



オーナーズ Owners

大家さん・地主さんのための情報誌

7 2017
July

特集 「ペルソナ設定」と物件への反映のコツとは？

空室は楽しく解消しましょう！

- ◆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 波岡一喜 ◆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]

●ギリシャ キクラデス諸島 サントリーニ島
エーゲ海に浮かぶ人気リゾートの島。ミノア文明が栄えた地としても知られ、古代遺跡、ワイン博物館、温泉、海に沈む夕日など見所満載！青い海と白い家のコントラストも美しい。

表紙撮影 Maurizio Rellini/SIME/アフロ

久保内 統の法律相談



賃貸借契約は更新しても、借家人賠償保険の更新を忘れる入居者が多い

入居者に原因がある火災事故の処理は、非常にやっかいです。木造家屋が多いわが国では、延焼被害により損害額が膨大になりがちですが、火元である入居者自身も資産を喪失し、賠償能力を失うことが多いのです。

日本には失火責任法という特殊な法律があり、火災による損害賠償は、「故意または重大な過失」の場合を除き、免責となります。隣室の住人や隣家に損害を与えても、通常の火災事故であれば「重大な過失」とまで認められることは少なく、失火者は賠償義務を負わないのです。

このような事情もあり、賃貸借契約の際、入居者に借家人賠償保険に加入させるのが一般的です。

ところが、賃貸借契約の更新時に、入居者が保険契約の更新を怠り、保険が付保されなくなるケースは少なくありません。この場合、自分の財産(建物)を火災で毀損されたオーナーは、自らが加入している建物火災保険を使うか、連帯保証人に賠償請求をするかのいずれかになります。

火災による多額の損害賠償を連帯保証人に期待することは難しい

ただし、前述の失火責任法によって損害賠償義務が免除されるのは、「第三者」に対する不法行為に限られます。オーナーと入居者の間には賃貸借契約という「契約関係」

火元の入居者に資力がない場合、連帯保証人に損害賠償を請求できる？

Q アパートの入居者がコンロの不始末で火災を起こし、室内がかなり燃えてしまいました。この入居者は借家人賠償保険にも入っておらず、修繕代金の賠償能力がないのですが、その場合、連帯保証人に対して修繕代金を請求することができるのでしょうか？

A 連帯保証人にも請求はできますが、現実問題として、連帯保証人が多額の賠償義務を果たせるということは期待しにくいのです。

があるため、「第三者」には当たりません。

入居者の失火は、賃貸借契約において貸借人が負う善管注意義務に違反する行為と言えます。貸借人は貸借人に対して契約違反(債務不履行)を根拠に損害賠償請求ができ、貸借人は責任を免れることはできないのです。

契約上の責任については、連帯保証人も債務履行の義務を負います。したがって、貸借人に損害を賠償する資力がなくても、連帯保証人に請求することでオーナーは損害を補填することができます。とはいえ、建物の全焼のような損害を連帯保証人が賠償できる可能性は低いでしょう。

火災事故の賠償額は高額になりがちなので、入居者に対して、適切な借家人賠償保険の加入と継続を確実に実行させておくことがとても大事だと言えます。



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、中央大学経営研究所講師、日本税務学会顧問を務める。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。

親の土地に子供が賃貸マンションを建設した場合の申告

駐車場として賃貸している私の土地に、賃貸マンションを建設しようと考えています。しかし、建設資金は私の子供が調達することになりそうです。このように、土地の所有者は私、建物の所有者が子供という場合、賃貸マンションの賃貸収入は、私と子供で案分して不動産所得の申告を行うことになるのでしょうか。

建物の所有者が子供である場合には、賃貸収入はその子供の不動産所得となる

所得税では、資産から生ずる所得については、法律上の「真実の権利者」が経済的・実質的にも収益の帰属者であるという考え方をとっています。そのため、今回のご質問のように建設した建物の所有者が子供である場合、その賃貸によって生ずる所得は、子供に帰属するとされています。

その場合、賃貸収入のうち親が所有する土地の使用料部分がどのように取り扱われるのか疑問が生じますが、本来、建物の所有権というのは、その敷地の利用権と一体となって価値を有するものと考えられています。

つまり、子供が支払いを受ける賃貸収入の中には親の土地の使用料部分も含まれていることになり、したがって、その収入は建物の所有者である子供のものになるということです。

そのため、例えば毎月の賃貸収入を親が受け取って生活費として使っている場合は、子供がその収入を毎月親に贈与していることとなります。

親の土地を子供が無償で使用した場合には、原則として贈与税は課税されない

もし子供が、受け取った賃貸収入の中から親に地代を支払っていたとしても、その親子が生計を一にしている場合には、子供の不動産所得の計算上、支払った地代を必要経費に算入することはできません。ただし、親の土地の固定資産税などは、子供の必要経費として算入することが認められています。

また、親子の生計が別々の場合には、子供が地代を必要経費

に算入することは可能となりますが、地代の金額や権利金の収受の有無などによって、贈与税(借地権課税)が生ずることがありますので注意が必要です。

ご質問のケースで、親の土地を子供が無償で使用することについては、「使用貸借」となるため、原則として贈与税の課税関係が生ずることはありません。

なお、親が所有する借地権の上に子供が建物を建設する場合や、親に相続が発生した場合の土地評価の問題など、詳しくは税理士におたずねください。

私の土地に息子が賃貸マンションを建てたが...



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 マツモビル5F TEL.03-5652-0015 FAX.03-5652-0075 <e-mail> webmaster@erajapan.co.jp

式を次男に生前贈与すると、「会社の経営権」まで渡したことになるというのです。大企業における創業一族のお家騒動・後継者問題は、この株主比率に関する経営権の掌握をめぐる権力闘争が大半です。

【贈与+信託】の機能を、「自己信託」で実現

圭造さんの希望を叶えるための有効な方法が、「自己信託」です。これは、従来の財産の所持人(委託者)が引き続き管理者(受託者)となり、他者(受益者)のために財産を管理する仕組みです。

今回のケースでは、公正証書による書面で圭造さんが委託者となり、信託財産(同社の全株式)の管理を圭造さん自身(受託者)に託し、受益者を次男とする「自己信託」を設定します。

これにより、圭造さんは、受託者として引き続き株主総会における議決権を行使できます。実質的な経営権を自分に残したまま、株式の財産的価値のみを次男に贈与できるのです(税務上は「みなし贈与」として贈与税の課税対象になります)。

この「自己信託」は、①圭造さんの株式を次男に生前贈与した上で、②次男から圭造さんに信託で株式の管理を託すのと同様の効果、いわば「①親から子への贈与+②子から親への信託」の2つを一括できる仕組みと言えます。経営権を確保しつつ節税もできるので、子への経営権移譲のタイミングをなかなか計れず、事業承継が進められないといった事態を打開する手法になるかもしれません。

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。

前回は、「家族信託」を用いることで、子に収益物件を生前贈与しつつ、その賃料収入は相続発生まで親の手元で管理できるというお話でした。今回は、収益物件を株式に置き換え、会社経営における円滑な事業承継を実現するというお話です。

全株式を生前贈与したいが、引退はしたくない!

株式会社コウダの創業者であり代表取締役の甲田圭造さん(68歳・仮名)は、自社株(未上場会社)を100%保有するオーナー社長です。

圭造さんには推定相続人となる子が長男(42歳)、次男(40歳)、長女(36歳)の3名いますが、後継者としては同社の専務取締役である次男をと考えています。同社は今年赤字決算でしたが、来期以降は業績の回復が見込まれます。そこで、圭造さんは今のうちに自社株を次男に生前贈与して、円滑な事業承継を図りたいと考えています。ただし、まだ引退する気はなく、あと数年は代表権も経営権も自身の手に置いておきたいという希望があります。

【株式】の譲渡は、「経営権」の譲渡と同じ

相続税・事業承継対策として、株価の低いうちに株式を後継者に生前贈与するという選択が考えられます。しかし、「株式を譲渡する」ということは、「財産自体を譲渡する」と同時に、「株主の地位を渡す」こととなります。株主には株主総会における議決権行使などの権利があるため、経営に参加できることを意味します。つまり、相続税の課税対象財産を減らすべく株式を次男に生前贈与すると、「会社の経営権」まで渡したことになるというのです。

●甲田圭造さんの「自己信託」のポイント

- ・株価の低いうちに、全株式の「財産的価値」を後継者(次男)に贈与
- ・自らが受託者となり、実質的な経営権を行使
- ・時期を見て、次男に経営権を委譲できる

創業者 VS 後継者の「お家騒動」の回避にも有効!



連載 9 「家族信託」による事業承継
富田総合法律事務所 代表司法書士 富田浩志