

## 不動産管理会社の活用②

### はじめに

資産家の方が不動産管理会社を設立して所得税及び相続税の対策を行う場合、所有型による不動産管理会社の活用が最も税金対策効果が大いことはレポート No.023でお伝えした通りです。今回は所有型による一般的な不動産管理会社の活用についてお伝えします。

### 所有型の留意点

#### (1) 建物のみ所有

不動産賃貸による入居者からの賃料収入は、建物の所有者に100%帰属することになるため、一般的には土地は個人所有のままにしておき、建物のみを不動産管理会社に所有させることになります。

#### (2) 借地権課税への対応

借地権とは土地を借りている側が所有している権利であり、土地評価額の40~80%が借地権の価額とされています。本来は、土地を借りている側は土地の貸主から借地権を取得し、土地の貸主はその借地権相当額で土地の一部を譲渡したと考えるため、貸主には譲渡所得税が課税される可能性が出てきてしまいます。

しかし、土地の無償返還届出書を税務署に提出することで、借地権が存在しないものとして借地権課税を回避することが可能であるため、一般的にはこの届出書を提出することになります。

#### (3) 地代の支払い

不動産管理会社から地代を支払うことで、その土地を使用貸借ではなく賃貸借にしておくことも相続税対策として重要なポイントになります。(この点は次節にてお伝えします。)

なお、地代の目安は土地の固定資産税の3倍程度と言われており、仮に地代を払ったとしても固定資産税相当額程度の場合は使用貸借となってしまいます。

### 相続時の土地評価

土地は個人所有、建物は会社所有の状態です。土地所有者に相続が発生した場合、相続税計算時の土地評価は以下の通りとなります。

#### (1) 財産評価基本通達(以下、財基)による評価

土地の無償返還届出書が提出されており、かつ、使用貸借ではなく賃貸借である場合、自用地評価額から20%減額して評価することができます。なお、減額された20%分は不動産管理会社の株式評価時に純資産価額に加算されます。

#### (2) 小規模宅地等の特例

被相続人の事業の用に供していた土地の評価額については、一定要件を満たせば200㎡までの部分が50%減額されます。「事業の用に供していた」ことが前提であるため、使用貸借では事業の用に供していたことにならず、この減額を受けることはできません。

#### (3) 賃貸借と使用貸借の比較

その土地の貸借方式が、賃貸借であるのか、使用貸借であるのかによって、その評価額は大きく異なります。以下に示すように、賃貸借であれば20%評価減及び50%評価減が併用できる可能性があります。使用貸借の場合はどちらの適用も受けることができませんので、注意が必要です。

	賃貸借	使用貸借
自用地評価	100	100
20%評価減	▲ 20	-
財基評価額	80	100
50%評価減	▲ 40	-
評価額	40	100

### おわりに

以上、一般的なケースについてお伝えしましたが、その詳細は事案により異なります。個人への増税傾向にある昨今の状況を鑑みるに、より有効な対策が求められており、具体的事案に応じた検討が必要になります。

文責：牛尾

資料ご利用の際のご注意

本書は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものであり、ご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用はお断りいたします。税理士法人 青山トラストは、その内容の正当性、完全性、目的適合性その他いかなる点においてもこれを保証するものではなく、本書に基づいた行為又は行動により発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

資料に関するお問い合わせ

税理士法人 青山トラスト 広報企画室

Email : info@aotaf.jp