

# フィット賃貸経営通信

今月のピックアップ

～賃貸オーナーは法人化すべき？～

法人化の具体的なパターンと  
メリット・デメリット

管理物件  
入居率

97.52%

戸建賃貸

※2023年5月末時点

必見!

お部屋が足りません!

空室募集!

詳しくは裏面へ



サービス実施中!  
お部屋の無料点検

～衛星インターネット「Starlink」とは?～  
導入のメリットや  
空室対策になる可能性があるケース

FIT

証券コード1436

株式会社フィット

お問合せは

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/> フィット賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号  
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448  
【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-665-1500 FAX:088-665-3894

～賃貸オーナーは法人化すべき？～

# 法人化の具体的なパターンと メリット・デメリット



## 賃貸オーナー法人化の代表的な2つのパターン

賃貸オーナーさんが法人化するパターンには、大きく分けて2つのケースがあります。

### 不動産所有会社を設立する

1つ目は、不動産を所有する法人の設立です。この場合、社内的人员で不動産を管理するケースと管理を他社に委託するケースがあります。家賃収入のほとんどを保有する会社で受け取れるため、所得移転効果を最大化できます。

### 不動産管理会社を設立する

2つ目は、不動産管理会社の設立です。このケースでは、個人で所有する不動産を法人が一括借り上げし、入居者から得た家賃収入の一部をサブリース料として受け取ります。法人が受け取るサブリース料は賃料の10～20%程度で、残りの賃料は個人が受け取ります。

## 賃貸オーナーが法人化する3つのメリット

賃貸オーナーさんが法人化するメリットには、以下のようなものがあります。

### 所得が一定額以上あれば所得税の節税につながる

個人で収入がある場合は所得税、法人で収入がある場合は法人税等を納める必要があります。所得税は所得が高くなるほど税率が高くなる「累進課税制度」が採用されています。

所得額	税率	控除額
～194万9,000円	5%	0円
195万円～	10%	9万7,500円
330万円～	20%	42万7,500円
695万円～	23%	63万6,000円
900万円～	33%	153万6,000円
1,800万円～	40%	279万6,000円
4,000万円～	45%	479万6,000円

一方、法人税は年800万以下の部分と超の部分で税率が異なりますが、所得税ほどの違いはありません。

上記の違いから、所得900万円以上あると法人化のメリットが大きくなるでしょう。

	所得額	税率
※1	年800万円以下の部分	15%(適用除外事業者は19%)
	年800万円超の部分	約23%

※1) 資本金1億円以下の普通法人(対象となる法人は、各事業年度終了の時ににおいて資本金の額もしくは出資金の額が1億円以下であるものまたは資本もしくは出資を有しないもの)

### 所得を分散させることで所得税の節税につながる

前述の通り所得税は所得が大きくなるほど税率が高くなりますが、法人と個人で所得を分散させることで税率を抑えられます。

また、家族を社員にして給料を支払うことで、所得を分散させ、所得税を抑える方法もあります。

### 相続時に承継しやすくなる

法人で不動産を所有している場合、法人を承継することで所有する不動産ごと相続が可能です。

## 賃貸オーナーが法人化するデメリット

賃貸オーナーさんの法人化にはデメリットもあります。

### 赤字でも税金を納める必要がある

個人の場合、所得ゼロや赤字であれば税金を納める必要がありませんが、法人は赤字であっても法人住民税の均等割を納めなければなりません。

### 売却時の税金が高くなる可能性がある

法人で不動産を売却すると売却利益に加え、家賃収入など、売り上げのすべてを合算して法人税を算出しなければなりません。利益が大きいほど税金が上がるため、売却時は法人税が大幅に上がってしまう可能性もあるでしょう。

一方、個人で売却した場合は、譲渡所得税として単独で計算するため、所得額に関わらず一定額となります。

右の表の通り、譲渡所得税は所有期間によって税率が異なり、5年以上所有した場合は、法人で売却するよりも税率が低くなるでしょう。こうした税制度についてよく理解したうえで、法人化するかどうかを検討することが大切です。

譲渡所得税の所有期間	税率
5年以下	39.63%
5年超	20.315%

# ～衛星インターネット「Starlink」とは？～ 導入のメリットや空室対策に なる可能性があるケース

## Starlinkとは？

Starlink（スターリンク）とは、従来のように電話線やケーブルを介してインターネット回線に接続するのではなく、専用の受信アンテナを介して衛星と通信を行うことでインターネットに接続するサービスです。イーロン・マスクによって設立されたアメリカの航空宇宙メーカー、SpaceX社が提供するサービスで、日本ではKDDIが運営しています。



## 賃貸物件でStarlinkを導入するメリット

賃貸物件でStarlinkを導入するメリットには、以下のようなことが挙げられます。

### 光回線を導入できないエリアでも導入できる

従来のサービスが電話線やケーブルを介してインターネット回線に接続するのに対し、Starlinkはアンテナを介して衛星から電波をキャッチし、インターネット回線に接続します。このため、Starlinkを導入することで光回線が導入されていないエリアであっても快適なインターネット環境を手に入れることが可能です。

### 十分な速度を担保している

Starlinkの回線速度は下りで20～100Mbpsと、光回線の平均的な速度である300Mbpsと比べるとやや劣るものの、快適なインターネット環境という意味では十分な速度を担保しています。今後改善が進められることで、より速い速度の実現も期待できでしょう。

## 災害時に活用されるケースがある

大地震などの災害時、ケーブルが切断されるなどしてインターネットに接続できなくなる可能性も考えられます。一方、Starlinkは衛星から電波を受信する方式のため、災害時の非常用回線として活用できるのがメリットです。

## Starlinkに向いている物件と注意点

空室対策としてStarlinkの導入が有効になると考えられるのは、どのような物件なのでしょう。導入する際の注意点もあわせて確認していきましょう。

### ネット環境が充実していないエリアにおすすめ

2023年現在、Starlinkは高速のインターネット回線を利用できるとはいえ、光回線と比べるとやや速度が劣ります。電話線やケーブルを引けるエリアであれば、光回線を選択するほうが、より入居者の利便性につながるでしょう。一方、Starlinkの導入に向いているのが、郊外や山間部、島などネット回線が不安定なエリアの賃貸物件です。こうした物件でStarlinkを導入すれば、周辺の物件の多くがインターネットを快適に利用できない中で安定したインターネット環境をアピールでき、大きな差別化につながるはずです。

### 利用料金が高額になりやすい点に注意が必要

現在、Starlinkの利用料金は、6,600円/月と、光回線の平均的な価格である3,000円～5,000円/月と比較すると割高です。

ただし、サービス開始当初の1万2,300円から大幅に値下されていることから、今後もさらなる値下げが行われれば、光回線との価格差が小さくなることも考えられます。

まだまだStarlinkは最近生まれた新しい仕組みのインターネットサービスということもあり、今後の動向に注視しつつ、所有する賃貸物件に応じて導入を検討していくのがよいでしょう。



戸建賃貸・アパート・マンションなど賃貸オーナーの皆様!

**メンテナンス**や**点検**、きちんと行っていますか?

メンテナンス・点検を怠ってしまうと、老朽化に気づかず、**補修費用も余計にかかってしまうことも…**

まずは一度チェックしてみませんか?

お部屋の

**無 料 点 検**

**サービス実施いたします!**



こんなところに**不具合**が出ているかも…

### 水回り

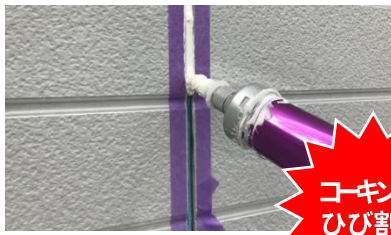
キッチンや洗面台、浴室などの設備だけでなく、排水管なども老朽化や詰まり等で、長く使用していると様々なトラブルが起こりやすくなります。



排水管の詰まり

### 外壁

美しい外観を保つことも、入居率を維持するために重要です。また、コーキングの劣化が建物の老朽化を進めてしまうことがあるので、未然に防ぎましょう。



コーキングのひび割れ

### 階段

2021年4月東京都八王子市のアパートの共用階段が腐食により崩落し、入居者が亡くなる痛ましい事故が発生。日頃からの管理やメンテナンスが重要です。



階段の老朽化

**空室対策**

まずは今の状態を確認しておきましょう!

のご相談もお気軽に!!

まずはお気軽にお問合せください!

お問合せは

TEL. 088-638-0039



メールアドレスはこちら

tintai@fit-group.jp

# 賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



廣瀬 達史 副島 康弘 仁田 眞子 室富 佳広

## 今月のおすすめ動画のご紹介

太陽光発電投資 ってぶっちゃけどうなの？社員が実践！

気になる【売電収入&消費税還付】突撃インタビュー

私たちポリシーは、自分たち自身が購入し、価値を認める商品以外は提供しないこと。実際、当社では多くの社員が太陽光発電などの自社商品を購入しています。今回は、社員投資家の3人が太陽光発電事業についてリアルに語りました！売電収入が年間数百万円になることや、消費税還付の効果など、失敗と学びも含めてお話ししています。ぜひ動画をご覧ください！



動画はこちら▼



ショート動画も随時更新中♪



オフィスでレタスを育て、食べ比べてみた！

株式会社徳島本店オフィスに新たなスマート農業システムを導入してその後のご報告です！

動画はこちら▼



日本でFIREはムリ!? まずはFIREを定義してみよう！

あなたは「仕事に縛られない自由な生き方」ができるとしたらどう思いますか？

\*こちらの動画は、2020年12月12日に開催したWebセミナーの収録動画です。

動画はこちら▼



LINE  
配信中

ぜひご登録ください！

メールマガジン配信中

脱炭素  
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」に、役立つ情報を発信中カメ！

通信 from LINE



各SNSでも情報配信中！ぜひフォローをお願いいたします



フィット公式  
YouTube



脱炭素デキルくん  
YouTube



脱炭素デキルくん  
twitter



脱炭素デキルくん  
Instagram



# お部屋が足りません！

# 空室借ります

徳島の平均  
入居率

77.6% <

フィットの  
入居率

97.52%

※戸建賃貸  
株式会社フィット管理物件  
2023年5月末時点

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営  
全国の空室率より 2023年6月6日時点

## 空室対策

はフィットにお任せください！



空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

## 無料相談会

こんな方をご相談ください！

- ✓ 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- ✓ 思うような賃料収入が得られず不安がある
- ✓ 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- ✓ 外装改修工事のタイミングがわからない

6~7月開催日程

6/18 (日) ・ 6/25 (日)	① 10:00~12:00
7/2 (日) ・ 7/9 (日)	② 13:00~15:00
	③ 15:00~17:00

※ご希望の時間帯  
をお選びください。

開催  
場所

株式会社フィット  
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1  
松茂町総合体育館そば、  
フィットの青い看板が目印です



お問合せ先  
賃貸管理課

FIT

お問合せは

TEL. 088-638-0039

各SNS更新中!

