

平成 23 年 5 月

不動産管理会社による所得税・相続税対策



東洋プロパティ株式会社
鑑 定 部
TEL 06-6228-6678
FAX 06-6228-8540

収益不動産を所有する資産家の多くが、所得税や相続税対策のために「不動産管理会社」を設立しています。本稿では、「不動産管理会社」の活用の仕組み、メリット・デメリットについて概略を説明致します。既に「不動産管理会社」を活用されている方も、再確認のためご覧ください。

なお、本稿の「不動産管理会社」は、市中の事業会社ではなく、自己の財産のために設立した同族会社を指します。

また、「不動産管理会社」設立の効果は、不動産の収益状況や会社の設計（株主の構成・業務内容 etc）等に大きく左右されるため、必ず税理士や公認会計士等の専門家に相談してください。

1. 収益不動産保有の課題

(1) 個人オーナーの所得に高率の税率が課される

不動産所得に課される所得税・住民税は、累進課税が適用されます。したがって、不動産所得が個人オーナーに集中して高所得となるため、高率の税率が適用されます。

(2) 相続財産の肥大化

不動産所得が、個人オーナーの財産として每期蓄積するため、相続発生時の相続財産が大きくなり、やはり高率の相続税率が適用されます。

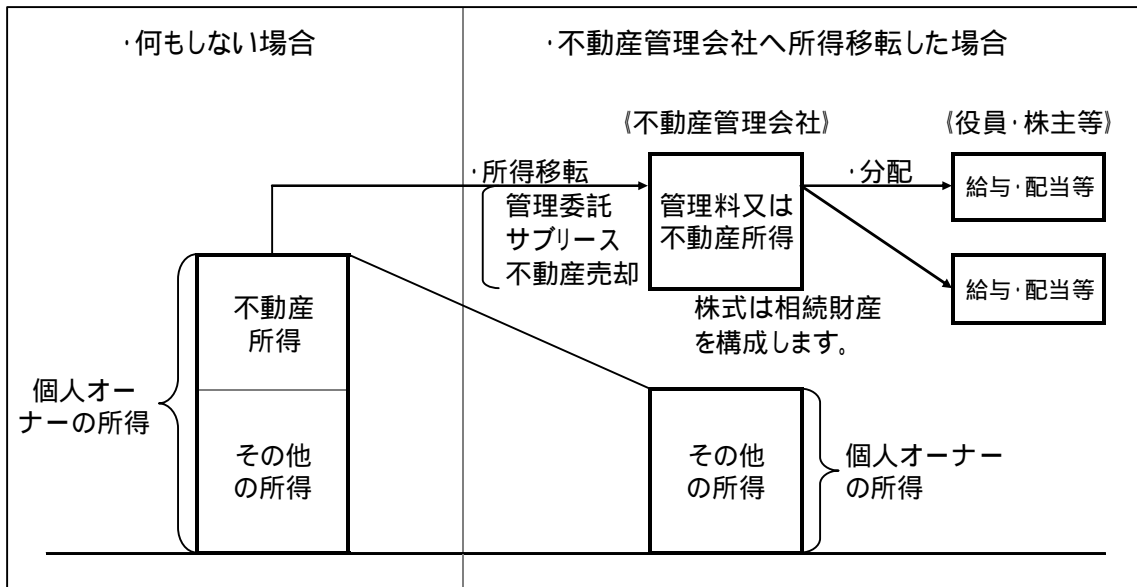
2. 「不動産管理会社」設立の目的

上述の問題点は、端的に言えば、個人オーナーに不動産所得が集中することに原因があります。したがって、個人オーナーの不動産所得を他に移転できるのであれば、問題を軽減できると考えられます。

そこで、「不動産管理会社」を設立し、個人オーナーの所得を移転することを検討してみます。

なお、不動産管理会社に所得を移転するのは、会社に蓄積することが目的ではなく、最終的に家族（役員や株主）へ分配することが主な目的となります。

【所得移転の仕組み】



3. 「不動産管理会社」設立のメリットとデメリット

メリット

所得税・住民税の軽減	・税率区分の高い個人オーナーから、税率区分の低い家族へ所得を移転することで、全体としての税率が下がり、節税となります。
相続税の軽減	・個人オーナーの相続資産の肥大化を防止するとともに、毎期の所得として家族へ財産を移転できます。
その他	・会社形式にすることで、欠損金の繰越、給与所得控除、死亡退職金等の制度を活用し、さらに節税が可能な場合があります。

デメリット

費用がかかる	・会社設立に費用がかかります。 ・赤字でも地方税（法人住民税）について「均等割」分を支払わなければなりません。 ・税務申告のため、税理士等の費用が必要です。
手間がかかる	・会社の業務には実体が必要ではありません。 ・個人と法人と所得計算を分ける必要があります。

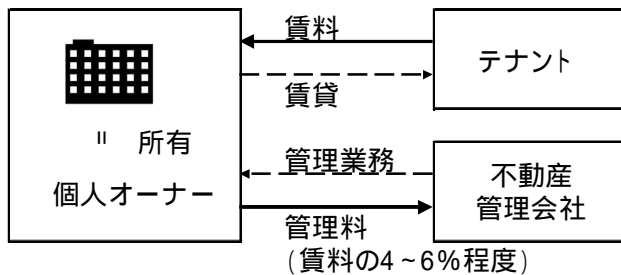
4. 不動産管理会社を利用した所得移転の方法

所得移転の方法としては、(1)管理委託、(2)サブリース、(3)不動産売却、の三つが考えられます。所得移転の効果は、大きい方から、不動産売却 > サブリース > 管理委託、の順番となっています。

(1) 管理委託

不動産管理会社に管理業務（賃料徴収・清掃等）を委託し、個人オーナーは物件管理料を不動産管理会社に支払います。管理料は賃料の4～6%程度とする場合が多いようです。

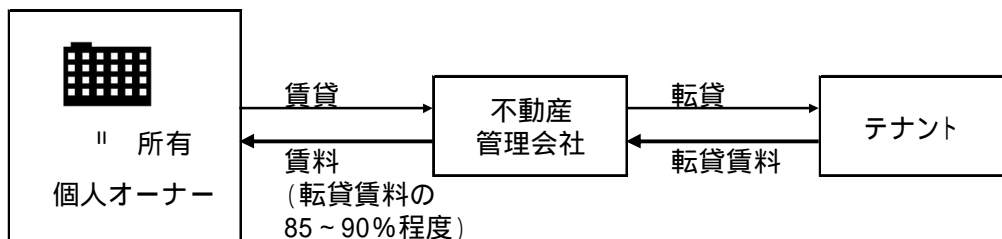
もっとも簡便な方法ですが、効果は小さくなっています。



(2) サブリース

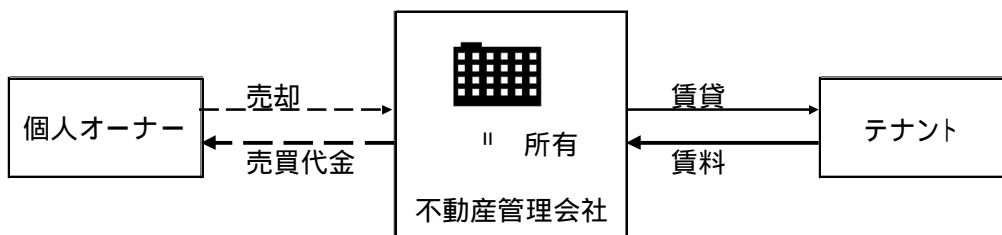
個人オーナーが不動産管理会社に収益不動産を貸付け、不動産管理会社は実際のテナントに転貸する形式です。転貸で得られる賃料と個人オーナーに支払う賃料との差額が不動産管理会社の収入となります。不動産管理会社に移転できる所得は、転貸賃料の12%前後が多いようです。

管理委託よりも多くの所得を移転できますが、空室や賃料下落等によって転貸借に逆ザヤが発生し、不動産管理会社が赤字となる場合があります。



(3) 不動産売却

最も所得移転の効果が高いのが、不動産管理会社に不動産を移転（時価で売却）してしまうことです。土地と建物を全て不動産管理会社の所有として不動産所得（賃料）の100%を不動産管理会社に移転することも可能です。



上述のように所得移転効果が高い不動産管理会社への不動産の売却ですが、不動産管理会社への売却に際して発生する不動産譲渡所得にも課税されます。また、状況によっては他に有利な選択肢がある場合もあるため、売却のタイミングには注意が必要です。下記にいくつか留意点を挙げておきます

土地の含み益が多額な場合

土地の含み益が多額な場合、土地売却に多額の譲渡益課税が予想されるため、建物のみを売却し、土地は賃貸借とする事が有利な場合が多いとされます。

土地の賃貸借関係には、権利金を授受する場合、権利金を授受せずに「相当の地代」を設定する場合、無償返還の届出をする場合、使用貸借とする場合があります、それぞれ効果が異なりますので特に注意が必要です。

建物が築後間もない場合

相続対策で収益用の建物を建築するケースがありますが、建物が築後間もない場合には、「建物の時価」よりも「建物の相続税評価額」が低くなっています。そのため、一般に、売却はせずに相続税評価額の圧縮効果を選択した方が有利です。(売買した場合、個人オーナーは「相続税評価額」よりも高額な「時価」で売買代金を受け取ることになるため、相続財産が肥大します。)

所得面から見ても、借入金で建築している場合、建築当初は借り入れの返済負担が大きいため、あまり所得移転ができない事もあり、この点からも売却はしない方が有利と言えます。

したがって、相当期間が経過し、「建物の時価」よりも「建物の相続税評価額」が高くなった時点での売却を検討した方が良いでしょう。

別途、含み損を抱えた物件がある場合

不動産譲渡益は分離課税の所得であるため、他の所得との損益通算は出来ませんが、不動産譲渡損との損益通算は可能です。従って、含み益のある不動産と、含み損のある不動産を同時期に売却すれば、損益通算によって譲渡益の発生を抑えることが出来ます。

なお、不動産管理会社への売却は「時価」で行われます。税務署に対し価格算定根拠を明らかにするため、不動産鑑定評価を取る等の対応をした方が安心です。

5 . 結び

東日本大震災の影響で、平成23年税制改正の施行が遅れていますが、政府の財政難の折、相続税課税強化の方針は変わらないでしょう。高収益の不動産を保有し、個人所得が多くなっている場合は、不動産管理会社の設立を検討してみるのも良いかと思われれます。

以上