4800万  
円」の権利金を支払う必要があ  
ります。支払わない場合、法人  
は4800万円の借地権を贈与  
により取得することになり、こ  
の受贈益4800万円に対して  
法人税が課されてしまいます。

ただし、税務署に「土地の無  
償返還に関する届出書」を提出  
すれば、将来、借地権をオーナ  
ーに無償で返還することになる  
ので、この受贈益を回避するこ  
とができます。これにより、法  
人は底地の地代のみを支払うこ  
とになります。

また法人が建物を購入する際  
には、登記費用や不動産取得税  
などの移転費用が発生します。  
新しい建物ほど費用が高くなる  
ため、帳簿価額の低い物件を選  
ぶなどの判断も必要となります。  
まとめとして、多くの物件を  
所有するオーナーは、①②の方  
式でも親族へ移転できる金額が  
多いため、節税対策になると思  
います。③は建物の建て替えの

際に法人名義にすることも活  
用できます。①②③の方式を組  
み合わせてもいいでしょう。  
法人化する目安としては、法  
人税などの税率を踏まえ、オー  
ナーの課税所得が800万円を  
超えるような場合です。  
いずれにしても、オーナーの  
所有物件や家族構成などにより  
対策は異なるため、顧問税理士  
などと綿密に相談したうえで、  
実行に移してもらいたいと思  
います。



今回の解説

矢上税理士事務所  
(東京都豊島区)

税理士・  
1級ファイナンシャル・プランニング技能士

矢上 隆司氏

法人・個人の顧問税理士業務を中心に、経営者を取り巻く法人  
税・所得税・相続税などの総合的なコンサルティング業務を得意  
とする。不動産オーナーの節税や相続対策、相続申告・譲渡所  
得申告などの資産税案件も多数手がけている。