



# Owners

オーナーズ 大家さん・地主さんのための情報誌

12 2016  
December

**特集** 街に人を呼び込む「賃貸住宅とコミュニティのつくり方」

**満室のカギは街を元気にすること!**

- ◆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 木本武宏(TKO) ◆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]

●チェコ プラハ旧市街

6世紀後半、スラブ民族によって開かれた、世界遺産の古都。戦禍を免れた街には中世の多彩な様式の建造物が残り、見所満載。クリスマスマーケットには世界中から観光客が訪れる。

表紙撮影 Jon Arnold/アフロ

## 久保内 統の法律相談



連帯保証人は契約の当事者ではないため  
賃借人の権限を代行できない

連帯保証人は、賃借人が賃貸借契約によって負担するすべての債務を負います。債務には滞納賃料だけでなく原状回復費用の支払い義務なども含まれます。

しかし、連帯保証人は賃貸借契約の当事者ではないため、賃借人が持つ権限を代わりに行使することはできません。したがって賃借人は、連帯保証人との間で契約の更新、解約や立ち退きの合意はできませんし、連帯保証人に解除通知を出しても契約の解除にはならないのです。

また、契約の終了後、明け渡し前に行方不明になった場合も、連帯保証人に室内の物品の撤去を求めることはできません(明け渡し遅滞に伴う損害金の請求は可能)。

これらのことは、連帯保証人がたとえ賃借人の実の親であっても例外は認められていません。

連帯保証人の了承を得て  
賃借人が権限を委任する方法もあるが…

連帯保証人にとっても、明け渡し完了までは賃料などの支払い義務から逃れられないので、速やかに契約を解除して荷物も撤去したいところです。そのため、事実上の解除・明け渡しをしてしまうケースも見受けられます。

しかし、本来は賃借人が裁判所に公示送達の手続きをして契約を解除することが必要です。法的に適切な手続きをとらずトラブルになった場合、困るのは賃借人です。

## 行方不明の入居者に代わり、連帯保証人に 部屋の荷物を撤去してもらいたいのですが…

**Q** 入居者が夜逃げしたのか行方不明になってしまい、連絡が全くとれません。家賃の支払いもないため、連帯保証人(入居者の親)に連絡をして、契約の解除と室内の物品の撤去をしてもらおうと思います。何か注意すべきことはありますか？

**A** そもそも、連帯保証人には契約を解除する権限がないことを理解しておく必要があります。

こうした事態を未然に防ぐため、賃貸借契約締結の際に、賃借人が連帯保証人に対して、①賃借人からの解除通知等の受領権限、②賃借人が行方不明となった場合の契約の解除権限、の2点をあらかじめ授与する方法もあります。連帯保証人了解のうえで、賃借人が連帯保証人に①②を委任する旨の委任状を作成し、賃借人に提出してもらい、万一の際には連帯保証人との間で契約の解除ができるようにするのです。

ただし、もし裁判になった場合、委任状の内容が賃借人の意思に反していると評価されると、その効力が否定されることもありますので、注意が必要です。

### \*入居者が滞納したまま行方不明に！\*



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、中央大学経営研究所講師、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。

## 親が借りている土地を子が取得し、その後売却する場合

父は祖父より賃貸物件と借地権を相続し、後にその底地を私が地主から購入しました。その際、税務署に「借地権者の地位に変更がない旨の届出書」を提出し、以後、私と父の間で地代のやりとりはありません。このたび私名義で新たに賃貸マンションを購入するため、この土地建物を売却して資金調達する予定です。その場合、土地部分の売却代金は全額私が受け取れるのでしょうか。

新たに子が土地建物を購入した場合  
購入資金の一部は父からの贈与となる

また、売却で得た資金を使って、あなた名義で新しい土地建物を取得した場合、購入資金のうちお父様の建物と借地権に見合う金額は、あなたがお父様より贈与を受けたこととなりますので、注意が必要です。

なお、もし今回、土地建物の売却が行われず、将来お父様に相続が発生した場合には、その建物だけでなく借地権部分もお父様の相続財産として取り扱われます。

詳しくは税理士におたずねください。

届出書が提出されているか否かで  
扱いは大きく異なる

まず、親が借りている土地の底地部分を、子が地主から買った場合の税務についてお話しします。

子が底地を取得した後、親子間で地代のやりとりが行われていない時は、原則として、子は借地権者である親から借地権の贈与を受けたものとして取り扱われます。

ただし、底地を取得した子が借地権者である親と連署で、税務署に「借地権者の地位に変更がない旨の届出書」を提出している場合は、親は土地の賃貸借契約に基づく借地権者としての地位を放棄しておらず、子に対する地代の支払いだけが免除されているものとして取り扱われます。

届出書を提出している場合  
借地権部分の売却代金は父が受け取る

では、子が底地を買取った土地とその上に立つ親名義の建物を売却した場合、代金の扱いはどうなるのでしょうか？

もし前述の届出書を提出していない場合には、建物部分の代金は所有者である親が取得し、土地部分の代金は全て子が取得することになります。

しかしご質問のケースでは、その届出書が提出されているとのことです。あなたが底地を取得した時点で借地権の贈与はなく、お父様が今でも継続して借地権を所有していることとなります。そのため、建物と借地権部分の売却代金はお父様が取得し、あなたは底地部分の売却代金だけを取得したものとして、それぞれ譲渡所得の申告を行うこととなります。

## 父と相談のうえアパートと土地を 売却すると…



illustration 安藤美紀子

## ご質問、ご希望のテーマ をお寄せください

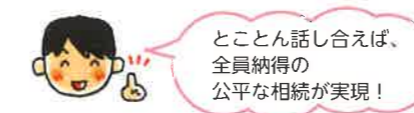
本誌で取り上げてほしいテーマ、本誌に対するご意見、ご感想をお寄せください。皆さまのご投稿をお待ちしております。

●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

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に50件以上就任。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ティング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。

「想い」が通じれば、「争族」は解消される  
相続は、遺す側と遺される側の「想い」が一致するのが理想的であり、両者の「想い」を擦り合わせる作業が大切です。その点、家族会議の開催を前提とする家族信託は、「想い」を擦り合わせるプロセスが自然に組み込まれています。したがって、活用を検討するだけでも大きな意義があると言えます。  
結果として家族信託を実行するかどうかは大きな問題ではなく、親が元気なうちに、今後の財産管理とその先の資産承継について家族全員が専門家を交えて話し合うことができれば、「想い」は通じ、「争族」の火種はほぼ解消できることが多いのです。  
兄弟げんかは、親の目の黒いうちに  
家族で話し合いの場を設けることで、逆に子供同士のけんかが始まるのではないかと心配する方がいます。しかし、そのような家族は、家族会議を開かなくても、将来必ず揉めます。そうであれば、親の目の前でけんかをさせ、円満に話し合えないことを目の当たりにさせるのも一案です。  
子供たちが「やはり親が決めておくべきだ」という思いに至れば、それもまた争族対策の第一歩になり、危機感・使命感をもって遺言や家族信託を検討することができるようでしょう。

じみの薄い最先端の手法ですので、家族会議で全員が同じレベルの情報と正しい理解を共有するところが出発点です。



### ●家族会議を開催するメリット

- ①親の希望(住まい、財産の消費・運用方法)を家族の共通認識とし、サポート体制を構築できる。
- ②老親の介護を主体的に担う子を決め、その子に多めに遺産を渡すことを全員納得の上で決められる。
- ③子供の希望を伝えることで、親の独りよがりではなく家族全員が望む形で遺産を承継できる。

家族信託のしくみは、遺言のように直近の相続人を指定できるだけでなく、2次相続以降の承継者も指定できる画期的な手法です。前回は、この機能を上手に活用すれば、「争族」を未然に防ぐ可能性が高まるというお話をしました。  
今回のテーマは、そもそも家族信託の活用を「検討する」だけで「争族対策」になるというお話です。  
「家族信託と家族会議は、切っても切れない関係」  
親の死後、思いがけない内容の遺言が見つかり、家族が骨肉の争いを繰り広げる…、そんな話は小説やドラマだけではありません。私はこれまで遺言の内容に困惑する相続人を何人も見てきました。  
遺言は単独行為、つまり一人で作成できます。そのため、税理士や司法書士などには相談しても、身近な家族に一切話さずとも作る方も多いためです。  
一方、家族信託は原則、単独ではできず、資産を託す相手(受託者)多くの場合、子供が存在します。現在自分がどんな財産を持っていて、それを今後どのように消費または運用し、最終的に誰に渡したいか? これらを受託者となる子に伝えなければ、最適な家族信託の設計・検討はできません。  
また、話す相手が受託者だけでは不十分です。例えば、受託者を長男にする場合、配偶者や他の子に内緒で実行することは好ましくありません。家族全員が参加した話し合いの場(家族会議)で、家族信託を含めたベストな方策を検討することがとても大切なプロセスだと言えます。  
家族信託は、まだ世間一般にはな



連載 2 「家族信託」による事業承継  
家族会議の重要性  
宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志