

ライフデザイン実践会

2015年2月6日～2月12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。

2015年2月13日

【質問1】 「節税目的で法人を立てて妻を代表にするのは有効な方法でしょうか？」

ななころさん、こんにちは。メルマガ毎度楽しみにしております。

私は現在サラリーマンで扶養家族にしている妻子がいます。今後、不動産を購入しサラリーマン大家さんを始めようと計画し法人を設立しようと考えております。その際に妻を代表として立て例えば月給8万円程度を人件費として計上出来たとしたら、私の扶養からは外れてしまいますか？余計な事をせず私が代表をするべきでしょうか？

ななころさんの私見をお聞かせ頂ければ幸いです。よろしく申し上げます。

【回答1】

とても良いご質問ですね。法人を設立して不動産購入していくのは戦略上とても有効なことだと私も考えています。

さて、ご質問の件ですが、法人を立て、奥さんを代表にして、役員報酬を8万円程度（年間収入103万円以下）に抑えておけば、扶養から外れることはありません。しかし、あまりメリットがないと私は考えます。法人の設立についても再考する必要がありそうです。

法人設立の目的としては、主に3つの目的があります。「①節税 ②リスクヘッジ ③融資」の3つです。今回の場合、ご質問者の法人設立の目的は「①節税」かと思います。ご質問者さんは、年間どのくらいの給与収入があり、どのくらいの規模の物件を取得し、どのくらいの期間でどのくらいの規模まで拡大しようとしているのでしょうか？

もう少し詳しくお聞きしないと的外れな回答になってしまいそうですが、まだ物件を持っておらず、これから初めて物件を取得していくということでしたら、今回は法人設立をしても節税効果があまりありません。むしろ法人設立することによって、法人の維持だけで最低でも年間20万円ぐらいかかることを考えるとむしろマイナスになる可能性もあります。

それでしたら、青色申告10万控除にして、奥さんに専従者給与をお支払いするというところで節税をすることから始められるのはいかがでしょうか？扶養は外れてしまいますが、青色申告は赤字も繰り越せるので、ご質問者さんの所得を抑えつつ効果的な節税が可能になるかと思います。

ただ、配偶者控除は38万円あるので、扶養を入れたままがいいのか、それともそれ以上の節税効果があるのかは要検討してください。さらに言うと、いきなり1億円以上の物件を購入していく場合は、この限りではありません。タイミングにもご注意ください。もし分からない点があれば追加でご質問ください。

なお、私はあくまでも不動産投資家であり、税金の専門家ではないのでご了承ください。

【質問2】「戸建てを借りて外国人留学生に貸すのはどうでしょうか？」

ななころさん、先日はありがとうございました。

西八王子に6万ぐらいで一軒家2DK借りれますが借りて留学生に貸すのは如何でしょうか。

【回答2】

私は「非常識な不動産投資法」の1つとして、不動産を買わずに外国人受入れをして家賃収入を得る方法をシェアしています。昨年も何度か[基礎から学ぶ不動産投資予備校](#)でお話しをさせていただきました。今回のご質問はそれを踏まえてのご質問です。

今回のご質問は、西八王子に2DKの戸建てを借りて、外国人留学生に転貸（又貸し）できないかどうかというご質問です。もちろん大家さんの了承および協力をいただいた上での話しになります。

ご質問にお答えさせていただくと、2DKの戸建てを借りて外国人に貸すのはありだと私は考えます。八王子の周辺は大学なども多く、日本の家庭に入って文化や言語を学びたいという外国人留学生は少なからずいます。大きな企業も多いので、インターンシップで日本に来た外国人を受け入れてもいいでしょう。

ただし、注意点があります。ご質問者さんが、その戸建てに引っ越しをする予定でしたらOKなのですが、今の住まいとは別に外国人受入れ専用で借りるとしたらNGです。現段階ではそのエリアにどのくらいの外国人のニーズがあるか分かりませんので。借りるだけでも、敷金礼金は無いにしても、仲介手数料やら鍵交換代やら初期費用がかかります。初期費用をかけて、外国人が1人も来なかったら目も当てられません。

今住んでいるお住まいとほぼ変わらない（or それ以下の）家賃で住める、少しでも広い部屋を探してみてください。可能な限り部屋数が多くて駅近になると◎です。マンションよりも戸建ての方がいいです。八王子には使われていない空き家も多いので、所有者を探し出して直接交渉するのもありだと思います。可能であれば、八王子というエリアから離れて、外国人ニーズのあるエリアに引っ越しできたらなお良いでしょう。

参考になったかどうか分かりませんが、もし追加で質問がありましたら、再度ご質問ください。

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」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かして、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