



Owners

オーナーズ 大家さん・地主さんのための情報誌

9

2017
September

特集 2017年ERA東海全国大会

確かな知識でお客様に「安心」を!

- ◆アメリカ不動産マーケットのトレンド ◆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 井上和香 ◆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]

●ドイツ ニーダーザクセン州 ツェレ

「北ドイツの真珠」と呼ばれる美しい町。奇跡的に戦禍を逃れた通りには伝統的な木組みの家が立ち並ぶ。13世紀創建の古城、美術館や民族博物館など見所多彩。朝市めぐりも楽しい。

表紙撮影 Andrea Armellin/SIME/アフロ

久保内統の法律相談



前入居者の残置物は、オーナーの物品となる

前入居者の退去に伴い撤去予定だったエアコンなどの設備造作を、次の入居者が使いたいと希望することはよくあります。まだ使える状態ならば、費用をかけて新たに設置するより、無駄がありません。

しかし、前入居者の残置物は賃貸人の物品となり、結果として「エアコン付きの建物」を賃貸することになります。故障した場合は修理しなければならず、修理不可の場合は新品と交換する義務まで負うことになります。さらに、新入居者の退去時に、「エアコンは元々付いていた」と言われれば、撤去(原状回復)を求めることもできません。

よほど価値があつて賃料を増額できるような設備ならともかく、エアコン程度では賃貸人の費用負担がかさむだけと言えます。

特約で、修理・交換・撤去は賃借人が行うことを明記する

既存のエアコンを使用することで、入居者は新規に購入する負担を軽減できるという利益が受けられます。したがって、利益に見合う負担をしてもらっても不合理ではありません。

そこで、エアコンの使用について、賃貸人は一切保証をせず、①故障などの修理費用はすべて賃借人が負担すること、②契約終了時には賃借人の費用負担で撤去し、廃棄

残置物のエアコン。新入居者が使用を希望した場合、注意すべき点は？

Q 入居希望者から、前入居者の残置物であるエアコンをそのまま使いたいと言われました。撤去費用がかかるので使ってもらえば助かりますが、賃貸借契約にあたり、何か気をつけることはありますか？

A 責任の所在をあいまいにすると、故障時には賃貸人が修繕し、交換まで求められることもあります。契約時には、賃借人の費用負担で維持管理してもらう合意を取り付けておきましょう。

処分すること、③交換する場合、賃借人の費用で廃棄・新機種設置をすること、などを賃貸借契約の条件(特約)として明記しておきます。新入居者がその条件に同意できない場合は、既存のエアコンは撤去し、新規に購入し、設置してもらうようにします。

なお、前入居者にエアコンの撤去費用分の原状回復費用を負担させている場合、新入居者の退去時に、撤去費用を賃借人負担とすると、オーナーは不当に利得を得ることになります。トラブル予防のためにも、前入居者にはエアコン撤去費用は負担させずに敷金精算をしておくのが望ましいです。こうすることで、前入居者、新入居者のいずれもがバランス良く利益を受けられ、まだ使用できる設備を無駄に廃棄処分する不経済を避けることもできます。



illustration おおうちすみえ

ここまで差がつく 生きて 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。

死亡保険金を受け取った場合の課税

父の死亡に伴い、父が被保険者、私が受取人となっている3つの生命保険(A)(B)(C)の死亡保険金を一時金で受け取りました。この保険金は、すべて相続税の課税対象となるのでしょうか。ちなみに各保険料の負担者(契約者)は、A)父、B)私、C)母です。

相続税が課税されるのは 死亡した被保険者が保険料負担者の場合

被相続人(被保険者)の死亡によって取得した生命保険金や損害保険金のうち、相続税の課税対象となるのは、その保険料を被相続人(ご質問ではお父様)が負担していたものに限られます。したがって、あなたが取得した3つの生命保険金のうち、相続税の課税対象となるのはAのみです。

ご質問のように、受取人が相続人^{*}のケースでは、相続税の基礎控除額とは別に、相続人全員が受け取った保険金の合計額のうち、原則「500万円×法定相続人の数」まで非課税となります。課税対象となる金額は、それを超えた部分です。なお、相続人以外の人が取得した死亡保険金には、非課税の適用はありません。^{*}相続放棄した人や相続権を失った人は除外。

保険料負担者と受取人が同じ場合は 所得税の対象に

では、相続税以外の税金についても見てみましょう。Bのように、保険料負担者=受取人の場合、その受取人には「所得税」が課税されます。

ご質問のように一時金で受け取った場合は「一時所得」となり、原則として「(受け取った保険金の額-支払い済みの保険料-特別控除額50万円)×1/2」が課税対象となります。

被保険者・保険料負担者・受取人がすべて異なる場合は 贈与税の対象となる

最後にCの被保険者(お父様)・保険料負担者(お母様)・保険金受取人(あなた)がすべて異なるケースです。あなたは、保

険料負担者(お母様)から死亡保険金に相当する金額の贈与を受けたものと見なされ、「贈与税」が課税されます。

以上のように、あなたが受け取った死亡保険金はすべて保険料負担者が違うため、それぞれA)相続税、B)所得税、C)贈与税の課税対象となります(下表参照)。なお、死亡保険金を年金で受領する場合など、詳しくは税理士におたずねください。

●死亡保険金を一時金として受け取る場合の課税関係

	被保険者	保険料負担者	保険金受取人	税金の種類
A	父	父	本人	相続税
B	父	本人	本人	所得税
C	父	母	本人	贈与税

父がなくなり3つの生命保険金を私が受け取った。それぞれ契約者が違うが...



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

に財産を管理してもらう設計にしました。この契約により、一郎さんの相続発生後、主要な遺産は信託財産として花子さんが取得することになりますので、子2名は民法で保証された遺留分(各8分の1)を侵害されることになりません。この場合、何ももらえなかった子供たちは、理論上、母に対して遺留分を請求(減殺請求)できるのでしようか?

民法の大原則である遺留分は回避できない

結論から言うと、遺留分に抵触する内容の遺言代用信託に対し、遺留分減殺請求をすることは可能です。つまり、家族信託の仕組みを駆使しても、民法の大原則である遺留分減殺請求は免れられません。実際には、所有権ではなく信託受益権という財産に対して減殺請求することになりますので、遺留分相当額の金銭の支払い(家賃収入など)について合意するが、受益権という財産の持分を遺留分権利者に持たせることになるでしょう。

ただし、所有権の持分を渡すのと異なり、管理処分権限は受託者に集約されています。また、委託者事例では一郎さんが、信託契約の終了とともに遺留分権利者の持分を消滅させるよう指定しておくことも可能です。その点で、遺留分をめぐる紛争を回避する一手法として、家族信託を活用できる余地があります。

なお、このようなケースでは、相続問題や家族信託に詳しい法律家のアドバイスが不可欠です。まずは信頼できる相談先を探すことから始めてください。

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。

今回は、セミナーなどでよく質問をいただく、家族信託と相続人の遺留分の関係についてお話ししたいと思います。

遺言の代用機能がある家族信託

家族信託では、生前の親の財産管理について万全の体制を整えることに加え、親亡き後の信託財産の承継者を指定することも可能です。契約内容に遺言の機能を持たせて、円満円滑な資産承継を図りたいというニーズは高まっています。この信託の形態を「遺言代用信託」と言います。

では、遺言代用信託により、法定相続人の遺留分に抵触するような内容を規定した場合はどうなるか、具体的な事例を想定して考えてみましょう。

遺言代用信託により、子の遺留分が侵害された事例

一郎さん(80歳)と花子さん(72歳)夫妻には、2人の子(長女と長男)がおり、それぞれ結婚して別に居を構えています。近くに住む長女とは頻りに行き来をしていますが、他県に住む長男とは疎遠になっています。この度、一郎さんは自身の財産管理を長女に任せるべく、自分を委託者兼受益者、長女を受託者として信託契約を交わしました。

委託内容は、毎月の生活費の給付や納税、いざという時の入院費の支払いに備えた貯蓄、自宅および賃貸アパートの管理などです。一郎さんはこの信託契約を自分の死後も継続させ、承継者(第二受益者)を妻・花子さんにして、引き続き長女

遺留分とは?

民法が最低限保証する、法定相続人の遺産の取り分のこと。遺留分の割合は下記のとおり。

①法定相続人が直系尊属(親・祖父母など)のみ：遺産の1/3
②上記以外(配偶者・子など)：遺産の1/2

一郎さんのケースは②。妻が1/4、子供2人は各1/8となります



連載11 「家族信託」による事業承継 遺留分対策と家族信託 宮田総合法律事務所 代表司法書士 宮田浩志