

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理 ニュース

10月

- 発行日：2019.10.1 第5巻1号（通算49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/>

記事1 大家さんのための税金基礎講座

マンション経営の節税シリーズ③ 法人を建物所有者としたケース

記事2 賃貸トラブルの現場レポート

【滞納事例】 息子の連帯保証人になった70歳の母親

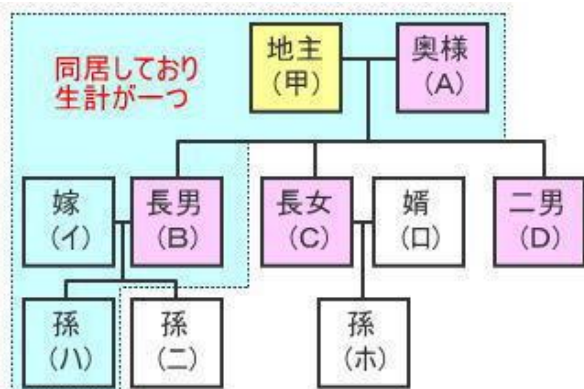
記事3 賃貸経営塾

大家さんも注目！ 次世代住宅エコポイントとは？

10月の花 ネリネ（ダイヤモンドリリー）

ヒガンバナ科 花言葉 「箱入り娘」「また会う日を楽しみに」

ネリネはアフリカ原産の球根植物です。名前はギリシャ神話の中でも美しさで有名な海の女神「ネレイデス」からきています。日本ではネリネが持ち込まれた大正時代、ヒガンバナの一種と考えられていたことから縁起が悪いとされあまり人気が出ませんでした。近年ではその美しさと花もちの良さから注目を集めています。日光を浴びると花びらが光り輝くことから「ダイヤモンドリリー」とも呼ばれています。水の妖精が名前の由来となっているネリネですが、意外にも湿気には弱く、育てる場合は鉢に植えて水に注意しながら育てる必要があります。水を



【奥様の所得】

内容	金額
給与600万円の 給与所得控除後	4,260,000
基礎控除	-380,000
課税所得	3,880,000

【奥様の税金】

内容	金額
所得税	355,800
住民税	393,100
合計	748,900

【Cさんイさんの所得】

内容	金額
給与100万円の 給与所得控除後	350,000
基礎控除	-380,000
課税所得	0

与えすぎると球根ごと腐ってしまいます。

アパートを3棟所有している甲さんは、賃貸マンションの建築計画を立てました。予定では損益収支（利益）が年間800万円も増えますが、同時に税負担も約400万円も増えるという計算結果でした。

前回までは、①青色申告で奥様に専従者給与を支給した場合と、②奥様をマンション所有者にした場合でシミュレーションしてみました。（8月9月号もご参照ください）

シミュレーション	税額計	節税額
通常申告をした場合	663万円	
①青色申告で奥様に専従者給与300万円を支給した場合	512万円	151万円
②奥様が所有者となり甲さん奥様ともに青色申告した場合	446万円	217万円

そこで今回は法人を設立して、会社が建物所有者となる方法を検討してみます。家賃収入はすべて会社のものとなり、新しいマンシ

ョンからの甲さんの収入はゼロにできます。この方法でどうなるか計算してみました。

家賃収入 1,500万円	一般経費	減価償却費 借入金金利 固定資産税 管理費その他 7 Cさんとイさんの税金はゼロになり、奥様かつ、夫の扶養家族にもなります。Cの給与100万円
	役員報酬	イの給与100万円

家賃収入が1,500万円、一般経費700万円、差引きの利益が800万円という前提で計算してあります。奥様を代表者にして年間600万円の給与を支給します。そして長女のCさんと長男の嫁のイさんも役員にして、二人には各々100万円ずつの給与を支給することにしました。つまり会社の利益をゼロに設定します。奥様、Cさん、イさん、それぞれの税額を計算してみました。

まず、給与に対する税金は給与所得控除と言って、各々一定の経費(?)を引いていることが大きな特典(いわば、節税)になります。会社は均等割といって利益が無くても納付する税金7万円がかかるので、奥様個人と合計で81万円ほどの税負担となりますが甲さんが一人で経営するよりも約320万円の節税になります(甲さんの税金負担増約401万円-81万円)。なお、Cさんとイさんは、この給与100万の他に毎年110万円の贈与を受けて

この計画は、甲さんの土地の上に会社がマンションを建築するわけですが、ある手続きを必要とします。なんの手続きもしないと借地権という権利が会社にタダで移ってしまい、会社はその分の儲けが発生することになり、大きな法人税が課せられることとなります。そこで、「土地の無償返還に関する届出書」という書類を甲さんと会社と連名で税務署に提出することが大切な手続きとなりますので、覚えていてください。

賃貸トラブルの現場レポート ~防止・解決するために~

Vol.17 【滞納事例】連帯保証人をやめることは可能か?

も税金はかからないのも魅力です。

税理士 谷口賢吉

息子の賃貸借契約の連帯保証人になっているお母さんから相談がありました。40代後半の息子が滞納を繰り返し、今までずっと代わりに家賃を払ってきたそうです。経済的に余裕があるわけでもなく、このままだと老後のための蓄えもなくなってしまいます。連帯保証人を辞めることはできますか? というご質問でした。

残念ながら連帯保証人を、保証人側から一方的に辞めることはできません。そんなことができちゃうなら、滞納が発生したらみな辞めてしまいますよね。連帯保証人が辞めたい場合は、新たな連帯保証人を探してきて、その方でもいいよと家主が承諾してくれた場合には、新たな連帯保証人と家主が連帯保証契約を締結し、そこで晴れて、元々の連帯保証人は辞めることができます。ご相談者の場合は母と息子という関係ですし、現段階で滞納状態が続いているので、新たな連帯保証人になってくれるような人はおらず、おのずと辞めることはできないという状況でした。

賃借人の息子は起業していたのですが事業がうまくいかなかったのでしょうか。この1年ほど、自分では1円も家賃を払っていません。おまけに自分から金を無心してくるとき以外は、まったく連絡が取れないと言います。お母さんが会いに行っても、部屋の中から怒鳴るだけでドアを開けてくれません。メールもラインも無視。もちろん電話にも出てくれません。事業に失敗してから引きこもり状態になり、お母さんは息子の精神面も心配していました。

連帯保証人を辞めることはできない、であるならば連帯保証人の立場で賃貸借契約を解除し、息子を実家に連れて帰りたいというお申し入れもありました。しかし残念ながら、連帯保証人は賃貸借契約を解除する権利はありません。解除という法律行為は、契約の当事者しかできません。賃貸借契約の当事者とは賃貸人と賃借人です。連帯保証人は家主と連帯保証契約を結んでいる関係なので賃貸借契約の当事者ではありません。連帯保証人とは、自身の保証契約も保証人となった賃貸借契約も、両方とも解除ができないのです。このまま息子が滞納を続けたら延々と賃料を払っていかねければなりません。シングルマザーで70歳の高齢に差し掛かったお母さんからすると、かなりの経済的負担でした。



そんなある日、お母さんから「息子が沖縄で捕まりました」と連絡がありました。どうやら沖縄で見知らぬ人に暴行事件を起こし、逮捕されたようです。事件そのもの

は大したことなかったようですが、本人が攻撃的な態度をとるため、警察も被害者も示談にすることができませんでした。国選弁護士の先生は、本人の精神面の不安定さにも気づいていて、このまま措置入院することも検討していきたいとのことでした。もし措置入院になり、それが長引けば部屋にも戻れず、賃料だけはお母さんが払い続けねばならないことは明らかです。どうしようかと思案していたら、国選弁護士の先生が必要な書類を取り付けてくれることになりました。最終的に拘留中の本人から解約の書面を得ることができ、賃貸借契約を

終了することができました。所有権放棄の一文も入れていたので、お母さんが部屋中の物を全部処分して、家主に鍵の返却ができたのです。逮捕という、息子にとっても母親にとっても想定外の出来事ではありましたが、いちばん良いカタチで着地することができました。

「連帯保証人は賃貸借契約の解約手続きができない」。これは重要なポイントですので覚えておいて欲しいと思います。

章（あや）司法書士事務所 代表 太田垣章子

賃貸経営塾

消費税対策として復活した「次世代住宅エコポイント」とは？

住宅エコポイント制度をご存じでしょうか？新築やリフォームした時にポイントがつくことで、多くの方が利用してきたこの制度が「次世代住宅エコポイント」という名称で今年の6月から復活しています。2009年、2011年、2014年に続いて4回目の実施となります。今回は10月の消費税引き上げ後に住宅の需要が落ち込まないように、新築だけでなく既存住宅への投資を呼びかける目的で国土交通省が行なっています。一定の条件に合う住宅工事に対して、地場産品、食料品、家電、家具、ベビーキッズ用品などの商品と交換できるポイントが発行される仕組みです。そして、リフォームについては賃貸住宅も対象となるので、大家さんにとっても注目したい制度なのです。その背景を説明いたしましょう。

昨今では「共働き世帯」が増えて、仕事をしながらの家事が当たり前になりました。しかし現実には奥様一人で家事を担っている世帯が多いので、特に女性側に「負担を軽減したい」というニーズが高まっています。炊事、洗濯、掃除などの家事負担を軽減する生活便利家電が人気なのもその流れです。料理の時間を短縮する自動調理鍋や、素材の調理が簡単に出来るハンディータイプのフードプロセッサー、後片付けを楽にする食器洗い乾燥機、自動的にお掃除してくれるロボット掃除機などの便利家電です。このように、忙しい生活の中で時間を効率的に使うことに女性達の関心が集まってい

ますので、賃貸住宅にこのニーズを取り入れることで差別化を図ることができます。生活便利家電を置く場所やコンセントの位置を工夫するリフォームもその一つですが、もう一步踏み込んで、「家事の負担を軽減してくれる設備」を導入することで、そのリフォーム工事が「次世代住宅エコポイント」の対象となるのです。



この制度で賃貸住宅に適用されるリフォーム工事には、断熱改修、エコ住宅設備の設置、耐震改修、バリアフリー改修などがありますが、子育て支援や働き方改革のために制定されている「家事負担軽減できる設備の設置」という項目が、先にお話しした入居者ニーズに合致していて、既存の設備の交換時や、大きなリフォームをするタイミングに使えるのです。対象となる工事例として挙げられているのは、「掃除しやすいレンジフード」「ビルトイン自動調理対応コンロ」「掃除しやすいトイレ」「浴室乾燥機」「ビルトイン食器洗機」「宅配ボックスなどの設置」の6つです。

まず、「掃除しやすいレンジフード」や「ビルトイン自動調理対応コンロ」はキッチン交換時に差別化ポイントとして検討できます。「掃除しやすいトイレ」は温水洗浄機能

付きが該当しますので便器交換する時にほぼ対象になるでしょう。「浴室乾燥機」は室内干しの需要が増えている現代では助かる設備ですので、浴室換気扇の交換時に検討してみる価値はあります。注目すべきは「ビルトイン食洗器」です。食器洗い乾燥機は共働き賃貸入居者で購入する方が増えていますが、調理スペースが狭くなりますので、設備として付いていれば自炊派の方に喜ばれるはずです。今まで検討することも無かった贅沢設備ですが、家賃が高めの物件でキッチンが広く交換を検討する時期であれば、この制度を利用して導入することで大

きな差別化になりそうです。「宅配ボックス」はネット通販の利用者が増えている中で、昼間は荷物を受け取れない共働き夫婦に需要が高まっています。常に欲しい設備ランキングの上位に入っていますので、今回の制度が決断の好機かもしれません。

次世代住宅ポイントの対象となるのは2020年3月31日までに工事請負契約を締結した工事となります。せっかくの機会ですので、設備の故障や大きなリフォームなどで既存の古い設備交換を検討する際に、この制度が使えるかを確認してみてください。