



オーナーズ 大家さん・地主さんのための情報誌 Owners

4 2017
April

特集 ●アパートは狙われている! ウソのようなホントの話に巻き込まれないために

今どき「困った入居者」の実態とトラブル防止策!

- ◆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 ドン小西
- ◆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]

●フランス ヴォクリュース県 ゴルド

南仏・プロヴァンス地方の美しい村。丘の上に立つゴルド城は12世紀創建。眼下には石積みの家、水車や風車など中世の風景が広がる。初夏には修道院のラベンダー畑が満開に!

表紙撮影 Luigi Vaccarella/SIME/アフロ

久保内 統の法律相談



業界団体に加入している家賃保証会社は入居希望者の信用情報を共有している

滞納を繰り返したり、近隣に迷惑をかけたりする入居者への対応は頭の痛い問題です。予め入居審査の段階で問題のある人を排除できるに越したことはありません。

家賃保証会社や信販会社(家賃をカード決済にする場合)は、入居希望者の信用情報も参考にしながら入居審査をしています。全国賃貸保証業協会(LICC)や賃貸保証機構(LGO)に加入している家賃保証会社はデータを共有していますし、信販会社はCICという団体を介して、非常に強力に大量の信用情報を保有しています。

詳細は明らかにされませんが、家賃保証会社は独自に裁判情報や新聞掲載情報なども活用して信用情報や反社会的勢力のデータを構築しているため、過去の一定期間に重大な問題を起こした賃借人の多くは入居審査で落とされることになります。

入居者の不名誉な事実を公表すると名誉棄損やプライバシーの侵害になる可能性も

これらのデータベースをオーナーや管理会社は利用できないため、入居希望者が前入居物件で明渡訴訟を起こされたなどの事情は把握できません。そのため、入居希望者に何か不審点があると、前入居物件の管理会社などに問い合わせをすることもよく見られます。

しかし、滞納や近隣トラブルなどの不名誉な事実を挙

不良入居者の情報を他のオーナーに伝えてもよいでしょうか？

Q 滞納が続き、裁判の末、ようやく和解して退去が決まった入居者について、知人のオーナーから「どんな人か」と尋ねられました。そのオーナーの物件に入居申し込みがあったようです。情報提供してもよいでしょうか？

A 和解の際、第三者非公開の合意をしている場合はもちろんですが、そうでなくても不名誉な事実の開示でプライバシー侵害や名誉毀損で訴えられることもあります。慎重な対応が求められます。

げて入居者の社会的信用を落とすと、名誉毀損やプライバシーの侵害になる可能性があります。

滞納の理由はやむにやまれぬ経済的事情(リストラなど)によるものから、本当に悪質なケースまで様々です。いずれの場合も悪いのは本人ですが、だからといって不名誉な事実を公にすることが許容される訳ではないのです。

裁判上の和解などで、「和解内容を第三者に公表しない」という条項がある場合は、和解への違反になりますし、宅建業者は法律上の守秘義務も負っています。移転先のオーナーが滞納被害に遭うのを未然に防ぎたい気持ちはもっともですが、うかつに答えないように慎重な対応をする必要があります。

長期滞納者が知人の物件に入居申し込みを！



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。

納税者が死亡した場合の「準確定申告」の注意点

父は不動産収入があるため、毎年不動産所得の確定申告を行っていましたが、昨年分の申告書を提出する前(本年2月20日)に亡くなりました。この場合、どのような形で申告を行えばよいのでしょうか。また、生前の本年分(平成29年1月1日~2月20日)の収入に対する申告についても教えてください。

申告・納税期限は昨年・本年分ともに相続開始後4カ月以内

年の途中で死亡した人の申告と納税は、相続人が1月1日から死亡日までに確定した所得金額と税額を計算し、相続の開始があったことを知った日(通常は死亡の日)の翌日から4カ月以内に行う必要があります。これを準確定申告といいます。

ご質問のように、確定申告をすべき人が翌年1月1日から申告期限(3月15日)までの間に確定申告をせずに死亡した場合でも、準確定申告の期限は同様に4カ月以内とされています。

したがって、2月20日に亡くなったお父様の申告・納税期限は、昨年分(平成28年分)、本年分(平成29年1月1日~2月20日分)ともに、6月20日となります。

もし相続人が2人以上いる場合は、各相続人が連署により準確定申告書を提出することになります。各相続人の氏名、住所、被相続人との続柄などを記入した付表を添付し、被相続人の死亡当時の納税地に提出します。なお、各相続人が他の相続人の氏名を付記して別々に提出することもできます。この場合は、他の相続人に申告内容を通知しなければなりません。

準確定申告を行う際の注意点

準確定申告を行う場合には、次の点に注意が必要です。
①固定資産税: その年度の納付税額の全額、または実際の納付済額を必要経費に算入することができます。
ただし、相続開始時に納税通知書が届いていない場合は、納付税額が確定していないため必要経費に算入することは認め

られていません。なお、被相続人の必要経費に算入されなかった金額は、相続人の必要経費に算入できます。

②減価償却費: 1月1日から死亡の日までの期間を月数あん分して計算を行います。1カ月に満たない期間は1カ月として計算しますので、2月20日に相続が発生した場合は2カ月分の償却を行うこととなります。

③所得控除: 医療費控除の対象となるのは、死亡の日までに被相続人が支払った医療費です。死亡後に相続人が支払ったものを含めることはできません。

社会保険料、生命保険料、地震保険料控除などの対象となるのは、死亡日までに被相続人が支払った保険料の額です。

詳しくは税理士におたずねください。



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「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

管理は長男1人、家賃収入は3人兄弟で分配
甲田さんは、現在、実質的にアパートの管理を任せている長男との間で信託契約を交わしました。アパートを信託財産とし、長男を「受託者」(信託財産を管理する人)として管理権限を託します。甲田さんは、「受益者」(家賃収入を受け取る人)となり、これまで通り家賃収入を生活資金として使っています。さらに、甲田さんの死後も信託契約を継続させ、兄弟3人を「第2受益者」とします。これにより、煩わしい相続手続きを行うことなく、引き続き長男が管理を行いつつ、家賃収入は3人で仲良く分け合うことができます。つまり、実質的にはアパートを共有相続したのと同様の効果が出せるのです。次男と長女は家賃収入を得ますが、アパートの管理については長男に一任することになります。

継がせる側も、継ぐ側も納税の資産承継
甲田家の家族信託導入のメリットは2つあります。一つは、甲田さんの「老後の財産管理」を安心・確実にできることです。もし認知症などで判断能力を喪失しても、賃貸借契約(新規・更新・解除)、工事請負契約(修繕・建替)、物件の売買契約などは長男が行いますので、「資産凍結リスク」も防げます。もう一つは甲田さん亡き後、「円満な資産承継」が実現できることです。甲田さんが望む公平感のある相続、子供たちが望む、納得感があり手続きの負担が少ない相続、という皆が喜ぶ形を目指せるのです。

みやた・ひろし 宮田総合法律事務所 代表弁護士。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。

不動産オーナーが複数の子供たちへの資産承継を考える際、一人一人に同じような財産評価の不動産などを渡せるのであれば、気苦労は少ないでしょう。しかし、それが叶わず共有で承継させざるを得ないケースも出てきます。今回は、そんな場合にも「家族信託」が活用できるというお話です。

主な資産がアパート1棟だけのケース
不動産オーナーの甲田さん(80歳)は、戸建の自宅と隣地に建てた大型アパート1棟を所有しています。アパートの家賃収入が老後の生活資金であり、預貯金はそれほどありません。甲田さんの推定相続人(相続人になるはずの人)は、長男・次男・長女の3人。将来は、同居する長男が自宅を継ぐことで家族内の合意が取れていますが、資産の大半を占めるアパートの行く末については未定です。

甲田さんとしては、子供たちに家賃収入を平等に分配したいのですが、そのためにアパートを3人の共有にするのは避けたいと思っています。大規模修繕や建て替え、売却などを行うには全員の同意が必要で、もし意見が対立すれば資産を有効活用できない、いわゆる「塩漬け」状態になるためです。

また、将来、子供たちの3家族が共有持分をさらに細分化して持ち合うことになれば、関係性の薄いと共同士などが難しい賃貸物件の管理をしていく事態にもなりかねません。そこで、甲田さんは共有相続を避けつつも、兄弟間で公平感のある資産承継を実現するための方策として、「家族信託」を活用することに決めました。

●賃貸不動産の承継に、家族信託を導入するメリット
①元気なうちに管理を子に任せ、老後を楽しめる
②認知症になっても、賃貸事業の停滞を防げる
③家賃収入を複数の相続人でシェアでき、争族を防げる
④管理処分権限の集約化により資産を有効活用できる

導入には、家族の実情に合う仕組みづくりがカギ! 専門家に相談を!



連載6 家族信託による事業承継
家族信託で不動産の共有を回避
宮田総合法律事務所 代表弁護士 宮田浩志