



不動産管理会社設立のポイント（3）

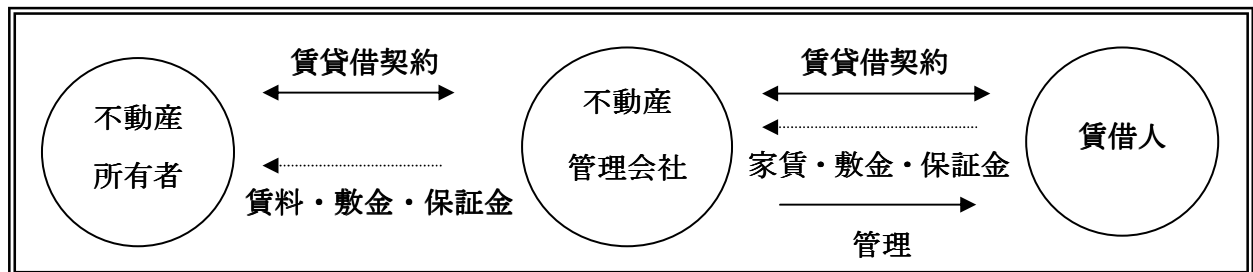
一括賃貸方式

公認会計士 長谷川佐喜男

（1）内容

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、その賃貸用不動産を所有者本人又はその親族が設立した不動産管理会社に一括借上の賃貸契約をする方式をいいます。

不動産管理会社から所有者に支払われる賃貸料は、不動産管理会社の賃貸収入よりは、少なめに設定して支払います。おおよそ85%～95%位が標準です。この差額の15%～5%が管理会社の委託管理料となるわけです。



① 不動産所有者のメリットとデメリット

- ・ 契約書で設定した一定の賃貸料が入るので、安定した収入を見込めます。
- ・ 借入金でマンション等を建設した場合、借家人の入室状況で返済シミュレーションが変わってしまいます。一括借上によって安定した経営ができるようになります。
- ・ 借家人からの賃貸収入と不動産管理会社からの一括借上の収入との差額が大きくなるほど、個人の不動産所得は少なくなり、節税効果があります。
- ・ 個人の不動産所得を一括賃貸方式の管理会社管理会社に移すことにより、会社からの給料として、子供や親族に所得を分散する事が出来ます。

ただし、管理会社の委託管理料が高すぎると、税務調査で指摘されることがあります。

② 不動産管理会社のメリットとデメリット

- ・ 不動産所有者から賃貸収入を分散させることができる。
- ・ 管理会社にとっての一番のリスクは空室率が高くなることです。借家人からの賃貸収入と所有者へ支払う賃貸料の差額が大きくなると、経営リスクが生じます。
- ・ 空室率が高くなると予想できる物件は最初から借上げないのが得策です。

（2）契約期間

一般的に契約期間は10年～20年の長期契約が多いですが、最近賃貸不動産の下落が著しいので、2～3年の更新がよくあるケースです。

（3）その他

従来の一括賃貸方式は一定額の家賃を保証する『家賃保証型』が多いのですが、最近は家賃の滞納状況にかかわらず、入居実績に応じた家賃請求額を保証する『滞納保証型』の運営方式もあります。