

主催：ビジネス会計人クラブ



不動産の法人化スキームにおける税務上のポイント

2024年7月11日（木）

株式会社YUIアドバイザーズ
コンサルタント/税理士 岡 隆充

- ◆本資料の著作権は、株式会社YUIアドバイザーズに属し、その目的を問わず無断で引用または複製することを禁じます。
- ◆本資料について弊社の承諾なく第三者への内容の開示はご遠慮下さい。
- ◆本資料は、作成日現在の法律に基づいて作成しています。また、内容については、情報提供を目的として一般的な法律の取扱いを記載しています。このため法律改正等諸条件により本報告書の内容とは異なる取扱いがなされる場合がありますので、実行に際しては十分ご相談の上でご判断下さるようお願い致します。
- ◆本資料の税額については、一定の前提を置いたうえでの概算値となります。実際の金額とは異なる場合がありますのでご留意下さい。



1. 不動産法人化の概要
2. 譲渡する個人の税務
3. 取得する法人の税務
4. 法人株主への贈与について
5. 借地権に関する課税関係の整理
6. 相続税への影響について
7. 消費税の注意点



1. 不動産法人化の概要



■ 賃貸不動産の法人化とは

明確な定義はなく、一般的に法人を活用して所得税の負担を軽減する手法をいいます。

■ 所得税

個人の所得に対して課税される税金で、1年間の課税所得金額に所得税の税率を適用して計算します。分離課税に対するものなどを除くと、所得税の税率は所得が多くなるにつれて段階的に高くなり、最高で45%（住民税を含めると55%）になります。

■ 法人税

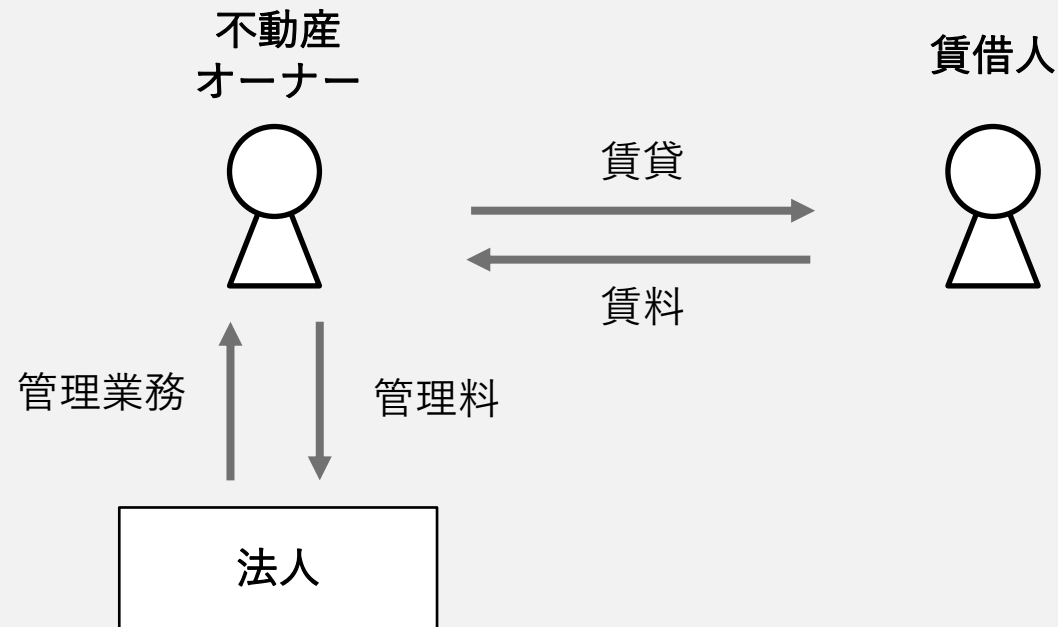
法人の所得に対して課税される税金で、事業年度の課税所得に法人税の税率を適用して計算します。法人税の他に住民税、事業税などを含めた実効税率は29.74%（財務省HPより）とされています。

⇒ 課税所得が多い個人の場合には、税率の低い法人に所得を帰属・分散させることにより、税金の負担を軽減することが可能となります。

賃貸不動産の法人化の形態①



1. 管理会社方式

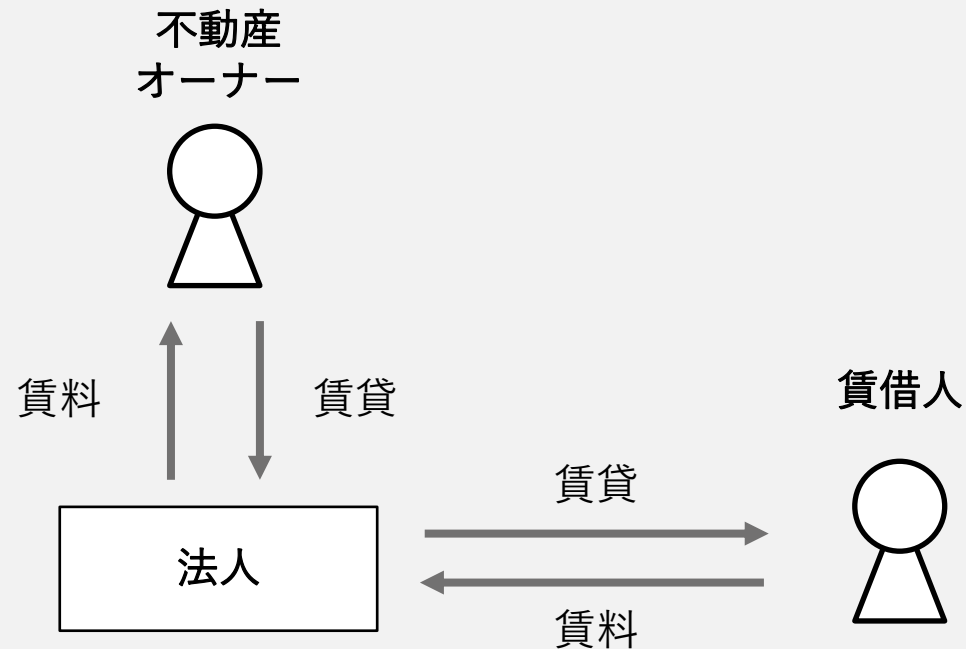


- 個人と賃借人で賃貸借契約を締結し、賃料を収受する
- 個人と法人で管理契約を締結し、管理料を支払う
- 管理料は管理業務の内容に合わせて設定する

賃貸不動産の法人化の形態②



2. サブリース方式

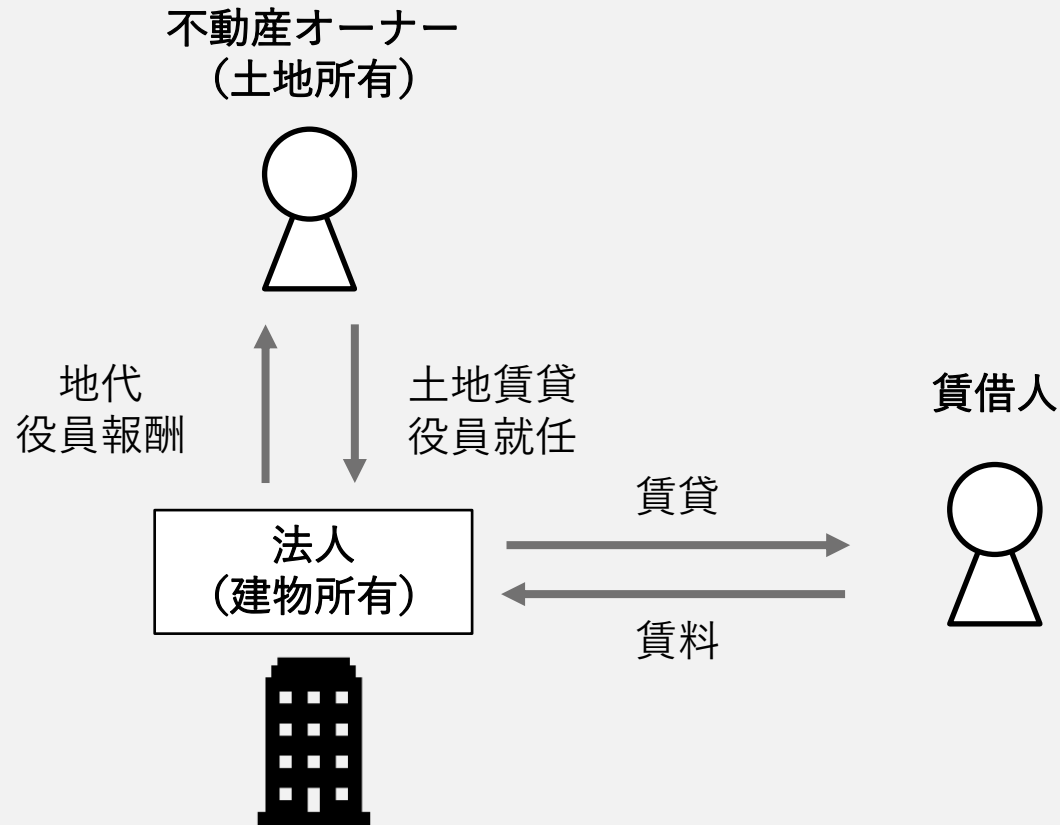


- 個人と法人でサブリース契約を締結する。
- 法人から個人へ支払う賃料は、空室リスクや管理業務内容など考慮して決定する。

賃貸不動産の法人化の形態③



3. 不動産所有型方式



- 個人が所有する法人へ建物を移転する
※税効果、キャッシュフローの観点から、土地を移転するケースは多くない
- 法人と賃借人で賃貸借契約を締結し、賃料を収受する
- 法人から個人へ役員報酬を支払う

賃貸不動産の法人化のメリット①



■ 所得税と法人税の税率差を利用した節税

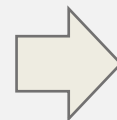
1. 所得税

所得税率表

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

所得と税負担割合

所得金額	税額*	税負担割合*
195万円	29.2万円	15.00%
330万円	65.2万円	17.05%
695万円	165.7万円	23.85%
900万円	233.4万円	25.93%
1800万円	620.4万円	34.47%
3000万円	1220.4万円	40.68%
5000万円	2270.4万円	45.41%



2. 法人税

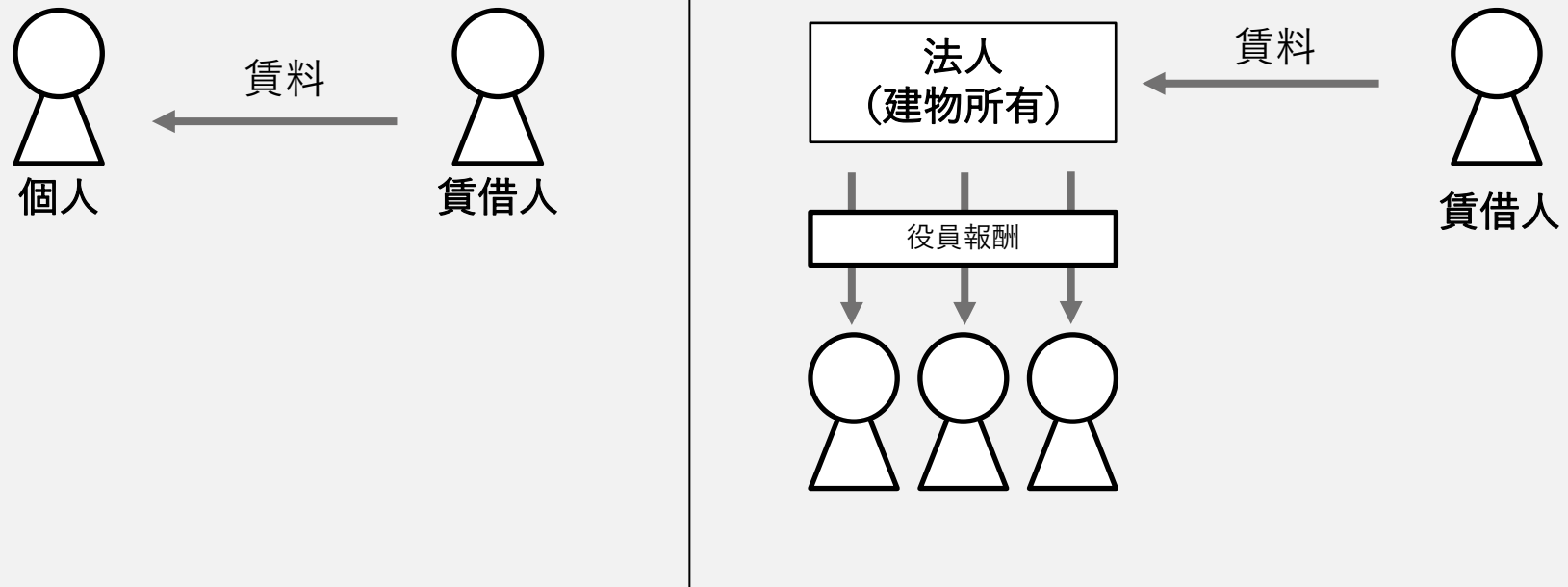
*住民税を所得金額の10%と仮定して計算した税額および所得に対する割合

区分	課税される所得金額	税率
資本金 1 億円以下の法人	年800万円以下の部分	15%
	年800万円超の部分	23.2%
実効税率		約30%

賃貸不動産の法人化のメリット②



■ 所得分散による所得税の節税



⇒ 所得分散により課税所得が低くなることで税率が下がる

⇒ 給与の場合、各人で給与所得控除額の適用が可能

賃貸不動産の法人化のメリット②



■ 給与所得控除額

給与の収入額		給与所得控除額
1,625,000円以下		550,000円
1,625,001円超	1,800,000円以下	収入金額 $\times$ 40% - 100,000円
1,800,001円超	3,600,000円以下	収入金額 $\times$ 30% + 80,000円
3,600,001円超	6,600,000円以下	収入金額 $\times$ 20% + 440,000円
6,600,001円超	8,500,000円以下	収入金額 $\times$ 10% + 1,100,000円
8,500,001円超		1,950,000円（上限）



賃貸不動産の法人化のメリット②

■ 所得分散と給与所得控除額のイメージ

<法人化前>

<法人化後>

	個人A		法人		個人A	個人B	個人C	計
不動産所得	4000万円	利益	4000万円					
		役員報酬	▲3000万円	給与額	1000万円	1000万円	1000万円	
				給与所得控除	▲195万円	▲195万円	▲195万円	
課税所得	4000万円	課税所得	1000万円	課税所得	805万円	805万円	805万円	3415万円
税額*	1720万円	税額*	300万円	税額	201万円	201万円	201万円	903万円

*住民税を所得金額の10%と仮定して計算した税額



賃貸不動産の法人化のデメリット①

不動産の譲渡にあたっては下記のようなコストが生じるため、法人化スキームを実行する際には、事前にコストも含めたうえで検討を行う必要があります。

項目	コスト
不動産取得税	不動産の価格 × 3%*1
登録免許税	固定資産税評価額 × 2%
抵当権設定費用	借入金額 × 0.4%
抵当権抹消費用	1個あたり1000円
法人設立費用	20万円～
譲渡所得税	譲渡益に対して約20%*2
消費税	建物の譲渡対価の10%*3
繰上返済違約金	金融機関に要確認

*1 令和9年3月31日までに家屋（住宅）を取得した場合（取得した家屋が非住宅の場合の税率は4%）

*2 長期譲渡所得の場合の所得税、住民税。短期譲渡所得の場合は39%。

*3 課税事業者の場合のみ*4：課税事業者の場合のみ

その他、税理士・司法書士など各種専門家に対する報酬が別途発生します。

賃貸不動産の法人化のデメリット②



法人化を行うことによって下記のように事務負担が増加します。

実効前	実行後
不動産オーナーの確定申告	不動産オーナーの確定申告
	親族の確定申告
	法人税の決算・申告業務
	消費税、地方税の申告業務
	役員報酬に係る源泉徴収、年末調整
	社会保険関係の事務



株式会社と合同会社の選択のポイント

■ 出資者の議決権

① 株式会社

株式会社では出資比率に応じて株主に議決権が付与される

株主の人数にかかわらず一定の議決権を確保すれば株主総会で決議することが可能となる

② 合同会社

合同会社では原則として社員の議決権は出資比率に関係なく 1 人につき 1 つの議決権が付与される

社員総会において過半数の賛成で意思決定を行うため、社員の人数が多いと合意形成に苦勞する

■ 所有と経営

① 株式会社

株式会社では、株主総会を通じて役員を選任する

所有（株主）と経営（役員）を分けることが可能となる

② 合同会社

合同会社は原則として所有と経営が一致するため、社員自らが経営の意思決定と業務執行を行う

ただし、業務執行社員（経営をする出資者）と経営に参画しない社員に分けることも可能



株式会社と合同会社の選択のポイント

■ 設立費用

① 株式会社

株式会社は設立に際して定款認証が必要となり、その手数料として3～5万円の負担が生じる
設立登記の登録免許税の最低額として15万円が必要となる

② 合同会社

合同会社では定款認証が不要なため手数料が生じない
設立登記の登録免許税の最低額として6万円が必要となる

■ 資本金の額

① 株式会社

株式会社の場合は最低でも払込金額の2分の1を資本金に計上しなければならない

② 合同会社

合同会社は資本金に計上する金額は自由に決めることができる

⇒資本金の額に応じて登録免許税が決定されるため、払込金額が高額な場合や現物出資をする場合には、設立登記の登録免許税の負担が高額になるケースがある

⇒そのような場合には合同会社を選択することで登録免許税の負担を軽減することが可能



■ 役員の任期

① 株式会社

取締役の任期は最長10年

任期満了になれば重任登記が必要で、取締役の変更登記（重任登記含む）にかかる登録免許税は、資本金 1 億円以下の会社で 1 万円の負担が生じる

② 合同会社

合同会社には役員の任期がないため、変更登記（重任登記）の費用が発生しない

■ 組織変更

出資者（株主、社員）が全員賛成すれば、合同会社から株式会社、もしくは株式会社から合同会社に組織変更することが可能

株式会社と合同会社の比較



比較項目	株式会社	合同会社
出資者の名称	株主	社員
使用義務のある商号	株式会社（会社法第6条第2項）	合同会社（会社法第6条第2項）
会社所有と経営の関係及び機関設計	所有と経営は分離 株主総会及び取締役会は必置機関で、取締役・執行役員が業務を執行する	所有と経営は一致している（原則） 社員（法人含む）自らが経営の意思決定と業務執行を担う
最高意思決定	株主総会	社員総会
代表者	代表取締役	代表社員
株式・資本の公開	任意（上場・非上場）	株式でないため該当しない
最低資本金の額	1 円以上	1 円以上
最低役員人数	取締役 1 名	社員（出資者） 1 名
役員任期	株式譲渡制限がある場合は最長10年、そうでない場合は 2 年	社員の任期なし（役員の登記や変更の費用が不要）
設立時の資本金出資者	発起人が出資額に応じて「株主」となる	出資者全員が「社員」の立場（従業員と違う概念なので注意）
出資者（株主）責任	有限責任	有限責任
決算公告	必要	不要
現物出資に係る検査役	必要	不要
定款の変更	株主総会決議事項（原則、出席株主議決兼の3分の 2 以上必要）	原則、社員全員の一致で決する
持分譲渡	原則として自由だが、定款で譲渡制限を設けることは可能	原則、社員全員の同意を要する
税制面の違い	合同会社との相違はない	国内法人としての違いはない



2. 譲渡する個人の税務



■ 建物を譲渡した際の取扱い

個人から法人へ建物を譲渡した場合、譲渡所得に対して所得税が課税されます。

■ 譲渡所得の計算方法（所得税法33条）

譲渡所得 = 収入金額 - （取得費 + 譲渡費用）



譲渡所得税の留意点①

■ 収入金額（所得税法36条）

- ・ 収入金額は、建物を売ったことによって買主から受け取る金銭の額となります。
- ・ 建物を現物出資して株式を受け取った場合にはその株式の時価が収入金額となります。

■ 収入時期（所得税法基本通達36-12）

原則：引き渡しのあった日	} 選択可能
例外：契約の効力発生の日	

譲渡所得税の留意点②



■ 取得費（所法38）

譲渡した不動産の購入代金、建築代金、購入手数料のほか設備費や改良費なども含まれます。

建物の取得費は、購入代金または建築代金などの合計額から所有期間中の減価償却費相当額を差し引いた金額となります。

■ 譲渡費用（所法33、所基通33－7）

譲渡費用とは、土地や建物を売るために直接かかった費用をいいます。

譲渡費用の主なものは次のとおりです。

- (1) 土地や建物を売るために支払った仲介手数料
- (2) 印紙税で売主が負担したもの

次の費用は譲渡費用には含まれません。

- (1) 税理士報酬
- (2) 修繕費や固定資産税などその資産の維持や管理のためにかかった費用
- (3) 住所変更登記費用、抵当権抹消登記費用

譲渡所得税の留意点③



■ 税率（租税特別措置法31条、32条）

土地や建物の譲渡による所得は、他の所得（例えば給与所得など）と合計せず、分離して計算する分離課税制度が採用されます。

所有期間に応じて長期譲渡所得、短期譲渡所得に区分して税率が異なります。

(1) 長期譲渡所得

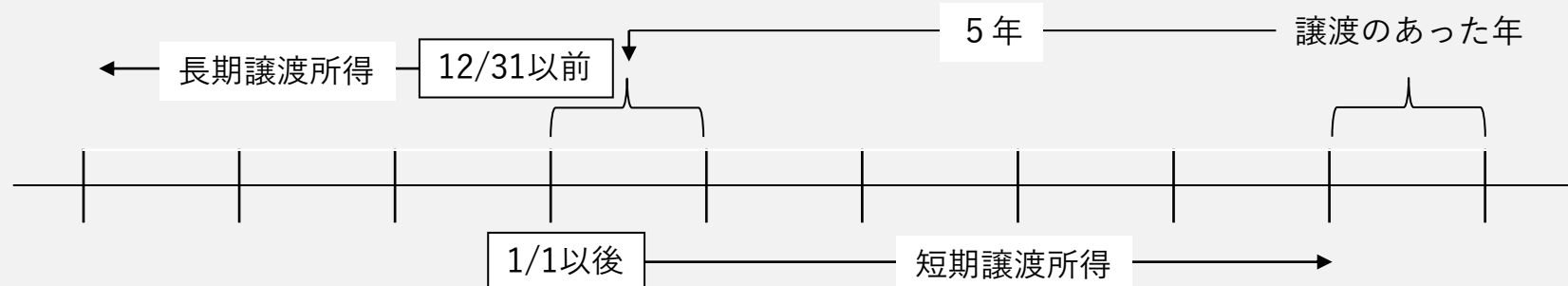
譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を超える譲渡の場合

所得税率：15%（住民税5%）

(2) 短期譲渡所得

譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年以下の譲渡の場合

所得税率：30%（住民税9%）





贈与、著しく低い価額による資産の譲渡

■ 贈与、著しく低い価額による資産の譲渡があった場合

次に掲げる事由により個人から法人へ譲渡所得の基因となる資産の移転があった場合には、その者の譲渡所得の金額の計算については、その時における価額に相当する金額により、これらの資産の譲渡があったものとみなす。（所法59 一部抜粋）

① 贈与

② 著しく低い価額の対価として政令で定める額による譲渡

⇒政令に定める額とは、譲渡時における**適正価格（時価）の2分の1に満たない金額**（所令169条）

<制度趣旨>

- 譲渡所得とは、その資産の所有期間中における値上がり益（キャピタルゲイン）について、その所有者に対して所得税を課税するもの
- 法人に対する贈与や時価の1/2未満の対価による譲渡があった場合には、キャピタルゲインについて正しく課税できないことから、その時の時価により譲渡があったものとみなして、その所有者に対し所得税を課税するため

	時価の 2分の1以上	時価の 2分の1未満	贈与
譲渡収入額	売買金額	時価	
根拠法令等	所法33、36	所法59、所令169	



時価よりも高額な価額による資産の譲渡

■ 時価よりも高額な価額による資産の譲渡があった場合

その譲渡収入の中にその資産の譲渡の「対価」ではなく、法人から個人に贈与された金銭と同様の性格を有する部分があると認められるときは、その部分の金額については個人の一時所得または給与所得として取り扱われる。

<制度趣旨>

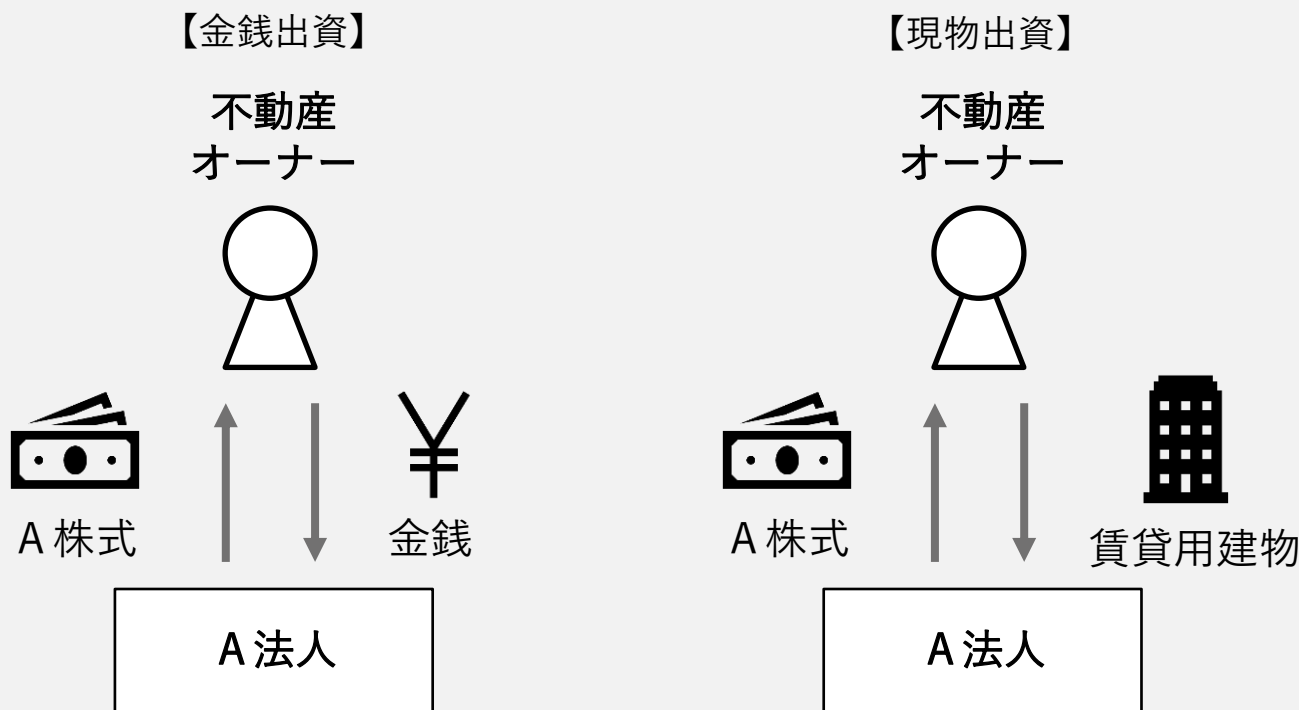
- 譲渡所得として課税される対象は、譲渡資産の譲渡の「対価」部分の金額であること
- 有償で譲渡した場合であっても、当該譲渡金額中に当該資産の譲渡の「対価」以外の部分があるときは、当該部分は、譲渡所得の課税対象ではない（東京地裁平成25年9月27日要旨）

- 法人から個人に対する贈与については贈与税については非課税とされています。（相法21の3、所基通34-1）。

	原則	譲渡対価と認められない部分		
		役員・従業員	左記以外	贈与
取扱い	譲渡収入	役員報酬・給与	一時所得	贈与課税なし
根拠法令等	所法33、36	法基通9-2-9	所基通34-1	相法21条の3

■ 現物出資

会社設立の形態としては金銭出資によることが一般的ですが、金銭以外の資産を出資することも可能です。このような金銭以外の資産による出資のことを現物出資といいます。なお、現物出資は、会社設立時だけでなく、新株発行する時（増資）にも行うことが可能です。





■ 譲渡所得税

譲渡所得が課される資産の譲渡には、売買のほか、交換、競売、公売、収用、物納、代物弁済、法人に対する出資（現物出資）を含みます。

資産の譲渡対価が株式（現物出資）の場合の譲渡所得の収入金額は、その株式の価額とされており、その価額は株式の取得等時の時価となります。

ただし、取得株式の時価が出資した不動産の時価の1/2未満である場合には、低額譲渡として時価が収入金額となる点は、通常の売買と同じです。



■ 検査役の調査

株式会社が現物出資を行う場合には、その資産の価額を決めるために、原則として裁判所が選任した検査役の調査を受けなければなりません。ただし、次のような場合には、検査役の調査は不要とされています（会社法207条第9項）。

- ① 現物出資者に割り当てる株式の総数が発行済株式総数の10分の1を越えない場合
- ② 現物出資財産につき募集事項として定めた価額の総額が500万円を超えない場合
- ③ 市場価格のある有価証券を市場価格を超えない価額で現物出資する場合
- ④ 現物出資財産の価額が適正であることについて弁護士、弁護士法人、公認会計士、監査法人、税理士、税理士法人の証明を受けた場合（現物出資財産が不動産であるときは、これに加えて不動産鑑定士の鑑定評価書の添付が必要です。）
- ⑤ 現物出資財産がその株式会社に対する金銭債権（返済期が到来しているもの）であって、当該金銭債権の価額が当該金銭債権に係る負債の帳簿価格を超えない場合

■ 合同会社の現物出資

合同会社の場合は現物出資について検査役の調査制度はありません。

出資額が大きい場合には合同会社の方が登録免許税、手続きの面で有利になります。



3. 取得する法人の税務



建物の取得価額の取扱い

■ 建物を取得した際の取得価額（法令54条）

その建物の購入代価とその資産を事業の用に供するために直接要した費用の合計額となります。

その他に引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料などその資産の購入のために要した費用についても取得価額に含まれます。

■ 取得価額に含めないことができる費用（法基通7-3-3の2）

建物の取得に関連して支出した不動産取得税や登録免許税その他登記または登録のために要する費用については、取得価額に算入せず支出した事業年度の損金に算入することもできます。

取得価額に含めた後に減価償却費として期間に応じて損金の額に算入することも可能です。



耐用年数の留意点①

■ 耐用年数（法令56条、耐用年数省令 1 条）

取得した建物の耐用年数、償却率等については「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」で定められています。

■ 中古資産を取得した場合の耐用年数（耐用年数省令 3 条）

①見積法

中古資産の耐用年数は、法定耐用年数ではなく、その事業の用に供した時以後の使用可能期間として見積もることができる年数とすることができます。

②簡便法（使用可能期間の見積もりが困難な場合）

(1) 法定耐用年数の全部を経過した資産

簡便法による耐用年数 = 法定耐用年数 × 20%

(2) 法定耐用年数の一部を経過した資産

簡便法による耐用年数 = (法定耐用年数 - 経過年数) + 経過年数 × 20%

上記の計算の結果、1 年未満の端数があるときはその端数は切り捨てます。また、その年数が2年に満たない場合にはその耐用年数は2年とします。（耐用年数省令 1 条 3 項）



耐用年数の留意点②

■ 見積法及び簡便法の留意点

① 中古資産についての「見積法」又は「簡便法」による耐用年数の算定は、その事業の用に供した事業年度においてのみ選択可能。

当該事業年度においてその算定をしなかったときは、その後の事業年度においてはその算定をすることができない。（耐用年数通達5-1-1）

② 簡便法を選択する場合の「使用可能期間の見積りが困難な場合」とは、次のいずれかをいう。

- ・ その見積りのために必要な資料がないため技術者等が積極的に特別の調査をしなければならないこと
- ・ 耐用年数の見積りに多額の費用を要すると認められることにより使用可能期間の年数を見積もることが困難な減価償却資産（耐用年数通達1-5-5）



取得価額の留意点①

■ 無償で建物を取得した場合の取扱い

① 贈与により取得した建物の取得価額（法令54条①6号）

法人が建物を贈与により取得した場合の取得価額は次の合計額となります。

- (1) その取得の時ににおける当該資産の取得のために通常要する価額
- (2) 当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額

② 無償による資産の譲り受けがあった場合の取扱い

無償による資産の譲り受けがあった場合は、受贈資産の時価相当の受贈益が益金となります。（法法22条②）

受贈資産については時価をもって取得価額としているため、収益の額についても時価によるべきという考え方によるものです。

■ 時価よりも低額で建物を取得した場合

時価と実際の購入対価との差額の受贈部分については受贈益として取り扱われます。

この場合の建物の取得価額は購入対価ではなく取得時の時価となります。

この時価よりも低い価額について、個人側では所得税法施行令169条で時価の2分の1を下回った場合と明記されていますが、法人税法ではこのような規定はありません。

したがって時価の2分の1以上の価額で購入した場合であっても贈与に該当する部分がある場合には、時価との差額について受贈益課税に留意する必要があります。



取得価額の留意点②

■ 時価よりも高額で取得した建物の取得価額

法人が不当に高価で買入れた固定資産について、その買入価額のうち実質的に贈与をしたものと認められた金額がある場合には、買入価額から当該金額を控除した金額を取得価額とすることに留意する。（法基通7-3-1）

<制度趣旨>

その買入価額のうち実質的に贈与したものと認められる部分の金額を取得価額としてしまうと、本来寄附金等となるべき贈与金額が、償却費を通じて全額費用化されて課税上の弊害が生じるためです。

■ 贈与部分の金額の取扱い（法法34条、36条、法基通7-3-1、法法37条）

① 相手方が役員の場合

定期同額給与、事前確定届出給与のいずれにも該当しないため、損金に算入することができません。

② 相手方が従業員の場合

法人と特殊関係がある個人へ支払う給与のうち、不相当に高額な部分については損金に算入することができません。

①、②の場合で源泉徴収漏れとなった場合には、不納付加算税が課税されることになります。

③ 相手方が役員、従業員以外の場合

法人側では寄付金となり、損金算入限度額を超える部分は損金の額に算入されません。



4. 法人株主への贈与について



■ みなし贈与の規定（相法9条①、相基通9-1）

対価を支払わないで、又は著しく低い価額の対価で利益を受けた場合には、当該利益の価額に相当する金額を当該利益を受けさせた者から贈与により取得したものとみなされます。

「利益を受けた」とは、利益を受けた者の財産の増加又は債務の減少があった場合をいいます。

<例> 子供が所有する建物の増築費用を父親が負担するケース

① 工務店に支払う代金相当を父親から子供に贈与する

⇒父親から子供への現金の贈与として贈与税が課税される

② 父親が工務店に代金を直接支払う

⇒父親から子供へ直接の贈与はないが、子供の建物の価値が増加したことについて贈与とみなされる

■ 「著しく低い価額の対価」に該当するかどうかの判定

「著しく低い価額の対価」の判定基準については、「時価の2分の1未満の金額を指すものと解さなければならない」ということはない」（昭和47年12月25日東京地裁）とされています。

「著しく低い価額の対価」に該当するかどうかについては、贈与税の課税目的を鑑み総合勘案して判定する必要があります。



株式の価額が増加した場合の取扱い

■ 相続税法基本通達9-2(株式又は出資の価額が増加した場合)

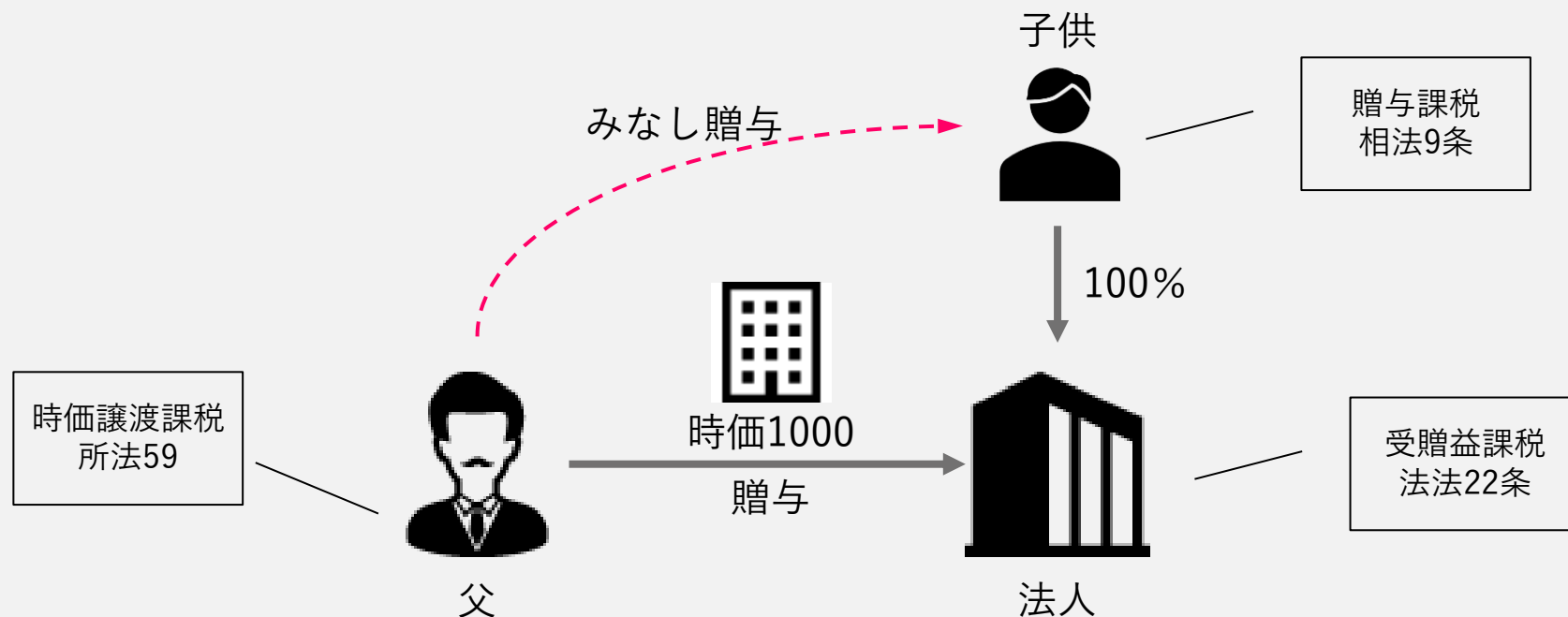
同族会社の株式又は出資の価額が、例えば、次に掲げる場合に該当して増加したときには、その株主又は社員が当該株式又は出資の価額のうち増加した部分に相当する金額を、それぞれ次に掲げる者から贈与によって取得したものとして取り扱うものとする。この場合における贈与による財産の取得の時期は、財産の提供があった時、債務の免除があった時又は財産の譲渡があった時によるものとする。

- (1) 会社に対し無償で財産の提供があった場合
⇒当該財産を提供した者
- (2) 時価より著しく低い価額で現物出資があった場合
⇒当該現物出資をした者
- (3) 対価を受けないで会社の債務の免除、引受け又は弁済があった場合
⇒当該債務の免除、引受け又は弁済をした者
- (4) 会社に対し時価より著しく低い価額の対価で財産の譲渡をした場合
⇒当該財産の譲渡をした者

■ 本通達における贈与額の計算方法

みなし贈与の対象となる株価の増加した部分に相当する金額は、原則として、無償の財産提供等が行われる直前の財産評価基本通達の定めによって評価した株式の評価額と、無償の財産提供等が行われた直後の株式の評価額との差額（増加額部分）となります。

株式の価額が増加した場合の取扱いのイメージ



【法人化前】

借方	貸方
現金 1 0	資本金 1 0

⇒

【法人化後】

借方	貸方
現金 1 0	資本金 1 0
建物 1 0 0 0	利益剰余金 1 0 0 0



5. 借地権に関する課税関係の整理

■ 借地借家法における借地権

借地借家法において借地権とは、「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」のことをいいます（借地借家法第2条）。

したがって、建物ではない構築物の設置、駐車場、資材置き場を目的とする土地の賃貸借については借地権に該当しません。

■ 税法上の借地権

税法における借地権は各税法によって定義が異なっており、具体的には次のように規定されています。

税法	相続税法	所得税	法人税
定義	■ 相続税法では借地権の規定はないが、財産評価基本通達において借地権は、「建物の所有を目的とする地上権及び賃借権」をいうものに限定されている ■ 借地借家法第2条に規定する借地権の範囲と同じ	■ 所得税法上の借地権は、「建物若しくは構築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権」 ■ 相続税と比べると構築物に係る部分だけ借地権の範囲が広い	■ 法人税法上の借地権は、「地上権又は土地の賃借権」 ■ 建物や構築物以外に、資材置き場や駐車場を更地のまま使用する賃借権も借地権に含まれる
根拠法令等	財基通9	所令79	法令137

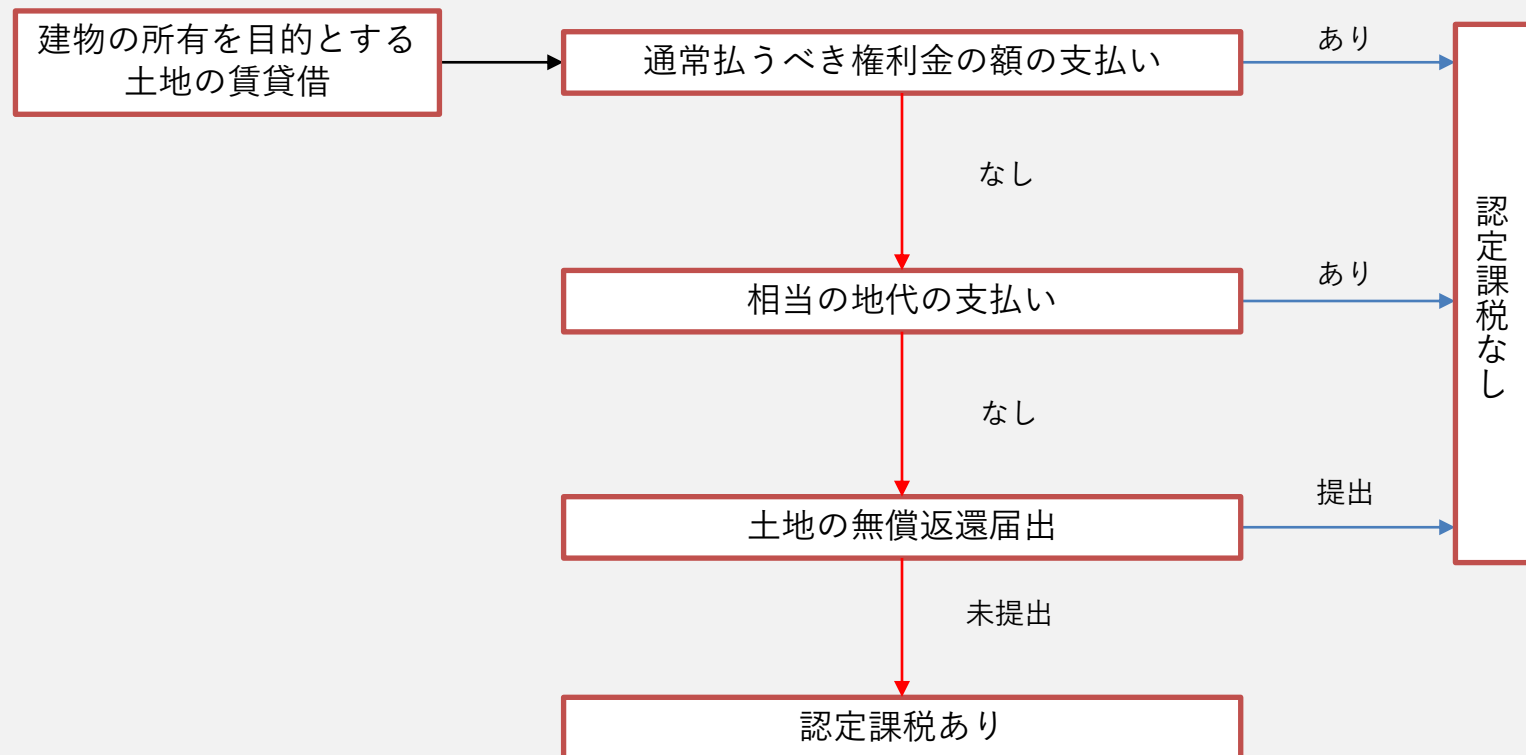
借地権設定時の課税の概要



■ 借地権設定時の課税

権利金を授受する取引上の慣行がある地域において、借地権の設定があった場合には、権利金の支払いが行われるということ前提に税務上の取扱いが定められています。

不動産の法人化により個人から法人に対して賃貸用建物の譲渡が行われた場合には、借地権が設定されたことに該当するため、権利金の授受の有無を中心に税務上の取り扱いが異なってきます。



権利金の授受ある場合の取扱い



■ 土地の賃貸借に際して権利金の授受がある場合の取扱い

(1) 権利金を受け取る個人側の取扱い

個人が法人に対して建物の所有を目的として土地を賃貸した場合に、法人から受け取った権利金などの一時金は、原則として、借地権の貸付けの対価に該当し、不動産所得として取り扱われます（所法26条）。

ただし、借地権の設定の対価として法人から受け取った権利金が多額な場合には、土地の一部を譲渡した事実と実態が変わらないことから、所得税法の規定においては、受け取った権利金の額がその土地の時価の50%を超える場合には、資産の譲渡があったものとして分離課税の譲渡所得として取り扱われることになります（所令79条）。

権利金の額	土地の時価の 2分の1以下	土地の時価の 2分の1超
取扱い	不動産所得	譲渡所得
根拠法令	所法26	所令79

(2) 権利金を支払う法人側の取扱い

法人が支払った権利金の額は、無形固定資産（借地権）として資産計上します。借地権は土地と同じく時の経過により価値が減少しない資産のため、減価償却を行うことはできません。



相当の地代の支払いがある場合の取扱い

■ 相当の地代の支払いがある場合の取扱い

(1) 相当の地代の支払いを受け取る個人側の取扱い

権利金の支払いに代えて相当の地代を授受している場合、法人から受け取った地代相当額は借地権の貸付の対価として不動産所得として取り扱われます（所法26）。

(2) 相当の地代を支払う法人側の取扱い

借地権の設定があった場合に権利金の支払いに代えて、土地の使用の対価として相当の地代を支払っているときは、その取引は正常な取引で行われたものとして借地権の認定課税は行われません（法令137）

法人が支払う地代については各事業年度の損金の額に算入されます。

(3) 相当の地代

次のいずれかの方法により計算した金額

No.	相当の地代の計算方法	根拠法令
①	更地価格×6%	・法基通13-1-2 ・「法人税の借地権課税における相当の地代の取扱いについて」
②	公示価格×6%	
③	相続税評価額×6%	
④	相続税評価額の過去3年間の平均額×6%	



権利金・相当の地代の支払いが無い場合

■ 権利金および相当の地代の支払いが無い場合の取扱い

(1) 個人側の取扱い

権利金や相当の地代の授受がなく個人から法人に土地を賃貸した場合でも、借地権の設定に関して個人に対して課税関係は生じません。

所得税法では、別途規定を設けている場合を除いて、法人税法のように資産を無償で譲渡したり役務を無償で提供した場合まで収入として捉えていないためです（所法36、法法22②）。

(2) 所得税法59条に関して

法人に対する贈与や時価の2分の1未満の低額譲渡があった場合、その時における時価により資産の譲渡があったものとみなされます。

建物の所有を目的とする賃借権の設定があった場合に所法59の適用があるかどうかについては、所基通59-5において「借地権の設定」は所法59に規定する譲渡所得の起因となる資産の移転には含まれないことが明らかにされています。

(3) 法人側の取扱い

法人が借地権の設定の際に、権利金の授受の慣行があるにもかかわらず権利金を支払わないときや、権利金の支払いに代わる相当の地代の支払いがない場合には、本来、法人が支払うべき権利金を支払わず借地権を無償で譲り受けたものとみなされるため借地権の認定課税が行われます（法法22②、法基通13-1-3）。

	個人	法人
権利金・相当の地代支払なし	課税関係は生じない	借地権について 受贈益課税
根拠法令	所法26 所基通59-5	法法22② 法基通13-1-3



■ 無償返還届出の提出がある場合

借地権の設定において、権利金の支払いや相当の地代の授受が無い場合であっても、その借地権の設定に係る契約書において将来借地人である法人がその土地を無償で返還することが定められている場合で、かつ、その旨を「土地の無償返還に関する届出書」において個人及び法人の連名で遅滞なく納税地の所轄税務署長に届け出た場合には、借地権の認定課税は行われません（法基通13-1-7）。

■ 借地権の認定課税が行われない理由

借地権の設定において、権利金や相当の地代の授受が無い場合に、借地人である法人に対して借地権の認定課税が行われるという法基通13-1-3の取り扱いは、利害関係の無い第三者間における通常取引慣行およびその課税上の取り扱いを、親子会社間や同族会社とその代表者の間のような特殊関係者間においても同様に取り扱うべきであるという考え方に基づくものです。

一方で、不動産の法人化を行う場合のように、同族会社がその代表者である個人やその親族から土地を借りた場合には、借地権の権利関係についての主張（例えば、明け渡しの拒否や第三者への譲渡）がされることは常識的に考えにくいため、利害関係の無い第三者間の取引同様に権利金の授受があることを前提に借地権に関する課税を行うことは経済実態に即さない面もあると考えられます。

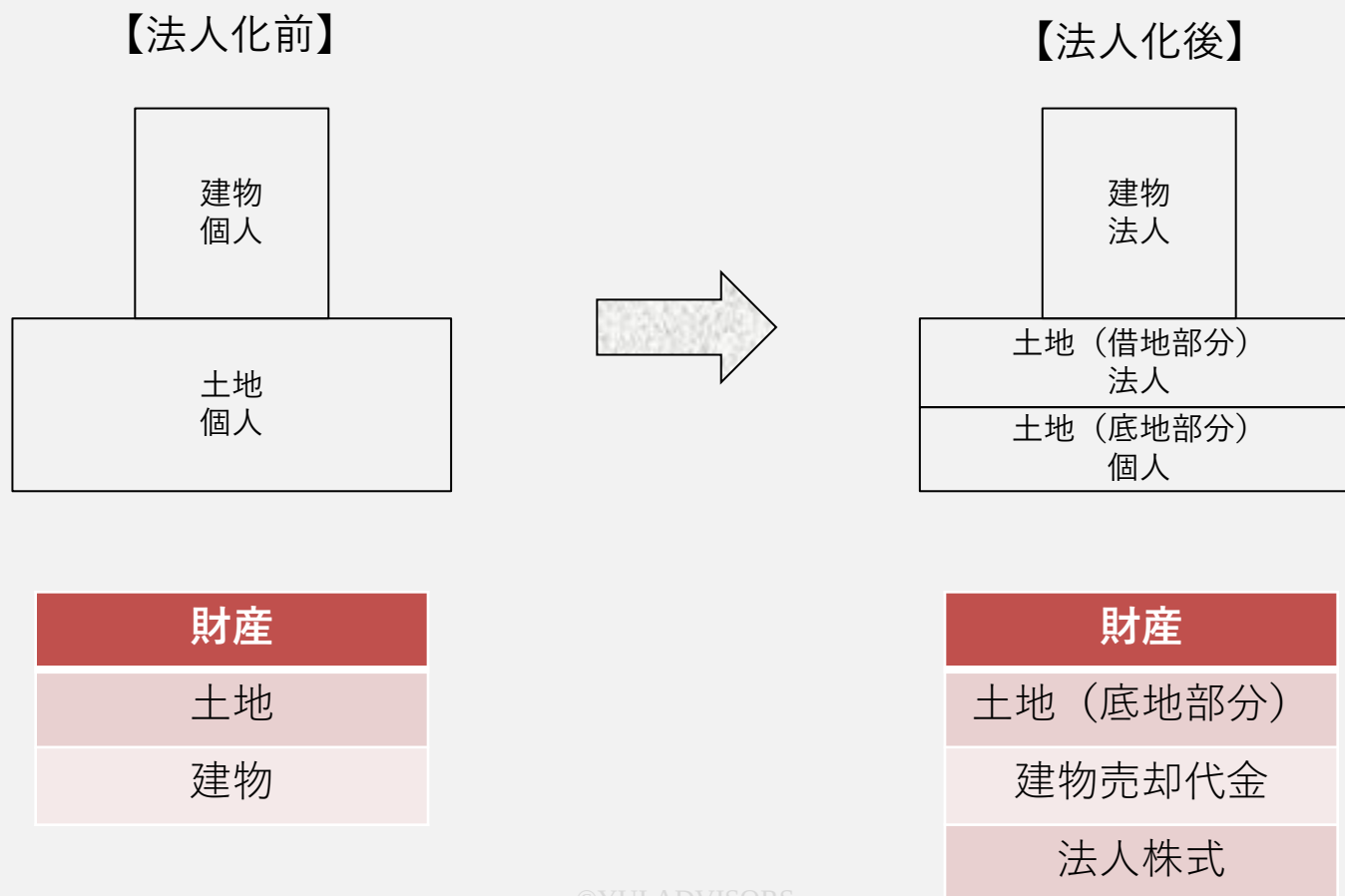
したがって、地主及び借地人の当事者間で将来的に借地権が無償で返還されることが契約書によって明確にされている場合には、「土地の無償返還に関する届出」を連名で所轄税務署に提出することで、税務上もその事情を踏まえて借地権の認定課税は行われないものとされています。



6. 相続税への影響について

■ 相続財産の変化

法人化の実行前後で財産構成が変化するため、相続税への影響について検証しておく必要があります。





■ 短期的な影響

法人化の実行に伴い、個人の相続財産が増加して相続税が増えることが懸念される。

■ 家屋の評価

相続税の計算上、家屋はその家屋の固定資産税評価額によって評価しますが、その家屋が賃貸用建物（貸家）の場合には、次の算式により評価します（財産評価基本通達89、93）。

賃貸不動産の相続税評価 = 固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

仮に個人が所有する賃貸用建物が満室の場合には、固定資産税評価額の70%がその賃貸用建物の相続税の計算上の評価額になります。

賃貸用建物を時価で法人に譲渡した場合には、賃貸用建物から時価相当額の現金に個人の財産は置き換わることになります。

【法人化前】

固定資産税評価額 × 70%



【法人化後】

時価

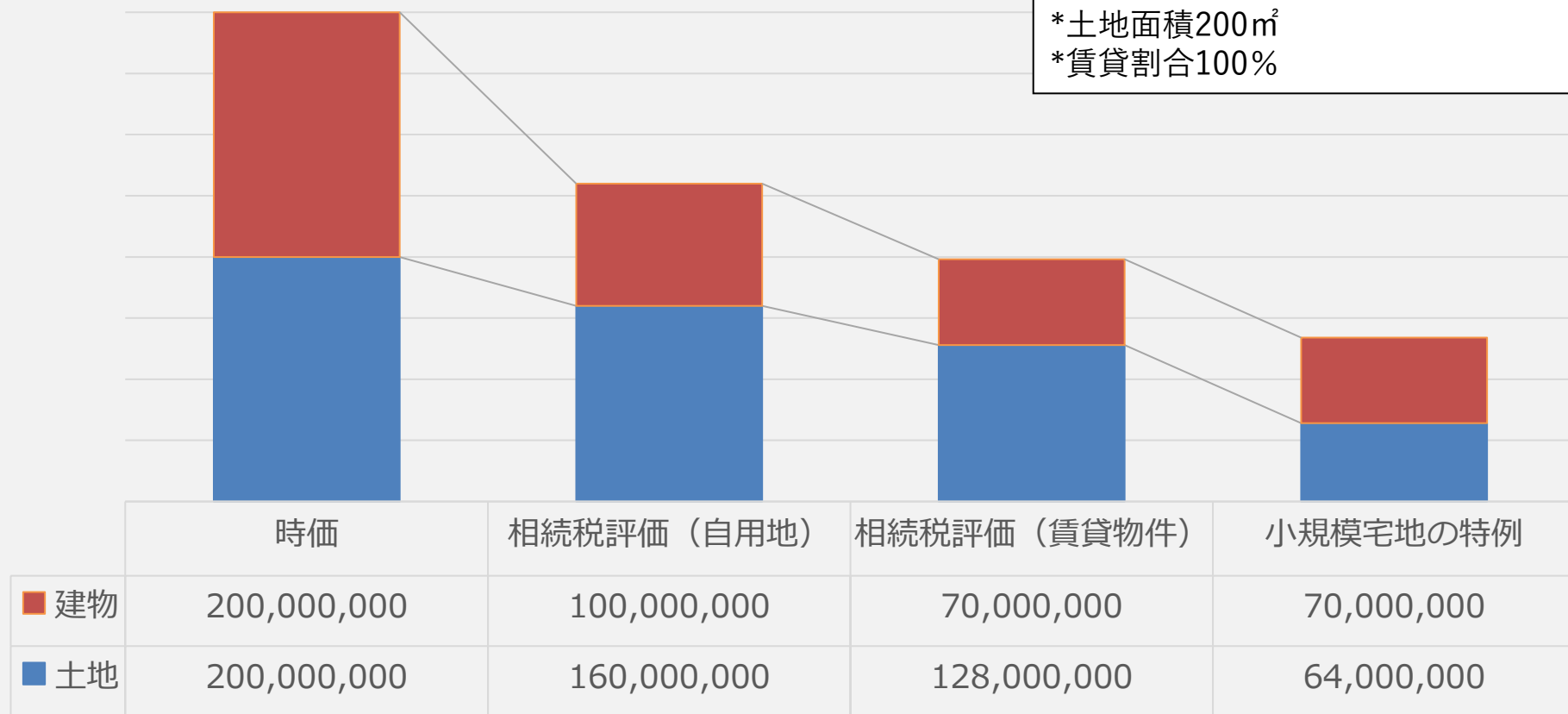
不動産の評価イメージ

(前提条件)

*建物の固定資産税評価額：1億円

*土地面積200m²

*賃貸割合100%





■ 中長期的な影響

法人化により所得が分散されることにより納税資金や相続税の対策になります。

【法人化前】

可処分所得 × 生存年数



相続財産

【法人化後】

分散された可処分所得
×
生存年数



相続財産の上昇抑制
生前贈与
納税資金



■ 不動産の法人化の実行前

個人が所有する賃貸用建物の事業の用に供されてる土地については、相続税の計算上貸家建付地として評価することになります（財基通26）。

$$\text{貸家建付地の評価} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

■ 不動産の法人化の実行後

不動産の法人化によって法人が個人から建物を取得した場合、法人は個人の土地の上に建物を所有することになります。この場合に、個人と法人との間で土地の賃貸に関してどのような取り決めが行われているかによって個人が所有する土地（底地部分）と法人が所有する借地権の評価方法が異なってきます。



■ 建物の所有を目的とする土地の賃貸借に関して権利金の授受がある場合

① 法人の土地（借地権部分）（財基通27）

借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額に、当該価額に対する借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権割合がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価します。

$$\text{借地権の評価額} = \text{自用地評価} \times \text{借地権割合}$$

② 個人の土地（底地部分）（財基通25）

借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地としての価額からその借地権の価額を控除した金額によって評価します。

ただし、借地権の目的となっている宅地の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した価額の宅地の自用地としての価額に対する割合（以下「貸宅地割合」という。）がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長が貸宅地割合を定めている地域においては、その宅地の自用地としての価額にその貸宅地割合を乗じて計算した金額によって評価します。

$$\text{貸宅地の評価額} = \text{自用地評価} \times (1 - \text{借地権割合})$$

借地権割合については、国税庁の財産評価基準書に定められています。

路線価図記号	A	B	C	D	E	F	G
借地権割合	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%



■ 相当の地代の支払いがある場合

① 法人の土地（借地権部分）

借地権が設定されている土地について、権利金の支払いが無く、相当の地代を支払っている場合の当該土地に係る借地権の価額は、ゼロになります。（相当地代通達3（1））。

② 個人の土地（底地部分）

借地権が設定されている土地について、権利金の授受がなく相当の地代を収受している場合の当該土地に係る貸宅地の価額は、次によって評価します（「相当地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱い（昭60課資2-58、直評9）（平3課資2-51、平17課資2-4改正）」5。以下「相当地代通達」とする。）。

$$\text{貸宅地の評価額} = \text{自用地評価} \times 80\%$$

■ 個人が同族会社に対し土地を貸し付けている場合

個人で控除した20%部分については、個人所有の株式会社の株式評価上、同社の純資産価額に算入することになります。（相当地代通達5，昭和43年10月28日付直資3-22ほか2課共同「相当の地代を収受している貸宅地の評価について」以下、「昭和43年通達」とする。）

本件における借地権の価額を個人が所有する株式会社の株式評価上、同社の純資産価額に算入するのは当該個人が同社の同族関係者である場合においては、土地の評価額が個人と法人を通じて100%顕現することが、課税の公平上適当と考えられることからこのような取り扱いとされています。



■ 無償返還届出の提出があった場合（賃貸借契約）

① 法人の借地権部分の評価

法人が土地の賃貸借契約により個人から土地を借り受けた場合で、権利金の支払いがなく、かつ、相当の地代の支払が無い場合であっても、賃貸借契約書において、法人が将来地主である個人にその土地を無償で返還する旨を明記し、かつ、契約当事者である個人と法人の連名で無償返還の届出書を当該法人の所轄税務署長に提出している場合には、法人税務上は借地権の経済的価値はないものとして取り扱われ、借地権の認定課税は行われません（法人税基本通達13-1-14（1））。

これに対応して、相続税法上の借地権の評価額はゼロとなります（相当地代通達5）。

② 個人の土地（底地）部分の評価

貸宅地について無償返還の届出書が提出されている場合、その貸宅地の相続税法上の評価額は、自用地評価額から借地権の価額として自用地評価額の20%相当額を控除した残額、すなわち自用地評価額の80%相当額として評価されます（相当地代通達8）

借地権が設定されている土地（貸宅地）の相続税法上の評価は、自用地としての評価額から、その設定されている借地権の価額を控除して計算されます。したがって、上記①よりその土地に設定されている借地権の評価額がゼロであるとすれば、その土地の評価額は自用地として評価されることとなりますが、土地の賃貸借契約が締結されていれば、借地借家法による借地人に対する保護規定の適用があるほか、賃貸借契約に基づく利用の制約等が存在するため20%相当額を控除することとされています。



■ 無償返還届出の提出があった場合（賃貸借契約）

③ 同族会社の株式評価における借地権の評価

前頁のとおり、個人の土地（貸宅地）は、自用地としての評価から、借地権に相当する金額として自用地の20%相当額を控除して評価します。この借地権の価額は、前頁②にかかわらず、その個人が所有する法人の株式評価上は、その純資産価額に算入することになります（昭和43年通達）

このように借地権の価額を法人の株式を評価するにあたって純資産価額に算入するのは、個人が法人の発行済株式の大半を所有しているような同族関係者である場合においては、土地の評価額が個人と法人を通じて100%となることで、課税の公平が保たれると考えられるためです。

④ 賃貸借契約とは

賃貸借契約とは、借主が貸主に賃料を支払い、貸主の物を使用収益する契約のことをいいます（民法第601条）。

土地の係る地代の水準がその土地の公租公課（主に固定資産税と都市計画税）に相当する金額を超える場合には、賃貸借契約となるため、借地借家法上、借地人に借地権が生じることになります。賃貸借契約に該当することを明確にしたい場合には、地代水準を土地の固定資産税と都市計画税の合計額の3倍程度に設定することが実務上は多く見受けられます。



■ 無償返還届出の提出があった場合（使用貸借契約）

① 法人の借地権部分の評価

法人が個人から土地を借り受けた場合に、その土地の使用が使用貸借契約であること、かつ、契約当事者である個人と法人の連名で無償返還の届出書を当該法人の所轄税務署長に提出している場合には、税務上は借地権の経済的価値はないものとして取り扱われ、借地権の認定課税は行われません（法基通13-1-14（1））。

これに対応して、相続税法上の借地権の評価額はゼロになります。

② 個人の土地（底地）部分の評価

借地権が設定されている土地（貸宅地）の相続税法上の評価は、自用地としての評価額から、その設定されている借地権の価額を控除して計算されます。したがって、上記①よりその土地に設定されている借地権の評価額がゼロであるとすれば、その土地の評価額は自用地として評価されることになります。

賃貸借契約の場合と異なり使用貸借契約に基づく権利には借地借家法による借地人に対する保護規定の適用がないため、土地の利用の制約等に対する評価上の減額は認められません。したがって土地に係る貸宅地の評価はこの土地の自用地の価額となります。（相当地代通達8（注）書き）



■ 無償返還届出の提出があった場合（使用貸借）

③ 同族会社の株式評価における借地権の評価

前頁のように無償返還届出書が提出されている場合で、その貸借関係が使用貸借であるときは、個人の貸宅地の価額は、自用地としての価額により評価します（相当地代通達8(注)）。

したがって、同族会社の株価計算上、純資産価額の計算に当たっては、借地権価額に相当する金額を計上する必要はありません。

④ 使用貸借契約とは

使用貸借契約とは、対価を支払わないで他人の物を借りて使用収益する契約のことをいいます（民法第593条）。

地代が無償の場合はもちろんのこと、その地代の水準が貸した土地の固定資産税および都市計画税の合計額に相当する金額以下の場合も使用貸借契約となります（民法第595条第1項）。



小規模宅地等の特例

■ 法人化の実行前の適用について

個人が所有する土地は、賃貸用建物に係る貸付事業の用に供されています。この場合において、この土地を個人の相続人である親族が土地を相続等により取得した場合、下記に掲げる要件を満たす場合には、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例が適用できます。この場合、200㎡を限度として、相続税の課税価額に算入する金額を50%評価減することができます。この「相続税の課税価額に算入する金額」とは、その土地を貸家建付地評価した金額となります。

(1) 事業継続要件

その土地に係る貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ行っていること。

(2) 保有継続要件

その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

相続開始直前における利用状況		要件	限度面積	減額割合
被相続人の 事業用宅地	貸付事業用の宅地	・ 貸付事業に該当する ・ 事業継続要件 ・ 保有継続要件	200㎡	50%



小規模宅地等の特例

■ 法人化の実行後

(1) 貸宅地に対する小規模宅地等の適用について

貸宅地であっても、当該土地の貸付が貸付事業に該当し、事業継続要件および保有継続要件等の要件を満たす場合には、貸付事業用宅地として小規模宅地等の特例を適用することができます。

(2) 無償返還届出が提出されている場合

① 賃貸借契約が締結されている場合

この土地の賃貸借契約が貸付事業に該当することを前提に、個人の相続人である親族がこの貸宅地を相続等により取得した場合で、事業継続要件および保有継続要件を満たす場合には、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例が適用できます。

② 使用貸借契約の場合

この土地の利用について使用貸借契約となっている場合には、たとえ固定資産税及び都市計画税の合計額相当の地代の収受があった場合でも当該土地は貸付事業には該当しません。したがって、小規模宅地の要件である貸付事業用宅地等には該当しないため、当該土地を相続等で取得した場合、小規模宅地等の特例の適用はありません。



株価評価における留意点

■ 課税時期前3年以内に取得または新築した土地等並びの家屋等がある場合

非上場会社の純資産価額を計算する際に、その評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地等並びに家屋及びその附属設備又は構築物（以下「家屋等」という。）がある場合には、その土地等又は家屋等の価額は、財産評価基本通達に規定する路線価や固定資産税評価額などではなく、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価するものとされています。（財基通185）

<趣旨>

- ✓ 評価会社が所有する土地等や家屋等を時価で算定する場合には、財産評価基本通達だけが時価の算定方法ではない
- ✓ 課税時期の直前に取得されていて、その時価が明らかである場合には、財産評価基本通達によって評価することが時価の算定上は適切でない

土地等又は家屋等の帳簿価額が課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額を時価として評価することができるものとされています。

また、この取得には売買による取得のみならず、現物出資、交換、買換え、合併等による取得も含まれる点には注意が必要です。



株主・社員に相続があった場合の留意点

■ 株式会社の株主が死亡した場合

株式会社の株主が死亡した場合、その株式は相続人に相続されます。

- ・ 遺言書がある場合：遺言書に指定された人
- ・ 遺言書がない場合：相続人間の遺産分割協議により誰が相続するかを決める

■ 合同会社の社員が死亡した場合

合同会社の社員が死亡した場合、定款の記載内容により取扱いが異なります。

- ・ 定款に持分承継に関する定めがない場合

合同会社の社員は死亡により退社することとなるため、社員の地位は承継されません。相続人がその合同会社の社員になるためには、改めて入社の手続きを行う必要があります。

- ・ 定款に持分承継に関する定めがある場合

社員の地位は相続人に相続されます。ただし、遺言による指定がない場合には共同相続人の相続分に応じて承継されることになり、特定の相続人のみで相続することはできないと考えられています。



株主・社員に相続があった場合の留意点②

■ 株式の評価方法

株式の評価方法は、原則として財産評価基本通達に沿って評価を行います。

- ・ 会社の経営支配力を持つ同族株主が相続する株式については、会社の「配当」・「利益」・「純資産」を基に計算する「類似業種比準価額」と「純資産」を基に計算する「純資産価額」を用いて評価します。

■ 出資持分の評価方法

持分の評価方法は、定款に持分承継に関する定めがあるか否かによって異なります。

- ・ 定款に持分承継に関する定めがある場合

取引相場のない株式の評価方法（類似業種比準価額、純資産価額）に準じて評価が行われます。

- ・ 定款に持分承継に関する定めがない場合

持分の払戻請求権（純資産価額×持分割合）として評価が行われます。

⇒「退社した社員と持分会社との間の計算は、退社の時における持分会社の財産の状況に従ってしなければならない。」（会社法第611条第2項）とされているため。



7. 消費税の注意点



■ 消費税の計算の仕組み

消費税の計算は、課税売上に係る消費税額から課税仕入に係る消費税額を控除して計算します。

課税売上に係る消費税額－課税仕入れ等に係る消費税額＝消費税の納付税額

建物を購入する際に支払った消費税は課税売上に係る消費税額から控除することができます。

この場合に控除しきれない消費税額については確定申告によって還付されます。

■ 課税資産の譲渡等に係る課税標準（消法28①、消基通10-1-1）

課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、課税資産の譲渡等の対価の額、すなわち、資産の譲渡、資産の貸付けや役務の提供について受け取る金額または受け取るべき金額となります。

課税資産の譲渡等の対価の額とは、その課税資産の譲渡等を行った場合の当該課税資産等の価額（時価）をいうのではなく、その譲渡等に係る当事者間で授受することとした対価の額をいいます。

■ 課税仕入れに係る支払対価の額（消法30⑥、消基通10-1-1）

課税仕入れに係る支払対価の額とは、「対価として支払い、又は支払うべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的利益の額」をいい、これには、取引の相手方である事業者には課税されるべき消費税額及び地方消費税額を含むものとしてされています。

この場合の「支払うべき」とは、その課税仕入れ等を行った場合のその課税資産等の価額そのものをいうのではなく、その課税仕入れ等に係る当事者間で授受することとした対価の額をいうことになります。この点については、基本通達10－1－1（譲渡等の対価の額）の取扱いが準用されるものと考えられています。



還付を受けるための留意点

■ 還付を受けるためには

消費税の還付を受けるためには消費税の確定申告を行う必要がありますが、消費税の確定申告を行うためには、次のような課税事業者または課税事業者となることを選択した事業者であることが必要です。（消法9条、9条2、12条の2）

- ① 基準期間の課税売上高が 1000 万円を超える事業者
- ② 基準期間の課税売上高が 1000 万円以下で、「消費税課税事業者選択届出書」を提出している事業者
- ③ ①及び②に該当しない場合で、特定期間（前課税期間開始日から 6 か月）の課税売上高が 1000 万円を超える事業者

なお、特定期間における 1000 万円の判定は、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額によることもできます。

- ④基準期間がない法人のうち、その事業年度開始の日における資本金の額が1000万円以上の法人

※簡易課税制度（消法30②）を選択している事業者は還付を受けることができません。

■ 課税事業者選択届出書（消法9条4項）

この届出は事業者が基準期間における課税売上高が1000万円以下である課税期間や設立 1 期目、2 期目の新設法人（資本金1000万円未満）が納税義務の免除の規定の適用を受けないこと、つまり、課税事業者となることを選択しようとする場合に提出するものです。

■ 課税事業者選択届出書の提出期限

①原則

課税事業者となることを選択しようとする課税期間の初日の前日まで

②新規開業の場合

開業した課税期間の末日まで



■ 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限（消法30⑩）

事業者が国内において行う「居住用賃貸建物」に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の適用を受けることができません。

■ 「居住用賃貸建物」

法別表1十三号に掲げる「住宅の貸付け」の用に供しないことが明らかな建物以外の建物で、購入金額または建築価額が一の取引単位につき1000万円（税抜き）以上に該当するものをいいます。

その全てが店舗である建物など建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物については、これまで同様に仕入税額控除の適用を受けることができます。

消費税法上、住宅として貸し付けるために取得した建物に係る消費税額については、住宅家賃（非課税売上）に対応するものとして、本来、仕入税額控除の対象となるべきものではなく、令和2年度税制改正において、建物の用途の実態に応じて計算するよう見直しが行われました。



インボイス制度における留意点

■ 免税事業者からの課税仕入れ

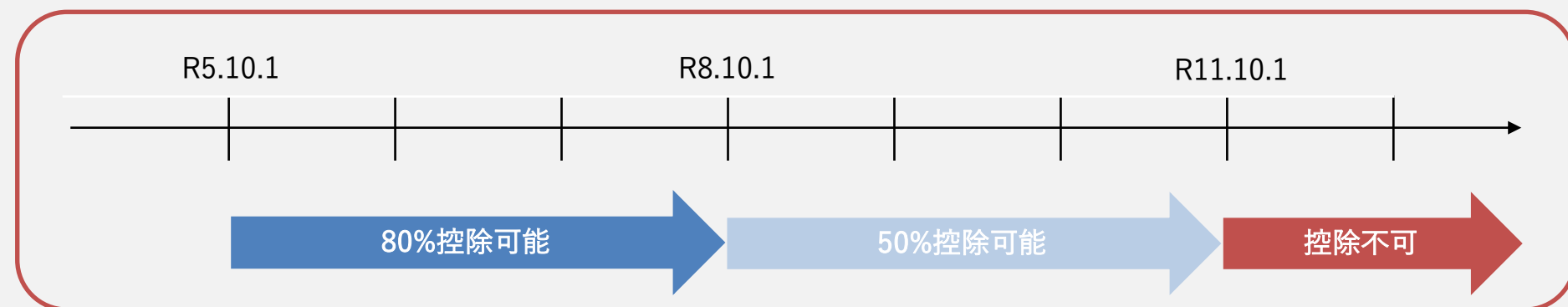
令和5年10月1日から開始されるインボイス制度導入後は、免税事業者からの仕入れは、原則として仕入れ税額控除を行うことができません。

また課税事業者であっても、インボイスの登録申請を行わない場合には、販売先は仕入税額控除を行うことができません。

■ 免税事業者等からの仕入れに係る経過措置

インボイス制度の下では、適格請求書発行事業者以外の者（消費者、免税事業者又は登録を受けていない課税事業者）からの課税仕入れについては、仕入税額控除のために保存が必要な請求書等の交付を受けることができないことから、仕入税額控除を行うことができません。

ただし、インボイス制度開始から一定期間は、適格請求書発行事業者以外の者からの課税仕入れであっても、仕入税額相当額の一定割合を仕入税額とみなして控除できる経過措置が設けられています。





■ 建物を仕入れた法人側で課税仕入れとして取り扱うためには

① 法人側

- ・ 課税事業者であること
- ・ 簡易課税制度の適用を受けないこと
- ・ 仕入れた建物が「居住用賃貸建物」に該当しないこと
- ・ 適格請求書発行事業者からの課税仕入れであること*

② 個人側

- ・ 適格請求書発行事業者の登録を行っていること

*R11.9.30までの課税仕入れについては経過措置が設けられており、適格請求書発行事業者以外の事業者からの課税仕入れについても一定の仕入税額控除の適用が認められています。



ご案内



企業オーナー・不動産オーナーなどのVIP顧客に対して、ワンランク上の資産承継の提案・実行から税務申告まで、資産税専門のYUIアドバイザーズがサポートいたします！

- 企業オーナーから資産対策、資本政策の相談を受けているが、有効な提案ができないでいる。
- 資産家である顧客に対して、新たな切り口による相続対策、事業承継対策の提案をしたい。
- 高度な税務判断が求められる資産承継対策について、関係者との折衝をサポートして欲しい。
- 相続発生後の遺産分割、納税対策、相続税申告業務をサポートして欲しい。

企業オーナーや不動産オーナーといった資産家の資産承継対策を考える場合、相続税の軽減対策はもちろん、遺産分割対策や納税資金対策への目配りも重要です。資産税分野に特化したYUIアドバイザーズのノウハウを活用することで、お客様に対して質の高い資産承継コンサルティングサービスを提供することができます。

企業オーナーにとって、財産の大半が自社株式であることは珍しくありません。同様に、不動産オーナーの財産の大半は土地です。これらオーナーに複数の子供がいる場合、相続税の悩みだけではなく、財産をどのように分割・承継させるかについても頭の痛い話です。

このようなお客様に対して、顧問会計事務所、士業等専門家コンサルティング会社、金融機関、不動産会社等とYUIアドバイザーズが提携し、合併・会社分割・株式交換・株式交付・現物分配等の組織再編成、事業承継税制、種類株式、民事信託、親族外承継に係るM&AやMBO、不動産の組替え対策等最適な資産承継の手法を提案し、対策の実行から税務申告まで一貫したコンサルティングサービスのお手伝いをしています。

入会金、月額会費は不要です。案件化した場合には業務支援手数料（紹介料）をお支払いします。



- 【 商 号 】 株式会社 Y U I アドバイザーズ
- 【 代 表 者 】 税理士 玉越 賢治
- 【業務内容】 相続・事業承継対策と税務申告、組織再編成、資本政策、M & A、
国際資産税、民事信託、不動産コンサルティング、経営コンサルティング等
- 【 所 在 】 〒103-0027
東京都中央区日本橋1-16-3 日本橋木村ビル10階
- 【 電 話 】 03-6665-6972
- 【 F A X 】 03-6665-6971
- 【 H P 】 <https://www.yui-advisors.com>



【講師略歴】 税理士 岡 隆充

佐賀県出身

早稲田大学商学部卒業

税理士法人タクトコンサルティング、都内会計事務所を経て

2021年 株式会社YUIアドバイザーズ コンサルタント就任

2024年 岡隆充税理士事務所設立

【主な著書】

『税理士のための賃貸不動産の法人化マニュアル（第2版）』（税務経理協会）

『“守りから攻め”の事業承継対策 Q & A』（ぎょうせい／共著）

『不動産組替えの税務 Q & A』（大蔵財務協会／共著）