



オーナーズ Owners

大家さん・地主さんのための情報誌

11 2016
November

特集 リスク対策と安定経営のコツとは？

「高齢者入居」、私はこう受け入れている

- ◆生きた税務を考える ◆久保内 統の法律相談 ◆「家族信託」による事業承継
- ◆あの街この部屋 酒井美紀 ◆大家さん登場 ◆ありがとう大家さん ◆満室御礼

[世界の街角——集合住宅のある風景]

●イタリア シチリア島 ランダッツォ

シチリア島北東部、エトナ火山の麓にある小さな村。17世紀後半、噴火と地震で破壊されたが数十年で再建。古代遺跡とバロック様式の建物が混在する町並みは美しく、見所満載。

表紙撮影 Alessandro Saffo/SIMEPHOTO/アフロ



普通借家契約の契約期間満了時に、定期借家契約に切り替えることはできますか？

Q アパートが老朽化して空室だらけのため、建て替えをしたいのですが、20年来の入居者が立ち退きにに応じてくれません。契約期間満了のタイミングで、賃料を下げる代わりに定期借家契約に切り替える交渉をしても問題ないでしょうか？

A 居住用建物の場合、平成12年3月1日より前に締結した賃貸借契約は、たとえ当事者間の合意があっても定期借家契約に切り替えることができません。

定期借家契約への切り替えができないケース

定期借家契約は平成12年3月1日施行の改正借地借家法38条により誕生しました。普通借家契約のような更新がなく、期間満了によって確実に建物を明け渡してもらうことができます。そのため、近い将来に建て替えを検討している場合、定期借家契約にすることを意味は大きいと言えます。

ただし、定期借家契約への切り替えができない場合があります。

上記の法改正より前(平成12年2月29日まで)に締結された居住用建物の賃貸借契約の場合は、賃借人の同意があっても定期借家契約に切り替えることはできないとされています(借地借家法の附則第3条)。これは強行規定なので賃借人の合意があっても無効になります。

ご質問の事例は平成12年よりずっと前に締結された賃貸借契約なので、仮に定期借家契約書を取り交わしたとしても、普通借家契約として扱われます。

「明渡猶予の合意」を上手に活用する

普通借家契約の場合、入居者が了解しなければ賃貸借契約を終了することはできません。

もし入居者が「1年後なら退去してもいい」「立ち退き料を〇円払ってくれば退去する」などと譲歩してくれる時は、「明渡猶予の合意」を検討しましょう。これは、契約

自体は合意解約(あるいは期間満了で更新しない)で終了させ、明け渡しを1年間猶予するといった合意です。

入居者が建物を使用している間は、賃料相当損害金という名目で賃料と同額の支払いをしてもらいます(実質的な立ち退き料の意味で格安や無償にすることもできます)。ただし、損害金なので後払いに変える必要があります。

「明渡猶予の合意」に際しては、確実に明け渡ししてもらうための手段として、裁判所での「起訴前の和解」を活用することができます。これは、明け渡しの日にはちや立ち退き料の金額などの合意を裁判所の手続きで行うものです。もし合意に反した時は、明け渡しを強制執行ができるようになります。



illustration おおうちすみえ

ここまで差がつく 生きた税務を考える 税理士 平川忠雄

■ひらかわ・ただお 中央大学経済学部卒業。日本税理士連合会理事をはじめ各種委員を歴任。現在、中央大学経理研究所講師、日本税務会計学会顧問を務める。また、税理士法人平川会計パートナーズ代表社員としてタックスコンサルティング業務のかたわら、講演・セミナー講師として活躍中。

年の途中でオーナーが死亡した際の不動産所得の申告

私の父は賃貸マンションを所有し、不動産所得の確定申告を行っていましたが、本年8月に亡くなりました。父の不動産所得の申告は、来年の確定申告の時期に行えばよいのでしょうか。また、相続人は母と私と弟の3人ですが、遺産分割にしばらく時間がかかりそうです。父の死亡後から本年12月までの不動産所得はどのように申告すればよいでしょうか。

被相続人の確定申告は、相続開始後4カ月以内に行わなければならない

所得税の確定申告・納税は、毎年1月1日から12月31日までの1年間に生じた所得について計算し、翌年の2月16日から3月15日までの間に行うこととされています。

しかし、納税者が年の途中で死亡した場合は、その相続人が被相続人(納税者)の1月1日から死亡日までの所得について、相続の開始を知った日(通常は死亡日)の翌日から4カ月以内申告(準確定申告)と納税を行う必要があります。

その準確定申告書には「確定申告書付表」を添付し、原則として相続人全員が連署して、被相続人の住所地を管轄する税務署に提出することになります。なお、「確定申告書付表」は「相続人の代表者指定届出書」も兼ねています。

準確定申告をする場合は、次の2点に注意が必要です。

- ① 医療費控除の対象は、死亡日までに被相続人が支払った医療費のみ。死亡後に相続人が支払ったものは対象外。
- ② 社会保険料、生命保険料、地震保険料控除の対象となるのは、死亡日までに被相続人が支払った保険料の額に限られる。

遺産分割が確定しない場合は各相続人が、法定相続分に応じて確定申告を行う

遺産の分割は、相続人全員が合意しなければできません。財産の相続や債務の承継という問題は、相続人の今後の生活設計に大きな影響を与えるため、全員が納得する分割を行うためには、それなりの時間が必要になることも考えられます。ご質問のように、もし本年中に分割が確定しなかった場合は、

民法上の「法定相続分」によりあん分して計算した金額に基づいて、各相続人が確定申告を行うことになります。

したがって、お父様の死亡後に生じた不動産所得については、法定相続分(お母様が2分の1、あなたと弟さんが各4分の1)に応じてあん分した金額により、各人が確定申告をする必要があります。

また、分割後に生じた不動産所得は、実際に相続した相続人が申告を行うことになります。その際、既に法定相続分に応じて行った過去の申告について訂正する必要はありません。

詳しくは税理士におたずねください。

8月にオーナーだった父が他界 遺産分割りに...時間がかりそう!



illustration 安藤美紀子

ご質問、ご希望のテーマをお寄せください

本誌で取り上げてほしいテーマ、本誌に対するご意見、ご感想をお寄せください。皆さまのご投稿をお待ちしております。

●ご投稿、ご連絡は、(株)LIXIL イーアールエージャパン「オーナーズ」編集部まで。〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町14-15 マツモビル5F TEL.03-5652-0015 FAX.03-5652-0075 <e-mail> webmaster@erajapan.co.jp

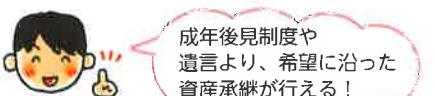
生涯にわたる万全の財産管理と、死後の健全な資産承継。この2つを実現するために、「家族信託」は大いに役立つ方法だと言えます。次回からは、具体的な事例を交えて家族信託の上手な活用方法についてご紹介していきます。

みやた・ひろし 宮田総合法律事務所 代表司法書士。認知症高齢者や障がい者の成年後見人(50件以上)に就任。豊富な経験を生かし、家族信託・遺言・成年後見制度等のしくみを活用した円満円滑な相続・事業承継対策コンサルタントでは先駆的な存在で日本屈指の実績と相談件数を持つ。セミナー講師も多数。(一社)家族信託普及協会代表理事。(一社)日本相続学会理事。

で判断能力を喪失すると、本人確認ができないため、資産を動かせなくなります。しかし、「家族信託」によって財産の管理処分権を子に移しておけば、そのような事態を回避でき、老後の財産管理を円滑に遂行できます。認知症や障がい判断能力を欠いた人を支援する手段としては成年後見制度もあります。しかし、後見人が行える財産の処分行為には制約があり、相続税対策を行うことはできません。争族対策の手段として有効

家族信託のもう一つの重要なメリットは、「遺言の代わり」になるという点です。つまり、信託契約のなかで資産(信託財産)の承継先を指定しておけば、あらためて遺言書を作る必要がなくなります。さらに遺言の場合、指定できる承継先は、配偶者など1代に限られます。一方、「家族信託」なら、配偶者などが亡くなった後の2次相続以降についても、一つの信託契約のなかで指定できます。この点で、遺言よりも優れた機能を持つと言えます。遺言の代用機能を上手に活用することで、将来の遺産争い(争族)を予防できる可能性があります。

「家族信託」には、2つの大きなメリットがあります。一つは、「資産凍結」のリスクを回避できることです。通常、定期預金の解約や不動産の売却、節税対策としてのアパート新築や建て替えなど、重要な財産の処分にあたっては、本人確認が必須です。もし、認知症など



- 「家族信託」の2大メリット
- 認知症を発症しても、子供が希望に沿って財産管理してくれるので安心!
 - 死後の1次相続はもちろん、2次相続以降の承継先も指定できるので、争族を未然に防げる!

老後の財産管理がスムーズに行える

「家族信託」には、2つの大きなメリットがあります。一つは、「資産凍結」のリスクを回避できることです。通常、定期預金の解約や不動産の売却、節税対策としてのアパート新築や建て替えなど、重要な財産の処分にあたっては、本人確認が必須です。もし、認知症など

「信頼できる相手に管理を託す」という財産管理の手法を信託といいます。「家族信託」は、信託銀行のような専門機関ではなく、家族が主体となって財産管理を担い、円滑な資産承継を目指すしくみです。具体的にご説明しましょう。

財産の管理を家族に託す人を「委託者」、管理を託される人を「受託者」といいます。両者は家族間であってもきちんと「信託契約」を交わします。管理するなかで家賃収入などの利益が出た時は、契約で指定された人が受け取ります。この利益を受け取る人を「受益者」といいます。

典型的なパターンは、親(委託者)と受益者を兼ねる(が元気づけに子(受託者)と信託契約を結び、子が親のためにその財産を管理・処分する形です。



連載 1 「家族信託」による事業承継 なぜ今、「家族信託」なのか? 宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志