

ご存知  
ですか?

# 不動産オーナーの方必見! 節税対策としての不動産管理会社の活用

個人で不動産を所有されている皆様、 大増税時代への備えは万全ですか?

「不安はありますが、漠然として、よく分からない…」という方、「不動産管理会社の活用」を是非ご検討下さい。

昨今、法人課税が減税路線にシフトする一方、個人課税については所得税の最高税率引き上げや相続税の基礎控除引き下げ等が予定され「大増税時代」ともいわれています。そのような時代に、個人で不動産を所有するオーナーの方々には、不動産管理会社(法人)を設立・活用頂くことで下表の様なメリットを享受できる可能性があります。

| 不動産管理会社活用のメリット          | 法人(不動産管理会社)                                                      | 個人                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 税率                      | 一律25.5%の法人税率(一定の場合は18%)                                          | 所得税は超過累進税率(最高45%)                                   |
| 給与所得控除                  | 不動産オーナーへの給与支給可能<br>給与所得控除あり                                      | 不動産オーナーへの給与支給は不可能で、<br>給与所得控除は無し                    |
| 所得分散効果                  | 不動産オーナーに集中する所得をご親族や不動産管理会社に移転可能<br>(上記税率の違いや給与所得控除との相乗効果もあり)     | 生計を一にするご親族への給与支給には一定の要件があり、<br>不動産所得が個人オーナーに集中しやすい。 |
| 生命保険の活用                 | 全額もしくは一部の保険料を損金計上                                                | 最高12万円の所得控除のみ                                       |
| 損失の繰越控除期間               | 9年間(青色申告法人の場合)                                                   | 3年間(青色申告個人の場合)                                      |
| 退職金の支給                  | 支給可能<br>(所得税の退職所得控除、相続税の非課税限度額等優遇措置あり)                           | 事業主への支給不可能                                          |
| 事業年度                    | 原則自由<br>(資金繰りや税制改正時期を加味した決算期設定が可能)                               | 暦年(1月1日～12月31日)                                     |
| 相続財産の累積防止<br>相続税納税資金の確保 | 毎年蓄積する所得を生前に親族に分散することが可能となり、相続財産の増加が抑制される。また、将来の相続人の納税資金の準備にも有効。 | 不動産所得が個人オーナーの相続財産として蓄積                              |
| その他                     | ・中小企業倒産防止共済の活用<br>・対外的信用力が向上する など                                |                                                     |

| 不動産管理会社活用のデメリット | 法人(不動産管理会社)                                                              | 個人                                           |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 住民税の均等割         | 黒字・赤字にかかわらず、資本金等の額と従業員数に応じた税額が課される<br>(例:資本金等の額300万円、従業員10人の株式会社の場合約7万円) | 標準税率として市町村民税3,000円、<br>道府県民税1,000円が原則として課される |
| 社会保険の加入         | 強制加入の為、原則として社会保険料の負担あり                                                   | 任意加入の為、原則として社会保険料の負担なし                       |
| その他             | ・法人設立費用及び専門家報酬発生<br>・事業体が増えることから、事務手続きの煩雑化                               |                                              |

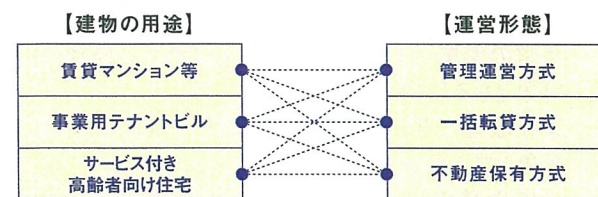
本稿では、「そもそも不動産管理会社とは何か」、「具体的にどう活用するのか」について、図表等を用いながら概要を解説しました。また、新たな不動産活用の種類として昨今注目を集めている「サービス付き高齢者向け住宅」についても触れております。是非最後までお読み頂けると幸いです。

## 不動産管理会社とは

そもそも不動産管理会社とはどんな会社でしょう?

不動産管理会社を明確に定義づける法律はありませんし、一口に不動産管理会社といっても様々な種類があります。

そこで、下記の用途別、運営形態別の類型をお読みいただくことで、不動産管理会社のイメージをつかんで頂ければと思います。



### ■建物の用途

不動産管理会社が管理(あるいは所有)する物件(建物)の用途は、入居者が個人か法人かによって、**賃貸マンション・アパート**(以下「賃貸マンション等」)と**事業用テナントビル**などに分けられます。

なお、賃貸マンション等の一種ですが、今後の高齢化社会に向けて、**サービス付き高齢者向け住宅**というバリアフリー住宅も用途として増加しています(後述)。

### ■運営形態

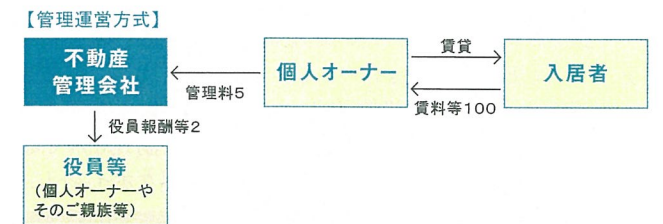
不動産管理会社の運営形態には、**管理運営方式**、**一括転貸方式**、又は**不動産保有方式**があり、賃貸借(転貸借)契約の内容、不動産の所有権が個人オーナーと不動産管理会社のいずれにあるかによって分けられます。不動産管理会社の具体的な活用方法は、これら各運営形態の特徴を把握・比較し、実情に最も沿う形で実行します。

## 不動産管理会社の運営形態と特徴

### ▶管理運営方式

管理運営方式とは、**個人オーナーがその賃貸用不動産に係る家賃の収受等の管理業務を、ご本人やご親族が設立した法人(不動産管理会社)に委託する方式**をいいます。

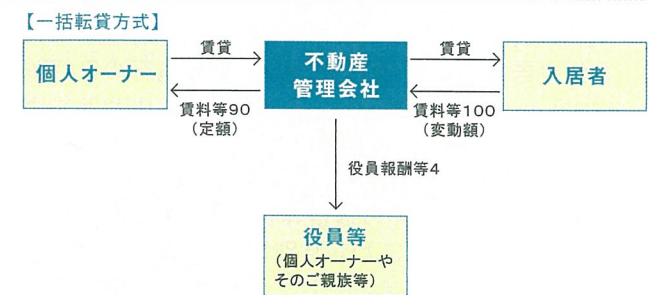
不動産管理会社は、その徴収した管理料の一部を給与等としてその役員等に支給します。



### ▶一括転貸方式

一括転貸方式とは、**個人オーナーが、その賃貸用不動産を、ご本人やご親族が設立した法人(不動産管理会社)に一括して賃貸し、この不動産管理会社が各入居者へ転貸する方式**をいいます。

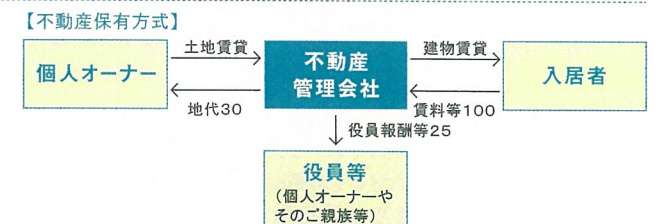
不動産管理会社は、その賃貸用不動産の入居者から徴収した賃料等と賃貸人へ支払った賃料等との差額の一部を給与等としてその役員等に支給します。



### ▶不動産保有方式

不動産保有方式とは、**管理運営方式や一括転貸方式と異なり、不動産の所有者を会社とする方式**をいいます(右図は土地:賃貸人所有、建物:会社所有を想定)。

不動産管理会社は、不動産賃貸業から得られた利益の一部を給与等としてその役員等に支給します。



### ▶各運営形態の特徴とその比較

|           | 管理運営方式                                            | 一括転貸方式                                                                             | 不動産保有方式                                                        |
|-----------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 設立時の資金調達  | 多額の資金調達不要                                         | 多額の資金調達不要                                                                          | 多額の資金調達必要(不動産取得時)                                              |
| 物件管理事務業務量 | 小                                                 | 中                                                                                  | 大                                                              |
| 空室リスクの所在  | 個人オーナーが負う                                         | 一般に不動産管理会社が負う                                                                      | 不動産管理会社が負う                                                     |
| 所得分散効果    | 小                                                 | 中                                                                                  | 大                                                              |
| その他特徴     | 管理料の設定にあたり、税務上認められる水準(業務量等勘案した近隣相場等)を意識する必要があります。 | 管理料の設定にあたり、税務上認められる水準(業務量等勘案した近隣相場等)を意識する必要があります。                                  | 土地建物を法人所有とするため、個人オーナーの相続財産は株式として引継がれることから登記コスト等がかからない。         |
|           | 個人オーナーは入居者の増減により家賃収入が増減する。                        | 空室保証をするケースでは、個人オーナーの家賃収入は一定となるが、支払う管理料等が管理運営方式より高くなる。不動産管理会社の家賃収入は入居者募集努力等により変動する。 | 株式の贈与であれば1株ずつの贈与も可能で、計画的な事業承継により特定の時期に株価を引き下げ、効率よい贈与を行うことができる。 |

## サービス付き高齢者向け住宅という選択肢

近年、「各種支援措置が充実している」、「基準を満たせば安定収入が見込める」、「高付加価値による差別化が図られる」といった観点から、新たな不動産活用として**サービス付き高齢者向け住宅**が注目されつつあります。各種支援措置(補助金、税制、融資)がある一方で、介護保険収入の将来的な減少、法改正リスクなどもあるため、活用の際には十分な検討が必要となります。

サービス付き高齢者向け住宅とは、  
・住宅の規模・設備等に関する基準  
・入居者へのサービス等に関する基準  
・契約内容に関する基準

の3つの基準について、それぞれ一定の要件を満たし、都道府県・政令市・中核市の窓口で事業者が登録をしたバリアフリー住宅を指します。

ご不明な点がある方や詳細な説明をご希望の方は、税理士法人AKJパートナーズまで お気軽に御連絡下さい。

|       |              |                                                                                                                   |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| お問合せ先 | AKJ Partners | 税理士法人AKJパートナーズ 福岡オフィス 税理士: 脇屋                                                                                     |
|       |              | 福岡県福岡市博多区住吉1-2-25 キャナルシティビジネスセンタービル9F<br>TEL.092-283-3350 / FAX.092-283-3351 http://www.akj-partners.com/fukuoka/ |

