

# ライフデザイン実践会

## 2014年9月26日～10月2日

### 公開質問の回答



#### 【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。  
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる  
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、  
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。  
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、  
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年10月3日

## 【質問1】 「法人設立に関して質問させてください」

公開質問になります、法人設立に関連する質問です。

---

### 【質問の背景】

- ・ 現在、個人で取得、保有、登記しているマンション一棟がありますが、法人を設立してそちらに所有権を移したいと考えております。

### 【質問内容】

1. 不動産管理法人か合同会社で管理するかを迷っています、それぞれのメリット・デメリットを教えてください。
  2. 所有権を法人に移転する際に、具体的にどのような手続きが必要でしょうか。それは、司法書士に頼むということになるのでしょうか？
  3. 保有物件はスルガ銀行から融資を受け抵当がついておりますが、法人への所有権移転に対し、スルガ銀行に **NG** を受ける可能性はありますか？
- 

### 【回答】

法人設立に関しては質問が多いので、きっと役立つ人も多いのではないのでしょうか。とても良い質問で、重要な質問だと思います。以下、3つに分けて回答していきます。

#### 【回答1-1】 「賃貸管理法人か、サブリース法人か、資産管理法人か？」

回答する前に、質問内容を確認する必要がありますが、「持っている物件の所有権は個人のままで、新規法人を立てて既存の物件を管理（or サブリース）する」か、「合同会社を設立して、個人で所有している物件を、新しく設立した法人に譲渡 or 贈与して管理する」のどちらがいいのか、という内容のご質問でしょうか？また、「節税」という観点でのメリット・デメリットでしょうか？

そうだと仮定して、回答を進めていきます。もし私の理解とご質問の意図が違うようでしたら、また来週ご質問ください。なお、法人設立には次の3つがあり、3番が最も節税効果が高くなります。この3種類を混同しないようご注意ください。

1. 個人所有の物件の管理会社として管理費を法人収入とする
2. 個人所有の物件のサブリース会社として、サブリース費を法人収入とする
3. 個人→法人に譲渡（売却） or 贈与し、法人の収入とする

それでは、「1. 賃貸管理法人」の設立のメリットですが、もっとも手間がかからず手続きが簡単な方法です。個人所有の物件を管理し管理料をもらうことで、節税することが可能です。デメリットとしては、法外な管理料は設定できませんので、管理料は家賃収入の5%程度ですので、かなり節税効果は限定的だということです。

つづいて、「2. サブリース法人」のメリットとして、個人から建物を満室賃料又は実質賃料の10%~20%引きで借り受け、それを入居者へ又貸しすることにより節税できる効果があります。デメリットとして、1よりも節税効果は高いもののやはり節税効果が限られてしまうということです。また、「個人大家→入居者」で結んでいる賃貸借契約を、すべて「法人大家→入居者」に結び直さないといけないため手間がかかります。

一方、新規法人（合同会社）を節税設立して、所有権を個人から法人に移動させる場合のメリットとして、先の方法に比べて、最も節税効果を大きくすることができます。相続税対策やリスク回避といったメリットもあります。しかし、デメリットとして、個人から法人に所有権を移動させる際に、大きな税金がかかるということです。「贈与」か「譲渡」によっても違いますが、個人・法人双方に税金がかかってきます。また、この後の回答でも出てきますが、抵当権の付いている物件は基本的に難しいでしょう。

そして、どの方法が良いかは、質問者さんの現在の物件の家賃収や利益、給与収入などによっても大きく変わってきますので何とも言えません。詳細は税理士さんにご相談いただくことおすすめします。

## 【回答1-2】「個人→法人に所有権を移す場合の手続きは？」

続いて、個人で所有している物件の所有権を、法人に移す場合の手続きについてですが、新規法人へ「贈与」か「譲渡（売却）」か「賃貸」によっても手続き内容は変わってきます。また、「譲渡（売却）」する場合でも、個人で所有している物件の土地と建物を、法人に時価で譲渡するのは資金的にも税金的にも大変なので、土地は個人のまま建物だけを法人に譲渡する方法があります。

どの方法が最も節税効果が高いかは、これも質問者さんの資産背景等によって変わってきますので、手続きの詳細については税理士さんにご相談いただくことおすすめします。

ここで大切なのは、「具体的な手続きの方法を知ること」ではなく、「これだけの方法がある」ということを知っておくといいいかなと思います。

**【回答1－3】「抵当権付物件の個人→法人への所有権移転は、銀行が許しますか？」**

結論から言ってしまうと、所有権移転はまず難しいでしょう。個人と法人はまったくの別人と考えて頂ければ理解しやすいと思います。まったくの別人に、物件を譲渡 or 贈与するという事は、普通の売買と変わりはありません。譲渡 or 贈与する側は抵当権の抹消が必要ですし、譲渡 or 贈与される側は現金を用意するか新たな融資を受ける必要があります。

さらに言うと、スルガ銀行は一般的に個人属性で融資をしており、法人融資はハードルが高くなりますので、一層難しいでしょう。どのようにしたら個人→法人への所有権移転が可能になるのか、一度担当者に相談してみるのもいいかと思います。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？  
みなさんの悩みや疑問が解消し、  
レベルアップにつながれば嬉しいです。  
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。  
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「[yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

#### ■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ