

発行所 株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

## 不動産管理料の適正金額

Q：所得税の節税のため、不動産管理会社を設立しようと思っています。管理料はいくらからいが妥当でしょうか。

A：従来から、所得の分散が図れるということで不動産管理会社を設立する対策がとられています。

不動産管理会社の形態は、「転貸方式と管理委託方式」があります。

### ・転貸方式

不動産所有者が、設立した不動産管理会社にその不動産を賃貸し、その不動産管理会社が第三者に転貸する方法。

### ・管理委託方式

不動産所有者が、その所有不動産を直接第三者に賃貸し、設立した不動産管理会社はその賃貸物件の管理を委託する方法

どちらの方法も、所得税等の節税効果があるため、管理料の額が問題となります。

適正の管理料は一律いくらと決められるものでなく、賃貸物件の種類、管理契約の内容等によって総合的に判断されるものでありますが、さきごろ、こうした土地の又貸しの更正処分において、最高裁判決が下されましたのでご参考にしてください。

最高裁では、適正の管理料は6%という判決が下されております。

これを、ひとつの目安として決められるといいと思います。

