

# 不動産管理会社の活用

## はじめに

資産家が不動産管理会社を設立して税金対策を行うことがあります。具体的には、①所得税及び住民税対策、②相続税対策が主な目的になります。

本レポートでは、不動産管理会社による税金対策の概要についてお伝えしようと思います。

## 税金対策の概要

不動産を多数所有する個人が、個人事業により不動産賃貸業を営む場合、毎年の所得が高額になるケースが多くなります。住民税は一律 10%ですが、所得税は所得金額に応じて 5~40%の超過累進税率が採用されているため、所得税と住民税の合計で最大 50%程の税金が課されることとなります。

また個人事業の場合、所得（収入-経費）から所得税と住民税を控除した分だけ財産が毎年増加していくことになり、将来の相続財産が増加していくこととなります。

そこで不動産管理会社を設立し、不動産に係る業務を家族間で分担するなどして、会社から家族に給与を支払うことで、以下の税金対策が可能になります。

### (1)所得税・住民税対策

不動産オーナー個人の所得が会社の利益に変わり、更に会社はオーナーやその家族へ給与を支払うことで所得分散が図れ、結果としてオーナー個人の税率区分を下げることが可能になります。

### (2)相続税対策

不動産管理会社設立により所得分散を図れば、個人事業として不動産賃貸業を営む場合に比べてオーナー個人の資産増加を抑えることが可能になります。

さらに、家族に支払った給与は、受取った家族が将来の相続税の納税資金として活用することも可能になります。

## 不動産管理会社の形態

不動産管理会社は、①管理料徴収型、②転貸型、③所有型に大別できます。

①管理料徴収型とは、不動産はオーナー所有のままにしておき、その物件の管理を会社に委託するというものです。つまり会社は、オーナー個人からの不動産管理料収入を受取ることになります。高額な管理料を設定している場合、税務署から否認を受けるケースがあるので、賃料収入の 5~10%程度が目安になります。

②転貸型とは、不動産はオーナー所有のままですが、これを会社に一括して貸し付け、会社は入居者からの家賃収入を受けるといったものです。つまり会社は、入居者からの家賃収入を受け一方、オーナーへ家賃を支払うことで、その差額を利益として収受するということとなります。オーナーへ支払う家賃が低額である場合、税務署から否認を受けるケースがあるので、入居者から受ける家賃収入の 85%程度はオーナーへの家賃支払いが必要になります。

③所有型とは、オーナーが所有する不動産を資産管理会社へ移転させ、会社が不動産賃貸業を営むというものです。不動産所有者が会社になるため、賃料収入や諸経費は会社に帰属することになります。更には元オーナーやその家族への給与も経費にすることができます。

上記①②では、賃料収入の 5~15%程度しか所得分散を図る余地が無く、その効果は非常に限定的です。一方で③の場合には、不動産から生ずる所得が全て会社に移転するため所得分散を図る原資も大きく、有効な方法であると思われます。

## おわりに

以上、不動産管理会社活用の概要についてお伝えしましたが、留意点などは改めてお伝えします。

不動産を多数所有するオーナーに対する所得税や相続税の負担は重いものになります。特に、平成 27 年以降については所得税と相続税共に最高税率が上がる予定です。その結果、所得税と住民税の合計最高税率は 55%を超え、相続税の最高税率も 55%に増加する予定です。不動産管理会社の利用は一考に値するものと思われます。  
(文責：牛尾)

### 資料ご利用の際のご注意

本書は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものであり、ご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用はお断りいたします。税理士法人 青山トラストは、その内容の正当性、完全性、目的適合性その他いかなる点においてもこれを保証するものではなく、本書に基づいた行為又は行動により発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

### 資料に関するお問い合わせ

税理士法人 青山トラスト 広報企画室

Email : [info@aotaf.jp](mailto:info@aotaf.jp)