



オーナーズ 大家さん・地主さんのための情報誌 Owners

8

2017
August

特集 「敷金」「原状回復」「連帯保証人」への影響は？

120年ぶり 民法大改正！賃貸経営はどうなる!?

- ◆ 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 把瑠都
- ◆ 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]

●ポルトガル リスボン ロシオ広場

起伏に富んだ地形から「7つの丘の都」と呼ばれる美しい街。古代ローマ時代の面影を残す城、大航海時代に建てられた修道院や海辺の塔、装飾タイルに彩られた家並みなど見所多彩。

表紙撮影 高田芳裕/アフロ

久保内 統の法律相談



室内で喫煙しただけでは
直ちに契約解除にはなりにくいケースも

賃貸借契約において建物の利用に関する条件を付けることは、公序良俗に反したり、不当に賃借人の利益を害するものでない限り可能です。例えば、近隣への騒音被害防止のために夜間の楽器演奏を禁止する特約を付けるのも広い意味ではその一環です。

健康増進法の改正が目指されるなか、受動喫煙対策のために、公共の場に問わず飲食店での全面禁煙の是非が取り沙汰されています。今やホテルでも全館禁煙のところが増えています。賃貸住宅でも、禁煙を条件に賃貸すること自体は可能です。特に、廊下などの共用部分での禁煙であれば、住人の健康のためという目的に適います。



illustration おおうちすみえ

「全面禁煙」を条件に入居者募集する場合、 気をつけることは？

Q 東京オリンピックに向けて公共の場や飲食店での禁煙化が進んでいます。私のアパートでも、今後は室内・敷地内での禁煙を条件に募集したいと思いますが、気をつけることはありますか？

A 室内・敷地の禁煙を条件にすることは可能ですが、違反した入居者を直ちに契約解除できるかは、建物を禁煙にする必要性・合理性によって変わります。また既存の入居者に対して、新たに禁煙を強制することは難しいです。

しかし、基本的に入居者のみを使用する居室内まで禁煙にすることは、住人の健康のためというより、オーナーの利益(室内の汚損の軽減)や価値観(嫌煙)を守るためという側面が強くなります。

したがって、そのルールが住人全員の健康のために重要だという合理的な理由(乳幼児のいる世帯が多い保育所併設型マンションである等)がないと、室内で喫煙しただけでは直ちに契約解除の理由にはなりにくいと言えます。違反の程度が甚だしいとか、何度も注意をしたのに改善が見込めないなどの事情が必要になってくるかもしれません。

途中から全面禁煙に切り替える場合、 既存の賃借人への対応が難題

住人の健康維持という観点を「売り」にするのであれば、全室禁煙にしなければ意味がありません。一部貸室のみ禁煙では、「受動喫煙のないマンション！」などという広告も虚偽のものとなり、使用できません。

しかし、既存の賃借人に対して、後から室内禁煙の契約条件を課すには、その人たち全員から、個別の同意を取り付ける必要があります。「室内喫煙が禁止されていないから入居した」という賃借人に対して、契約条件を不利益に変更することになるからです。途中から建物内禁煙を実行する場合、既存の喫煙者への対応が一番の難題になってくるかもしれません。

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・たのお 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。

「底地」と「借地権」を交換した場合の特例について

私はA氏に100坪の土地を賃貸し、A氏はそこに家を建てて住んでいます。このたびA氏から「借地権と底地を交換して、完全な所有権の土地を取得したい」との話があり、応じることにしました。この土地の借地権割合は60%なので、私がA氏に60坪部分に見合う底地を渡し、代わりにA氏から40坪部分の借地権を返還してもらうことにより、等価でA氏が60坪、私が40坪の完全所有権の土地を取得することになります。この場合、譲渡所得の計算はどうなるのでしょうか。

「固定資産の交換の特例」の適用を受けると 譲渡はなかったものと見なされる

ご質問のケースでは、原則として、あなたはA氏に60坪部分の底地を譲渡し、A氏から40坪部分の借地権を購入したことになります。したがって、その底地の譲渡により所得(売却益)が生ずる場合は、税負担が発生します。

ただし、土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換した場合、次の6要件を全て満たしていれば、その譲渡はなかったものとする「固定資産の交換の特例」があります。

①譲渡および取得する資産は、いずれも固定資産であること。不動産業者などが販売のために所有している土地などの資産(棚卸資産)は、対象外。

- ②譲渡および取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように同じ種類の資産であること。
- ③譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- ④取得する資産は、交換の相手方が1年以上所有していたものであり、かつ、交換のために取得したものでないこと。
- ⑤取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- ⑥譲渡する資産と取得する資産の時価の差額が、いずれか高い方の価額の20%以内であること。

今回の底地と借地権の交換は、②の土地と土地の交換に当たり、その他の要件にも該当すれば特例の対象となります。

「交換差金」として金銭を受け取った場合は 譲渡所得税の課税対象となる

次に交換の対象となる借地権40坪と、底地60坪の価値が等価であるかどうかを検討してみましょう。借地権割合が60%ということですから、あなたの底地に見合う面積は40坪(100坪×40%)となり、A氏の借地権に見合う面積は60坪(100坪×60%)となります。交換後、お二人が完全所有する土地の面積と合致するため、問題はないと思われます。

また、第三者間で行われた交換の場合、当事者間で合意した価額については、それが「時価」であるとの考え方もあります。

なお、それぞれの資産の時価の差額について「交換差金」として金銭を受け取った時は、特例の対象となる場合であっても、「交換差金」の部分については譲渡所得税が課税されるので注意が必要です。詳しくは税理士におたずねください。



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馬町14-15
マツモビル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。認知症高齢者や障害者の成年後見人に50件以上就任。豊富な経験をいかし、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)家族信託普及協会代表理事。(二)社日本相続学会理事。

さんの老後の財産管理を甥が「信託監督人」と相談しながら行うというものです。また、一郎さんの死後は、妻を「第二受益者」とし、妻の財産管理も同様にこの仕組みのなかで行います。さらに妻の死後は、明さんを「第三受益者」にして、その生活・療養に必要な資金は、「受託者」の甥から「成年後見人」に随時、給付するようにします。一郎さん、妻、息子の全員が死亡した時点で信託を終了させ、残った信託財産は社会福祉法人に寄付するように規定しておきます。

子に代わり、残余財産の行く末を指定できる

一郎さん夫妻の存命中は、司法書士が明さんの後見人業務と信託監督人業務を兼務し、家族3人の生活全般をサポートします。

ご夫妻の死後は、受益者となった明さんの後見人として、甥(受託者)と連携を取りながら、引き続き息子の生涯にわたる生活と財産管理を担います。明さんには法律上の相続人(妻、子、兄弟)が存在しません。そのため、通常の相続で両親から所有権としての財産をもらうと、遺言を書けない明さんの財産は、最終的に国庫に帰属することになります。

しかし、一郎さんが信託契約書のなかで財産の行く末を決めておくことで、一郎さん夫妻および明さんが使いきれず残った財産(信託の残余財産)は、最終的に国庫に没収されることなく、希望する社会福祉法人へ寄付することが可能となります。死後も、その「想い」を確実に届けることができるのです。

「成年後見制度」と「家族信託」を併用する

前回は、自社株式を信託財産に入れて、家族信託で円滑な事業承継を図るお話でした。今回は、全く違った視点による家族信託の活用事例をご紹介します。障害のある子を抱えるご家族のための「福祉型信託」のお話です。※事例は全て仮名です。

障害のある子を残して「くくなる」ことへの心配

一郎さん(70歳)と妻(68歳)の間には、先天的障害のある一人息子・明さん(43歳)がいます。明さんには一般就労できるほどの判断能力がなく、現在、自宅で両親の庇護のもと安心して暮らしています。しかし、高齢の一郎さん夫妻にとって最も心配なのは、将来、明さんの在宅での生活を支えられなくなった場合に誰がどのように支えるかです。

また、一郎さんは、自分と妻、明さんが亡くなった後、残った資産があれば、それをお世話になった障害者施設を運営する社会福祉法人に寄付して有効活用してほしいと思っています。

そこで、一郎さんは将来に備えて信託できる司法書士を探し、明さんの法定後見人に就任してもらうことにしました。

また同時進行で、自分を「委託者」兼「当初受益者」、近くに住んでいて最も頼れる甥(40歳)を「受託者」、明さんの後見人の司法書士を「信託監督人」として、信託契約を締結しました。その内容は、一郎

●一郎さんの対策のポイント

- ・「家族信託」と「成年後見制度」を併用
- ・両方の制度に詳しい司法書士を「法定後見人」兼「信託監督人」に指定
- ・「受益者」を自分、妻、息子の順番に指定
- ・若く、信頼できる甥を「受託者」に指定
- ・自分、妻、息子の死後の残余財産の優先を指定

自分の死後も、子どもの生活や財産を守ることができる！



連載10 「家族信託」による事業承継
障害のある子と家族信託
宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志