



～不動産管理会社の設立による節税～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



不動産管理会社とは、不動産オーナーのアパートやマンションなどの賃貸物件の管理や保有をする会社のことです。その不動産管理会社を活用することで効果的な節税を行うことができます。

1. 不動産管理会社の形態

① 管理料徴収方式（管理委託方式）

個人所有の不動産の管理業務を請け負う。その管理料が、不動産管理会社の収入となる。
管理料の目安は、家賃収入の5%～8%程度。

② サブリース方式（一括転貸方式）

個人所有の不動産を借上げて、入居者に転貸する。
個人へ支払う賃料と、入居者からの家賃収入との差（利幅）が不動産管理会社の儲けとなる。
利幅は目安は、家賃収入の15%程度。

③ 不動産の所有方式

法人が不動産の所有者となる。

2. メリット

① 法人にすることで税率が下がる

個人の所得税は累進課税（所得が多くなればなるほど税率が高くなる）という課税方式のため、法人税との税率差を考えて、法人に所得を分散させることでメリットがあります。

② 給与所得控除の活用で課税対象額が減少

法人から給与（役員報酬）を受け取ることができ、給与所得控除を受けることができます。
例えば、給与年収800万円の場合、給与所得控除額200万円を差引き600万円が課税所得となり、課税所得が減少します。
親族を法人の役員として従事させることで、親族への給与を支給することもできる。

③ 節税対策の方法が広がる

- a. 会社で役員の生命保険を会社で加入する
- b. 小規模企業共済に加入する（掛金は全額所得控除。受取時は退職金として税が優遇）
- c. 倒産防止共済に加入する（掛金は全額経費となる。40ヶ月以上加入で全額戻ってくる）
- d. 出張旅費規程の活用する（物件が遠方の場合など活用することができる）

④ 法人税制上のメリットを活用できる

- a. 減価償却費は、個人は強制償却であるが、法人は任意償却。償却限度額の範囲内で自由に調整可。
- b. 青色申告の場合の損失の繰越控除の期間が、個人は3年、法人は9年繰り越すことができる。

⑤ 相続税を節税できる

- a. 所得分散による相続財産の増加防止
- b. 納税資金の準備にもなる

3. デメリット

① 法人設立の費用がかかる

② 赤字でも税金が最低7万円（地方税均等割）かかる

③ 税理士報酬が必要（会社の決算申告は税理士に依頼しないと困難）

④ メリットにもなるが、社会保険の加入が義務となる

不動産管理会社に移転できる所得が少額な場合には、コストが節税メリットを上回る場合があるので、メリット・デメリットを十分に検討する必要があります。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）

〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号

TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：murao-kimio@tkcnf.or.jp