

# 不動産管理会社の運営形態

## Question 3

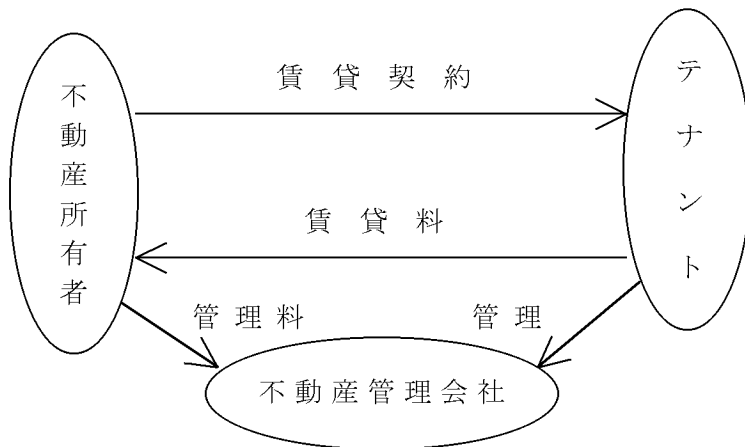
私は節税のために、この度、不動産管理会社を設立して、所有不動産の管理を委託しようと考えております。  
不動産管理会社の運営形態はどのようにすればよいですか

## Answer

最近、多額の不動産所得を有する資産家の方が、本人や本人の親族名義の不動産管理会社を設立することが多く見受けられるようになりました。

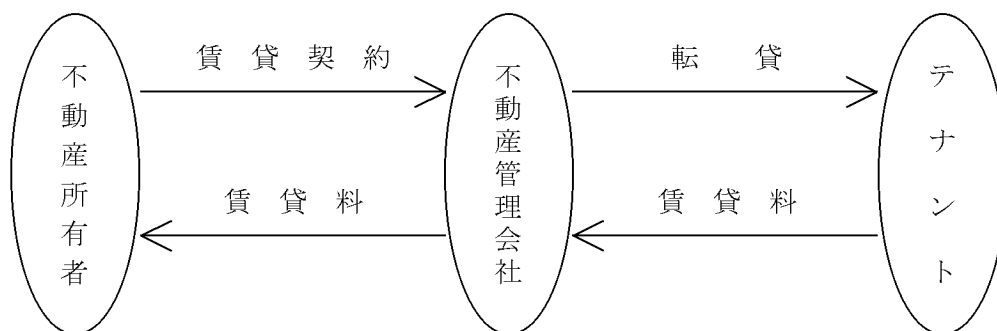
不動産管理会社の運営形態は大きく分けて2通りあります。

### ① 不動産管理方式



この方式は、「不動産管理方式」というもので、不動産所有者（対策実行者）の有する不動産をテナントに賃貸するに際して、不動産管理会社が仲介を含めて賃貸に係る管理業務を行うものです。この場合においては、不動産管理会社は不動産の所有者から「仲介料」や「管理料」といった名目の手数料を取ることになりますが、この手数料は不動産の所有者の不動産所得の計算上経費となり、不動産管理会社の収入となります。

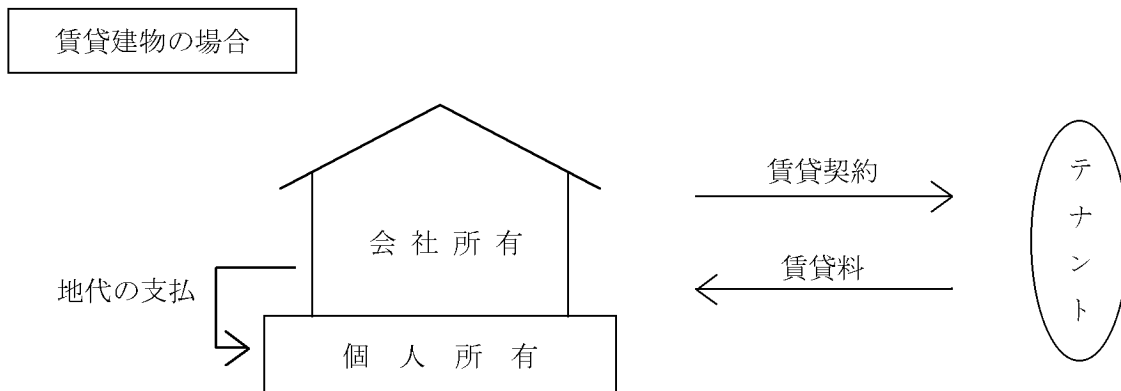
### ② 不動産転貸方式



この方式は「不動産転貸方式」というもので、不動産所有者（対策実行者）の有する不動産を不動産管理会社に賃貸し、さらに不動産管理会社がテナントに転貸するものです。

その他、通常の不動産管理会社の運営形態とは異なりますが、賃貸物件を不動産管理会社自身が所有（建築）するという「不動産管理会社 自己運営方式」という方法があります。

この方法を採用すれば、賃貸収入の全てが不動産管理会社に帰属するため、通常の方法に比べ大幅な所得税節税の効果があります。

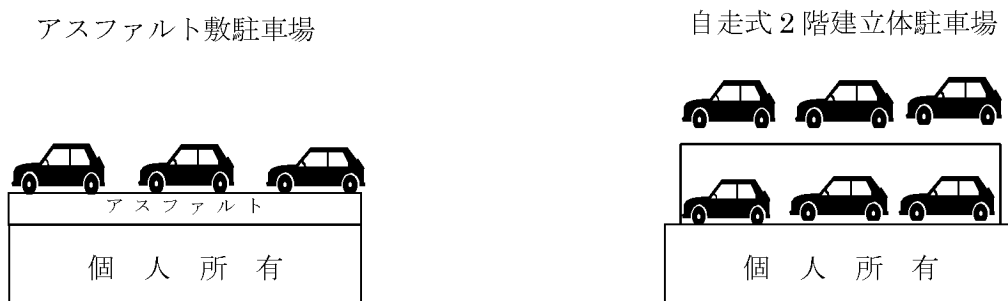


不動産所有者（対策実行者）の所有する土地の上に、不動産管理会社が建物を建築（又は個人所有の賃貸建物を会社が買取ります）し、賃貸します。

この場合、土地の賃貸借にあたっては税務署に「無償返還の届出書」を提出します。こうすることにより会社への借地権の移転はなくなり、会社側での余分な税負担は回避できます。

また、個人への地代の支払については、無償であっても税務上は問題ありません。

駐車場の場合



不動産所有者（対策実行者）の所有する土地を不動産管理会社が借り上げ、そこに不動産管理会社がアスファルト敷、あるいは自走式立体駐車場を設置し、駐車場を経営します（砂利敷はダメ）。

立体駐車場を建築する場合に限り、賃貸建物と同様に税務署に「無償返還の届出書」を提出します。

また、個人への地代の支払いについても賃貸建物と同様、無償であっても税務上は問題ありません。