



# オーナーズ

大家さん・地主さんのための情報誌

# Owners

6

2017  
June

**特集** 何が、どう変わるのか？ 賃貸経営への影響と対策

**平成29年度 税制改正のポイント**

- ◆ 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
- ◆ あこの街この部屋 鈴木あさえ
- ◆ 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]

● マルタ共和国 ポパイ村

地中海に浮かぶ小さな島国。先史時代の地下墳墓、人類最古の石造建築物、中世の要塞都市など3つの世界遺産があり、見所満載。映画「ポパイ」のロケ地は子供も大人も楽しめる！

表紙撮影 (有)オフィスケー/アフロ



# 久保内 統の法律相談



## 新オーナーは、敷金の返還債務を引き継ぐ

賃貸物件を売買する場合、建物の所有権と同時に、自動的に賃貸人の地位も新しい所有者に引き継がれます。つまり、新オーナーは従前の賃貸借契約をそのまま引き継ぎ、入居者との関係では賃貸人になります。

賃借人が入居時に支払う敷金は、法律上、賃貸借契約とは別の敷金契約に基づくものとされています。賃貸借契約が建物等を使用させて賃料をもらう契約であるのに対して、敷金契約は、債務者の債務履行を担保するために別途締結される金銭の預託契約です。

しかし、実体は賃貸借契約の中に組み込まれた一種の担保契約ですので、賃貸借契約から敷金契約だけが切り離されることはないとするのが確立した判例です。したがって、賃貸人の地位が承継されれば、新オーナーは当然に敷金の返還債務も引き継ぐことになるのです。

## 売買契約時に、きちんと引き継がれないケースもある

一般的なオーナーチェンジの場合には、賃貸借契約の内容の確認と、預かり敷金等の引き継ぎを盛り込んだ売買契約をするものです。しかし、新オーナーが、前オーナーから預かり敷金を引き継いでいないケースは珍しいことではありません。

その場合、前オーナーに対して、説明義務違反に基づく損害賠償や不当利得返還請求ができることもあります。

## 中古アパートを取得。前オーナーから引き継いでいない敷金の返還義務は？

**Q** 7年前に中古アパートを1棟購入しました。この度、オーナーチェンジ前から住んでいた入居者の一人が退去することになり、敷金の返還を求められました。購入時、敷金は引き継いでいないので、前オーナーが返すべきだと思うのですが、違うのでしょうか？

**A** 預かり敷金の返還債務は、建物の売買等で新しく賃貸人の地位を引き継いだ現オーナーが当然に引き継ぐことになるので、あなたが退去者に返還しなければなりません。

敷金債務に相当する金額を引き渡さないことで、新オーナーが損害を被った(前オーナーは不当な利得を得た)という主張です。

しかし、オーナーチェンジで敷金返還債務が承継されるのは昭和の時代から確立した判例となっており、「説明されなくても当然に知っているべきものだ(故意過失がない)」と言われかねません。また、前オーナーに資産がなかったり、時効(損害賠償なら3年、不当利得でも10年)で請求ができなくなることも珍しくありません。不動産賃貸に関わる人は、是非とも覚えておかなければならない知識だといえます。

## \* オナーチェンジでアパートを購入！ \* \* 古い入居者が退去することにより \*



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。

## 保証債務を履行するために不動産を売却した場合の特例

5年前に私の弟が起業し、その際、事業資金について銀行融資を受けるため、私が連帯保証人となりました。当初は経営が順調で返済も滞りなく行われていたのですが、2年前、得意先の倒産により状況が一変。弟は個人の財産をつぎ込みながら立て直しを図りましたが、とうとう限界となりました。連帯保証人である私は、やむなく所有する賃貸アパートを売却して弟の債務を弁済することにしました。このような場合でも、私の譲渡所得に対して課税が行われるのでしょうか。

## 保証債務の履行のために不動産を売却した場合、譲渡所得がなかったものとする特例がある

ご質問のように、本来の債務者(弟さん)が債務の弁済ができなくなり、連帯保証人など(あなた)が肩代わりをして、その債務を弁済することを「保証債務の履行」といいます。

- 具体的には、次のようなケースが該当します。
- ・保証人、連帯保証人として債務を弁済した場合。
  - ・連帯債務者として他の連帯債務者の債務を弁済した場合。
  - ・身元保証人として債務を弁済した場合。
  - ・他人の債務を担保するために、抵当権などを設定した人がその債務を弁済し、または抵当権などを実行された場合。

保証債務を履行するために不動産を売却した場合、譲渡所得に対して課税が生じたとしても、譲渡代金は債務の弁済に充てて、手元に納税資金が残っていないことも考えられます。

そこで、一定の要件に該当する場合には、その所得がなかったものとする特例があります。

## 特例を受けるには、3つの要件をすべて満たす必要がある

この特例を受けるためには、次の3要件すべてに該当することが必要です。

- ① 本来の債務者が、すでに債務を弁済できない状態である時に、債務の保証をしたものでないこと。
- ② 保証債務を履行するために不動産を売却していること。
- ③ 履行した債務の全額または一部について、本来の債務者から

回収できなくなったこと(求償権が行使不能となったこと)。

前記③の「回収できなくなった」とは、本来の債務者が資力を失っているなど債務の弁済能力がなく、将来的にも回収できない場合をいいます。したがって、本来の債務者に弁済能力があるのに求償権を行使しない時は、特例を受けられません。

また、所得がなかったものとする金額は、次の④～⑥のうち一番低い金額となります。

- ④ 肩代わりをした債務のうち、回収できなくなった金額(求償権の行使不能額)。
- ⑤ 保証債務を履行した人のその年の総所得金額等の合計額。
- ⑥ 売却した不動産の譲渡所得の金額。

詳しくは税理士におたずねください。

## 弟が事業で失敗！

## 連帯保証人の私がアパートを売却して



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 マツモトビル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(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持つ。セミナー講師も多数。(二社)家族信託普及協会代表理事。(二社)日本相続学会理事。

かに分けて暦年贈与していきます。こうすることで、① 誠一さんの家賃収入が長女に分散し、課税所得が抑えられるという所得対策、② 将来の相続税の課税対象財産を減らす効果、の2つが狙えます。また、受益権の贈与による移転なので、登録免許税・不動産取得税の負担軽減という副次的効果もあります。

**受贈者側による消費や資産承継を制限できる**

もし、通常の贈与を行った場合、長女(II受贈者)は、もらった財産を自由に使えます。したがって、長女が家賃収入を日頃の遊興費に消費してしまう可能性も無いとはいえません。

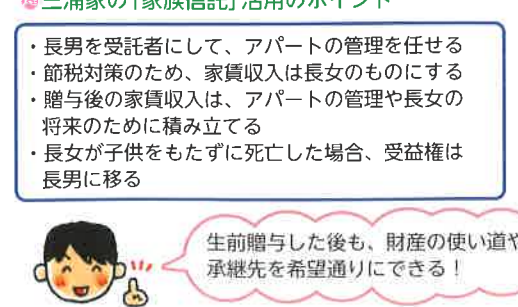
これに対し、家族信託を組むことで、煩わしい賃貸管理を長男に任せられるだけでなく、家賃収入を長女のものとしながら自由に消費させず、いざという時に備えて積み立てておくことができます。

さらに信託契約では、長女が亡くなった後の承継先も指定できます。将来、長女に子供ができれば、そのまま子供に承継させます。しかし、結婚しても子供がいない場合には、仮に長女が配偶者より先に死亡しても、「信託受益権」が配偶者でなく長男に承継されるよう指定しておくことができます。

今回の、親が子供に生前贈与を行う際、親の希望を「家族信託」により実現できるというお話です。生前贈与後も、財産を親の管理下に置きたいケース

三浦家の「家族信託」活用のポイント

- ・長男を受託者にして、アパートの管理を任せるとして、節税対策のため、家賃収入は長女のものにする
- ・贈与後の家賃収入は、アパートの管理や長女の将来のために積み立てる
- ・長女が子供をもち死亡した場合、受益権は長男に移る



生前贈与した後も、財産の使い道や承継先を希望通りにできる！



連載 8 「家族信託」による事業承継  
生前贈与と家族信託  
宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志