

主催：株式会社プロフェッションネットワーク

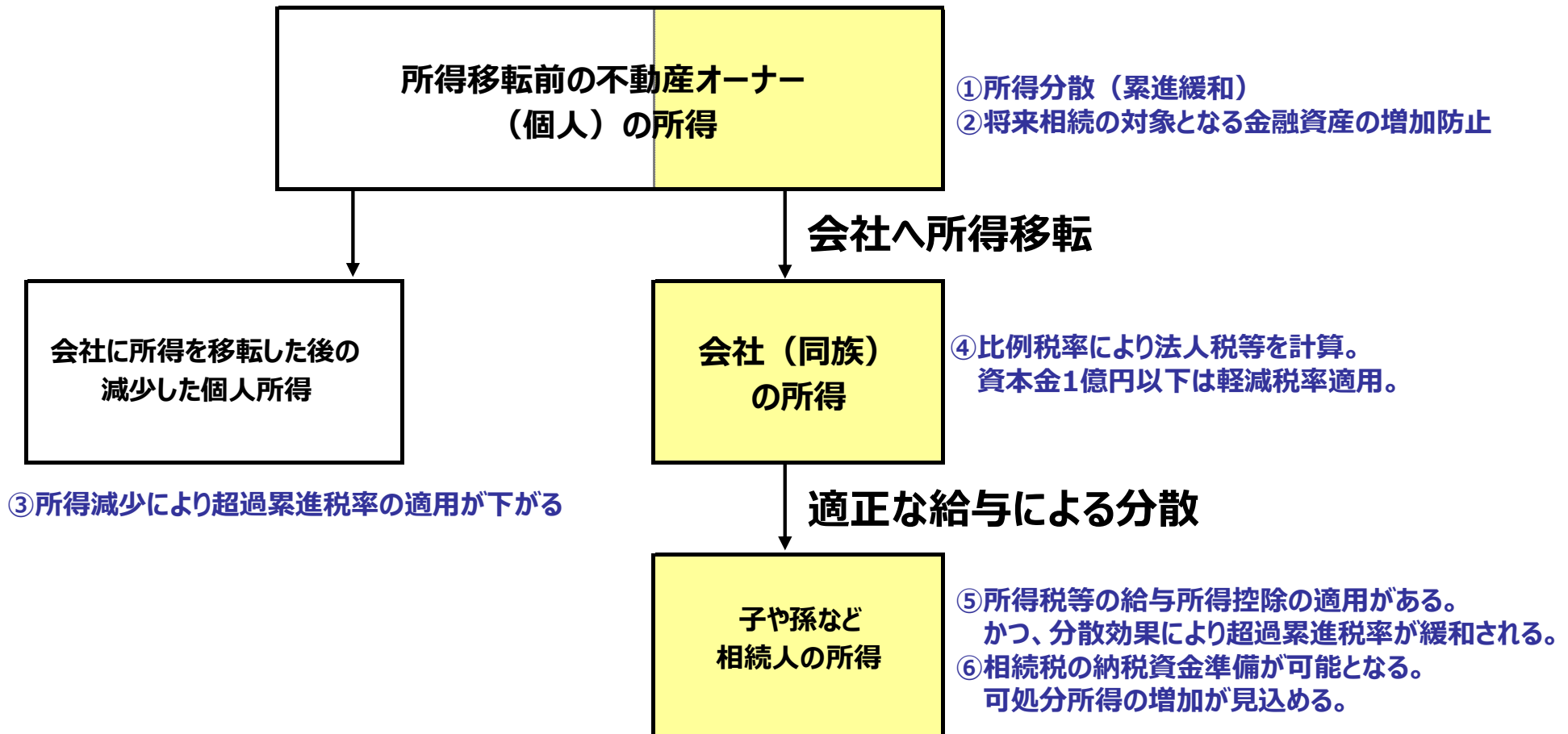
提案書実例から学ぶ
「不動産法人化に関する実務論点整理」

平成29年10月4日（水）

Farbe 税理士法人
ファルベ不動産

税理士法人ファルベ不動産 代表税理士
公認会計士・税理士 木下勇人

不動産法人化の概要



(レディングコメント)

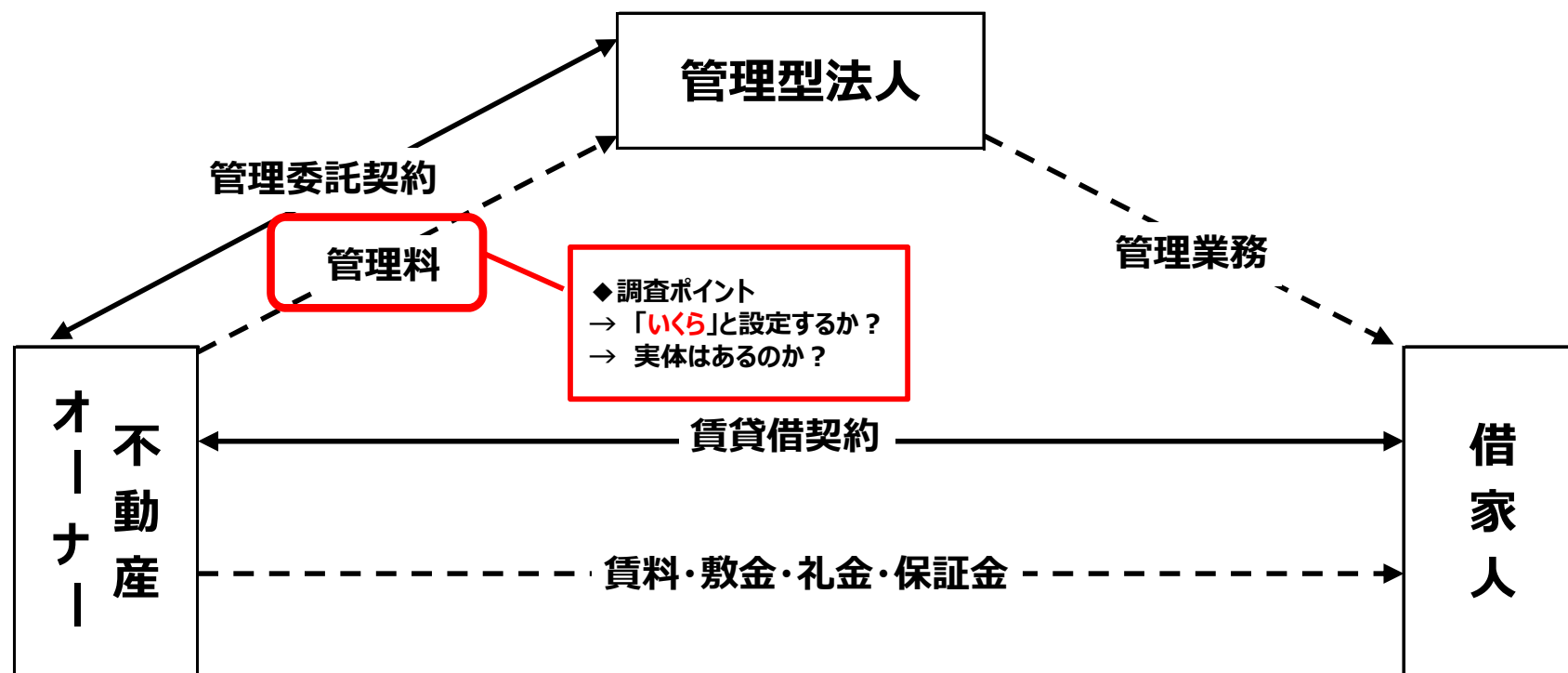
→ **不動産オーナー（個人）の不動産所得の金額が多ければ多いほど、会社活用（会社への所得移転）により、不動産オーナーグループ全体の税金軽減額が多くなる！**

不動産オーナー（個人）の所得分散方法

	分散方法	法人種類
1	管理委託方式	管理型法人
2	一括転貸（サブリース）方式	転貸型法人
3	会社が不動産を所有する方式	所有型法人

「不動産の法人化」
と言えば、これ！

- ①管理型法人：不動産オーナー（個人）と管理型法人が管理委託契約を締結し、賃料の回収、入居募集等、不動産の管理を代行する。



（弊社コメント）

- 昔、流行った方法。多くはこの方法を採用していた。
- しかしながら、管理を「いくら」とするかで税務署型との対立が激しい。

◆管理業務の内容

1. 入居者の募集、面接
2. 賃貸借契約の締結、更新、解約などの手続
3. 入居者の入居時のチェック
4. 入居者や近隣住民などのクレーム処理
5. 入居者の退去時のチェックと精算金の精算
6. 家賃の請求と受領
7. 敷金、礼金、保証金等の請求と受領
8. 建物及びその周辺の清掃・見回り、整備（巡回）・管理業務
9. 共用部分の保守・管理業務
10. 建物の修繕工事等の見積り依頼や工事の選定・発注業務
11. 建物保守管理業務（エレベータ、電気保守など）に伴う業者への連絡・発注・確認業務
12. 大規模修繕計画の立案、実行、チェック業務

（弊社コメント）

- 多くの家主の方が、管理会社に業務委託している部分。
- その業務を管理型法人が行う。