

相続対策にもつながる不動産管理法人の活用

低税率で生前に財産を移転できる

土地や建物などの不動産を所有している人は、よく不動産管理会社を運営しています。不動産管理会社を設立・運営すると、次のようなメリットが期待できます。

●不動産管理会社を設立・運営するメリット

- ・家族へ所得分散が可能なため所得税の節税効果がある。
- ・法人の方が個人より税率が低いことが多い。
- ・節税方法の選択肢が広がる。
- ・低税率で生前に財産の移転を行うことができる。
- ・相続税の節税につながる。

○では相続税額を減らすためには、「相続財産を減らす」「相続税評価額を低くする」「相続人を増やす」の3つの視点が必要ですが、不動産管理会社を設立する一番の目的は、このうち「相続財産を減らす」ということです。

○つまり、生前に財産を相続人に移転することにより、実際に相続が発生した際の相続財産を減らしておくという考え方です。もちろん、ただ単純に生前贈与を行うだけでは高税率の贈与税が課せられてしまいます。そのために不動産管理会社を設立し、低税率で生前に財産を移転しようというのです。

不動産管理会社の3つの経営方式

不動産管理会社の経営方式は、①業務委託方式、②家賃保証方式、③不動産所有方式、の3つが考えられます。それぞれの方式の内容は、次のとおりです。

①業務委託方式

入居者と不動産所有者（個人オーナー）が賃貸借契約を締結し、個人オーナーは不動産管理会社に管理費用を支払う方式です。この場合、大切なのは具体的に何を管理するのか、共用部の電球交換などの小修繕の負担はどちらがするのか、そして管理費用はいくらにするのか等々をあらかじめきちんと定めて契約書にしておく必要があります。また、当たり前ですが、実態の伴わない（形式だけの）業務委託は認められませんのでご注意ください。

②家賃保証方式

入居者と不動産管理会社が賃貸借契約を締結し、さらに不動産管理会社と個人オーナーが賃貸借契約を締結する方式です。この場合には、入居者の有無や入居者からの賃料の額にかかわらず、不動産管理会社は個人オーナーに固定の賃料を支払わなければなりません。テナント等入居者からの入金額と個人オーナーへの支払額の差額（不動産管理会社のもうけ分）は通常、①の業務委託方式の管理手数料より高いのが一般的です。この方式も当然ながら、実態の伴わない（形式だけの）業務委託は認められませんのでご注意ください。

③不動産所有方式

個人名義の不動産を不動産管理会社に売却する方式です。この場合には、土地建物両方を売却するパターンと建物のみあるいは土地のみ売却するパターンなどが考えられ個別に検討する必要があります。売却すると当然（元）個人オーナーには譲渡所得税が発生し、購入する不動産管理会社には不動産取得税、登録免許税などが発生しますので要注意です。

いずれにしてもどの方式が有効なのかは個々の事情によって変わりますので、専門家に相談するのがよいでしょう。

不動産管理会社の活用のイメージ

