



不動産管理会社設立のポイント（2）

－管理委託方式－

公認会計士 長谷川佐喜男

前回、不動産管理会社としての法人事業運営の形態として、「管理委託方式」、「一括賃貸方式（サブリース方式）」、「不動産（建物）保有方式」の3種類があることをお話ししました。それぞれにメリット・デメリットがありますが、もう少し詳しく検証することで、オーナーに合った運営の仕方を探して下さい。今回は、「管理委託方式」を取り上げてみました。

1. 管理委託方式の説明

個人の不動産（賃貸用アパート・マンション、貸家）の所有者がその賃貸用不動産に係わる一切の業務を、その不動産の所有者（本人または、その親族）が設立した不動産管理会社に委託する方式をいいます。

2. 業務内容について

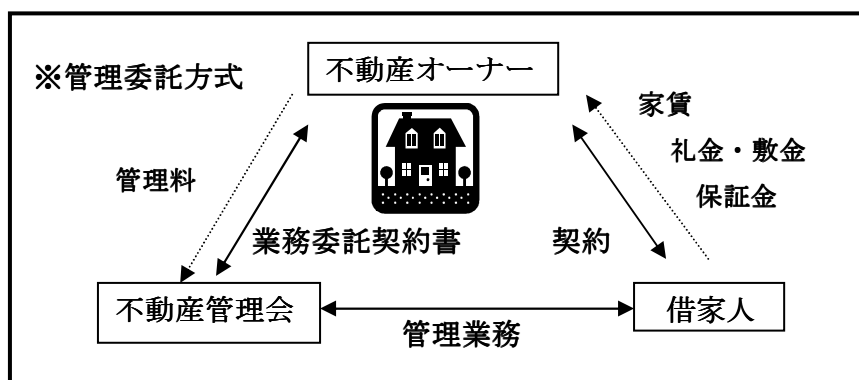
不動産のオーナーが不動産管理会社に委託する業務内容は下記の通りです。

① 賃貸する入居者の募集と契約業務

- ア. 入居者の募集と面談
- イ. 入居者との賃貸契約書締結、更新時や解約に関する手続
- ウ. 入居者の入居時と退出時のチェック
- エ. 家賃・敷金・礼金等の集金業務、家主への送金と報告業務

② 建物の管理業務

- ア. 建物全体の清掃とセキュリティー管理
- イ. 共用部分の保守と管理
- ウ. 建物の大規模修繕工事の立案と依頼・発注業務
- エ. 建物の保守管理業務



3. 管理料の設定料金

管理委託方式は、個人の不動産収入から不動産管理会社に管理料を支払うことによって、経費を増やし、節税効果を狙うのが一番の目的です。但し、節税意識のあまり高額な管理料を支払うと、税務調査で否認を受けることがあります。以下の点に注意をして、金額設定をしましょう。

- ① 不動産収入の10%位が妥当とされていますが、近隣の管理会社の相場を参考にする。
- ② 実態に則した契約書を必ず作成し、契約内容は専門家にチェックしてもらう。