



# オーナーズ

大家さん・地主さんのための情報誌

# Owners

10  
2017  
October

**特集** これからの空室対策の有力な選択肢に!

**改正「住宅セーフティネット法」で変わること**

- ◆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 石丸幹二 ◆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】

●フランス ストラスブール

パリからTGVで2時間20分。ライン川を挟んでドイツと国境を接し、旧市街は世界遺産に登録。交通の要衝として2000年の歴史をもち、大聖堂や宮殿、中世の木組みの家など見所満載。

表紙撮影 保屋野 参/アフロ



## 久保内 統の法律相談



### 家賃に加算できるのは、貸室内の設備のみ

建物に付属する設備の利用については、貸室に一体化しているもの(室内エアコンなど)は賃料に、全賃借人が共同で使用できるもの(宅配ボックスなど)は共益費にそれぞれの利用料を加えて設定することになります。

駐輪場は、上記のような貸室本体の付属設備とは異なります。また、見かけ上の賃料が高くなると入居者募集に悪影響を及ぼす可能性もあり、賃料に上乘せするのは適当とは言えないでしょう。オープンスペースにして、入居者全員が自由に(どこにでも何台でも)駐輪できるのであれば、「共益費〇〇円(駐輪場利用料含む)」などとして利用料を請求するほうが適切だと言えます。

一方、希望者のみの利用に限定する場合は、共益費とは性質が異なるものになります。サイクルラックを設置するなどして利用区画を定め、第三者が駐輪できないようにする場合は、建物の付属設備というよりは独立した賃貸物件とみなし、個別の契約にすべきです。

このように、実体に応じて課金方法を検討すべきですが、少なくとも賃料への上乗せは適当でないと考えられます。

### 希望者のみを対象に、駐輪場利用契約を締結

一人(部屋)1台限定、あるいは区画割り当てをするなどの場合、建物の賃貸借契約とは別に、駐輪場利用契約を締結

## 入居者からの要望で駐輪場を新設。利用料金を家賃に含めてもよい？

**Q** 複数の入居者から要望があり、アパートの敷地内に屋根付き駐輪場を作ることにしました。設置費用がかかるので、利用希望者には月額1000円を支払ってもらおうと思っています。この場合、家賃を増額すればよいでしょうか？

**A** 駐輪場の利用態様(台数ごと課金、専用スペース割り当てなど)にもよりますが、賃貸管理上は、家賃とは別に利用料を支払ってもらう契約が望ましいと言えます。

結みましょう。そうすることにより、1台あたり1000円といった利用料の設定もしやすくなります。

独立した契約にすれば、駐輪マナーの悪い利用者がいた場合、建物賃貸借はそのままで、駐輪場利用だけを禁止(解除)することができますし、無断駐輪・転居時の放置自転車に対する損害金請求も容易になります。

日常の管理のためには、駐輪場契約者には、貸室の番号と有効期間を記入したシールを配布して自転車に貼付してもらうなどの工夫が望ましいです。なお、契約は独立していても、建物の賃貸借に付随する契約に変わりはありません。賃貸借契約の終了時には、駐輪場利用契約も終了するという特約は忘れずに入れておくようにしましょう。



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。

### 平成29年分の路線価の特徴について

平成29年分の路線価が公表されました。今年も全国平均で上昇に転じているようですが、特徴を教えてください。

#### 大都市圏と地方との二極化傾向が顕著に

平成29年分の標準宅地の評価基準額の全国平均は、0.4%の上昇となりました(前年は0.2%の上昇)。大都市圏(首都圏、中部圏、近畿圏)以外でも、地方の中核都市が上昇しています。

#### ●13都道府県で上昇、2県は横ばい、その他は下落

都道府県別では13都道府県が上昇(前年は14都道府県)。最も上昇率が高いのは宮城県3.7%、次に東京都および沖縄県3.2%です。宮城県は新たな地下鉄の開業により沿線の開発が

上昇した都市 27 (昨年25)	
上昇率10%以上の都市 10 (昨年10)	札幌、仙台、東京、横浜、金沢、京都、大阪、神戸、広島、福岡
上昇率5%以上10%未満の都市 4 (昨年5)	さいたま、岡山、大分、那覇
上昇率5%未満の都市 13 (昨年10)	福島、千葉、甲府、富山、岐阜、静岡、名古屋、大津、奈良、高松、松山、佐賀、熊本
横ばいの都市 16 (昨年17)	
下落した都市 3 (昨年5)	青森、盛岡、山形、宇都宮、前橋、長野、津、和歌山、鳥取、松江、山口、徳島、高知、長崎、宮崎、鹿児島
下落率が5%未満の都市 3 (昨年5)	秋田、水戸、新潟

(注) 福井市の最高路線価の所在地は、平成28年分が市街地開発事業の施行区域等で路線価を定めていなかったため、記載していません。

●一口モ「路線価」とは？  
価額がおおむね同一と認められる、一連の宅地が面している路線(道路)ごとに付した1㎡あたりの土地の標準価額をいう。相続税や贈与税の課税の際、これが主に市街地を形成する宅地の評価額の算定基準となる。その他の地域の評価にあたっては、固定資産税評価額に、地域ごとに定めた倍率を乗じて算定する。

進んだこと、東京都や沖縄県は都心部を中心に大型再開発事業が活性化していることが原因と考えられます。前年の下落から横ばいに転じたのは石川、岡山の2県。その他の県は下落しており、大都市圏と地方との二極化傾向が顕著といえます。

#### ●都道府県庁所在地では、27都市が上昇、3都市で下落

なお、都市経済の活力のバロメーターである都道府県庁所在地の最高路線価の特徴は、以下①②のとおりです。

①上昇した都市の数は前年の25から27に増加。大都市圏では東京、横浜、京都、大阪、神戸、大都市圏以外でも札幌、仙台、金沢、広島、福岡の中核都市が10%以上の上昇。一方、下落した都市の数は5から3に減少。前年同様5%以上下落した都市はありません(表参照)。

②最も高かったのは東京都中央区銀座5丁目。4.032万円/㎡(前年3,200万円)で、昭和61年分以降32年連続で最高額です。インバウンド需要や、新たに開業した商業施設への期待などが高騰の原因と考えられます。

#### 東日本大震災、熊本地震等に関する取り扱い

東日本大震災の被災地域も、原則として平成29年1月1日を評価時点として路線価等が定められています。ただし、その時点において、「帰還困難区域」「居住制限区域」および「避難指示解除準備区域」に設定された区域内の土地等は、路線価等を定めることが困難なため、相続税・贈与税の申告の際、その価額を「0」として差し支えないとされています。

また、熊本地震で被災した土地等を平成28年4月14日から同年12月31日までの間に相続等により取得した場合、平成28年分の路線価等に地震による地価下落を反映して、一定の地域ごとに定められた「調整率」を乗じて計算できます。

### 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

預けるイメージです。ただし、太郎さん名義の「預金口座」自体を信託財産にすることは困難ですので、預金を引き出し、「現金」にしてから管理を任せることとなります。受託者となる京子さんは、「自分自身の金銭」と「親の信託財産である金銭」を混同しないように、明確に分けて管理する必要があります。

**信託専用口座で「分別管理」する**

理想的な管理方法は、「信託口座」と言っても、「委託者田中太郎、受託者山田京子信託口座」という名義で口座を作り、管理する方法です。しかし、「信託口座」の作成に依り得る金融機関は、全国でもまだ一握りです。

そこで、よく行われているのは受託者(京子さん)名義の新規口座を作り、それを「信託専用口座」とする方法です。信託契約書には口座番号と共に、信託財産の管理用口座である旨を明記。実際に親の金銭をその口座に移動して、そこから親のために支出します。税務上は実体で判断されますので、子供名義の口座に金銭を移動させても、お金の流れや親のための用途であることが明確なら、贈与や消費貸借、横領等として税務・法律上、問題とはなりません。

親から預かった金銭のほかに信託財産がある場合(収益物件の賃貸収入など)、共にこの信託専用口座で管理をし、必要に応じて受託者たる子が親に金銭交付をしたり、支払代行をすることで、親の金銭管理を最小限の負担で担うことが可能になります。



連載12 「家族信託」による事業承継  
富田浩志 富田総合法律事務所 代表弁護士

今回は、高齢になった親世代のオーナー様が持つ金融資産、特に金銭(現預金)について、家族信託でどのように管理できるかというお話をします。

**金銭管理は、信頼できる子供に託したい！**

人は高齢になると、病気や認知症などさまざまな健康リスクが増えてきます。そこで、将来にわたり安心して生活できるように、通帳の保管、介護費用、入院・入所費用、税金などの支払い、年金や賃料収入の管理・活用について、「信頼できる我が子に託したい」というニーズは高いです。

個人の預金は、認知症などで本人の判断能力が低下すると、自ら引き出すことが不可能となります。いわゆる「預金凍結」です。この場合、成年後見制度を利用しない限り、財産の管理・処分はできませんが、後見制度には何かと負担や制約が多いのが実情です(詳細は「オーナーズ」2017年2月号参照)。

そこで、代わりに「家族信託」を使って、元気づうちから子供に金銭管理を託す方が増えています。

**親が子供に財布を1つ預けるイメージ**

では、具体的に例を挙げてお話ししましょう。田中太郎さん(73歳、仮名)は、結婚して近所に住む長女の山田京子さん(40歳、仮名)を受託者として信託契約を結び、金銭管理を任せることにしました。狙いは預金凍結を回避し、スムーズかつ柔軟な管理・活用をすることです。いわば緊急事態に備え、娘の京子さんに太郎さんの財布を1つ

※「家族信託」による金銭管理のポイント

- ・子は自分と親の金銭が混同しないよう、「分別管理」を徹底！
- ・子名義の「信託専用口座」を作り、その中で管理する。
- ・金融機関によっては「信託口座」を作ること可能。
- ・信託契約の締結は、親が元気なうちに！

親は安心！子供の負担も最小限でOK！