



オーナーズ Owners

大家さん・地主さんのための情報誌

5

2017
May

特集 スケジュールの立て方・立ち退き料の目安・交渉のポイントとは？

「立ち退き」をスムーズに進める方法

- ◆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 風間トオル
- ◆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]

●スロベニア ドレンスカ地方 クルカ川流域

ヨーロッパ中部、アルプス山脈の南端に位置する緑豊かな国。ワインの名産地として知られ、世界中から愛好家が訪れる。中世の面影を残す旧市街、温泉や鍾乳洞など見所も多彩。

表紙撮影 Erwin Streit/imageBROKER/アフロ



久保内 統の法律相談



相続人がいない場合は、内縁の妻が賃借権を承継

賃借人が死亡した場合、賃借権はその相続人が承継します。しかし、社会的価値観や家族観も多様化し、婚姻関係のない夫婦や、養子縁組のない事実上の親子など、相続人でない家族が増えています。このような内縁関係にある同居者に対して生活の拠点を維持存続させることは、社会の在り方であると考えられます。

そこで、死亡した賃借人に相続人がいない場合には、事実上の夫婦・養親などで同居していた者が承継するとされています(借地借家法36条1項)。なお、これは居住用建物の賃借権に限っての扱いです。

内縁の妻がいる場合、相続人は契約解除できない

一方、相続人がいる場合は、その人(ご質問では子供)が賃借権を相続し、賃貸借契約の継続も解消もできる立場になります。しかし、実際には、同居している内縁の妻(夫)などがいる場合、相続人が契約を解除したり、明け渡しを求めることはできないとされています。内縁の夫婦などの生活基盤を保護する必要性は、相続人の有無によって変わるものではないからです。判例では、賃借権を相続した相続人から内縁の妻に対する建物の明渡請求は、権利の濫用であるとして認めていません。

また、オーナーが明渡請求をした場合、内縁の妻はそれを拒否できるという判例もあります。内縁の妻は、相続人

賃借人が死亡。残された内縁の妻は賃借権を承継できますか？

Q 2人暮らしの夫婦にアパートを貸していました。先日、賃借人の夫が亡くなったのですが、実は妻とは内縁関係だとわかりました。夫の子供(相続人)からは「賃貸借契約を解除する」との申し入れがありましたが、内縁の妻は引き続き居住を希望しています。どう対応すればよいのでしょうか？

A 法律では、死亡した夫(妻)の相続人の有無にかかわらず、残された内縁の妻(夫)は居住を継続できることになっています。

が得た賃借権を「援用」できる、つまり相続人に代わって賃借権を主張できるとされています。結論として、内縁の夫婦や事実上の養親子は居住を継続できるのです。

特異な権利関係を解消するのが望ましい

とはいえ、賃借人は離れて暮らす相続人、実際の居住者は内縁の妻、という特異な状態は望ましくありません。内縁の妻と賃貸借契約を結び、権利義務の所在を実情に即した形にすることは、オーナーにとってもメリットが大きいと言えます。内縁の妻に対しては、賃借人としての立場が明確になれば安心して居住できることを話し、新たな連帯保証人や保証会社を付ける協議を進めることが良いと思います。



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。

賃貸マンションの新築と不動産取得税の軽減措置

店舗兼事務所として賃貸していた建物のテナントが退去することになりました。木造で築40年近いため、取り壊して新たに賃貸マンションを建築する予定です。そこで、不動産取得税についてお尋ねします。取得する建物が住宅の場合には、不動産取得税の軽減措置があると聞いたのですが、今回のように、自宅ではなく賃貸住宅を取得しても軽減を受けることができるのでしょうか。

は、控除額が1300万円となります。軽減を受ける場合の税額計算は、次のとおりです。

$$\text{不動産取得税} = (\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times 3\%$$

なお、不動産取得税の軽減は、新築の場合は賃貸住宅やその敷地にも適用されますが(一定の要件あり)、中古住宅については自己の居住用に取得したものでなければ適用されません。店舗・事務所用の建物やその敷地についても適用されませんので注意が必要です。

この軽減を受けるためには、原則として取得した日から60日以内に建築工事請負契約書、登記事項証明書などの書類を添えて、所在地を所轄する県税事務所などに申告する必要があります。詳しくは税理士におたずねください。

相続以外で不動産を取得した場合には不動産取得税が課税される

不動産取得税は、土地や建物を購入したり、交換や贈与により取得した時、また、新たに建物を建築した際に、登記の有無にかかわらず取得者に課税されます。ただし、相続によって取得した場合は、取得者(相続人)の意思によるものではないため、課税されません。

不動産取得税の税額は、平成30年3月31日までに取得した住宅用建物の場合、次の式で計算されます。

$$\text{不動産取得税} = \text{取得した住宅の価格} \times 3\%^{**}$$

*非住宅用建物は4%

なお、この場合の住宅の価格は、実際の購入価格や建築費ではなく、固定資産評価基準によって評価、決定された価格(課税評価額)となります。

賃貸住宅を新築した場合でも条件を満たせば軽減が受けられる

ご質問のように、新築した建物が店舗・事務所ではなく住宅の場合、床面積要件を満たしていれば、自己の居住用でなくても軽減を受けることができます。床面積要件の判定は、賃貸マンション等の場合は構造上独立した区画(各戸)ごとに行われ、40㎡以上240㎡以下のものが軽減の対象となります。

軽減の内容は、新築住宅の場合、独立した区画ごとに1200万円(価格が1200万円未満の場合はその額)が控除されます。また、平成30年3月31日までに認定長期優良住宅を新築した場合



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

「家族信託」でアパート管理を甥一人に集約

そこで一郎さんたち3兄弟は、トラブルを回避するため「家族信託」を活用することに決めました。一郎さんは、甥・翔平さんとの間で信託契約を交わし、アパートの共有持分を信託財産として管理を託しました。翔平さんは受託者として共有持分を管理し、いざという時は一郎さんに代わって売却処分できる権限を得ておきます。

ただし、家賃収入の3分の1を得る権利(受益権)は、信託契約後も一郎さんが保有し、死後は息子、哲人さんがそれを承継します。

同様に、二郎さんと三郎さんも自分の共有持分を信託財産として、それぞれ翔平さんと信託契約を交わしておきます。結果として、アパートの管理権限を翔平さん一人に集約できます。

相続人の利益と安定経営を両立できる

「家族信託」による一郎さんのメリットは、①体調や判断能力の低下に左右されることがなく万全の財産管理ができる、②死後、自分が得ていた賃貸収入を息子に渡し、経済的な生活基盤を確保してあげられる、③相続人である息子がアパートの管理や処分に関する問題を回避し、共有不動産を巡るトラブルを防ぐことできる、などです。

二郎さん・三郎さんについても、高齢に伴う認知症や体調悪化リスクに対処できるため、安心して安定した共有不動産管理が実現できると言えます。

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。(二社)家族信託普及協会代表理事。(二社)日本相続学会理事。

不動産を相続する際、兄弟の共有名義にするのと、何かとトラブルが起きやすくなります。前回、「家族信託を使うことで共有化を上手に回避する方法についてお話ししました。今回は、既に兄弟間で不動産を共有している場合であっても、「家族信託」を活用してトラブルを回避できるというお話です。

高齢の兄弟3人でアパートを共有

中田一郎さん(75歳)は、3人兄弟の長男。3年前に亡くなったお父様所有のアパートを、弟の二郎さん(70歳)・三郎さん(68歳)と3分の1ずつ共有で相続しました。現在、物件の管理は、すべて甥の翔平さん(二郎さんの子)が行い、定期的に一郎さん・二郎さん・三郎さんに賃料収入の分配を行っています。兄弟間では、いずれアパートを売却して精算しようという漠然とした合意はありますが、時期は全く未定です。一郎さんには他県に住む一人息子・哲人さんがいますが、疎遠のため、日常生活の困り事は甥・翔平さんに相談しています。

そんななか、近ごろ一郎さんは体調が優れず、物忘れも出てきました。もし亡くなるのであれば、相続人は息子・哲人さんになります。しかし、哲人さんは2人の叔父(二郎さん、三郎さん)と不仲のため、共有持分3分の1を承継することになれば、二郎さん、三郎さんが売却したいと思っても、哲人さんの協力が得られないかどうかわかりません。

またこの先、3兄弟が全員認知症になった場合の資産凍結リスク対策も懸案事項となってきました。

●中田家の「家族信託」活用のポイント

- 共有者全員が同じ人(甥)と信託契約を結び、アパートの管理権限を一人に集約
- 死後の家賃収入は、相続人(息子)に渡す
- 共有者全員が、元気なうちに信託契約を締結

これなら、共有者や相続人もめめるリスクを回避できる!



連載 7 「家族信託」による事業承継
共有不動産と家族信託
宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志