



久保内 統の法律相談



事実上は家族間の契約でも、転貸承諾が必要

一般的に、建物の所有者と賃貸人が異なる場合、入居者が結ぶのは「転貸借契約」となります。ご質問のように、所有者(妻)側の事情で、便宜上、法人を作って賃貸人にする場合でも、妻・法人間では賃貸借契約、法人・入居者間では転貸借契約が必要です。

転貸借契約では、入居者は所有者の承諾がない限り建物に居住できません。通常は契約締結の都度、「この人に転貸してもいい」という転貸承諾を得ることになります。

しかし、ご質問のケースでは、妻と法人は実質的に同一人と見ることもできる関係です。このような場合、まず必要なのは、妻・法人間の賃貸借契約において、「賃貸人(妻)は賃借人(法人)が転貸することを予め承諾する」という趣旨の一文を明記して、無断転貸とならない体裁を整えておくことです。

入居者が安心して転借できる仕組みを作っておく

注意しなければならないのは、妻と法人が賃貸借契約を解除した時です。その場合、入居者には何ら落ち度がないにもかかわらず、転貸借契約も終了となります。

これを容易に認めると、入居者の地位は「妻・法人間の賃貸借契約次第」という、極めて不安定な状態となります。このような物件には誰も安心して住みませんから、入

妻名義のアパートを法人が賃貸する場合に気をつけることは？

Q 妻がアパートを相続したのですが、自ら賃貸人になることに消極的です。そこで便宜上、私を代表者とする法人を作り、その法人を賃貸人として考えています。気をつけるべきことはありますか？

A 法人・入居者間の契約は、形式的には「転貸借」になります。妻・法人間で賃貸借契約を締結し、転貸承諾も得ておきましょう。賃料の授受もきちんと行うようにします。

居者募集にも支障をきたしかねません。

したがって、「入居者とは無関係の事情で退去を強いられることはない」ということを明確にしておく必要もあります。具体的には、妻・法人間の賃貸借契約を実体のあるものにする、つまり単なる使用貸借(タダで貸すこと)でなく、適正賃料の授受を伴うものとします。これで、妻と法人による意図的な契約解除ができなくなります。

また、妻・法人間の賃貸借契約終了時は、「自動的に賃貸人(妻)と転借人(入居者)の賃貸借契約に切り替わる」などの特約を入れて、いわゆるサブリースに近い契約にしておくことも有用かもしれません。

いずれにしても、転貸借契約による入居者の不安を払しょくする手立てを講じておくことが大切です。



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。

不動産所得に係る損益通算の特例

私はサラリーマンと不動産オーナーを兼業しています。昨年は空室が続いたことや、新たにローンで購入した中古賃貸マンションの利子の支払いなどもあり、不動産所得に損失が生じました。その損失と給与所得の損益通算を行うにあたり、「土地取得に要した借入金利子に相当する金額は対象にならない」と友人に聞きました。詳しく教えてください。

土地取得に要した借入金の利子相当額は他の所得と損益通算できない

損益通算とは、所得金額の計算上生じた損失のうち一定のものについて、総所得金額を計算する時に他の所得の金額から控除することをいいます。

ご質問のような不動産所得の損失は、事業所得や給与所得の金額から控除して、総所得金額を計算することが認められています。

ただし、不動産所得の損失金額のうち、「土地取得に要した借入金の利子」に相当する金額は、損失が生じなかったものと



illustration 安藤美紀子

みなされ、損益通算の対象から除かれるため注意が必要です。

例えば、不動産所得の損失が100万円、そのなかに「土地取得に要した借入金の利子」が20万円含まれているとします。その場合、他の所得金額と損益通算できる金額は、100万円-20万円=80万円のみとなります。

土地・建物を同時に取得した場合、借入金は優先的に建物の取得に充当できる

ご質問のように、賃貸用の土地と建物を同時に取得する際、自己資金+借入金で購入した場合は、借入金のうち「土地にくらゝ充当されるか」によって、損益通算の対象となる金額が変わります。その計算方法は間違いやすいので注意が必要です。

例えば、7500万円の賃貸用不動産(土地5000万円、建物2500万円)を借入金6000万円で購入した場合を見てみましょう。

一般的な按分計算では、土地に充当される借入金は「4000万円」となります(下記参照)。

$$6000万円 \times 5000万円 / 7500万円 = 4000万円$$

(借入金の額) (土地の取得価額) (取得価額合計) (土地に充当される借入金)

ただし土地・建物を同時に取得した場合に限り、特例として借入金を優先的に建物に充当することが認められています。特例を使うと、計算は以下のように変わります(下記参照)。

$$6000万円 - 2500万円 = 3500万円$$

(借入金の額) (建物の取得価額) (土地に充当される借入金)

したがって、土地に充当される借入金「3500万円」分に相当する利子のみが損益通算の対象外となり、按分計算した場合よりも有利になります。詳しくは税理士におたずねください。

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・成年後見制度等の仕組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誇る。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。

通常の遺言では、一代限りの承継者しか指定できませんが、「信託」の機能を上手に活用すれば、何世代にもわたって承継者を指定することが可能となります。この仕組みを「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」といい、信託でのみ実現できる承継の形です。

Aさんのケースは、後世の争族を未然に防ぐ手段として、また一族の財産や事業の承継について本人の希望・想いを確実に実現する手段として、家族信託が大きな効果を発揮した場面と言えます。

長男夫婦の死後の承継先まで指定できる

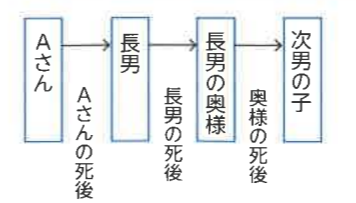
そこで、Aさんは長男と夫婦との間で、「賃貸不動産の万全の管理」と「円満・円滑な資産承継」を目的として、次のような信託契約を締結しました。

- ① Aさんが生きていた間に、これまで通り引き続き長男夫婦(受託者)が賃貸不動産の管理を担いつつ、Aさん(委託者・当初受益者)が賃料収入を得るといって、信託管理をスタートさせる。
- ② Aさんの死後、賃貸不動産および発生する収益の権利(受益権)を長男(第2受益者)に引き継がせる。
- ③ 長男の死後、受益権は長男の奥様(第3受益者)が引き継ぎつつ、賃貸管理は、次男の子(第2受託者)に引き継ぐ形にする。

最終的には、Aさんと長男夫婦が亡くなった時点で信託契約が終了し、信託財産として管理していた賃貸物件は、次男の子が引き継ぐこととなります。

「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」で財産を守る

「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」によるAさんの財産承継の流れ



生前にここまで指定できる!



連載5 「家族信託」による事業承継
宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志

晩婚化・少子化の影響もあり、後継ぎを決めるのに苦労される方が増えています。今回は、後継ぎに悩む不動産オーナーが、家族信託を活用することで円満・円滑な資産承継に成功したケースをご紹介します。

相続したい長男夫婦に、子供がいないケース

Aさんは祖父の代から続く不動産賃貸業を営んでいます。同居する長男夫婦はともども頼りになり、賃貸物件の実質的な管理を担ってくれており、Aさんの食事や洗濯など身の回りの手伝いも万全です。

Aさんには、長男の他に長女と次男(いずれも既婚)子持ちで地方在住がいますが、自分の死後は長男に賃貸不動産を、長女・次男には金融資産を中心に遺そうと考えています。

しかし、問題は長男夫婦に子供がいないことです。将来、長男が亡くなると、財産の相続権は長男の奥様に発生します。そして、いったん奥様が取得した財産は、民法の規定に従い、奥様の実家側(奥様の親や兄弟)に移ります。つまり、何の策も講じなければ、A家が祖父の代から継承してきた賃貸不動産が、自動的に他家に流出することになります。

もちろん、長男の奥様が自主的に「Aさんから引き継いだ財産は、Aさんの次男の子に遺贈する」という遺言を作成すれば、財産の流出は防げます。しかし、遺言はいつでも取り消せるものから、Aさん一族の命運は、長男夫婦の亡くなる順番や長男の奥様の心意気一つにかかっているという非常に不安定な状態になります。