

差がつく！ 土地持ち 相続

【フジ総合グループ】
フジ相続税理士法人／
株式会社フジ総合鑑定
相続専門税理士と不動産
鑑定士の観点から、適正
な土地評価による相続税
の節税を図る事務所。30
年間で8,600件以上の相
続関連業務実績を誇る。
相続税申告、相続税還付
手続きのほか、生前の相
続対策コンサルティングも
行う。初回相談無料。

税理士法人登録：
近畿税理士会 第1238・1号

大阪府大阪市
淀川区宮原3-5-36
新大阪トラストタワー14階
※2022年10月3日より
上記所在地に移転

▼メール
info@fuji-sogo.com
▼ホームページ
https://fuji-sogo.com
☎0120-39-3704
サンキュー ミナオシ

不動産鑑定士
住江 悠
株式会社フジ
総合鑑定大阪
事務所所長。

税理士
糟谷 和彦
フジ相続税理
士法人社員税
理士。

同封のA4ハガキ、
インターネットの読者ページから
資料請求ができます

納税後でもできる節税対策
を漫画でご紹介。「10人に7
人が納め過
ぎ」という
相続税の実
態とは？



相続税の増加に注意！ 賃貸経営の法人化

個人で営む不動産賃貸業を法人に移転する「賃貸経営の法人化」。節税や所得分散の効果がある一方で、キャッシュフローや資産構成が大きく変化するため、事前に細部までシミュレーションしておく必要があります。

建物を移すことが 多いのはなぜ？

法人化のシミュレーションでま
ず検討するのが、建物のみ法人に
移転（売却）するのか、土地も一
緒に移転するのかという点です。
代々所有してきた土地の場合、
元の値段（取得費）が不明である
ため、土地を移転すると売却（時
価）の大部分が譲渡所得となり、
高額所得税がかかります。一方、
建物は売却（時価）と取得費が同

程度であることが多く、譲渡所得
が生じないことが一般的です。

法人化の最初の段階で高額な譲
渡所得が生じるのを避けるため、
建物だけを法人に移転するケース
が多数となります。家賃収入は建
物の所有者に入るので、建物のみ
の移転でも賃貸収入・経費を個人
から法人に移すという目的には適
います。ただし、土地が個人に残
ることで借地権が発生するので、
借地権への認定課税を避けるため
に「土地の無償返還の届出」を合

法人化のメリットと デメリット

所得税は課税所得の高い部分ほ
ど高い税率（5～45%）が課せら
れる超過累進課税、対して法人税
の税率は基本的に固定（中小法人
は15%または23%程度）なので、
個人の所得がある程度高い場合は、
法人課税に移行することで税負担
の軽減が期待できます。

これに加えて、家族を役員にす
ることで所得分散ができる、給与
所得控除が受けられる、経費計上
できる範囲が広がる、赤字の繰越
期間が長くなる等のメリットがあ
ります。一方、デメリットとして
は、法人の設立費等の初期費用が
かかる、法人住民税や社会保険料
税理士報酬等の維持費用がかかる
といった点が挙げられます。
さらに、もう一つ忘れてはなら
ないのが、法人化の直後に相続税
が上がる可能性があることです。



本連載の過去の記事は
オーナーズ・スタイル・ネットでご覧いただけます
◀こちらからどうぞ
https://owners-style.net

例：法人化による個人の資産の変化

下表は土地・建物（築10年ほどを想定）のうち建物のみを法人に移転した
場合の、オーナー個人の貸借対照表を簡略化したものです。（単位：万円）

〈帳簿価額〉		〈相続税評価額〉	
資産	負債	資産	負債
土地 500	借入 300	土地 400*	借入 300
建物 500	純資産	建物 200*	純資産
預金 500	1,200	預金 500	800

※土地・建物の相続
税評価額は、通常、
時価（帳簿価額）よ
りも低くなる

建物を法人に移転
（建物を500万円で売却し
借入300万円を返済）

資産		負債	
土地 500	借入 0	土地 400	借入 0
預金 700	純資産	預金 700	純資産
	1,200		1,100

法人化後の
相続税対策を
合わせて
検討！



資産から建物がなくなり、
預金が200万円増加。
純資産の価額は変わらない

建物の売却額と相続税評価額の差額分（300万円）、
相続税の課税対象となる純資産価額が増加。
法人化直後は**相続税が高くなる！**

左表は建物のみ法人に移転した
ときの個人の貸借対照表のイメー
ジです。まず、時価（帳簿価額）
上は不動産が現金に変わること
で金融資産の割合が増えますが、純
資産価額は変わりません。
次に相続税評価額をご覧ください

い。建物の相続税評価額は通常、
築年数の浅いうちは帳簿価額（未
償却残高）より低くなります。こ
こでは比較的新しい建物を想定す
ると、建物の売却（帳簿価額での
売却を想定）と相続税評価額の差
額分だけ純資産価額が増え、相続

税が増加することになります。不
動産は同じものでも複数の評価額
があるという点がポイントです。
法人化は長期的にみれば相続税
対策になります。このように法
人化の直後は相続税が上がるこ
とがあります。しかし、相続は今
すぐ起こるわけではありませんので、
これから対処していくことが可能
です。逆に言えば、法人化の検討
段階でリカバリー方法を含めて方
向性を決めておく必要があると言
えます。

フジ総合グループでは、相続税
対策はもちろん、キャッシュフロ
ーの組み立て、自社の評価、事
業承継の検討など、細部まで留意
した法人化シミュレーションを行
います。また不動産鑑定士が在籍
しているため、場合によっては移
転する不動産の鑑定評価を実施し、
その価額をもとに法人への融資期
間等について金融機関と折衝を行
うことも可能です。
資産税専門の事務所ですので、
法人化シミュレーションや実行を
ご依頼いただいても、法人設立後
の顧問業務のご契約を強制するも
のではありません。お気軽にご相談
ください。

フジ総合グループの相続税／不動産コンサルティング

不動産オーナーが抱える悩みはさまざまな分野が複合しています。
正確な現状把握に基づき、8つの視点から適正なご提案をいたします。

相続税の 把握と対策	所得税・ 法人税対策	収益率の 把握と改善	株・不動産の 承継対策
ポートフォリオ 見直し	不動産の 法人化の検討	株価対策	後継者の 不安の解消

初回のご相談・
お見積りは無料です！



【問い合わせができる項目】
資料請求 無料相談 見積もり 資料請求・無料相談・見積もりの仕方は7ページをご覧ください。
同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。