

## 不動産管理会社としての合同会社のメリット

これまで、個人で不動産を保有してきましたが、ある程度の規模になったので法人化を検討しています。株式会社のほかに「合同会社」とも聞いたのですが、合同会社とは何でしょうか？ また、どのような場合に、株式会社ではなく、合同会社を設立したほうが良いのですか？

「合同会社(LLC)」は、平成18年の会社法施行により新たに創設された会社形態です。従来の株式会社と比べ、設立時に係る費用が安く、機関設計(役員任期や株主総会等)に関する制限が少ないので、対外的な「見た目」にこだわらない方であれば、不動産管理会社としての「合同会社」設立は選択の1つです。

### (1) 株式会社か、合同会社か

不動産管理会社の設立を考える場合、一般的には有限責任である株式会社か合同会社になります。「有限責任」とは、会社が倒産したときなどに、会社の債権者に対して出資額を限度として責任を負うということを指します。株式会社と合同会社を比較すると表1のようになります。

合同会社の設立件数は、初年度の平成18年度は3,392件でしたが、平成26年度は1万9,808件と増え、意外かもしれませんが、新規設立会社のうち5社に1社以上は合同会社となっています。合同会社の設立が増え続けているのは表1のように、「株式会社と比べ、設立費用が14万円程度安く、設立後も登記事項に変更がない限りは法務局での登記は不要」というメリットが注目されているためと思われます。

### (2) 合同会社の設立時に注意すべきこと

#### ① 出資者は誰になるのか

収益性の高い建物を所有する同族会社の役割の1つには「将来の相続税対策」がありますが、不動産管理会社の株価は将来上昇が見込まれます。従って、相続税対策上、合同会社の出資者は基本的に、子や孫といった「下の世代」が望ましいです。た

だし、これは株式会社を選択したとしても同じですので、この点での「合同会社」の優位性が特段あるわけではありません。

また、合同会社の場合は出資者以外からは役員を選任できないので、不動産の所有者である親が役員になる場合には、出資する金額は少額にしたほうがよいと思われます。

#### ② 役員は誰になるのか

役員は、合同会社の経営を執行し、その対価として役員報酬を受けることになります。

しかし、合同会社を設立しても子や孫が未成年者や学生のように、不動産の管理業務を行うことが難しい場合には親が出資をし、役員に就任することになります。この場合、子や孫が一部出資をした上で役員に名を連ねた場合でも、役員報酬は通常の会社と同じように、業務に見合った範囲の支給しかできませんのでご注意ください。

#### ③ 配当を自由に決めることができる

株式会社は会社に利益が出て配当を行う場合、原則として株主の持株割合に基づいて配当額を決定しますが、合同会社は出資の割合に基づかないで利益の配当を行うことを社員間で取り決めることができます。この場合、役員=出資者間で協議して、分配方法を定款に予め定めておく必要があります。

#### ④ 合同会社に不動産を所有させる場合

この場合には、不動産の所有者が会社に不動産を譲渡することになり、表2のような税金が発生しますので、事前に税金がいくらかかるかを把握することは必須です。

表1●株式会社と合同会社の比較

	株式会社	合同会社
設立手続き	登録免許税は最低15万円、定款認証費用は5万円。	登録免許税は最低6万円、定款認証が不要で費用がかからない。
機関設計	最低限、株主総会と取締役1名以上が必要。	役員1人以上がいればよい。
役員任期	役員任期は最長10年。	任期は無制限。
役員要件	株主以外からも役員を選任できる。	出資者以外からは役員を選任できない。

表2●合同会社に不動産を所有させる場合の税金

税金の種類	税額または税率	備考
譲渡にかかる所得税・住民税	長期保有の不動産の場合、売却益の20.315%。	個人に課税される。
印紙税	売買契約書に貼付。5,000万円以下で1万円、1億円以下で3万円。	個人、法人で均等に負担。個人分は譲渡所得の費用、法人分は費用。
登録免許税	所有権移転登記の際に必要。土地は固定資産税評価額の1.5%、建物は2%。	法人負担なので費用。
不動産取得税	宅地は固定資産税評価額の1.5%、住宅用建物は固定資産税評価額の3%。	法人負担なので費用。