

改訂に当たって ● ● ●

この本の初版が出たのが昨年(2019年)の4月であるから、かれこれ1年と4ヵ月が経過した。その間も一向に衰えないのがアバマンの法人化だ。

因みにヤフーで「アパート 法人化 法人経営」と入力してみたところ、極めて多くのページがヒットした。

以前は不動産管理会社という言い方が主流を占めていたが、今は法人自体が不動産を所有するケースが増えてきたので、このように法人化という言い方がメインになったのだろう。

ところで法人化の最大のメリットは個人経営の場合よりも不動産所得に対する税金が少なくなることにあるが、法人経営の場合には様々なコスト(登録免許税、不動産取得税、借り換えに伴う違約金、会計事務所報酬等々)がかかるし、相続税に至っては逆に増税になるケースも多々ある。にもかかわらず損得計算をしないまま安易に実行してしまうケースが後を絶たない。

私の事務所では昨年来、「財産クリニック」というサービスをスタートしたが、これは所有している財産の評価から診断、処方箋の作成までの一連の業務を専用ソフト「タックスプランナーpro.」で行なう相続・事業承継サービスである。

お陰様で非常に多くのお客様にご利用いただいているが、その経験を踏まえて感じるのは、こうした詳細なシミュレーションをすることなく、勘と度胸で安易に実行に移される方がかなりおられるのではないかということである。これには恐怖心すら抱くことがある。というのも、既によそで何らかの提案を受けたという方々のケースを見てみると、その提案どおりに実行すれば、明らかにマズイ結果が招来されるからである。

そこで今回の改訂に当たっては、新しく章を追加して、こうしたデメリットになるケースについてかなり詳しく紹介している。

またアパマンでなく貸ビル等の業務用の物件であれば法人に売却することにより建物に係る消費税の還付を受けることが可能であるが、どなたの本にも書かれていないので、具体例を設けて詳しく解説することとした。併せて参考にしていただければ幸いである。

なお自己信託という方法を使えば登録免許税とか不動産取得税等のコストを大幅にカットできるが、この方法は相当規模の大きい物件でないとペイしない。

もし、大規模な物件をお持ちの方は是非研究していただきたい(第7章のケース6)。それなりに利用価値はあるのではないかと考えている。

(p. s.)

平成26年7月4日の日経新聞で『厚生年金、加入逃れ阻止』という見出しのもと、政府が厚生年金に加入していない中小零細企業など約80万社(事業所)を来年度から強制加入させる方針である旨の記事を掲載した。

確かに法人であれば従業員が1人でもおれば厚生年金に加入する義務があるものの今までは見逃してくれたのであるが、この記事を読む限りにおいて加入逃れは難しいと判断せざるを得ない。

これは全ての法人が対象となるので、法人化に当たってはこれからはこうした社会保険についても対応していく必要がありそうだ。

なお、この社会保険については個別事情によって対応が様々であること、時間的制約もあることから今回の改訂版では特に具体的な事例としては取り上げていない。できるだけ早急に何らかの形で取り上げたいと考えている。

(平成26年8月)

はじめに ● ● ●



私は独立以来、不動産オーナーの経営サポートに特化して業務展開してきたわけであるが、場数を踏めば踏むほどに一般の業種とはかなり異質であることに気付かされる。

その大部分は非常に長期に及ぶ借入金の存在からくる。他の業種であれば運転資金として5年程度の借入をすることはあっても、アパマン経営のように20年とか30年といった超長期の借入をすることはまずない。

そして、この超長期の借入はアパマンに限らずマイホームの取得に当たってもごくごく一般的に利用されているとはいえ、マイホームの場合には決められた額がただ預金口座から引き落とされてジエンド。

ところがアパマン経営の場合には元利均等とは名ばかりに支払額に占める利息の割合が刻々と逡減し、返済終了時点においてほぼゼロとなる。

もちろん元金返済額と支払利息の額を合計すると「均等」（きんとう）とはなるものの経費算入できるのは支払利息だけであることから、たとえ家賃収入が一定だとしても所得税の課税対象となる不動産所得の額はその仕組み上逡増していかざるを得ない。

そして、このことがアパマン経営をいかに厳しいものになっているかについては本文をお読みいただくとして、今回の小著で私が言いたかったことを要約すれば次の2点になる。

①日本の場合はマスコミが騒ぐほどには経済的格差が少なく、一部の北欧の国を除いて日本ほど平等な国はない。それが証拠に大

会社の社長といえども新入社員の10倍程度の給料しか貰っていないケースが多く、本人もそれほど多くの報酬を期待もしていない。

そればかりか高額報酬に対して高い税率をかけることに何のためらいもなく、逆に一般庶民の場合には給与所得控除やら何やらで課税所得は激減するばかり。そして僅かに残った所得にかけられる所得税の税率は5%ポッチというのが過半を占める。

この状況を称して日本は世界で最も成功した社会主義の国であると言われるが、アパマン経営者はいずれに属するのか？

もちろん4戸とか6戸程度のアパートを1棟所有しているだけでは一般庶民ということになるだろうが、30戸ほどのマンションを都内に1棟所有しておれば立派な高額所得者の仲間入り。

新築当初こそ所得税はほとんどかからないが、時と共に税金は鰻登り。デフレで家賃収入は下がるわ、税金は上がるわ、で台所は火の車。

どうしたものかと思案に暮れるが、所得が1人に集中しているからこそ税金が増えるのであれば分散すればいいだけの話。

こういうときに役立つのが苦勞して育てた我が息子、娘たち。会社の役員にして給与を払ってやると言えば喜んでやるに違いない。一方で教育的観点から若い内はまだ不勞所得を渡したくないと考えている人には法人で生命保険に加入するというやり方もある。

また、残念ながら子供に恵まれていない人の場合は法人に所得を残せばいい。他国との競争上、法人税率が下がることはあっても上がることはないというのが専門家の一致するところである。

要するに、アパマン経営者の場合は何の対策も施さなければ高額所得者として税金にゼイゼイ言わされるが、家族を使って高額所得者から一般庶民に成り下がれば問題は一挙解決というわけだ。

②以上は毎年の所得にかかる税金の話であるが、相続税対策上も法人化は有効であるということ。

具体的内容については本文をお読みいただくとして、個人が借金してアパマン経営をする場合には、借金の返済が進むにつれ相続税が増えていくという何ともイヤな気持ちにさいなまれる。つまりは長生きすればするほど相続人は納税に苦勞するというわけだ。

ところが法人経営の場合には借金は個人に関係ないのでそういったことは一切ない。

もちろん比較的短期間に相続が発生しそうな場合には個人経営のほうに軍配が上がるが、そうでない限り毎年の所得税のことも考慮に入れると、かなりのケースで法人経営のほうの方が有利になる。

ところで今回は本のタイトルどおりアパマンの法人化に関することだけで全てのページを割いた。

これでも締め切りの関係から当初予定していた内容の3分の2程度しか書ききれなかったが、版を重ねることができたなら、その時に追加していきたいと考えている。

最後になったが、この本がアパマン経営に携わる皆様方の法人経営に少しでもお役に立てれば幸いである。

平成 25 年 4 月

しかたに てつや
公認会計士・税理士 廣谷 哲也