

高田吉孝の不動産相続対策講座

2

【今号のテーマ】

法人を徹底的に活用して相続を乗り切る

相続対策で法人の活用(法人化)を考える

オーナーも多いのではないだろうか。

法人を徹底的に活用することで、

出来るだけ相続財産を減らさずに相続を乗り切ることができる。

今回は、不動産相続対策における

法人活用の重要性を解説していこう。



高収益体質の法人「建物所有方式」とは

不動産相続対策における法人の活用について解説をする前に、現在、法人化の主流方式となっている不動産の「建物所有方式」について簡単に説明しておく。

建物所有方式とは、法人(資産管理会社)が建物を所有し、所有者として管理から運営まで行うという手法であり、高収益体質(高キャッシュフロー)の法人をつくるのに適している。法人が、土地所有者が負担する固定資産税等の3倍程度の地代を払って土地を借り、税務署に無償返還に関する届出書を提出するやり方が一般的である。

図1は、建物所有方式の代表的なパターンを示したものだ。図左は幹線道路沿い(ロードサイド)の土地に、コンビニやドラッグストア、回転すし店などのテナントから法人(資産管理会社)が建築協力を金を受け取り、法人で建物を建てて土地を活用する。この他に

も、築年数が古くなり建物価格が安くなったアパートやマンションの建物だけを法人が買い取るパターン(図左)などがある。いずれのパターンも法人は収入に対する投資額が低く、非常に高利回りとなるケースが多く、高収益・高キャッシュフローの有効活用が実現する。

相続対策で法人を活用するメリット

このような不動産の建物所有方式を利用して法人を徹底的に活用することが、なぜ相続対策として有効となるのか。法人活用のメリットを解説していこう。

まず、一般的によく知られている、相続財産の増加防止の効果には、以下の理由が挙げられる。

●個人ではなく法人に収入を集めることにより、高収益(高資産)の会社にしても、法人の株主(出資者)が父や祖父などではなく、その子どもや孫などの後継者である場合には、法人の株式や資

●個人(含み益)が父や祖父などの相続財産とならない。個人の収入の場合、所得税等を払ったあとの貯まったお金は相

続財産に加算され、当然、そのお金にも相続税がかかる。しかし、法人に貯まったお金は相続財産ではないので相続税の課税

対象とならない。

●財産の相続予定者である子供などが役員報酬を受け取り、納税資金を貯めることができる。

法人を活用する納税資金対策

さらに、相続発生時の納税資金対策として非常に有効な手段となる、法人活用による納税資金作りのパターンを紹介しよう。

通常、相続税の納税資金がない場合、第三者に土地(駐車場等)などを売却し、その売却資金で相続税を支払う事が多い。これに対し、図2のように法人にお金があれば、相続が発生した時に被相続人が所有していた不動産などを買収することで、第三者に資産を売却せずに納税資金を作ることができる。仮に相続発生までに法人に

十分なお金が貯まっていない場合でも、高キャッシュフローの法人の場合、不足分を銀行から借り入れることで買取りが可能となる。また、この仕組みに加えて個人や法人での生命保険による納税資金プランを併用すれば、無理なく納税資金が用意できるようになる。

このように、法人を徹底的に活用することで、不動産を使った相続対策がより良いものとなる事が多い。さらに、そのメリットを最大限に生かすためには、不動産をうまく活用し、高収益、高キャッシュフローな法人にする必要がある。ただし、社会保険料等の負担が増えるなどのデメリットもあり、やみくもに法人化すれば良いという事ではないので、注意も必要である。

図1 法人が建物を所有する「建物所有方式」のおもなパターン

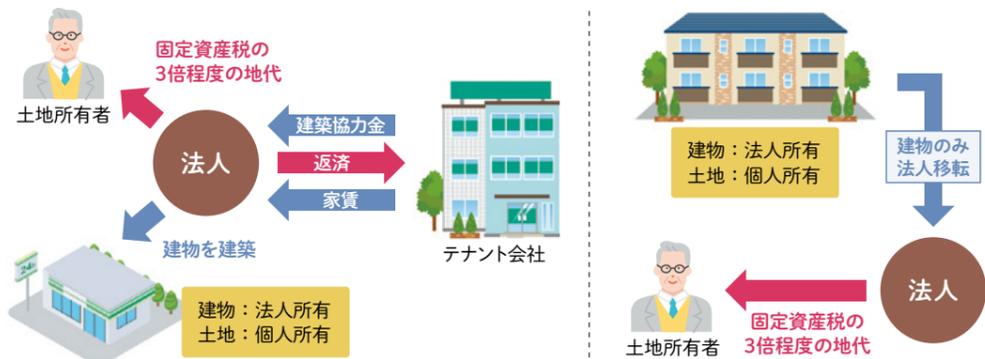
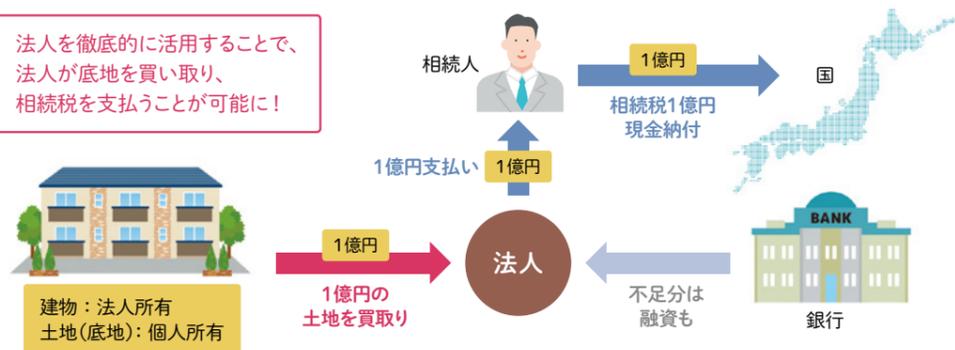


図2 法人を活用した納税資金対策

法人を徹底的に活用することで、法人が地代を買い取り、相続税を支払うことが可能に!



株式会社青山財産ネットワークス
執行役員 高田吉孝氏

CFP(1級FP技能士)、
公認不動産コンサルティングマスター、
宅地建物取引士

ただか・よしたか●相続対策、不動産コンサルティング実績は数百件におよぶ、相続不動産コンサルティングの第一人者。著書『やってはいけない不動産相続対策』(2016年・実業の日本社)、『After2020年 不動産オーナー&都市農家が負動産にしない不動産相続対策』(2019年日経BP社)ほか、週刊ダイヤモンド・東洋経済・エコノミストなどのビジネス誌、業界紙への寄稿実績多数。

資産5億円超の富裕層のためのプレミアム相続対策相談

高田氏があなたの資産(不動産)・相続の悩みに応えます。(読者限定・無料)

※申し込み、詳細は同欄のFAX・郵送シートをご確認ください。