

## 不動産管理法人はこう作ろう！！

### 1. はじめに

突然ですが、次回から「ダントツ不動産ニュース」を「あんしん相続ニュース」に変更します。

不動産のことも多く書きますが、もう少し広く相続問題を取り上げていこうと思います。

もし、有料申込みの会員の方で、ご納得頂けない方は未経過月分を返金させていただきます。どうぞ、お申し出ください。

### 2. 不動産管理法人の種類

賃貸物件を持っているオーナーが、節税のために不動産管理法人を作ることがあります。

この不動産管理法人には、3種類あります。

#### 不動産管理型

オーナーの持っている不動産の管理、集金代行を行なう法人を指します。

#### 不動産転貸型(サブリース型)

オーナーの持っている不動産をサブリースする法人を指します。

#### 不動産所有型

建物のみを所有する法人を指します。この場合は、オーナーから不動産管理法人に建物の名義変更をします。

いずれの場合も節税効果はあります。ただし、その効果の大きさは「 < < 」となっています。

### 3. 不動産管理法人の使い方

の不動産管理型の場合は、節税効果が薄いので、今回は説明を省略します。

そして、今回は の不動産転貸型(サブリース型)について、ご説明します。また、手順は下記のようにになります。

不動産管理法人を作る。

父と法人がサブリース契約をする。

父と借家人との賃貸借契約は解消し、法人との契約に改定します。

建物の名義を子供に変更(贈与または売却)

そうすると、今後の家賃は不動産管理法人を通じて、子供のものになります。不動産管理法人にも賃料が入るので、親族に給与を出すことができます。

この場合、子供の建物が父親の土地の上に建っています。ただし、地代を支払うと借地権の問題が発生してしまうので、地代は支払う必要がありません。または、支払っても、固定資産税程度にして下さい。



ただし、注意点があります。それは、贈与で名義変更する場合は、「敷金相当額の預金も父から子供に贈与してください」ということです。難しくなってしまうので、理由は説明しませんが、税務上の問題が発生してしまうのです。

### 4. まとめ

賃料が子供のものになれば、父よりも少ない所得税しか取られません。さらに、そのお金がそのまま相続税の納税資金に使えるのです。父が所得税を支払った後の手取りは相続税の対象になります。そのため、そのまま相続税の納税資金には使えないのです。効率良く納税資金を貯めるためにも、サブリース型の不動産管理法人を検討してみましょう。ちなみに、次回は の法人についてご説明します。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail [info@j-central.jp](mailto:info@j-central.jp)

匿名組合のことなら  
相続のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

[http://www.anshin\\_souzoku.com](http://www.anshin_souzoku.com)