建てる前に聞いて良かった

相談できる人が見つかって良かった

5月23日オープン!!

相続のこと、無料で相談できる場所

地主の悩みは地主にしかわからない

都市農家出身の税理士・清田幸弘が率いるランドマーク税理士法人が、相続に関わる悩み事なら、何でも無料で相談できる窓口をつくりました。地主の悩みは地主にしかわかりません。誰に聞けばいいのかわからない、あなたの悩みを聞かせてください。

東京駅（JR・東京メトロ丸ノ内線）10番出口直結 徒歩3分
二重橋前駅（千代田線）4番出口 徒歩2分
大手町駅（都営三田線）D1出口 徒歩4分

オープンに先駆けて!!　要予約 5/20（月）
事例で解説！相続で起こる怖い話・・・。
80名限定無料セミナー 15:00〜16:00
内覧会開催 16:00〜

相続税対策・申告のことなら
ランドマーク税理士法人グループ
〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目5番2号三菱ビル9階

ご相談をご希望の方は、ご予約ください
お電話でお申込の場合 0120-48-7271（ヨハ セツ ゼイ）
受付時間 9:00〜19:00
インターネットでお申込の場合 ランドマーク税理士法人
「丸の内相続大学校」も開催中
http://www.zeirisi.co.jp/

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：手持ちの不動産は全て法人に売却するべきか

横浜の地主である杉田勲（76・仮名）は、相続税対策のため、かねてより自身の土地にいくつかの賃貸物件を建てて所有していました。一昨年建築した高層マンションから、築20年の木造アパートまで、所有不動産の種類は幅広いものになっています。

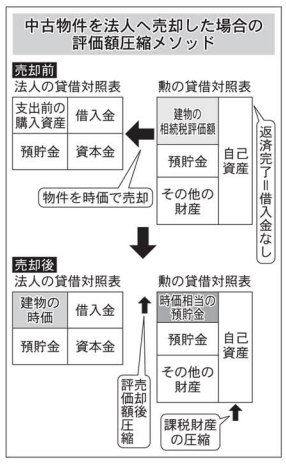
今回、新しく設立した法人に所有している物件の全てを売却しようと考えています。これは節税になるのでしょうか？

失敗例から学ぶ

法人なりの注意点

第2回

法人所有にするべき不動産の見分け方



A：時価の高い物件を売却するのは逆効果

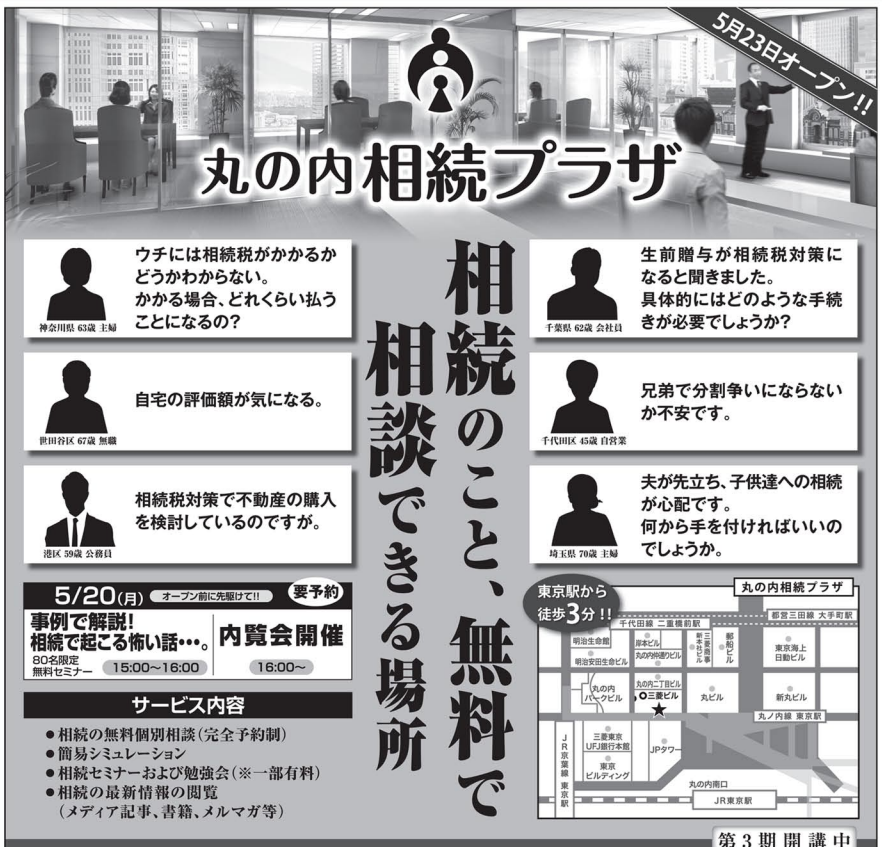
時価が相続税評価額を下回れば法人所有にするメリット大

不動産管理法人に物件を売却する際、気をつけなければならないのは、推定被相続人の年齢です。今回のケースで、杉田氏は76歳と比較的高齢となっています。

法人に物件を売却するということは、勲の財産を「不動産」から「現金」に組み替えるということです。「現金」を「不動産」に組み替える一般的な相続税対策とは逆のことを行います。

つまり、場合によっては相続財産の課税価格が引き上げられた状態で、節税効果を享受する前に相続が発生してしまう可能性もあるということです。

法人に物件を持たせることで節税効果が期待できるのは、「利回り」が高い物件です。多くの場合、新築の高層マンションではなく、返済の終わった古いアパートがこれにあたります。このような物件は、既に相続税対策の役目を終えているため、所有していても課税財産の圧縮として機能していません。

杉田氏の場合、築20年の木造アパートについては、法人への売却を検討すべきでしょう。もし、時価が相続税評価額を下回っていれば、相続税の節税効果が見込めます。例えば、相続税評価額で1000万円であるのに対し、時価では700万円となっていたとします。これを法人に売却すれば杉田氏の貸借対照表からは1000万円の建物がなくなった代わりに、700万円の現金が残ります。その結果、課税財産は300万円小さくなります。

その後、アパートから入る家賃収入は完全に法人のものになるため、所得税の節税効果は抜群です。本来、法人設立によるメーンの節税効果はこの所得税の節税にあります。