

## 「賃貸不動産オーナーとマイナンバー（個人番号）」



総務人事課の小泉と申します。

今回は「賃貸不動産オーナーとマイナンバー（個人番号）」というテーマで書かせていただきます。

昨年末に「マイナンバー提供のお願い」という文書が届き、対応に戸惑ったオーナー様も多かったのではないのでしょうか。

紙面の許す限りですが、図表も用いて分かりやすく解説いたしますので、ご一読いただけたら幸いです。

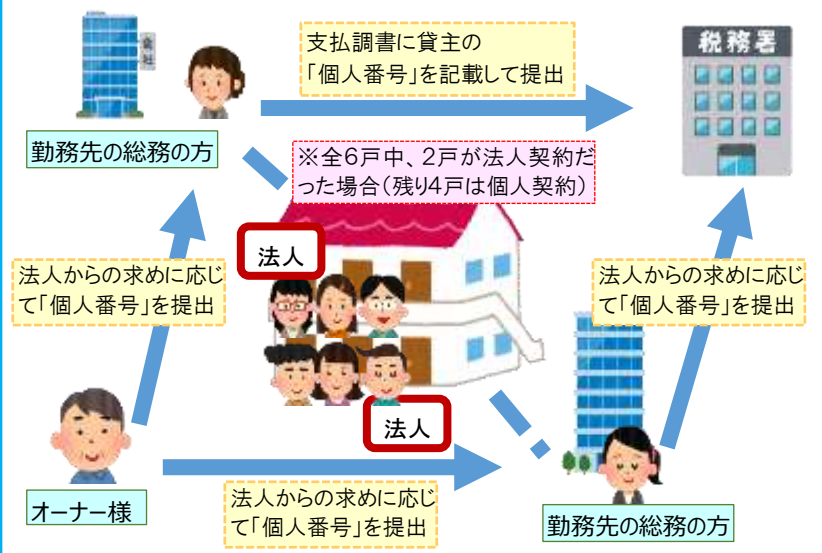
## ■ 個人番号と法人番号

まず最初に、マイナンバーという名称から1人に1番号の「個人番号」が注目されておりましたが、同時に1法人に1番号の「法人番号」というものもスタートしております。それぞれ個人と法人を特定するための大事な番号なのですが、【表1】のような違いがあります。「個人番号」は不用意に他人に教えてはならないクローズな情報、もう一方の「法人番号」は公表もされているオープンな情報ということです。

| 名称   | 桁数      | 公表の有無  | 提供を受けるには                   | 備考     |
|------|---------|--------|----------------------------|--------|
| 個人番号 | 12 桁の番号 | なし／未公表 | 本人から教えてもらう                 | 1人に1つ  |
| 法人番号 | 13 桁の番号 | あり／公表  | インターネット(国税庁法人番号公表サイト)で検索可能 | 1法人に1つ |

## ■ 賃貸不動産のオーナーが「個人番号」を提供しなければならない場合とは

図 1. 個人所有の賃貸物件を貸している場合



多くの場合、家賃の支払者が法人である場合に、その法人からオーナー様へ個人番号提供のお願い、といったかたちで提供を求められたことと思います。弊社のオーナー様のご対応も様々だったようで、気兼ねなく教えた方、どうしても教えたくないとおっしゃった方、と大きく対応が分かれました。後者の方で、「できれば今後は法人契約は断りたい」と極端な反応を示された方もいらっしゃったようです。例えば【図1】のケースですと、2つの法人に提供する必要があり、入退去でまた別の法人の方が入居されるとまたその法人にも提供しなければなりませんので、何度も色々な相手に教えたくない、という反応もごもっともかもしれません。

## ■ 「個人番号」を提供したくない場合の対処

現在、オーナー様が提供しなかった場合でもオーナー様への罰則はありません。しかも提供を拒まれた法人側もそのことを弁明できれば、提供を受けた場合よりも企業としてのリスクが軽減できるというメリットもあります。弊社でも『どうしても「個人番号」は教えたくない』というオーナー様へはこういった方法があることもひとつの方法としてアドバイスさせていただきました。とはいえ、この方法は法の目指す『個人番号や法人番号を利用して税の公平な負担を』という趣旨から外れてしまいますし、いつまでも通用するとは考えにくい方法です。そこで、今後、オーナー様は法の趣旨にのっとった形で、ご自身の「個人番号」を守る必要が出てきます。

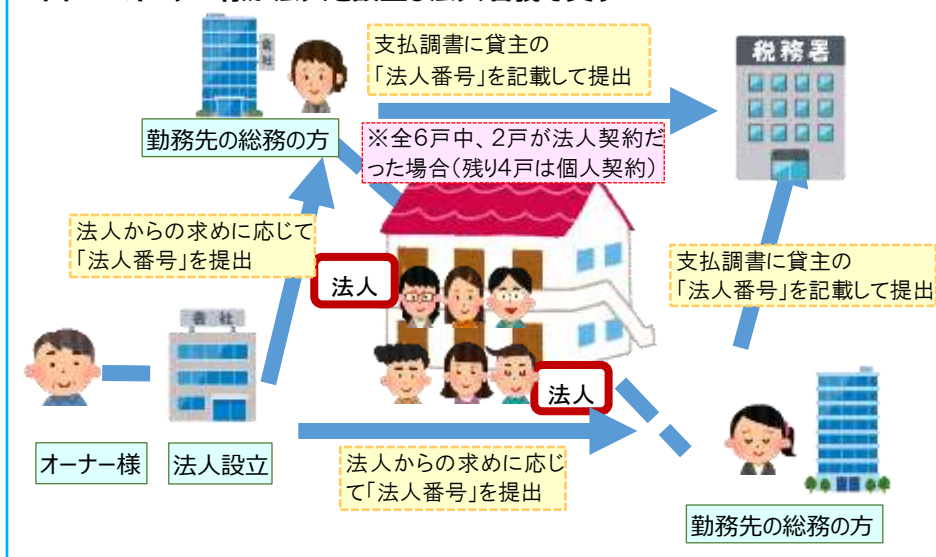
## ■ 「個人番号」を守るための対策

ここで、最初に説明した「法人番号」を使う方法を2つほど紹介させていただきます。

1つめは、オーナー様ご自身で法人を設立して法人名義で不動産を貸すという方法です。この場合、【図2】にあるように法人が必要とするのは貸主である法人の「法人番号」ですので、「インターネットで自由に調べてください」という回答でも構いませんし、ご自身で提供しても構いません。

オーナー様ご自身の「個人番号」の提供は不要となります。

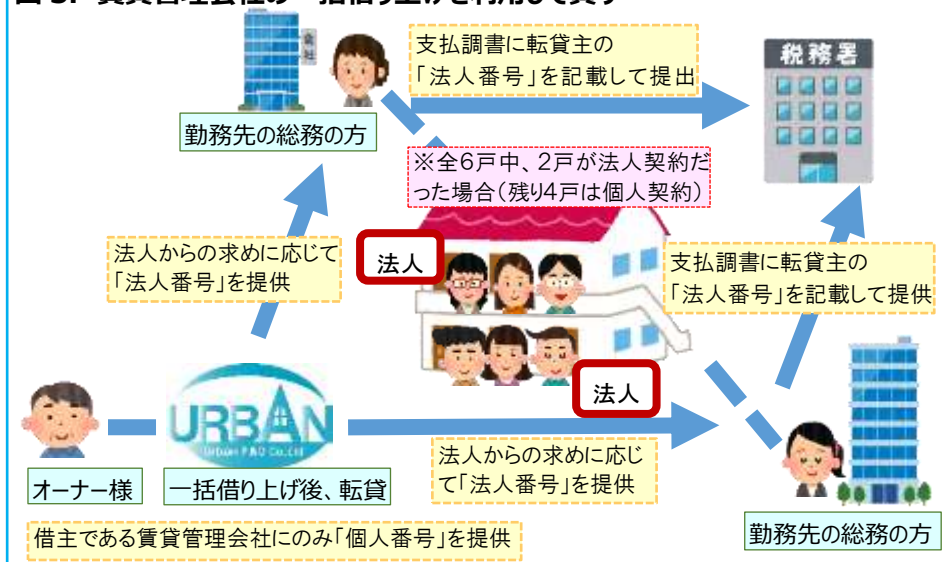
図 2. オーナー様が法人を設立し法人名義で貸す



2つめは、賃貸管理会社に丸ごと貸して、その賃貸管理会社が転貸するという方法で、いわゆるサブリースという形態です。この場合、【図3】のように、オーナー様の「個人番号」の提供は一括借上げをする賃貸管理会社のみで済み、不特定多数の法人から「個人番号」の提供を求められることはなくなります。



図 3. 賃貸管理会社の一括借上げを利用して貸す



## ■ 可能な限り「個人番号」は教えたくない

「個人番号」が万が一漏えいしたとしても、利用範囲が限定されているのと「個人番号」だけではなりすまし被害が起きにくいとは言われていますが、可能な限り、自分の「個人番号」は他人に伝えたくない、というのが心情でしょう。

弊社では、コンサルティング事業部にて、上記2つの方法をはじめとしたご相談対応を承っております。法人設立のご相談は併設税理士事務所にて、サブリースのご相談はサブリース課にて対応させていただきますので、是非お気軽にご相談下さい。

※「不動産の使用料等の支払調書」への個人番号/法人番号の記載や提出義務は、年間金額、種別によって違う取り扱いとなる場合がございます。