

# Seminar

不動産オーナーの節税対策

## 不動産管理会社の活用のポイント

不動産オーナーにとって家賃収入に係る税負担の軽減対策は大きなポイントです。この税務対策を目的として、不動産管理会社を活用するケースがあります。そこで、今回は、不動産管理会社の活用のポイントについてお話したいと思います。



### 1. 不動産管理会社活用の目的

不動産管理会社活用による税務対策の目的は、次のようなスキームにより、家賃収入を分散させ、不動産オーナーの税負担を軽減させることにあります。

- (1) 不動産オーナーの親族を役員とする不動産管理会社を設立する。
- (2) オーナーは不動産管理会社へ不動産管理料や地代を支払う。
- (3) 不動産管理会社は、オーナーより受けた収入をオーナーの親族に役員給与として支払う。

このスキームによって、家賃収入を親族に移転させ、オーナーの家賃収入にかかる税負担を軽減することができます。

#### 仕組み

- (1) 所得税の税率の高い個人の方の所得を法人へ移転し、税率の低い親族の方へ法人からの給与の支給という形で所得を移転します。



- (2) 不動産所得を親族の給与所得に変えることで、オーナーと親族の適用税率差を活用し、家賃収入に対する課税額を減少させることができます。

## 2.不動産管理会社の活用方法 不動産管理会社を活用して節税対策を図る方式としては、次の3種類があります。

### (1)管理委託方式

①**特長**・・・これは、不動産オーナーが所有する賃貸不動産の管理を不動産管理会社が行う方法です。管理業務の内容としては、家賃や敷金等の集金や入金状況の管理、物件の清掃および見回り、修繕、電灯その他消耗品の取り替え、エレベーターの保守点検、入居者の苦情処理などがあります。管理会社は、これら管理業務の対価として管理料を不動産オーナーから受け取ります。管理料を受取った会社は、管理料のなかから役員である不動産オーナーの親族に対し給与を支払います。

②**税務上の注意点**・・・不動産オーナーが不動産管理会社に支払う管理料の額は、金額が大きければ所得分散効果が働いて節税メリットが大きくなります。しかし、管理会社の業務実態に比べて管理料の額があまりに多いと、税務上トラブルが起きる可能性があります。特に最近の税務当局は、同族間の不動産管理料の收受について、費用性を厳格に判断する傾向が強いので、注意が必要です。

### (2)サブリース方式

①**特長**・・・これは、不動産オーナーが賃貸物件を一括して不動産管理会社に賃貸し、この物件を不動産管理会社がさらに借家人へ転貸する方法です。この方式によりますと、不動産管理会社は、不動産オーナーとの間で建物の一括賃貸借契約を結んだ上で、借家人との間で個別に建物の賃貸借契約を結ぶことになります。このような転貸による建物賃貸を一般に「サブリース方式」と呼びます。専門の賃貸管理会社が、不動産オーナーから物件を一括して借り上げて家賃保証をすることがありますが、仕組みは同じです。

不動産管理会社は不動産オーナーに家賃を支払い、転貸する借家人からは家賃を受け取ります。この受け取る家賃と支払う家賃が不動産管理会社の利益となり、この利益のなかから不動産オーナーの親族に対し給与の支払をします。

②**税務上の注意点**・・・不動産管理会社の利益部分が大きいと、オーナーの所得分散効果が高まります。したがって、所得分散の効果を高めるためには、会社からオーナーに支払う家賃をできるだけ少なくすればいいのですが、余りに少額であると、税務トラブルになるおそれがあります。税務トラブルを起こさないためには、不動産オーナーと不動産管理会社間の家賃を、専門の賃貸管理会社が不動産オーナーに保証している家賃と同程度の水準にする必要があります。

### (3)不動産所有方式

①**特長**・・・これは、不動産管理会社が賃貸物件のオーナーとなって自ら賃貸を行う方法です。

この方式によりますと、家賃収入は不動産管理会社に入り、不動産オーナーや親族は会社から給料と地代の支払を受けます。不動産オーナーの所得分散を図る点で大きな効果があります。

不動産所有方式の場合、不動産管理会社が賃貸物件を購入する必要がありますので、その資金調達が問題になります。ケースとして多いのが、不動産オーナーが中古の賃貸物件の建物のみを会社に売却し、その敷地は大家と会社の賃貸借とする方法です。この方法ですと、建物の未償却残高(帳簿価額)が税務上の時価とされますので、帳簿価額以上の価額で売買すれば問題はありせん。

②**税務上の注意点**・・・不動産所有方式により、不動産管理会社が賃貸建物を所有する場合、土地は不動産オーナーから賃借します。この場合、不動産管理会社は借地権を不動産オーナーから取得するわけですから、対価として権利金の支払いが必要です。権利金の支払いをしない場合、地主である不動産オーナーから借地人である不動産管理会社に対して、借地権の贈与があったとされて、税務上の問題が生じます。このような借地権課税の問題を避けるため、不動産管理会社が、不動産オーナーから借地をする場合には、一般に「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出します。

また、地主である不動産オーナーの側では、無償返還の届出にかかる土地について相続税評価額が更地の評価額に比べて20%減になりますので、相続税対策としても効果があります。

## 3.不動産管理会社を設立することの問題点 不動産管理会社の設立においては、次のような問題点があります。

(1)設立コスト……………株式会社を設立する場合、資本金の他に登録免許税その他の設立費用が、最低でも30万円程度必要になります。

(2)決算と税務申告……………会社の営業年度終了の都度、決算や法人税等の申告手続きが必要となります。  
税理士に手続きを依頼すると報酬を支払わないといけません。

(3)均等割の負担……………毎期7万円の法人住民税(均等割)の納税が必要となります。

このように、会社を設立しますと、個人事業に比べてコストがかかります。これらのコストをかけても税務対策の効果が見込めるかどうか、会社設立前に検討することが大切です。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅地建物取引主任者)

税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。相続、事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。  
皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)都心営業本部 事業推進グループ

フリーコール

**0120-977-131**

午前9時30分～午後5時30分  
(毎週水曜定休)