

An aerial photograph of a city skyline, featuring a prominent glass skyscraper and various other buildings. A large blue circle is overlaid on the left side of the image, containing the company logo.

Reavans®
Corporation

REAVANS.COM

Reavans Corporation

会社概要

企業理念

- ・新しい価値の創造
- ・新しい世代の創造
- ・新しい貢献の創造

私たちリーバンスコーポレーションは、“3つの創造”を企業理念としています。

日本と米国、2つの国の架け橋となるべく、米国の大胆さ、日本の繊細さを同時に追求し、実現させることを目指しています。また、次代を担う人材の育成にも注力しています。

事業の核である米国不動産投資においては、独自のネットワーク、企画開発力、そして最新のシステムを駆使し、価値のある、新しい不動産投資関連商品とサービスを、常にお客様に提供していくことを目指しております。

私たちの飽くなき創造が、最終的に、日米両国における社会貢献に繋がることを信じて、これからも努力し続けて参ります。

事業内容

不動産・不動産ローン関連事業

不動産開発事業、不動産販売事業、メンテナンス・リノベーション事業、AM・PM 事業、税務・会計
アドバイザー、各種代行サービス

本社と支社

米国本社

会社名

Reavans Corporation

Chairman & CEO

Nick Ichimaru

営業時間

営業：平日（月曜日～金曜日）

時間：9：00～18：00

休日：土曜・日曜・祝祭日（米国）

※アメリカ太平洋標準時間になります

米国本社連絡先（日本語/英語対応）

フリーダイヤル：+1-844-373-1093

TEL：+1-310-320-0588

FAX：+1-310-320-0622

設立

2007 年 11 月

所在地

1218 El Prado Ave., #134, Torrance, CA 90501

不動産・不動産ローン関連事業

不動産開発、不動産投資、売買、リース、物件リノベーション、物件管理業務、住宅ローン、コマーシャル、SBA、リバースモーゲージなど

取引金融機関

UNION BANK

BANK OF THE WEST

CHASE BANK

CALIFORNIA BANK & TRUST

各種登録団体 / 登録免許他

全米不動産協会

カリフォルニア州不動産協会

サウスベイ不動産協会

テキサス州不動産協会

フロリダ州不動産協会（※申請中）

カリフォルニア州公認不動産代理店 #01359061

カリフォルニア州不動産売買 CA BRE #00844993. #01873688

テキサス州不動産売買 TX BRE #649103.

南カリフォルニア日系企業協会法人会員

南カリフォルニア日系商工会議所法人会員

テキサス支社

会社名

Reavans Corporation

所在地

5700 Tennyson Pkwy., Suite 300-46, Plano, TX 75024

営業時間

営業：平日（月曜日～金曜日）

時間：9：00～18：00

休日：土曜・日曜・祝祭日（米国）※米国中部時間

テキサス支社連絡先（日本語/英語対応）

フリーダイヤル：+1-844-373-1093

TEL：+1-214-540-4929

FAX：+1-214-540-4901

取引金融機関

UNION BANK

BANK OF THE WEST

CHASE BANK

CALIFORNIA BANK & TRUST

日本支社

会社名

米国法人支社：Reavans Corporation

設立：2007 年 11 月

所在地

〒103-0015

東京都中央区日本橋箱崎町 20-1 アンソレイエ・オオタ 4F

取引金融機関

三井住友銀行（本店）

三菱東京 UFJ 銀行（日本橋支店）

三菱東京 UFJ 銀行（銀座通支店）

営業時間

営業：平日（月曜日～金曜日）

時間：9：00～18：00

休日：土曜・日曜・祝祭日（日本）

日本支社連絡先（日本語対応）

フリーダイヤル：0120-57-1093

TEL：03-5614-9877

FAX：03-5614-9878

各種登録団体 / 登録免許他

一般社団法人：米国不動産投資協会 理事

沿革

2002 年	平成 14 年	米国カリフォルニア州において総合ファイナンシャルサービス会社 Reavan's Corporation 設立
2007 年	平成 19 年	東京に米国法人の支社として営業所を開設
2011 年	平成 23 年	営業所を日本橋茅場町に移転
2014 年	平成 26 年	米国トヨタ本社移転に伴い、テキサス不動産販売に着手
2016 年	平成 28 年	日本国内の営業所を現在の所在地（日本橋箱崎町）に移転 不動産業務と保険業務を切り離し、不動産業務に専念
2017 年	平成 29 年	一般社団法人米国不動産協会設立 テキサス州ダラス市に米国法人ダラス支社を開設
2018 年	平成 30 年	Forbes JAPAN 雑誌掲載
2019 年	平成 31 年	マイクロアパートメントの販売開始

実績

これまでに扱った物件の部屋数: 1,719 室

2014 年 平成 26 年	物件名
コーパスクリスティのコンドミニアム 30 室を購入、リノベーション	Sanata Fe Arms
2015 年 平成 27 年	物件名
コーパスクリスティのコンドミニアム 48 室を購入、リノベーション	Casa Linda
コーパスクリスティのコンドミニアム 78 室の販売、管理開始	Santa Fe & Casa Linda
カレッジステーションのタウンハウス 34 室を購入、販売、管理	Hickory Townhouse
コーパスクリスティの 1 棟物件 342 室を購入、販売、管理	Buccaneer
2016 年 平成 28 年	物件名
カレッジステーションのコンドミニアム 52 室を購入、販売、管理	Villa Maria
コーパスクリスティの物件(1 棟 20 室×5 棟)を購入、販売、管理	Maryland
ダラスの 1 棟物件 (20 室) を購入、販売、管理	Thunderbird
ダラスのコンドミニアム 63 室を購入、販売、リノベーション、管理	Gastonian
ダラスの 1 棟物件 (11 室) を購入、販売、管理	Hawthorn
ダラスの 1 棟物件 (25 室) を購入、販売、管理	Monarch Court
ダラスの 1 棟物件 (16 室) を購入、販売	The Fitz
ダラスの 1 棟物件 (20 室) を購入、販売、管理	Monarch
オースティンのコンドミニアム 30 室を購入、販売、管理	Madrid
2017 年 平成 29 年	物件名
コーパスクリスティの 1 棟物件 106 室を購入、管理	Gaslight
ダラスの 1 棟物件 162 室を購入、管理、リノベーション	Annex
ダラスの 1 棟物件 46 室を購入、販売、管理	Lakewood Garden
ダラスのコンドミニアム 163 室を購入、販売、リノベーション	Trinity Meadows
ダラスの 1 棟物件 (49 室) を購入、管理	Gilbert
ダラスの 1 棟物件 (8 室) を購入、販売	2518 Fit
ダラスの 1 棟物件 (100 室) を購入、管理	4710 Lake
フロリダのコンドミニアム 41 室を購入	Lakeside Hideaway
サンアントニオの 1 棟物件 (21 室) を購入、販売、管理	Riviera
2018 年 平成 30 年	物件名
ダラスの 1 棟物件 (37 室) を購入、管理	Treetop
ダラスの 1 棟物件 (63 室) を購入、管理	Bailwick
コーパスクリスティの 1 棟物件 (58 室) を購入、管理	Princess
2019 年 平成 31 年	物件名
ダラスのマイクロアパートメント (20 室) を販売開始	Chloe
ダラスのマイクロアパートメント (20 室) を販売開始	Bryan
オースティンのマイクロアパートメント (12 室) を販売予定	Nelray
コーパスクリスティのコンドミニアム 12 室を販売予定	Ocean
コーパスクリスティのコンドミニアム 8 室を販売予定	El Pescador

何故テキサスなのか？

マーケットの注目点

1. 世界 No.1 の GDP アメリカ ～世界からヒト・モノ・カネの集まる国～

- a. 原油生産量世界 No.1（エネルギー大国。製造業の本国回帰）。
- b. 人口増加として、現在人口 3 億人超→2050 年台に 4 億人超。
- c. 人口ピラミッド統計上からは若年層の減少は皆無である。
- d. 世界の基軸通貨ドル収入・資産。

2. テキサス

- a. アメリカで最も市場の拡大が期待出来る州 3 年連続 No.1（JETRO）。
- b. Forbus500（年間売上全米トップ 500）の内、51 社が本社を置く。
- c. テキサス州名目 GDP は、世界 10 位相当。
- d. 本社機能が続々集まっている。
（トヨタ、クボタトラクター、三菱重工、ダイキン子会社などなど）
- e. 優秀な人材の宝庫（優秀な大学が多い。ダラス・フォートワース地区だけでも 20 程ある）。
持続的、継続的な人材確保ができています。
- f. 需要が大きい成長市場（全米第 2 の巨大市場。2,700 万人市場）。
- g. 安価なビジネスコスト（税金免除、人件費、家賃や不動産価格）。
- h. 税制メリットがある。
※個人所得税や法人所得税がゼロ。
※企業はビジネスコストを抑えることが出来る。
- i. アメリカを牽引する州である。
（人口増加の中心、企業増加、物流ハブ、エネルギー埋蔵量）
- j. 人口増加：南部の温かい気候（ベビーブーマー）。
企業増加による若者の流入、所得税無し。
- k. 物流ハブ：アメリカの東西海岸の中間。陸路、空路、そして海路（メキシコ湾からの貿易）。
- l. シェールガス：製造業のコスト減、化学製品製造メリット。

3. ダラス ～今テキサスでも最も伸び盛りの都市～（今後ヒト・モノ・カネが全米 No.1 の伸び率となる予測）
- a. 毎日 400 人の人口増加（全米の成長期待都市トップクラス）。
 - b. Google は\$500million（約 540 億円）のデータセンターをダラスに構築中。
 - c. アマゾンの物流の拠点ハブとして現状活用されており、今後の拡大に近隣不動産を取得中。
 - d. 全米トヨタ本社移転先（ダラス圏プレイノ。アマゾンと自動運転提携）。
 - e. 優秀な大学が集まっている（20 校程）。
 - f. 全米初の新幹線駅予定地（2022～2023 年頃開通の目途が確認されている）。
JR 東海が現地法人を設立し取り組んでいる。
 - g. North Dallas のプレイノ市は、アメリカで最も住みやすい都市第三位に選ばれる。

取扱い不動産物件の注目すべき投資のポイント

1. 不動産を活用した節税 - 日本においての節税効果が非常に高い！

- a. 高い建物比率（減価償却対象となる建物割合が非常に高く平均 80%強が目安となる）。
- b. 米国の住宅不動産における木造建物の比率は 9 割程を占める。
- c. 米国の生活文化背景として、古い木造不動産でも、手入れやリフォームがしっかり
されていれば、新築と同等の価格評価を受けることが出来る。
- d. 築 22 年以上経過の木造住居用不動産は減価償却において短期償却とすることが出来る。
（4 年での減価償却が可能 = 単年での経費計上額の増加⇒損益通算を活用し、合算所得
となる他所得での経費計上⇒節税）

2. 建物の基礎、躯体だけ残し、スケルトン状態から再生させたりリニューアル物件。

（ユニット数増加、高賃料として評価される。）

※全ての諸設備等は新築同様とした斬新な新設内容。

3. NY 発、話題性のある新デザイン合理的設備設計されている物件。

4. ダラス市の再開発エリアで、今後不動産価値の上昇が見込まれる。

5. 成長 + 安定市場・経済圏で、安定した賃料収入

6. 当社物件入居対象年齢（年齢中央値 = 31 歳）

・ 18 歳未満: 27.9%	}	生産性人口 91.9%
・ 18 - 24 歳: 10.7%		
・ 25 - 44 歳: 34.4%		
・ 45 - 64 歳: 18.9%		
・ 65 歳以上: 8.1%		

関連税制

アメリカ

- 法人：連邦法人税、州法人税、固定資産税、減価償却費、譲渡所得税、譲渡所得税還付申請
- 個人：連邦個人所得税（10～37%に累進課税）、州所得税、固定資産税、減価償却費、譲渡所得税、譲渡所得税還付申請

日本

- 法人：法人税、譲渡所得税、外国税額控除
- 個人：所得税、譲渡所得税、外国税額控除

減価償却費（国税庁 No.2100 減価償却のあらまし抜粋）

事業などの業務のために用いられる建物資産は、一般的には時の経過等によってその価値が減っていきます。このような資産を減価償却資産といい、減価償却資産の取得に要した金額は、その資産の使用可能期間の全期間にわたり分割して必要経費としていくもの。

この使用可能期間に当たるものとして法定耐用年数が財務省令の別表に定められています。

減価償却とは、減価償却資産の取得に要した金額を一定の方法によって各年分の必要経費として配分していく手続です。

法定耐用年数を超えた物件に関しては、4年（48ヶ月）での加速度償却が認められているが、個人の場合、確定申告をしてもしなくても48ヶ月で償却したとみなされるため、繰り延べは不可。法人の場合、最大7年まで繰り延べ申告可。但し各年度12ヶ月を超える額の申告は不可。

耐用年数（主税局・耐用年数表抜粋）

木造又は合成樹脂造のもの

- | | |
|---|------------|
| ① 事務所又は美術館のもの及び下記以外のもの | 24年 |
| ② 店舗用、 <u>住宅用</u> 、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの | <u>22年</u> |
| ③ 飲食店用、貸席用、劇場用、演奏場用、映画館用又は舞踏場用のもの | 20年 |

中古資産の耐用年数（国税庁 No.5404 中古資産の耐用年数 参照）

(1) 法定耐用年数の全部を経過した資産（その法定耐用年数の 20％に相当する年数）

例）木造築 1960 年 経過年数 59 年となり、関便法を用い、

$$22 \text{ 年} \times 20\% = 4.4 \text{ 年} \text{（1 年未満端数切捨て）} = \underline{\underline{4 \text{ 年}}}$$

(2) 法定耐用年数の一部を経過した資産

その法定耐用年数から経過年数を差し引いた年数に経過年数の 20％に相当する年数を加えた年数

例）木造築 2007 年の場合、

$$(22 \text{ 年} - 12 \text{ 年}) + 12 \text{ 年} \times 20\% = 10 \text{ 年} + 2.4 \text{ 年} = 12.4 \text{ 年} = 12 \text{ 年}$$

※これらの計算により算出した年数に 1 年未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、その年数が 2 年に満たない場合には 2 年とします。

確定申告

米国：確定申告は 4 月 15 日まで。

但し、米国非居住者、海外に居住している米国人は 6 月 15 日まで自動延長されます。

日本：2 月 15 日～3 月 15 日まで。

所得税の損益通算（国税庁 No.2250 損益通算抜粋）

損益通算とは、各種所得金額の計算上生じた損失のうち一定のもの（不動産所得・事業所得・譲渡所得・山林所得の所得）についてのみ、一定の順序にしたがって、総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額等を計算する際に他の各種所得の金額から控除することです。

◇米国不動産所有時の税金（個人/法人）

米国：①固定資産税 ②所得税（家賃収入に対して）③減価償却費

日本：①所得税（家賃収入に対して）②減価償却費

◇米国不動産売却時の税金（個人/法人）

米国：キャピタルゲイン課税

① 保有 1 年未満→短期キャピタルゲイン課税：10～35%

② 保有 1 年以上→長期キャピタルゲイン課税：15%

（FIRPTA：Foreign Investment in Real Property Tax Act）：上記、売却価格の 15%をいったん米国内で課税され、翌年度に申告により米国内での課税された残りの部分を還付。還付申請は米国内

日本：譲渡所得税

- ① 保有 5 年以内→短期譲渡所得（譲渡所得の 39.63%）
- ② 保有 5 年超 →長期譲渡所得（譲渡所得の 20.315%）

◇外国税額控除制度

国際的な二重課税の排除方式として国際的に確立した制度であり、外国で納付した外国税額を、国外所得に対しわが国で納付すべき法人税額の範囲内で、控除することを認める制度です。。

※税制のことは、必ず税理士や税務署の専門家とご確認ください。

※ここでは、一般的な税の理解の下お話をさせて戴いております。

※なお、弊社では日米における税務の専門家のご紹介は可能です。

参考：減価償却での節税メリット

※税制のことは、必ず税理士や税務署の専門家とご確認ください。

※ここでは、一般的な税の理解の下お話させて戴いております。

賃貸不動産を利用した所得税と住民税の税金対策は日本国内の物件でも広く知られた節税方法です。

不動産所得の申告では、賃貸収入を得るための管理費や補修費、住宅ローンの建物分への金利などはもちろん、会計上の経費である建物や建物設備の減価償却を不動産所得から差し引く事が出来ます。

賃貸収入から保有経費と減価償却費を引いて、赤字になった場合は、給与所得などの一般所得と相殺（損益通算）する事が出来るのです。

中でも、木造の住宅における耐用年数は 22 年と定められており、新築は 22 年にわたって建物価格を減価償却費として経費計上できるのです。

さらに、築 22 年以上経過している木造の建物においては、何と 4 年間という短期間で償却（経費計上）することができるのです。

アメリカで代表的な投資案件の住宅用木造モルタル造りの場合、築年数が 22 年以上であれば、この 4 年での減価償却が効果的に利用出来る訳なのです。

建物法定耐用年数一覧 (年)	鉄骨鉄筋 コンクリート造 鉄筋 コンクリート造	レンガ造 石造 ブロック造	金属造			木造合成 樹脂造	木骨 モルタル造
			骨格材の肉厚が				
			4 mm超え	3 mm超え 4 mm以下	3 mm以下		
事務所用のもの	50	41	38	30	22	24	22
住宅用のもの	47	38	34	27	19	22	20
飲食店用のもの 延面積のうち木造内装部分の 面積が3割を超えるもの	34	38	31	25	19	20	19
飲食店用のもの 延面積のうち木造内装部分の 面積が3割以下のもの	47	38	31	25	19	20	19
店舗用のもの	39	38	34	27	19	22	19

(参考) 財務省：減価償却資産の耐用年数等に関する省令

日本国内の不動産の問題点

不動産所得の会計上の赤字を最大化するなら、木骨モルタルや木造で築 22 年経過したものが望ましいです。

しかしながら、日本では 22 年以上経過した木造住宅は建物の価値が低いため、節税の効果は限定的です。

実際に売却時にも銀行から評価を取れなかったりして、建物の価値はゼロで土地代だけになってしまうケースも多々あります。

アメリカ不動産投資のメリット

まずアメリカでは、従前より住宅不動産における木造建物の比率が 9 割を占め、不動産価値評価時に木造だからと評価が低くなる事はありません。

次に、アメリカでは古い木造不動産でも、手入れやリフォームがしっかりされていれば、新築と同等の価格評価を受けることが出来ます。

そして、NY やサンフランシスコなどの一部の土地の高い都市圏を除き、建物と土地の比率は 8 : 2 ~ 9 : 1 とも言われ、減価償却を最大化できるメリットがあります。

これによって、会計上の損出である減価償却を最大化しながら、実際の不動産価値は高値を維持できるというメリットを投資家は享受出来ます。

中古住宅で効果が増大

木造の中古住宅を取得すれば、減価償却の耐用年数がさらに短くなりますので、早い期間により大きな金額を計上する事が出来ます。

例えば築 22 年の木造モルタル住宅物件ならば、耐用年数は 4 年です。

(法定耐用年数 22 年 $\times$ 20% = 4 年)

所得申告のメリット

日本の税制では日本の居住者の所有する不動産に関しては、国内も海外も区別はありません。

日本の不動産と同様に不動産所得が計算上赤字の場合、他の所得から差し引く事が出来ます。
(損益通算)

ローンの金利(土地分は不可)、管理費、修繕費、旅行交通費等に加え、建物と設備の減価償却費が計算上の経費になります。

地域や不動産の種類によっては、価格に占める土地の割合が低く、償却対象を大きく取る事が出来ます。

損益通算する為の注意点

会計上の経費を含んだ不動産所得の赤字を、他の所得から差引いて申告する事が出来るのは不動産投資の大きな利点です。

しかしながら、この恩恵を受ける為には国内又は海外の不動産に係わらず対象の不動産が自己名義である必要が有ります。

不動産ファンドなどの投資組合に参加して不動産の一部の権利を所有する形態は対象になりません。

また、セカンドハウスなどの自己使用を目的とした住宅も対象外です。

具体的なシミュレーション例

(ここでは個人としておりますが、法人でも減価償却の経費計上が可能です。)

■ Aさん (55 歳)

収入：年収 15,000 万円。

購入するアメリカ不動産の概要

- The Chloe (Chloe アpartment)
- 物件価格：\$5,000,000 (550,000,000 円程 ※\$1=110 円として)
- 建物の価 88% (\$4,400,000) : 土地の価値 12%(\$600,000)
- 物件取得時の諸費用も減価償却に加算致します。
- 減価償却計上額合計：\$4,576,000 (この建物の金額を 4 年で償却することになります。)
※条件として、木造築 22 年以上
- 一年当たりの減価償却計上額：\$1,144,000

計算: 個人の場合

下記図のように、収入から所得控除(所得税、住民税)を引き、算出された課税所得(実際に課税対象となる所得額)を出します。

Chloeアパートメント 節税目録

\$ 1 = 110

Chloeアパートメント	\$ 5,000,000.00	¥ 550,000,000
購入費用 (4%)	\$ 200,000.00	¥ 22,000,000
物件購入費用合計	\$ 5,200,000.00	¥ 572,000,000
建物割合 (88%)	\$ 4,576,000.00	¥ 503,360,000
4年償却 (単年度)	\$ 1,144,000.00	¥ 125,840,000
想定家賃収入 (年間)	\$ 341,558.00	¥ 37,571,380

購入前 (単位万円)

給与収入	15,000
給与所得控除	220
総所得金額	14,780

購入後 (単位万円)

給与収入	15,000
家賃収入	3,757
給与所得控除	220
総所得金額	18,537

所得控除(所得税)	38
所得控除(住民税)	33
課税所得(所得税)	14,742
課税所得(住民税)	14,747
所得税	6,154
復興特別所得税	129
所得税・復興特別税	6,284
住民税	1,475
総納税額	7,758

所得控除(所得税)	1,359
所得控除(住民税)	1,358
課税所得(所得税)	4,727
課税所得(住民税)	4,732
所得税	1,648
復興特別所得税	35
所得税・復興特別税	1,682
住民税	474
総納税額	2,156

=減価償却費+基礎控除(所得税)

=減価償却費+基礎控除(住民税)



節税額

5,603 万円

給与収入	基本給・各種手当・賞与の差し引き前の年間合計額（通勤手当・交通費を除く）。
給与所得控除	給与から一定割合を経費とみなして控除するもの
総所得金額	総合課税分の所得の合計額です。（現時点では＝給与所得金額）
基礎控除	すべての納税者から控除されます。（所得税38万円/住民税33万円）
所得控除(所得税)	所得税の所得金額から差し引かれる金額の合計です。
所得控除(住民税)	住民税の所得金額から差し引かれる金額の合計です。
課税所得(所得税)	所得税の税率・税金計算の元になる金額です。
課税所得(住民税)	住民税の税率・税金計算の元になる金額です。
所得税	国に納税する所得税の年間税額です。給与所得者は1/12ほどの概算金額が毎月源泉徴収されています。
復興特別所得税	平成49年まで所得税額の2.1%が復興特別所得税として課税されます。
所得税・復興特別税	合計額の100円未満を切り捨てた額が国税の納付税額です。
住民税	住民税（都道府県民税＋市町村民税）の年間税額です。翌年より1年間かけてこの金額が徴収されます。

※除外控除項目 計算におきましては、社会保険料・扶養・配偶者・医療費・地震保険控除は含まれておりません。

税務に付きましては、お客様自身で各税理士へご相談ください。

弊社では、日本国内・米国国内で提携している税理士へのご紹介を承ります。

ここでは、約 14,740 万円。

ここに所得税率（最高税率の 45%）と特別復興税、また住民税の 10%を掛けます。

そうすると実際の税額が算出されます。

納税の総額：約 7,758 万円（現状）

物件取得の後、減価償却を使った場合

納税額は、約 2,156 万円（減価償却利用後）

単年で、約 5,602 万円の節税効果が算出されます。

（エクセル計算上：5,603 万円）

4 年間にすると、

総額：22,408 万円の節税効果が見込まれることになります。

法人の場合：減価償却費計上の期間

個人：強制償却と呼ばれ、その耐用年数に応じた年数で強制的に行われます。（繰り越し不可）

法人：限度額償却として、耐用年数に応じた金額の範囲内で、任意的に行う事が可能です。（限度額より少なく償却した場合には、その金額は翌年度以降に繰り越し可能）

具体的には、耐用年数が 4 年（48 か月）であれば、事業年度の経営状況に合わせて、減価償却費の計上を少額にできます。例えば、利益を多く出したい年度には、経費を控える為、減価償却費計上を行わないことができます。その分を次年度以降へ繰り越します。但し、この場合の繰り越しをしたとしても、月額償却費は 48 分の 1 を超える事が出来ません。

1) 個人の所得税は、累進課税のため所得の大きい納税者の税負担は重くなります。また、所得の大きくない納税者の場合、税負担は軽くなります。結果として、税負担の大きい方は節税効果も大きくなります。

一方、法人税は比例税率ですので、所得の金額の多寡に関わらず、実行税率はおおよそ 31%程度になります。そのため、所得金額に影響されず、節税効果も一定になります。

2) 所有期間に捉われない

個人では、売却時の短期・長期所有期間に応じて、税率が倍近くになりますが、法人であれば、長短の区分期間がない為、短期間で売却が状況に応じて検討可能となります。

3) 損金を通算可能

個人の所得税では不動産の譲渡所得と他の所得区分の損失との通算が出来ません。一方、法人税ではそのような縛りが無いので、その法人の所得について損益通算が可能となります。

※税制のことは、必ず税理士や税務署の専門家とご確認ください。

※ここでは、一般的な税の理解の下お話させて戴いております。