



ランドマーク税理士法人
清田 幸弘代表税理士

1962年神奈川県横浜市生まれ。自身が農家の出身。明治大学卒業後、横浜農協に9年勤務。資産税専門の会計事務所勤務後、1997年に独立。丸の内相続大学校主宰。

Q：法人を設立したが、分割を考えると物件売却ができない。

横浜の地主・斎藤武史氏(72)は、収益性の高い3棟の物件を所有していたため、同族法人を設立し、節税のための売却を検討していた。しかし、「管理委託方式」で物件を管理し、移転のタイミングを見計らっていたところ、問題が浮上ります。相続が近づくにつれて、相続人3人の内、「誰が代表者として3棟の物件を管理するのか」が争点となり、「一人が1棟ずつ所有した方がいいのでは」という結論にいたりました。現状のままでは、法人による節税効果はほとんどありません。どうすればいいのでしょうか？

失敗例から学ぶ

第8回

物件の管理形態はどのようにして決めるべきか

法人なりの 注意点

管理形態	節税効果		法人経営リスク	分割問題への対応	物件の所有者
	所得税	相続税			
個人方式	×	○	無し	柔軟性有り	個人
個人所得分散方式	○	×	無し	早期解決	個人(親族)
管理委託方式	△	○	低	柔軟性有り	個人
サブリース方式	○	○	中	柔軟性有り	個人
不動産所有方式	◎	△~○(※)	高	柔軟性なし	法人

(※) 地代の支払い、賃貸借契約、届出などの要件を満たした場合に限る。また、物件の時価と相続税評価額の差額による。

(あくまでも目安であり、個別の事情によって異なります)

「分割」の問題を相続発

「サブリース方式」の場合、管理料は高く設定できませんが、法人から地主へ支払われる家賃は定額となるため、対象物件の入居状況が不安定な場合は法人の経営状態を圧迫するリスクも抱えることとなります。

「分割」の問題を踏まえると、物件を直接子供たちに持たせる方法(「個人所得分散方式」)で対応するべき内容でした。

「管理委託方式」は、入ってくる家賃から一定割合を法人に支払う形態なので、最も経営リスクは低い方法です。その一方で、管理料割合は低く設定せざるを得ないため、大きな節税効果は見込めません。

物件売却を前提に法人を設立したにもかかわらず、いざ実行の段階となって税金以外の問題が浮上することは少なくありません。こうなると、一度設立してしまつた以上は引くに引かず、シリアスな状態に陥ってしま

「管理委託方式」は、入ってくる家賃から一定割合を法人に支払う形態なので、最も経営リスクは低い方法です。その一方で、管理料割合は低く設定せざるを得ないため、大きな節税効果は見込めません。

生まで脇に置き、既に設立した法人の「節税」機能を最大限に活かすとすれば、契約形態を「管理委託方式」から「サブリース方式」へ変更することが考えられます。

A：個別の事情に合わせた管理形態をとるべき

相続対策には大きく3つの構成要素があります。1つは「節税」ですが、これと同じくらい重要なのは、「分割」と「納税」の対策です。

法人を設立して物件を所有させるという方法は、数ある相続対策の中の1つで、多くの場合「節税」に焦点を置いたものでしかありません。

「サブリース方式」の場合、管理料は高く設定できませんが、法人から地主へ支払われる家賃は定額となるため、対象物件の入居状況が不安定な場合は法人の経営状態を圧迫するリスクも抱えることとなります。