



オーナーズ

大家さん・地主さんのための情報誌

Owners

2 2017
February

特集 今すぐ役立つ! まだ間に合う!

必見! よくある「確定申告」の疑問に答えます!

- ◆ 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 森尾由美
- ◆ 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]

●ドイツ バイエルン州 ライト・イム・ヴィンクル

オーストリアと国境を接するアルペン街道沿いの小さな村。リゾート地として知られ、冬はスキー、夏は避暑客で賑わう。アルプスの美しい山並み、中世の城や修道院など見所も多彩。

表紙撮影 Reinhard Schmid/SIME/アフロ

久保内 統の法律相談



孤独死が心配なので単身高齢者からの入居申し込みを断りたいのですが…

Q 年金生活をしている一人暮らしの高齢者から入居申し込みがありました。万一、孤独死などが起きた場合、対応に苦労しそうで断ろうと思っています。問題はないでしょうか？

A 入居申し込みに応じる義務はありませんので、審査の結果としてお断りするのはいけません。ただ、単身高齢者向けの地域の見守りサービスや、万一の際の保証サービスも広まってきているので、検討してみることをおすすめします。

入居申し込みを断るのはオーナーの自由

入居希望者が身寄りのない単身者で、特に高齢者の場合、滞納や適切な保証人の不在、緊急時の対応への懸念などから、入居を断るオーナーが多いのが実情です。賃貸借契約では「誰に」貸すのかは重要な要素になりますから、審査の結果として単身高齢者からの入居申し込みを断ること自体は違法でもなく、オーナーの自由です。

しかし、4人に1人が65歳以上のいま、高齢者に安定した住宅を提供することは社会共通の要請になっています。また、昨今の賃貸物件の需給バランスを見ると、高齢者というだけで入居申し込みをことごとく断っているのは賃貸経営が成り立たなくなる可能性も考えられます。単身高齢者に対して適切な賃貸管理を実施できる体制を構築することは、これからの賃貸経営の重点課題だといえます。

「見守りサービス」と「保険」でリスクに備える方法も

単身高齢者が安心して暮らせるように、地域全体で支える「見守りサービス」が全国の自治体で行われています。自治体により内容に差がありますが、平時からの連絡体制の構築により孤独死を防止しようという取り組みです。

また、高齢者向けの居住支援制度を設けている自治体も増えています。身元保証人がない場合、自治体や業者が

急病や孤独死など緊急時の対応を行うものです。

こうした取り組みを補充・拡張する保険も活用され始めています。身元保証や医療機関・福祉施設との連携による入院・退去時サポートを提供するサービスもあります。

また、多くのオーナーが懸念する孤独死への対応を拡充する保険もあります。内容は遺品整理や特殊な原状回復（いわゆる特殊清掃）の費用負担、さらに事故物件となった際の隣接貸室の家賃減額分の保証などさまざまです。

単身高齢者の入居申し込みに対しては、自治体の「見守りサービス」を活用することで不測の孤独死を防止することが期待できます。保険加入を入居の条件にすることで、万一の場合の対応と、オーナーの経済的損失を補填することも可能になりますので、検討してみてください。



illustration おおうちすぶる

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・たのお 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。

「財産債務調書」の提出義務について

私は不動産賃貸業を営んでいます。平成28年(平成27年分)の確定申告では所得が2000万円以下だったため「財産債務調書」を提出する必要はなかったのですが、平成28年分は2000万円を超えます。「財産債務調書」の提出基準と内容、また平成27年(平成26年分)までの「財産債務明細書」との違いについて教えてください。

平成27年度税制改正により、「財産債務明細書」から「財産債務調書」に変更

ご質問のように、所得が2000万円を超えた場合、平成27年度の税制改正前は、「財産債務明細書」の提出が求められていました。しかし、記載すべき保有財産の内容が「株式」「土地」など大まかでよかつたうえ、金額などの記載もれも多く、税務当局が申告内容の検証に活用するには不十分でした。それに加えて、提出率が対象者の4割程度しかなかったことも問題でした。

そこで、今までの所得基準(所得2000万円超)に加えて、「総資産3億円以上、または有価証券等1億円以上」という資産基準

を設けて対象者を限定するとともに、財産の詳細を時価で記載させるなど、より内容を充実させた「財産債務調書」として整備されました。したがって、所得が2000万円を超えても、資産基準に該当しなければ提出の義務はありません。

資産基準のもととなる「財産の価額」は、その年の12月31日における「時価」または「見積価額(取得価額や売買実例価額など)」とされています。たとえば、土地建物については固定資産税評価額、建物については減価償却後の未償却残高なども「見積価額」とすることが認められています。

また、「財産債務調書」には、従来の「財産の種類、数量及び価額」に加え、「財産の所在」「有価証券の銘柄」などの詳細や「用途別(事業用か一般用)」の記載も必要となります。

提出の有無や記載内容により加算税のインセンティブがある

改正前の「財産債務明細書」と同様、「財産債務調書」についても、未提出による罰則は設けられていません。

ただし、適正な記載および提出を促すため、以下①②の措置(加算税のインセンティブ)が設けられています。

①「財産債務調書」を期限内に提出しない、または期限内に提出したが記載すべき財産債務の記載がない場合：その財産債務に関して所得税の申告もれがあった時は、加算税が5%加重される。

②「財産債務調書」を期限内に提出した場合：記載された財産債務に関して所得税・相続税の申告もれがあっても、加算税が5%軽減される。

詳しくは税理士におたずねください。

確定申告シーズン到来!



本当に必要なの?

illustration 安藤美紀子

成年後見制度の限界

高齢の不動産オーナーにとって、相続税対策(不動産の売買や建設、生前贈与、保険の活用など)を実行しようとする際、大きなリスクとなるのが認知症です。もし、判断能力が低下してしまうと、成年後見人をつけない限り財産の管理・処分などができなくなります。

では、成年後見人がいれば希望に沿った財産管理ができるかというと、必ずしもそうとは言えません。成年後見制度の趣旨は、あくまでも本人(被後見人)の権利と財産を守ることにあります。そのため、後見人に求められるのは、本人にとって合理的かつ必要性のあるものに限り支出することです。

相続税対策は、本人ではなく家族や相続人にメリットがある支出と見なされるため、認められません。今回は、家族信託を活用して認知症リスクに備えたオーナーのケースをご紹介します。

長男と信託契約を結んだAさんのケース

賃貸オーナーのAさん(82歳)は、所有する木造アパートが築30年を超え、空室率が上昇しているため建て替えを考えています。しかし、現在入居している賃借人との立ち退き交渉が長引く可能性もあり、煩わしさからあまり積極的になれません。今は物事を明晰に判断できるAさんですが、体力の衰えとともに物忘れが多くなってきたことも気になってきます。

そこで、Aさんは家族全員(妻、長男、次男、長女)が揃った場合、所有する全ての不動産の管理を同居する長男夫婦に任せたいと伝えました。



相続税対策における家族信託のメリット

- ①本人が望む積極的な資産活用や相続税対策が、本人の体調にかかわらず制約なく遂行できる。
- ②成年後見制度と異なり家庭裁判所等への報告義務がないので、管理する側の負担が少ない。

すると、遠方に住む次男も嫁いだ長女も快諾。家族全員納得のもと、Aさんは長男との間で信託契約を締結することにしました。

その契約内容は、「委託者」兼「受益者」をAさん、「受託者」を長男とし、自宅およびアパートなどの不動産を「信託財産」とするものです。これにより、不動産の管理は長男が担い、不動産から得られる収入は、これまで通りAさんのものとなります。

認知症発症後も建て替えやローン契約が可能

信託契約を締結することで、もし、今後認知症によってAさんの判断能力が低下しても、賃貸物件の管理、賃借人との交渉、アパートの建設請負契約の締結などは、「受託者」である長男が担うため、支障は一切ありません。

アパート建て替えの資金は、「受託者」として長男が銀行融資を受けることも可能です。その場合、建て替えたアパートとそれに伴うローンも「信託財産」となります。つまり、新築アパートも負債も実質的にAさんに帰属することになります。

将来、Aさんの相続時には、このローンは相続税の申告における「債務控除」(相続財産から差し引くことができる債務)の対象になります。

このように、認知症により相続税対策がとん挫するリスクに備え、元気な時から家族で対策を検討し、家族信託を実行することは、本人だけではなく家族にとっても大きなメリットになります。

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」(社)家族信託普及協会代表理事。(社)日本相続学会理事。

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



連載 4 「家族信託」による事業承継 相続税対策と認知症リスク 宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志