

受講無料 パソコン、スマホ、タブレットで簡単に視聴できます。

確定申告セミナー



賃貸オーナーさま対象

不動産所得 (60分)

不動産所得を中心とした有利な確定申告のポイントを解説

2/1^土 10:00より配信開始

3/17(月) 17:00配信終了

※期間内は何度でも
視聴いただけます。



▲視聴はこちらから

入居1年目 戸建オーナーさま対象 住宅ローン減税 (30分)

マイホーム新築時の住宅ローン控除の確定申告を具体的事例で解説

2/1^土 13:00より配信開始

3/17(月) 17:00配信終了

※期間内は何度でも
視聴いただけます。



▲視聴はこちらから

講師 四谷会計事務所 パートナー税理士 稲場 広宣氏

税理士法人・四谷会計事務所・パートナー税理士。
不動産税務を中心とした資産税に豊富な経験実績あり。
自らもアパートオーナーとして、地主・オーナーと同じ視点で考える
不動産の有効活用、所得税・相続税の節税対策などに
定評がある。大手住宅メーカー主催の相続セミナー等、
各種セミナーや相談会の担当講師としても幅広く活動。



Web会議
などで
ご自宅に居ながら
相談ができます。

土地活用ネット相談
土地活用・賃貸経営を
ご検討の方へ

※「土地活用ネット相談」のご利用には、
事前に通信手段の確認をさせていただきます。



ネット相談 パナソニック ホームズ 検索

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com



Panasonic Homes

未来をまちづくる PLT Group

パナソニック ホームズの 土地活用 | 2

February
2025
vol.484

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 二月号

発行日/二〇二五年一月二十五日

発行所/パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号



●特集 所得税等の税率と法人化の検討について

賃貸住宅経営者の 所得税等の税率と法人化の検討について

今年も確定申告の時期が近づいてきました。

アパート・マンションなどの賃貸経営をされているオーナーさまにとっては、
毎年の確定申告書の作成や税金の支払いなど頭を悩ませることも多いかと思います。
そこで、所得税等の税率を再確認したうえで、法人化について検討します。

所得税等の税率

所得税は、課税所得の増加に応じて、増加部分に対して順次、高い税率を課していく「超過累進税率」が採用されています。所得税の税率は、最低5%から最高45%までとなっており、所得の高い人ほど、より大きな負担を負うことになります。また、住民税の税率は一律10%となっており、さらに賃貸住宅経営者などは事業税（不動産所得等から290万円を控除した所得の5%）も課税されます。

■個人の税率

課税される所得金額	個人の税率			
	所得税 (※1)	住民税	事業税 (※2)	合計
1千円から1,949千円まで	5%	10%	5%	20%
1,950千円から3,299千円まで	10%			25%
3,300千円から6,949千円まで	20%			35%
6,950千円から8,999千円まで	23%			38%
9,000千円から17,999千円まで	33%			48%
18,000千円から39,999千円まで	40%	10%	5%	55%
40,000千円以上	45%			60%

※1.平成25年から令和19年までの各年分については、上記の他、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた付加税が課されています。
※2.個人の事業税は、290万円の事業主控除があります。ただし、給与所得者に対して事業税は課税されません

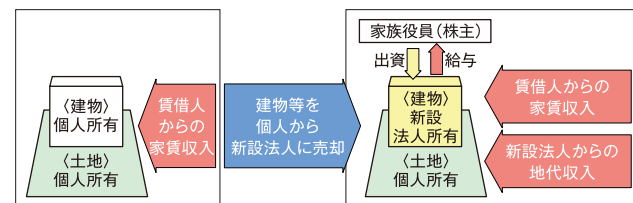
上図のとおり、所得が大きければ大きいほど税金の負担が増大することとなります。特に賃貸住宅のオーナーさまにとっては、支払利息や減価償却費などの経費の減少により、毎年のように税金の負担が上昇されている方も多いかと思います。そこで、賃貸住宅経営を法人化することを検討いたします。

法人化の検討

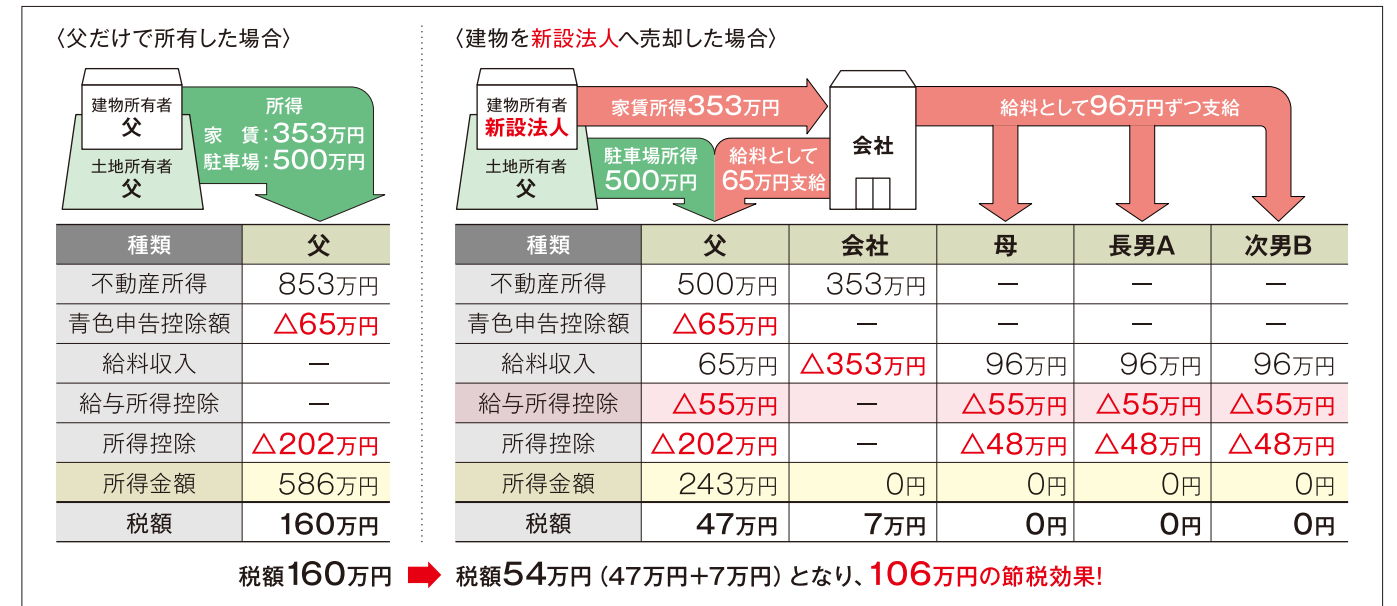
1 概要と目的

新しく不動産管理会社（新設法人）を設立し、個人所有の建物、付属設備及び構築物（土地以外）を新設法人に売却します。建物などを売却することにより、家賃収入は新設法人が受け取ることとなり、個人の収入（所得）が減少します。

次に、新設法人が得た家賃収入は、役員給与という形でご家族に支払われます。これにより、一個人に高い税率で課税されていた所得が、複数人に対して低い税率の所得に分散されます。その結果、全体の所得税等が軽減されます。（また、給与所得控除等の税法上の特典も受けることができます。）結果として個人の収益を第三者に渡すことなく、家族内（法人を含む）で分散し所得税等を減額することができます。



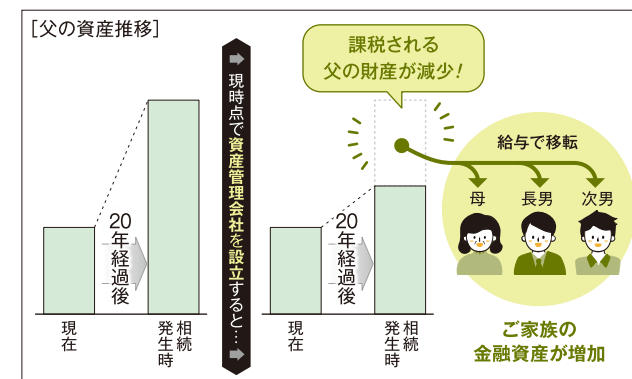
所得税は累進税率で課税されるため、個人に集中する収入（不動産所得）を新設法人に移転することが目的です。そして、その移転した所得を新設法人の役員（ご家族）に給与として支給されます。また、役員報酬を支給しない場合においても、法人税等の実効税率（約21%から約34%）の方が個人の所得税等より低ければ、その差額分だけ節税効果が期待できるといえます。



2 個人の相続財産の圧縮と納税資金の準備

賃貸住宅のオーナーさまにとっては、将来の相続税も悩みの種かと思えます。そこで、不動産管理会社を設立し所得を分散することによって、売却時から相続発生時までの間に個人が不動産を所有していれば受け取るはずだった現金収入を、次世代に移転することができます。これにより、相続財産が大きく圧縮されることになります。また、相続人への金融資産の移転が実現し、相続税の納税資金の準備に役立てることができます。

■例えば20年後に相続が発生した場合



▶ 不動産管理会社の設立時の主な留意事項

①移転に伴う税金コスト

不動産を買い取る側の新設法人は、取得時に登録免許税、不動産取得税等がかかります。

②設立費用及び維持管理費用

法人の設立費用は、資本金の額によって変動しますが30万円から40万円程度必要です。また、法人の所得（利益）が発生しない場合であっても、地方税は均等割（最低7万円）を納付する必要があり、その他に申告報酬等の費用も毎期に発生してきます。

③不動産の取得資金について

不動産の取得にあたり、新設法人は上記の移転コストや設立費用等以外に建物の取得資金を準備しておく必要があります。

④譲渡税について

不動産を新設法人へ売却すると、売却利益があれば、売却利益に対して譲渡税20.315%（所得税15.315%及び住民税5%）を支払う必要があります。

令和6年12月20日に令和7年度税制改正大綱が自由民主党・公明党より公表されました。「103万円の壁」への関心も高まっていますが、所得税等の負担が大きいのと思われる方、年々負担額が増加している方などは、この機会に法人化の検討をされてはいかがでしょうか。

税理士 石川 勝彦（いしかわ かつひこ）

一般社団法人 資産の可能性研究所
税理士法人ファミリィ 代表社員税理士

個人事務所の開業を経て、2017年税理士法人ファミリィ設立、代表社員に就任。資産運用・不動産の有効利用、相続対策等を中心に、法人・個人問わずコンサルタント業務や経営助言等を行い、各種セミナー、勉強会等も積極的に開催している。



長く美しさを保つタイル外壁。 省メンテナンス性も高評価の ZEH賃貸住宅

一番の魅力はキラテックタイルの 省メンテナンス性

相続税対策を考えて地元JAさま主催の相談会に参加されたオーナーさま。ハウスメーカー3社を比較検討の結果、選ばれたのは当社でした。「重視したのは省メンテナンス性。外壁の塗りなおしが不要で長期間美しさが維持できるキラテックタイルがまず魅力的で、地震でも倒れない構造の安心感。他にも日常の維持管理に手間がかからない仕様をきめ細かく提案してもらえました」と、将来この建物を引き継ぐことになるお嬢さまご夫妻は笑顔でお話しされました。さらに「発電した電気がすぐに使えて暮らしの電力の一部をまかなえるのは、入居者へ大きなアピールポイントになりますね」と、太陽光発電搭載のZEH仕様をご採用に。オーナーさまも入居者も満足できる賃貸住宅経営に踏み出されました。

自分たちが住みたいと思える 大満足の出来栄え

3階建マンション『BLUME』はファミリー向けの広めの2LDK。建物の形状に合わせて濃淡のキラテックタイルを張り分けた、美しい外観が印象的です。モデルルームの内装をベースに、お嬢さまが賃貸住宅に居住された経験を生かし、プランに反映しました。大きなウォークインクローゼットやゆったりサイズのバス・洗面、高級感のあるキッチンなど、グレード感あふれ、快適性と暮らしやすさを追求しました。高めの家賃設定ながらも竣工前から予約で満室になった人気物件です。「自分たちが住みたいお部屋になり大満足です」とご家族皆さまの意見も満場一致。確かな品質だからこそ、その後のメンテナンス費用も抑えられ安定経営がかなう、オーナーさまの理想の賃貸住宅が完成しました。

ブルーム
BLUME (愛知県)

パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店

■敷地面積：469.29㎡(約142坪) ■延床面積：459.58㎡(約139坪) ■棟数・戸数：1棟・6戸
■用途地域：準住居地域 ■運営管理：一括借上げ

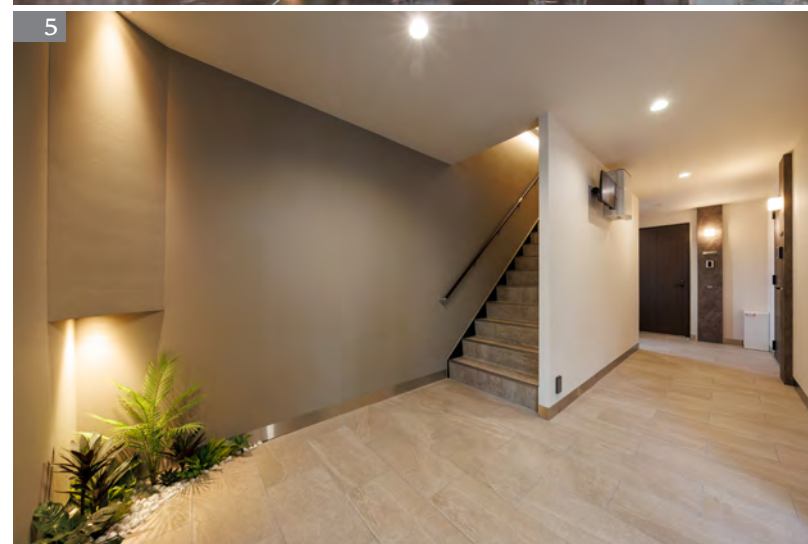
【COMMENT】間取りも駐車場も敷地内にゆとりをもって計画し、付加価値のある高感性的なZEH賃貸住宅が完成しました。維持管理の手間を抑え、無理のない適正なプランをお勧めしたことが、承継者となる子帯ご夫妻に共感いただけたと思います。今後もお客さまのニーズに合ったご提案を心がけてまいります。(山口)／緑が多い住環境の良い立地に、オーナーさまからのご要望の「住み心地」にこだわった賃貸住宅を設計。要望に応えられる緑のレイアウトや外観、内観、動線計画ともに、素敵な建物が完成しました。(織田)



営業担当
山口 大輔



設計担当
織田 洋彰



- ①ブラウンとホワイトのコントラストが美しい、キラテックタイルに包まれた端正な外観。奥行き感のあるバルコニーも印象的です。
- ②アプローチの奥にある広めのエントランス。床タイルの色を変え段差も分かりやすく。
- ③BLUMEはドイツ語で「花」。お花が好きなお母さまにちなんでネーミングされました。
- ④奥が狭い敷地形状を生かしたアプローチは、視覚効果で実際より奥行き感が生まれます。
- ⑤エントランスを入るとフェイクグリーンが飾られ、癒やしの空間になっています。
- ⑥玄関にはブーツの脱ぎ履きがらくにできるサポートチェアを設置。
- ⑦パーティションの開閉で、キッチンと一体的に使うこともできる居室。内装はシックなダーク調と明るめのオーク調。壁紙は上下で分割してペット共生に対応しています。
- ⑧買い置きもできる人気のパントリーを設置。
- ⑨片付けがしやすいよう各部屋に大きなWICを配しました。カウンターコーナーで在宅ワークにも対応できます。
- ⑩⑪広くて快適な水まわり。洗濯機置場上部の収納棚は、備品のストックに重宝します。


調査出典：(株)つなぐネットコミュニケーションズ「マンションでの防災対策に関するアンケート」(2024年7月実施)

賃貸入居者の防災意識と レジリエンス賃貸住宅の意義

昨今の自然災害の激甚化や、南海トラフなど想定される大地震への対策強化の
呼びかけがあっても、賃貸居住者の防災意識や災害への備えは高まっているのでしょうか。
今号では、災害や防災に関するアンケート結果とともに、レジリエンス賃貸住宅の意義を考えてみましょう。

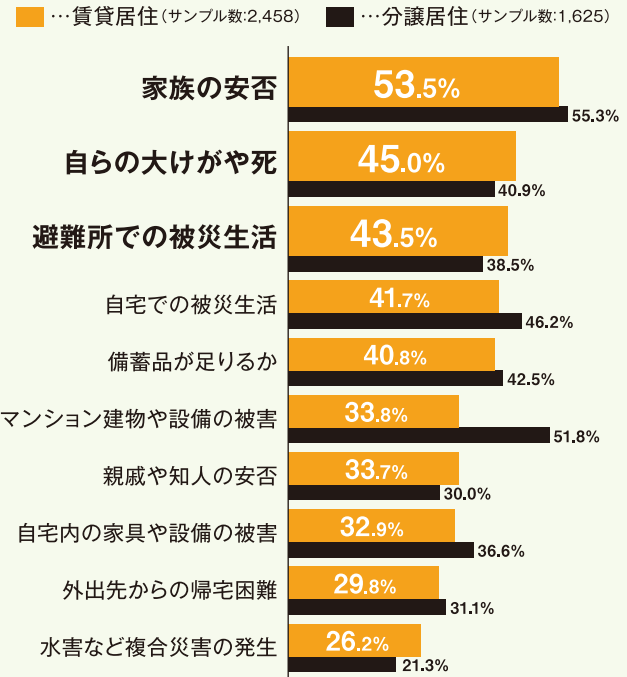
アンケート調査は、マンションの防災活動支援も行う株式会社つなぐネットコミュニケーションズが実施したものです。賃貸居住者を中心にした調査のサマリーは以下のとおり。

- 大地震被災時に自宅にとどまることを想定していると答えた割合が約45%（分譲では約63%）
- 家庭では「水・食料の備蓄」「停電への備え」などが進む一方、「室内の安全対策」「災害用トイレの備蓄」「衛生対策」などマンション内にとどまるための備えが進んでいない
- マンション内に助け合える居住者が「いない」「わからない」を合わせた割合が約81%（分譲では約62%）



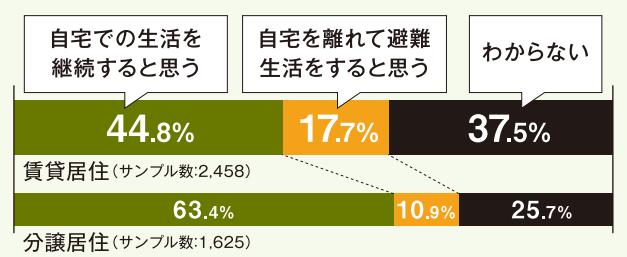
◆ 調査結果のピックアップ

Q 今後大地震が起きた場合、
どのような点に不安を感じますか？
（複数回答／上位10項目までを抜粋）

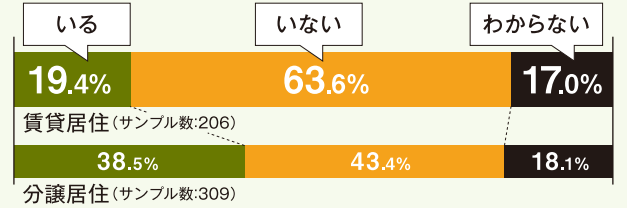


家族の安否とともに、自身の身の安全と避難所生活への不安がトップ3に。被災後の生活場所を「わからない」と答えた人も賃貸居住者では37.5%にのぼり、建物や構造に不安を抱く人もおられるようです。

Q もしも大地震に被災したら、
その後はどこで生活することを
想定していますか？

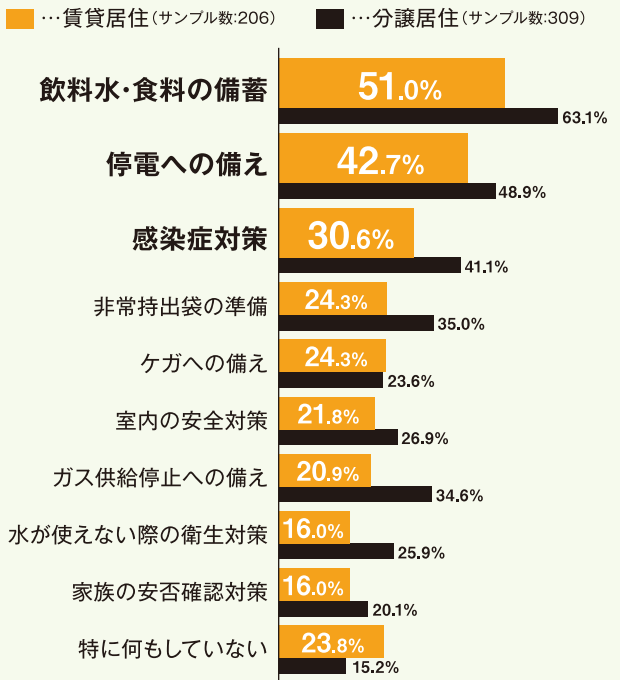


Q お住まいの集合住宅内に、
助け合える居住者が
1世帯以上いらっしゃいますか？



有事の際には互いの助け合いによって救われるケースも考えられるため、日頃から少しでもコミュニケーションを図るような工夫が入居者同士であると心強いでしょう。

Q いま現在ご家庭で実施している
防災対策をお選びください
（複数回答／上位10項目までを抜粋）



賃貸居住者の備えの低さが浮き彫りに。分譲では3割以上回答があった災害用トイレの備蓄は、賃貸ではランク外でわずか15.5%（11位）。

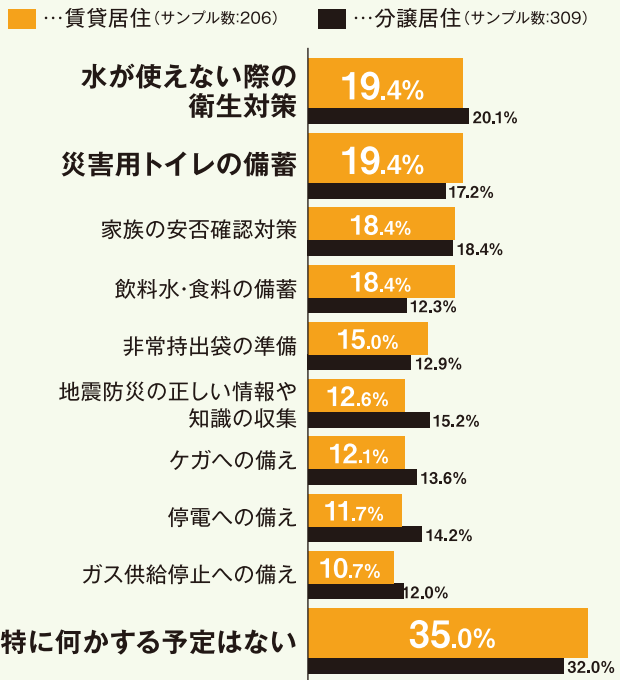
今回のアンケートからは、自助・共助ともに、防災対策がまだ不十分であることがわかります。いつ起こるかわからない災害に、常に注意を払っておくのは難しく、だからこそ、日ごろからの『備え』が必要です。

パナソニック ホームズでは防災を考慮した『レジリエンススタイル』をご提案しています。

災害時の安心を守るのは頑強な鉄骨構造。被災後も自宅居住が継続できる強さを備え、不自由な避難所生活によるリスクを遠ざけます。太陽光発電システムがあれば停電時にも電気が利用でき、災害後の暮らしやすさを高めます。



Q これからご家庭で取り組む予定の
防災対策をお選びください
（複数回答／上位10項目までを抜粋）



今後の備えについては、「特に何かする予定がない」が最も多い回答でした。現状で「室内の安全対策」の実施が賃貸、分譲合わせて20%台にとどまる中、今後も対策を講じる予定の方が少ないのが懸念されます。