

賃貸経営で収益を増やすための

# 賃貸管理 ニュース

8月

- 発行日：2019. 8. 1 第4巻11号（通算47号）
- 発行所：ピタットハウス平塚店  
神奈川県平塚市紅谷町3-17 TEL. 0463-23-8187
- 発行人：相原 美紀 <http://.ph-hiratsuka.com/>



## 8月の花 向日葵（ひまわり）

キク科・ヒマワリ属 花言葉 「あこがれ」「あなたを見つめる」

ひまわりは北アメリカが原産の1年草。花びらは1枚1枚が独立した花でオシベではありません。太陽が移動すると花の向きが変わることから「日廻り（ひまわり）」と呼ばれました。園芸用と食用と油用と3つの用途があります。ひまわりの種は食用として人間にとっても高い栄養価のスーパーフードです。しかしカロリーが高いため食べすぎには注意が必要です。種は絞ってひまわり油として利用されます。不飽和脂肪酸が多く含まれています。ある年齢層には、ソフィアローレン主演のイタリア映画が思い出されます。一面のひまわり畑の映像は鮮烈でした。

## 賃貸経営塾

### 民法改正まで8ヶ月！連帯保証契約が大きく変わる！

改正民法の施行がいよいよ来年の4月1日に迫ってきました。今回は賃貸物件の大家さんに関係の深い、連帯保証人に関する改正点について、注意するポイントを順番に見ていきたいと思います。

一つ目の注意点として、個人の連帯保証人に支払ってもらえる金額が「最大でいくらまでなのか」を、契約時に取り決めなければならなくなりました。改正民法では、その上限金額（極度額といいます）を契約書に記載しなければ、保証契約は無効（改正民法465条の2）となってしまいます。つまり滞納等があっても連帯保証人に請求できなくなります。その極度額の適正值については法律上で規定はありませんが、例えば「極度額は1億円」などと記載すると、公序良俗違反となり無効とされる恐れがあるそうです。あまりに高額だと連帯保証人のなり手がなくなるという問題が出てきますので、賃料の2年分前後の設定を大家さんに提案する不動産会社が多くなりそうです。連帯保証人に連絡する頻度が一番高いのは、家賃滞納を代わりに支払ってもらいたい時だと思いますが、何度も滞納を繰

り返して毎回連帯保証人が肩代わりして支払っている場合、極度額はその分どんどん減っていくことになります。たとえば家賃が10万円で極度額が240万円の契約の時、ダラダラと滞納する借主に連帯保証人が10回肩代わりして支払っていたら極度額は140万円に減ります。退去の際などにもっと多額の保証債務が発生したときでも140万円を超えて連帯保証人に請求することはできなくなります。滞納常連者には注意が必要ですね。



二つ目の注意点は、改正民法では借主が死亡した場合はその時点で連帯保証人の保証すべき額が確定されてしまい、それ以降に発生した損害等は保証対象外（改正民法465条の4）と定められたことです。借主の死亡と同時に連帯保証契約が終了します。

借主が亡くなった際は、今まで以上に事後対応を素早く行う必要が出てきます。たとえば借主が亡くなり同居の配偶者が住み続ける場合、その後の配偶者の滞納については連帯保証人に責任を問えなくなります。この場合は新たに連帯保証人を立てる必要がありますので、葬儀が終わって落ち着いたら速やかに配偶者に通知して応じてもらわなければならないでしょう。知らずに放置してしまった場合、何かあった時に以前の連帯保証人に連絡しても「もう自分に関係ない」と言われかねません。

三つめの注意点は、連帯保証人から問い合わせを受けたときは、大家さんは借主の家賃の支払状況について遅滞なく回答するということ（改正民法 458 条の 2）が義務づけられたことです。滞納額が高額になっていることを連帯保証人が知らず、「もっと早く知っていれば対処できた」と司法に訴えたケースで保証人側が勝訴したこともあり、今後は連帯保証人が早めに何らかの手を打てるようにと改正されたのです。改正後は連帯保証人から家賃滞納状況についての問い合わせを受けたときに、個人情報だからと情報提供を断るようなことがあれば義務違反になってしまいます。今までの習慣で「借主に聞いて下さい」などとお断りすることが無いようにしなければなりません。



四つ目の注意点は店舗や事務所物件を持っている大家さんだけに関係があるものです。店舗や事務所等の事業用物件の賃貸借契約の際に、事業をしている借主が連帯保証人に対して自分の財産の状況などを開示すること（改正民法 465 条の 10）が義務づけられました。これが大家さんに何の関係があるか？という点、借主がこれを怠った場合、連帯保証人に「そんな状況を知っていたら連帯保証人にならなかつた！」と連帯保証契約を取り消される可能性があるのです。借主が連帯保証人に対して「きちんと商売を続けて家賃を支払っていける状況である」ことを示した上で連帯保証人を引き受けてもらったのかどうかを、大家さんも確認しておく必要が出てきたのです。実務的には、

事業用物件の賃貸借契約の際に大家さんが連帯保証人に、「借主さんの財産状況の開示を受けましたか？」と尋ねて、開示を受けた旨の書面に署名してもらうことになるでしょう。

五つ目の注意点は重要です。今回の改正内容は新規契約でなく、改正前に締結された契約の更新後にも適用される可能性がある点です。連帯保証人に関する新民法の規定は、賃貸借契約だけのために改正されるのでは無いため、改正以前の賃貸借契約が更新後に適用されるかどうかは明文化されていません。しかし賃貸管理業界では、更新時に契約書を作成し連帯保証人に署名捺印をいただくという合意更新の場合は、改正民法が適用されるとの解釈がなされています。一方で更新時、連帯保証人に署名捺印をいただかない場合は自動更新となるため、引き続き旧民法が適用されるとの解釈がなされているのです。ここで注意しなければならないのが、既存の契約には極度額の記載がないことです。改正民法が適用される場合は極度額設定をしなければ保証契約が無効となってしまいます。「更新時の契約書に連帯保証人に署名捺印いただいたのに、極度額の設定がなかったため保証契約が無効になってしまった」という事態が起こり得ます。4 月以降に合意更新をする場合は連帯保証人に通知しても署名はもらわない、という方法が良いのではないのでしょうか（自動更新の場合は問題ないと思われます）。六つ目の注意点は、民法改正とは直接関係はありませんが、民法改正の影響で利用が加速されるとされると思われる家賃債務保証会社についてです。多額の極度額が示されることで連帯保証人が難色を示すケースが増えることが予測されるからです。家賃債務保証会社はたくさんあり、保証の内容も各社で異なります。連帯保証人と違って入居者の自殺や夜逃げに伴う損害額を保証しない会社も多くありますので、保証内容をしっかり理解して選ぶことが大切です。新しい法律が施行される時は判例が出ていませので、条文の解釈が専門家の間でも分かれています。管理会社でも会社ごとに対応が異なる場合もあるでしょう。4 月以降の対応について、私たち管理会社から大家さんにもご相談する場合がありますので、どうぞ宜しくお願い致します。

# 賃貸トラブルの現場レポート ～防止・解決するために～

## Vol.15 【滞納事例】 300万滞納、出産、最後は生活保護。

先日受託した案件は家賃の滞納額が 300 万円を超えていました。どうしてこんなに溜まるまで放置してしまったのでしょうか。家賃が 14 万円なので入居者は 2 年近く無料で部屋に住んでいるという計算になります。大家さんに伺うと、「以前、滞納した借主に督促したら自殺しちゃったのね。その時、人ってこんなに簡単に亡くなっちゃうのかと思って。実際は別のことが理由だったのですが、タイミングが良すぎて、それから督促が怖くなってしまって」とのことでした。気持ちは分かりますが、一方で滞納をそのまま放置していると、きちんと支払っている借主の方々に申し訳ないですよ。やはり滞納は適切にきちんと督促するのが大原則です。

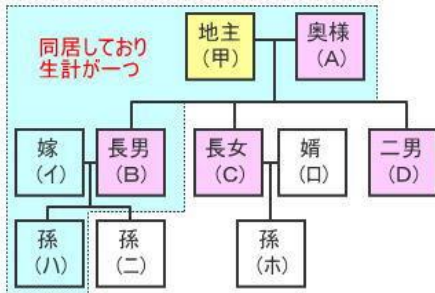


この滞納者はまだ 30 歳そこそこの女性ですが仕事は派遣で正社員ではありません。家賃も高く広いお部屋です。審査のときに不審に思わなかったのでしょうか。「犬を飼っているということで、ペット可物件が少ないので借りたい、とのことでした。連帯保証人もいたので貸してしまいました」と大家さんはうなだれていました。ご自身も審査が甘かったことは感じているものの、空室期間も長かったので貸すと決めたようです。空室が長引くと焦る気持ちは分かります。ただ滞納になってしまえば空けておくよりお金がかかります。空室が長引いたら「なぜ決まらないのか？」に絞って、その理由を分析・改善するタイミングです。「早く埋めたい」と思う前に良い入居者を確保する工夫をするようにしなければいけませんね。残念ながらこの自主管理の大家さんは、その努力をすることなく入居申し込みに飛びついてしまったようです。さらに悪いことに、私がこの案件を受託し

た時には連帯保証人と連絡がつかなくなっていました。契約時には実印や印鑑証明書の添付を要求するのに、その後はコンタクトをとる大家さんはそう多くいません。いざトラブルになって連帯保証人に連絡をとろうと思っても電話がつかない、引越してきて転居先が分からない、そんなことも十分にあり得るのです。今回も契約してから 2 年後の更新が一度ありましたが、そのときにコンタクトを取っておらず連帯保証人とはまったく連絡がつかなくなっていました。とても残念なことです。連帯保証人は家主さんにとれば命綱です。契約時だけでなく、確実に命綱が機能するかどうかの確認は怠らないようにしたいものです。

さて手続きに入ると滞納者は拍子抜けしてしまうほど悪びれた様子もありません。「派遣が切れて仕事がないので払えません、それが何か？」といったふてぶてしさ。しかも私が連絡をとった直前に出産したとのこと。さらに驚くことにそのお相手とは一緒に住まず、生活保護の申請をしていると言うのです。籍は入れたものの生活費を入れてくれないので生活ができず別々に暮らしているとのことでした。きっとしばらくは大家さんに通知することなく、お相手も一緒に住んでいたのでしょうか。お腹が大きくなるという変化にも大家さんが気づいていなかったということは、本当にほったらかしの状態だったようです。この彼女に生活保護が支給されることになると、新しいお部屋の初期費用や引っ越し費用も、すべて税金から支払われることになります。転居費用がないからと居座られることなく、早く出て行ってもらえたものの、血税が使われたことに複雑な心境にもなっていました。滞納した 300 万円は「3 万円ずつ払う」と約束しましたが、期待できないでしょう。回収よりも明け渡しを優先するのがセオリーなのです。入居審査は「身の丈に合っているかどうか」を冷静に判断することと、滞納額を増やすと回収できないので、早期に督促手続きするのが鉄則です。

章 (あや) 司法書士事務所 代表 太田垣章子



専業大家の甲さんはアパートを3棟所有して毎年1,000万円ほどの所得があり、白色申告で

年間約260万円の税金を負担しています。そこに甲さんの所有地(地積500㎡、相続税評価額1億円)にマンションの建築計画(建築予定価額2億円)が持ち上がりました。利益は年間800万円ほど見込まれます。計画は問題なさそうですが合計の所得が1,800万円のときの税金が合計約663万円となり、なんと約400万円も負担が増える計算結果だったのです。

【甲さんの対策後の所得】

内容	金額
現在	10,000,000
計画案	8,000,000
専従者給与	-3,000,000
青色申告控除	-650,000
他所得控除	-1,000,000
課税所得	13,350,000

【対策後の税金】

内容	金額
所得税	2,929,700
住民税	1,352,500
事業税	605,000
合計(1)	4,887,200

【奥様の所得】

内容	金額
給与300万円の所得控除後	1,920,000
基礎控除	-380,000
課税所得	1,540,000

【奥様の税金】

内容	金額
所得税	78,600
住民税	156,500
合計(2)	235,100

2人の税合計 5,122,300円 (合計(1)+合計(2))  
対策前 6,632,000円から約151万円の節税です。

【甲さんの現況の所得】

内容	金額
所得(利益)	10,000,000
配偶者控除	-380,000
他所得控除	-1,000,000
課税所得	8,620,000

【現況の税金】

内容	金額
所得税	1,374,800
住民税	887,000
事業税	355,000
合計	2,616,800

【甲さんの事業後の所得】

内容	金額
所得(利益)	10,000,000
計画案	8,000,000
配偶者控除	0
他所得控除	-1,000,000
課税所得	17,000,000

【事業後の税金】

内容	金額
所得税	4,159,500
住民税	1,717,500
事業税	755,000
合計	6,632,000

※約400万円の増加

所得が800万円増えても税金で半分も持っていけなかったらリスクを負うマンション計画への意欲が半減します。甲さんにどんな節税対策が考えられるのでしょうか。

今回は「申告方法を変えて奥様のAさんに「専従者給与」を支給する」方法を検討してみましょう。税務署に「Aさんを専従者とし、毎月20万円の給与と30万円ずつ2回のボーナス支給」と定めた届出書を提出する必要があります(金額は仮定。年間300万円に見合う仕事をする前提)。青色申告控除といって、最低10万円、しっかり帳簿を付けると65万円の控除がされます。すると税金は右表のように151万円も軽減されます。

そして大切なことは300万円(給与240万+賞与60万円)が奥様のAさんに渡され、結果として甲さんの相続財産が生前に奥様に移転することになります。(これは贈与にはなりません)

青色専従者給与というのは、甲さんと生計を一つにしている者(Aさん・Bさん・イさん・ハさんの4名)で、甲さんの不動産経営に専従する(専ら従事する)者のみ認められ、かつ、税務署に届出た金額の範囲内という条件となっております。なお、金額がたとえ少額(年額103万円以下)でも、併せて扶養家族になることはできません。嫁のイさんが甲さんの専従者になったら、長男のBさんの扶養家族にはならないということです。

さて、長女のCさんは婿のロさんに嫁いでロさんの扶養家族になっています。もし、Cさんがアルバイト・パートで甲さんの不動産経営の仕事に携わった場合、Cさんは生計が別ですので給与は専従者ではなく一般と同じ扱いとなります。(専従者給与のような届出も必要ありません)したがって、年間の受給額が年額103万円以下であればロさんの扶養家族になるのです。

今回は、奥様をマンションの所有者にした場合の節税効果を検証します。