



Owners

オーナーズ 大家さん・地主さんのための情報誌

12 2017
December

特集 シーズン直前! 今からできる空室対策とは?

スマホで選ばれる部屋にする!

- ◆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 立川談笑 ◆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 ミュンヘン

活気あふれる南ドイツ最大の都市。12世紀に貨幣鑄造・市場の街として開かれ、中世の教会や宮殿、ピアホールなど見所が満載。クリスマスマーケットには世界中から観光客が訪れる。

表紙撮影 佐山哲男/アフロ





民法の大改正により、連帯保証人に請求できる金額はどう変わのでしょうか？

Q 民法の大改正が行われ、連帯保証人に請求できる金額が制限されると聞きました。施行はまだ先なのですが、これまでと何が違うのでしょうか？ また、賃貸借契約書を書き替える必要があるのでしょうか？

A 改正民法の施行後は、連帯保証人の責任範囲を予め設定しなければなりません。具体的な範囲の基準は今後の実務や裁判例の蓄積を待つしかありませんが、今のうちから契約条項の変更などの準備をしておくのがよいでしょう。

「金額」と「時期」の二段構えで責任範囲を限定

現在の民法では、連帯保証人は、元本(賃料本体)・利息(延滞利息)・損害金(原状回復費用等)の全てについて、賃借人と連帯して支払いの責任を負います。支払額に上限はなく、どれだけ高額になっても全額の支払義務を免れません。しかし、改正民法の施行後(平成32年6月予定)は、その責任範囲が限定されることになります。

より正確に言うと、賃貸借契約・連帯保証契約を締結する際は、連帯保証人の責任を「金額」と「時期」の二段構えで限定することが必須となります。金額面では、「100万円を限度とする」「賃料の1年分を限度とする」といった「極度額

(責任限度額)」の明記が義務付けられます。

時期の面では、支払義務を負う金額(元本)を確定させるタイミングを定めなければなりません(元本確定事由)。例えば、「賃料滞納が6カ月分に及んだ時は元本が確定する」とした場合、連帯保証人の支払い義務は、その時点「まで」に発生した未払賃料や損害金で確定され、それ以降の滞納分などは責任の範囲外となります。もし、確定時点で極度額を超えていても、責任範囲は極度額までとなります。

極度額や元本確定事由の定めがない連帯保証契約は「無効」となりますので要注意です。施行後に備えて、今から契約条項の変更の準備をしておくことが望ましいでしょう。

妥当な極度額の基準は、現時点では不明

問題は、極度額をいくりに設定すべきかです。「賃料の10年分」などでは極度額の意味がない(事実上、青天井に等しい)ため、公序良俗違反などで無効になるおそれがあります。しかし、「極度額50万円」では、半年分程度の滞納で底をつくでしょうから心許ない連帯保証になります。

極度額の基準は、民法の改正議論の中でも固まっていません。どの程度なら合理性があると認められるかは、今後の実務運用や裁判例の蓄積を待つしかなく、賃借人にとっては、当面の間、非常に不安定な状況が続きます。民法改正を機に積極的に家賃債務保証会社を活用するなど、連帯保証のあり方そのものを見直すべき時期かもしれません。



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。

成人している孫に対する贈与と贈与税の負担

相続対策の一環として、今年大学を卒業した孫(23歳)に課税価格1,000万円の土地を暦年課税により贈与することを検討しています。しかし、孫には贈与税を支払う現金がないため、おそらく私が負担することになると思います。この場合、負担した贈与税の金額にも贈与税が課税されてしまうのでしょうか。

贈与税は、受贈者に対して課税される

贈与税は、贈与により財産を取得した人(受贈者)に課税されますが、財産を贈与した人(贈与者)にも連帯納付の義務があります。受贈者が資力を喪失して贈与税の納付が困難な場合は、原則として贈与者が負担しても課税されません。

しかし、ご質問のケースでは、お孫さんは贈与される土地を引き続き保有するため、資力を喪失しているとは判断できないと思われます。したがって、お孫さんの代わりに贈与税を支払った時点で、その金額を贈与したことになり、さらに贈与税が課税されます。

不動産と金銭を同じ年に贈与すると、贈与税負担は大きくなる

不動産と贈与税相当額の金銭を同じ年に贈与すれば、贈与税の申告と納税が一度で済みます。

例えば、贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上の直系卑属(子・孫・ひ孫など)に課税価格1,000万円の土地を贈与し、同じ年に280万円の金銭を贈与するとします。その場合、贈与税額は278万円となり、贈与された金銭で贈与税を支払うことが可能となります(下記参照)。

$$[(1,000万円+280万円)-110万円] \times 40\% - 190万円 = 278万円$$

(土地価額) (金銭額) (基礎控除) (税率) (速算控除額) (贈与税額)

ただし、贈与税は累進税率が適用されるため、通常は同じ年に贈与すると税負担が大きくなります。

一方、贈与税分の金銭を納期限である翌年に贈与した場合、

2年分の贈与税の合計額は、約95万円少なくて済むことになります(下記参照)。

- ① 1年目(土地のみ贈与):
 $(1,000万円 - 110万円) \times 30\% - 90万円 = 177万円$
 (土地価額) (基礎控除) (税率) (速算控除額) (贈与税額)
- ② 2年目(金銭のみ贈与):
 $(177万円 - 110万円) \times 10\% = 6.7万円$
 (金銭の額) (基礎控除) (税率) (贈与税額) 約95万円
少なくなる!
- ③ 2年分の贈与税の合計額: ① + ② = 183.7万円

したがって、贈与の金額が大きいケースでは、贈与税相当の金銭は、翌年に贈与したほうが有利になります。なお、土地や建物の贈与を受けた場合、受贈者には贈与税以外にも登録免許税を含む登記費用や、不動産取得税の負担が発生することがあるため注意が必要です。詳しくは税理士におたずねください。

相続税対策として孫に土地を贈与したいが...



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

託が活用できます。例えば、遺産を渡したい相手が判断能力を喪失している場合、認知症の配偶者、障害のある子など、相続財産を適切に管理するためには後見人を付ける必要があるかもしれません。そのようなケースでは、単に遺産の受取人を指定する「遺言」よりも、「家族信託」で財産管理の仕組み(方法)ごと遺すほうが、家族に喜ばれる可能性が高いです。また、遺言を書けない受取人に代わって、次の資産承継者(二次相続以降)まで指定しておきたい場合は、「家族信託」の仕組みを駆使する以外に方法はありせん。

賃貸物件の収益を平等に分配できる

さらに、アパートなどの利益を複数の子でシェアしてほしい場合、物件を子の共有財産として相続することはトラブルのもとになります。それを回避する方策として、家族信託の活用は非常に有効です。子供のうち一人を受託者として管理権限を集中させ、利益を受ける権利(受益権)を全員で持ち合うようにすれば、収益は平等に分配でき、売却や建て替えなども受託者の一存で行うことができます。

家族みんなが幸せになれる財産の遺し方・継がせ方は、家族の数だけあると言えます。ぜひ元気なうちに家族会議を開き、一人ひとりがどのような希望を持っているかを共有してください。その上で専門家に相談しながら、資産承継のベストな方策を導き出し、実行していただけることを願っております。

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。(一社)日本相続学会理事。

これまで、「家族信託」の仕組みがどのようなケースで活用できるか、具体的な事例を交えてお話ししてきました。最終回を迎えるにあたり、財産管理と相続の観点から、改めて「家族信託」の活用ポイントについて総括をしたいと思います。

希望する財産管理によって、選択肢は異なる

認知症などで判断能力が低下した場合に備えて、元気なうちに信頼できる家族に財産の管理・処分を託す仕組みには、「任意後見制度」と「家族信託」があります。両者の大きな違いは、財産を託された人の権限の範囲です。

後見人は、節税対策を目的とした収益物件の購入や建て替え、買い換えなど、本人に直接メリットのない行為が制限・禁止されるのに対して、家族信託の受託者にはそのような制限がなく、本人の希望に沿った柔軟な財産管理が可能です。

もう一つ大きな違いは、任意後見制度には後見人の事務をチェックする人(後見監督人)がいることです。後見人は後見監督人に対して定期的に報告をする義務があります。また、後見監督人への報酬は、管理する財産の中から支払うこととなります。

後見監督人のチェックが入ることでも明朗な財産管理が行えるため、家族間のトラブルを防ぐ効果があるとも言えます。

「任意後見制度」と「家族信託」のどちらを選ぶべきかは、希望する財産管理の内容や、回避したいリスクにより検討しましょう。

二次相続以降の指定は、家族信託にしかできない

相続の局面でも「家族信託」

●家族信託を使って、事業承継を成功させる3つのコツ

- ・親が元気なうちに家族会議を開く。
- ・親子で想いを共有し、皆が幸せになれるゴールを設定する。
- ・信頼できる専門家に相談し、サポートをもらう。

家族にピッタリの仕組みづくりを!



連載 14 「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