



オーナーズ Owners

大家さん・地主さんのための情報誌

11 2017
November

特集 民法改正で注目! オーナー必須! 保証範囲、連帯保証人との違いは?

「家賃債務保証」のよくある誤解!

- ◆ 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 国生さゆり
- ◆ 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]

●イギリス ダラム

イングランド北東部の学園都市。ウェア川に囲まれた自然豊かな町には、11世紀創建の大聖堂や城、大学などが点在。近年は映画「ハリー・ポッター」のロケ地としても人気を集めている。

表紙撮影 Design Pics/アフロ

久保内 統の法律相談



2018年1月から、いよいよ全国で民泊解禁

2018年1月より、旅館業者でない通常の建物オーナーでも、所有物件を宿泊施設として提供できる「民泊」が解禁になります。これまで、特別区(大阪市)のみで認められていたものが、全国どこでも行えるようになります。

特別な許可・認定は必要なく、「民泊事業を営みます」という届出を都道府県知事宛にすることで営業ができます。1回当たりの宿泊日数や最低床面積の制限はなく、フロントや食堂設置の必要もありません。住居専用地域内でも営業ができますので、所有している賃貸物件をそのまま民泊施設として活用できるようになります。

築年数が経っている物件でも、観光地への地の利がよければ引き合いがあるでしょうし、月極賃料より高い収益を確保できる物件も出てくるかもしれません。

民泊は宿泊事業であって、賃貸経営の延長ではない

民泊は宿泊事業ですので、宿泊者名簿の備え付けや、宿泊場所であることの掲示は必要です。適正に業務を行わない場合、行政による立ち入り検査の対象にもなります。

注意すべき点は、民泊に提供できる上限日数が年間180日までということです。1年の半分しか宿泊営業に使えないため、残り期間の活用方法も検討しないと無駄が出ます。

例えば、夏秋の行楽シーズンを民泊、冬場は短期の定期

所有している物件で新たに民泊を始める場合、注意すべきことは？

Q 2018年1月から一般のオーナーでも建物を民泊に活用できるようになると聞きました。空き物件の活用につながるのではと期待していますが、民泊を始める場合の注意点を教えてください。

A 都道府県知事への届出義務があり、年間営業日数の上限は180日です。「宿泊契約書」を用意する必要があることと、通常の賃貸物件以上に管理に手間がかかることは理解しておきましょう。

借家で一般賃貸にするなどして通年の稼働率を確保するか、半年で普通賃貸の賃料の1年以上を確保できるような料金設定にしないと事業としては成り立ちません。

また、賃貸借契約ではなく「宿泊契約」になるため、契約書や約款の用意は必須です。契約者と実際の利用者が異なっていないか(又貸し)、近隣住人とトラブルを起ささないかなど、日々の管理が非常に重要になり、手間はかかります。ホテル旅館業経営のノウハウをある程度身につけておく必要があります。

分譲マンションの場合、管理規約で民泊を禁止している場合があります。これに違反すると、自分の物件でも使用禁止の処分を受けることがありますので注意が必要です。



illustration おおうちすみえ

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

④ 専門家の報酬を必要経費として考える
家族信託の実行にあたり、精通した専門家に相談せずに進めることは、リスクが高すぎてお勧めできません。費用面では、専門家への報酬は、家族会議に何度も出席することを想定しているため、通常の遺言や成年後見などの業務に比べ高めです。しかし、信託の実行時における程度とまった費用がかかっても、それ以後のコストはほとんどかかりません。したがって、両親の老後の財産管理や、これから先、何十年にもわたる財産管理・資産承継の道筋をきちんと作れることを考えれば、決して高額な支出とは言えないでしょう。

みやた・ひろし 宮田総合法律事務所 代表司法書士。認知症高齢者や障害者の成年後見人に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。(二社)日本相続学会理事。

③ 損益通算リスクの検証が必要
アパートなどの収益物件を信託財産にした場合、この信託不動産の年間収支上の赤字は、なかったものとみなされます。つまり、信託不動産に関する損失は、信託財産以外からの所得と損益通算して課税対象の所得を減らすことができず、また、損失を翌年に繰り越すこともできません。したがって、家族信託の活用の際には、税務的に不利益が生じないかどうか、十分な検討・検証が必要です。さらに信託契約を複数に分けた場合も、それぞれの信託契約をまたいだ損益通算ができません。家族信託の設計にあたっては、その点にも精通した専門家に相談の上、設計をすべきです。

目的を実現するための選択肢の一つとして家族信託を検討する必要があります。

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。

不動産貸付業に個人事業税が課税される場合とは？

私は3年前に部屋数15室の賃貸マンションを建築し、不動産賃貸を開始しました。経営状態は、当初の2年間は、支出がかさんだことに加え、空室がなかなか埋まらず苦勞をしたものの、昨年からやっと満室になり、収支も安定してきました。先日、平成29年度分の個人事業税の納税通知書が届いたのですが、個人事業税はどのような場合に課税されるのでしょうか。

個人事業のうち、法定業種に対して課税される

個人が営む事業のうち、地方税法などで定められた事業(法定業種)に対しては事業税が課税されます。現在、法定業種は以下の3種類70業種あり、ほとんどの事業が該当しています。

第1種事業：物品販売業、不動産貸付業、駐車場業など37業種

第2種事業：畜産業、水産業、薪炭製造業の3業種

第3種事業：医業、税理士業、デザイン業など30業種

●不動産貸付業の認定基準(空室などを含む)

種類・用途など	貸付件数など	
建物	①一戸建	10棟以上
	②一戸建以外	10室以上
	③独立家屋	5棟以上
	④独立家屋以外	10室以上
土地	⑤住宅用	契約10件以上、または貸付総面積2,000㎡以上
	⑥住宅用以外	契約10件以上、または貸付総面積2,000㎡以上
⑦上記の不動産を複数保有している場合		貸付の総合計10件以上、または①～⑥いずれかの基準を満たすこと

(注) 共有物件は持分に関わりなく共有物件全体の貸付状況によって認定され、税額は持分に応じて計算されます。

●駐車場の認定基準

駐車場の種類	駐車可能台数
建築物または機械式など	問わない
上記以外	10台以上

第1種事業のうち、不動産貸付業と駐車場業の認定基準は、左表のとおりです。ただし、基準に満たなくても、貸付用建物の総床面積が600㎡以上で、かつ、賃貸料収入金額が年1,000万円以上の場合などは認定されることがあります。

所得金額は、総収入金額から必要経費を控除して計算

事業税の所得金額は、1年間(前年の1月1日から12月31日まで)の総収入金額から必要経費を控除して計算します。計算方法は原則として所得税と同じですが、青色申告特別控除の適用はありません。また事業主控除額が年間290万円(営業期間が1年未満の場合は月割)と定められているため、その範囲であれば課税されません。なお、第1種事業の税率は5%です。

詳しくは税理士におたずねください。

オーナーになって3年め、昨年よりようやく満室に!



illustration 安藤美紀子



連載13 「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

老親の保有財産を円滑に管理し、将来の円満な資産承継を実現するために、家族信託は有効な手段の一つです。しかし、安易に導入すると思った効果が得られなかったと後悔する可能性もあり得ます。今回は、親子間で家族信託契約の締結を検討する際、留意すべき点について紹介いたします。

① 実務に精通した専門家が少ない
家族信託は、いわば医学における「最先端治療」にあたります。弁護士・司法書士・税理士等の専門職の中でも理論を正確に理解し、それを実務に活かせるのは、全体の1割にも満たないと考えてください。したがって、家族信託の実務をきちんと学んでいて、実施の実績もある専門家に相談すべきです。

② 実現したい目的を明確にする
老親の判断能力の低下に影響されずに相続税対策を実行するため、手段として家族信託を利用するケースは多いですが、しかし、家族信託を実行しても、相続時における財産評価の減額効果など、直接税務的なメリットが得られるわけではありません。つまり、手段を選ぶよりも先に、老親や家族が「何を達成したいのか」という目的を明確にすることが不可欠です。それが、相続税対策なのか、成年後見制度に代わる負担の少ない柔軟な財産管理の実現なのか、将来の遺産争いを予防する目的なのか。まずは親子それぞれ「想い」を皆で共有し、その上で、

●「家族信託」上手な活用のポイント

- ・家族信託の設計は、知識と実績のある専門家に依頼。
- ・家族信託を検討する前に、親子それぞれの「想い」を共有し、導入の目的を明確に!
- ・家族信託に直接的な節税効果を期待しない。
- ・家族信託のメリットとリスクを知る。

長期的な視点に立って検討を!