



オーナーズ Owners

大家さん・地主さんのための情報誌

1 2017
January



話し合えば未来が開ける! 円満相続の秘訣とは?

夢見る「家族会議」!

- ◆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 林家木久扇
- ◆大家さん登場
- ◆ありがとう大家さん
- ◆満室御礼

表紙撮影/田中秀明/アフロ

新年のご挨拶

明けまして
おめでとうございます

平素は本誌『Owners』をご愛読いただきありがとうございます。皆様のおかけをもちまして、小誌は29年目の新春を迎えます。

昨年は賃貸住宅の新設着工戸数の増加や民泊への注目など、賃貸経営をなさるオーナー様にとって気になる話題が多くありました。賃貸住宅が増える中で大切なことは、入居者ニーズをつかみ、高い入居率を維持することです。そのためには、管理会社から適切でタイムリーな提案をすることはもちろんですが、オーナー様自身に、所有されている物件への関心を持つていただくことも重要です。オーナー様と管理会社が協力し合い、入居者の方々に満足いただける物件づくりをすることが、良い入居者に長く住んでいただくことにつながると考えております。

本誌では、オーナーの皆様には役立ち、関心を持っていただけるような不動産業界、賃貸経営における情報をタイムリーにお届けすることで、大切な資産を守り、入居されるお客様に安心して住んでいただけるためのお手伝いができればと考えております。

私たちLIXILイーアールエージャパンは、総合住生活企業LIXILグループの一員として、世界の不動産ネットワークERAの日本本部として、ERA加盟店の皆様と共に、オーナー様をサポートして参りました。

今年もERA加盟店の皆様と共に、本誌『Owners』を通じて、経済の激しい変化に対応する為の情報をできるだけスピーディにお手元にお届けできるよう努力して参ります。

新しい年を迎え、読者の皆様のご健勝、ご多幸を祈念し、ご挨拶とさせていただきます。

株式会社LIXILイーアールエージャパン
代表取締役社長 斎藤 雄二

久保内 統の法律相談



借地借家法には無催告解除の禁止規定はない

債務不履行があって契約を解除したい場合、まず債務の履行を催告し、それでも履行しない時に初めて解除できるというのが民法の原則です(民法541条)。賃貸借契約においても、この「催告解除の原則」が適用されます。

ただし、契約当事者が合意をすることにより、この原則を排除することはできます(契約自由の原則)。借家人の保護を図る借地借家法でも、無催告解除を禁止する規定は設けられていません。したがって、ご質問のような特約が必ず無効となるわけではなく、催告をしなくても賃貸借契約の解除が認められるケースはあります。

「信頼関係の破壊の程度」が特約の有効性を左右する

ただし、無催告解除特約の有効性については、最高裁でも結論が分かれています。催告せずに解除しても一概に不合理とは認められない事情がある場合は「有効」とする判例がある一方で、信義則上相当と認められる具体的事情がないと、特約があっても無催告解除は「無効」とする判例もあります。事案によって判断が変わる背景には、賃貸借契約が「当事者間の信頼関係」に基づく継続的なものだという特殊性があり、信頼関係の破壊の程度に応じて、特約の効力を限定的に認めているためと考えられます。

賃料前払いの賃貸借契約では、2カ月の滞納のうち実

「無催告解除の特約」があれば、催告せずに滞納2カ月の借家人を解約できますか？

Q 賃貸借契約の特約で「借家人が賃料を2カ月分滞納した時は、賃貸人はなんらの催告を要せず、即時本契約を解除することができる」と定めています。しかし、このような特約があっても催告なしの解除が認められないことがあると聞きました。どうということなのでしょうか？

A 信頼関係を基礎とする賃貸借契約では、無催告解除の特約が事情によっては効力を認められない場合もあります。

質的な未払いは1カ月分とも言えます。そのような状況で前ぶれもなく契約を解除するには、それなりの合理性が必要です。催告すれば、2カ月分の滞納なら早期に解消される可能性も高いでしょう。単に滞納2カ月というだけでは、まだ信頼関係が破壊されているとは認められず、特約があっても無催告解除は認められないと考えられます。

しかし、過去にも滞納を繰り返している、建物の用法にも違反している、近隣に迷惑をかけている、などの問題行為があり、改善の求めに応じない場合は、2カ月の滞納が「駄目押し」となり、催告しなくても契約解除ができるかもしれません。

このように、無催告解除の特約は常に有効とは限らないということは覚えておいてください。



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。

特定の事業用資産の買換え特例

50年近く所有していた賃貸アパートを、平成28年8月に売却しました。その資金を元に、平成29年中に新たな賃貸アパートを購入する予定です。ところで、平成29年3月31日までに売却した場合、「特定の事業用資産の買換え特例」の適用が受けられると聞いたのですが、具体的にどのようなメリットがあるのでしょうか。

特例の有無により、課税額は大きく異なる

「特定の事業用資産の買換え特例」には、個人の場合、10通りのケースがありますが、ご質問の内容から「長期保有の土地建物等から特定の資産への買換え(9号買換え)」の特例についてご説明します。

この特例が適用となるためには、譲渡を平成29年3月31日までに、かつ次の①～③全てにあてはまる必要があります。

①譲渡資産：個人が事業の用に供している国内の土地等(借地権を含む)、建物、構築物で、譲渡した年の1月1日時点で所有期間が10年を超えるもの。

②買換資産：原則として譲渡した年か、その前年中または翌年中に取得した国内の土地等(面積300㎡以上で、譲渡した土地等の面積の5倍以内)、建物、構築物。

③②を取得した日から1年以内に事業の用に供したこと。この特例では、譲渡所得のうち、譲渡価額または買換資産の取得価額を限度として、原則として80%の税金を繰り延べることができるため、税額は大きく変わります(下記参照)。

〈例〉譲渡資産A(取得価額3000万円、譲渡価額6000万円)、買換資産B(取得価額6000万円)の場合。※譲渡費用なしとする。

●通常の課税(特例の適用なし)	
(6000万円 - 3000万円) × 20.315% = 609.5万円	(Aの譲渡価額) (Aの取得価額) (所得税等15.315%、住民税5%) (税額)
●特例の適用を受けた場合の税額	
{(6000万円 - 3000万円) × 20%} × 20.315% = 121.9万円	(Aの譲渡価額) (Aの取得価額) (繰延されない割合) (税率) (税額)

買換え特例は、課税の「免除」ではなく「繰り延べ」

ただし特例の適用を受けた場合、税務上の買換資産の取得価額は「譲渡資産の取得価額の8割」と「買換資産の取得価額の2割」の合計額となります(下記参照)。前述の例で言うと実際を支払った6000万円より相当少ない3600万円となります。

●買換資産Bの取得価額(特例の適用あり)

$$3000万円 \times 80\% + 6000万円 \times 20\% = 3600万円$$

(譲渡資産A (繰延割合) (買換資産B (繰延されない割合) (Bの取得価額)の取得価額)

したがって、買換資産が建物の場合、減価償却費が少なくなります。また、将来、買換資産を譲渡する際は、譲渡所得が大きくなります。そのため、この特例は課税の「免除」ではなく「繰り延べ」であると言われていています。特例を利用すべきか否かの判断など、詳しくは税理士におたずねください。



ところで「特定の事業用資産の買換え特例」ってどんなメリットがあるんだろう？

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

見制度ではできない柔軟な財産管理が可能になります。

【対策2】財産は共有でなく「信託財産」に

不動産を共有で相続するケースも、空き家に繋がりがやるといえます。共有者間の意見がまとまらなると、売却・賃貸等の有効活用ができず、放置せざるを得ません。また、共有者の一人が死亡した場合、その人の共有持分が配偶者や子に分散し、收拾がつかなくなる可能性もあります。

そんな状況を避けるには、家族信託で不動産を信託財産にするという方法があります。兄弟の一人を「受託者」にして信託財産の管理権を集中させ、賃料収入などの「受益権」は兄弟間で平等に持ち合うことにすれば、共有と同じ財産関係を維持しつつ、処分や有効活用の判断は「受託者」単独で行うことができます。

【対策3】元気がうちに、承継先を決めておく

3つめは、親が資産承継者を決めずに亡くなってしまふケースです。特に不動産は分割できないため、相続人(子)がもめてしまい、引き継ぐ人が決まらないことも多々あります。

このような、「争族」による空き家を回避するには、親が遺言、または遺言の代用機能を持つ家族信託で不動産の承継者を指定しておく必要があります。子供が複数いる場合は、不動産を相続しない人たちの遺留分まで考慮に入れて、遺言書を作成したり家族信託契約を締結しておくことで、資産の「塩漬け」を回避することができます。

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・成年後見制度等に関する先駆的な円満滑らかな相続・事業承継対策コンサルティングのみを活用した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。



連載3 「家族信託」による事業承継
空き家問題と家族信託
宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志

「家族信託」は、節税や争族対策など様々な問題を解決する糸口になります。今回は、昨今注目を集めている「空き家問題」も、家族信託のしくみを活用することで回避できるというお話です。

空き家問題の原因は、資産承継の失敗

全国の空き家は820万戸を超え、空き家率は13.5%と過去最高を更新しました(2013年総務省調べ)。なかでも社会問題となっているのが、長年放置され、防災・衛生・景観などの面で地域の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家です。

ところで、空き家になる典型的な原因をご存知でしょうか？それは、資産承継の失敗です。自宅以外にも不動産を保有するオーナー様にとって、空き家リスクへの「備え」は急務と言えます。家族信託を活用した空き家対策について、具体的に話しましょう。

【対策1】認知症に備えて、子に資産管理を委託

空き家の原因の一つは、自宅で一人暮らしの親が認知症になり、施設へ入所するケースです。認知症などによって判断能力が低下すると、本人による財産管理や契約ができず、成年後見制度を利用せざるを得なくなります。しかし、後見制度の下では、基本的に「本人にメリットのない行為」は行えず、財産の処分や節税対策に大きな制約を受けます。結果として、家を有効活用できず、空き家のまま相続発生を待つのみとなります。

このような事態を回避するには、親が元気なうちに家族信託契約を結んで子に管理を託すことをおすすめします。アパートの建て替えや買い替えなど、後

「家族信託」なら、柔軟な資産管理ができる！

●家族信託で回避できる、3つの「空き家原因」

- 自宅で一人暮らしだった親が、重度の認知症で施設へ。自宅は相続発生まで処分できない！
- 不動産を兄弟が共有で相続。兄弟間で意見がまとまらず、有効活用できず！
- 親の死後、相続でもめて承継者が決まらない！