



メリット

管理会社を設立するメリット

- 相続税の財産評価で有利になる
- 所得分散ができる
- 広い範囲で経費が認められる
- 相続財産をスムーズに承継できる



メリット

相続税の財産評価で有利になる

- 死亡した際は不動産ではなく不動産
管理会社の株式を相続する
- 相続税の計算上、管理会社の株式は
低い価格で評価することができる



メリット

所得分散ができる

- 家族を管理会社の役員にすることで会社の所得を家族に分散できる
- 家族を会社の役員にする場合は、役員としての実態が伴っている必要がある



メリット

広い範囲で経費が認められる

- 個人で不動産を保有する場合は、不動産管理に直接関係のあるものだけが必要経費として認められる
- 不動産管理会社では間接経費も経費として計上することができる



メリット

財産をスムーズに承継できる

- 個人で保有していた不動産を相続する場合は登記が必要で費用がかかる
- 生前贈与の場合は、不動産取得税も必要



メリット

財産をスムーズに承継できる

- 不動産管理会社の場合は不動産ではなく株式を相続・贈与すればよく登記の手間と費用はかからない



メリット

税負担の軽減対策

- 個人の所得税は、所得が高いほど税率が高くなる超過累進税率で課税され、最高税率が課せられると、住民税等を含めて50%を超える税率になる



メリット

税負担の軽減対策

- 法人を設立した場合、法人税と住民税等を含めた実効税率は高い場合でも33%前後なので、所得が多い場合は法人を設立する方が税率が低くなる



メリット

税負担の軽減対策

- 同じ手取り収入でも、給与の場合は給与所得控除があり、所得税・住民税の負担が軽減される
- 給与額が年間 65 万円以下であれば、税金がかからない



デメリット

管理会社を設立するデメリット

- 事務作業が煩雑になり、税理士や社労士などの専門家に依頼する場合はコストがかかる
- すぐに相続が発生すると、税負担が増える可能性がある



CHECK

不動産管理会社の形態

- 不動産所有方式
- サブリース方式
- 管理会社方式



不動産所有方式

- 所有する不動産を管理会社に売却し
管理会社が不動産を所有する形態



不動産所有方式

- 管理会社が土地と建物の両方を所有する形態と、建物だけを所有する形態がある



メリット

土地と建物を管理会社所有

- 土地と建物の両方を管理会社が所有する形態では収益がすべて管理会社に入るため財産が増えるのを抑える効果が大きくなる



メリット

土地と建物を管理会社所有

- 不動産収入の分散ができ、納税資金を確保できる



デメリット

土地と建物を管理会社所有

- 土地に含み益があると、譲渡所得税がかかる
- 土地を売却する際に、売買価格が相場からかけ離れていると、時価との差額に課税される場合がある



メリット

建物のみを管理会社所有

- 一般的に建物の含み益は発生しても少額なので、譲渡所得税の負担はそれほど大きくない



注意点

借地権の認定課税

- 土地を無償で管理会社に貸し付けると、借地権の認定課税となる場合がある



CHECK

借地権の認定課税

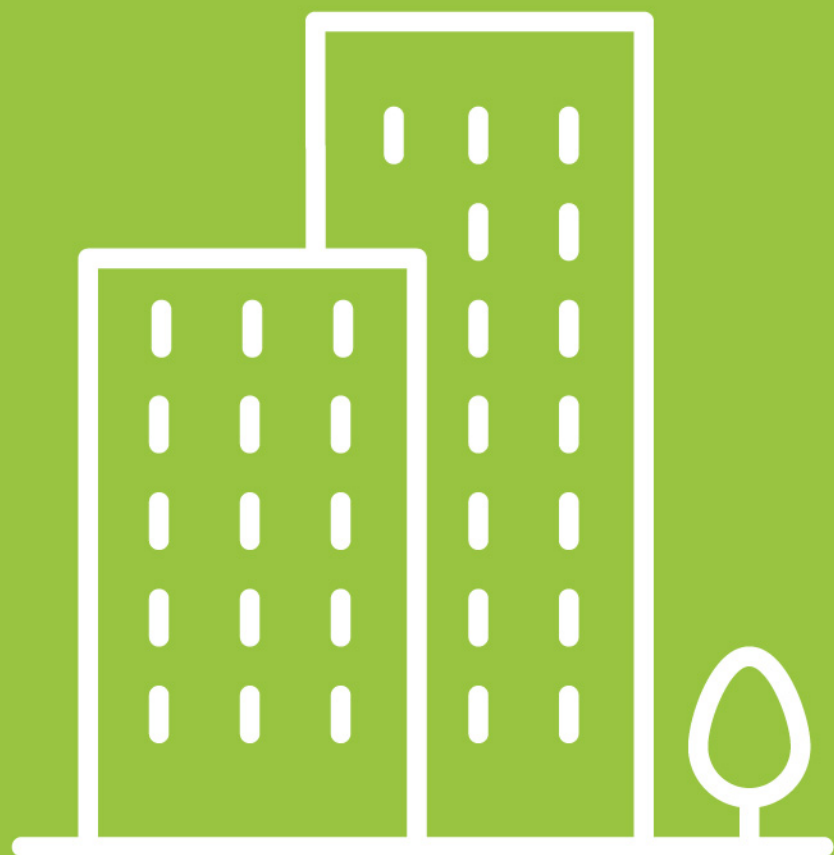
- 管理会社とオーナーで、土地の無償返還に関する届出書を税務署に提出する



CHECK

借地権の認定課税

- 管理会社がオーナーに権利金を支払う
- 相当の地代として地価の 6 % に相当する地代を支払う



サブリース方式

- 不動産の所有はオーナーのままで、管理会社に一括で貸し付ける形態
- 収益は管理会社のもとに入り、管理会社はオーナーに保証料を支払う



メリット

サブリース方式

- 空室の有無に関わらず収入は安定



デメリット

サブリース方式

- 空室が多い場合には管理会社が赤字になる可能性もある
- 不動産はオーナー所有のままなので、節税効果は小さい



メリット

サブリース方式

- 管理会社に一括で貸し付けるため、実際に空室があっても賃貸割合が常に100%の貸家貸付地として計算できるので、相続税評価額を小さくすることができる



管理会社方式

- 不動産の所有はオーナーのままで、設備などの管理を管理会社に委託し管理費を支払う形態



メリット

管理会社方式

- 不動産の売却手続きが不要なので移転経費がかからない



注意点

管理会社方式

- 収益はオーナーに入るが、オーナーは管理会社に管理費を支払う
- 管理料は適正水準でなければ税務当局に否認される



デメリット

管理会社方式

- 適正水準は5～10%と言われており、報酬の設定の自由度が他の管理方式に劣り、所得の分散効果は小さくなる



デメリット

管理会社方式

- 不動産はオーナー所有のままなので相続税の節税メリットはあまり期待できない