

発行所

株式会社 F P シミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

不動産管理会社設立のメリット

Q：不動産管理会社を設立すると、節税になると聞いたのですが、不動産管理会社設立のメリットを教えてください。

A：所得の分散と所得税負担の軽減が図れます。

【解説】

不動産管理会社の形態は、大別すると転貸方式と管理委託方式の2つになります。

転貸方式とは、不動産管理会社のオーナー等が不動産管理会社に所有不動産を一旦賃貸し、その不動産管理会社がテナントに転貸する方式です。

一方、管理委託方式とは、不動産管理会社のオーナー等が所有する不動産をテナントに賃貸する際に、不動産管理会社に賃貸不動産の管理（入居者の募集、賃貸契約の締結、更新、集金、不動産の維持管理等）を委託し、管理料を支払う方式です。

両方式とも、オーナーの業務負担を軽減するとともに、所得の分散を図れますが、委託される管理業務の範囲等と適正な賃貸料、管理料の設定が重要となります。

転貸方式では、テナントより収受する賃貸料に対し、オーナーに支払う賃貸料を低くすることにより、所得の分散が図れますが、オーナーへの低額な賃貸料は税務上問題となりますので、不動産の種類、規模等を勘案して賃貸料を合理的に設定する必要があります。

管理方式においての管理料も、第三者である管理会社に支払う管理料の水準を基準として設定することが必要です。

