

# 大家さんとの



## Q.4ヶ月も滞納されてしまったら？



**Q** 築20年の木造アパートの一室を家賃6万円で貸している28歳の独身男性が4ヶ月分を滞納しています。会社は退職しているようで3ヶ月は姿を見かけません。連帯保証人の父親は年金暮らしで古い家作（貸家）で暮らしていて、借主とは音信不通だそうです。父親に支払い能力はないように思いますし、どのようにしたら良いのでしょうか。

**A** 保証会社を利用していたら良かったのですが、古くからの契約の場合は身内の個人保証契約も多いですね。3ヶ月も音信不通ですから、借主が住んでいるのか、夜逃げをしているのか、二つのケースで考えてみましょう。借主が住んでいる場合は、メーターが動いているとか夜に灯りがつく等で判断できるでしょう。この場合は、なんとか本人と会うことが最優先です。本人に支払う意欲があるのか、どのようにして支払う予定か、などを話し合うべきです。でも早朝や深夜の訪問は避けた方が良いでしょう。訪問しても会えないときはメモを残し、郵便で督促状を送る、内容証明を出すなどの地道な努力を重ねてください。努力した結果、借主が逃げ回ったり開き直るなら法的手続きとなります。「支払い督促」や「少額訴訟」という手段もありますが、今回のケースは「契約解除と明渡し訴訟」が一番適していると思われます。時間と費用がかかりますが確実に解決します。こちらは立ち退き訴訟の経験の多い弁護士さんの出番になります。つぎは夜逃げのケースです。夜逃げかどうかを確認するために室内に入る必要がありますが、家主といえども賃貸中の部屋に入れば「住居侵入」という罪に問われてしまいます。この場合は、親族から安否確認の要請を受けて第三者（警察官など）の立ち合いで「合

鍵で入る」という方法をとります。連絡の取れない借主が室内で倒れていることを危惧しての行動、ということです。家財や冷蔵庫等の状況から「夜逃げ」と判断されれば、前述と同じく「契約解除と明渡し訴訟」の手続きが最善でしょう。



知人から、連帯保証人の父親の責任と権限で契約解除と荷物の撤去をお願いして、その代わりに保証債務を免除するという方法をアドバイスされました。その方が私の被害は少なく済むのですが。

その方法はよく聞きますね。現実にその方法で解決できたケースはあると思います。しかし「住居侵入」に違いはありません。連帯保証人や親といえども他人（ひと）の部屋に勝手に入って荷物を片付ける権利はありません。侵入したのが父親でも、鍵を渡して認めたのは貸主ですから、同じく罪に問われるリスクは消えません。この方法が大家さんの被害額を減らすことは理解できますが、行方不明になった借主が後で訴えてくるリスクもありますので積極的にはお勧めはできないのです。もしこの方法を採用する場合は、リスクを理解した上で大家さんの責任で行うこととなりますね。契約解除と明渡し訴訟を選択した場合は欠席裁判となりますから判決を取るのはいくらでも良いでしょう。その後に強制執行の申し立てをして荷物を運び出します。今回のケースは荷物も多くはないので、大家さんが一定期間を保管すれば良いと思います。連帯保証人の父親から滞納分が取り戻せるかどうかは、これからの話し合いですね。支払い督促や少額訴訟をして強制執行しても「無い人からは取れない」のが現実です。ほんの少額ずつでも長期返済してくれるように話し合いで合意することを目指してはいかがでしょうか。それより早く、部屋を空けて次の借主からの賃料収入を復活させることを最優先とした方が前向きだと思います。

↑ オーナー様向けニュースレター

10  
October  
2017

# 東京不動産通信

特集1 民泊の最新情勢

## 住宅宿泊事業法ができた背景とは？

特集2 大家さんのための税金基礎講座

～相続税の税務調査・実録レポート～

## 正直に申告した結果!?

特集3 大家さんとのQ&A

## 4ヶ月も滞納されてしまったら？

東京不動産通信2017年10月号  
2017年10月5日発行(毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳  
東京都杉並区成田東5-39-12 榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671  
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>



# 民泊の最新情勢

## 住宅宿泊事業法ができた背景とは？



民泊の最新情勢をレポートいたします。

「私の物件で民泊事業は絶対に認めない！」という大家さんも、反対に「空室対策や新事業として合法的なら検討の余地はある」という大家さんも、現在の民泊情勢や法律の知識については知っておいた方が良いのではないのでしょうか。

民泊とは、「一般の人が民家を宿泊施設として提供するサービス」の総称です。自宅内の一部屋を他人（ひと）に貸すのも、賃貸物件の一部屋を貸すのも民泊になります。賃貸借契約との境界は「1ヶ月以上貸すかどうか」という線引きになります。この民泊を現在の日本で合法的に行うためには、「旅館業」の許可をとるか「特区民泊制度」を利用するか、この2つしか方法はありません。特区民泊とは、特に地方自治体が定めた地域で「旅行業法の適用を除外」して民泊を認めるエリアで、現在は東京都大田区、大阪府、大阪市、北九州市、新潟市などに設定されています。

一方で政府は「日本で民泊を促進させたい」という方針の元に様々な規制緩和を行ってきました。なぜ民泊を促進したいか？というところ、経済対策のひとつとして「外国人旅行者を増やす」という強い要望があります。それらの収入によって日本の景気の底上げを期待している訳です。しかし諸外国を旅すると分かりますが、いまの日本は外国人にとって決して「訪れやすい国」とは言えません。多くの日本人は英語が理解できませんし、どこでもインターネットが使える環境ではありません。そして、宿泊施設が足りないという問題も横たわっています。日本を訪れる外国人旅行者の数は、平成23年の620万人から昨28年の2400万人へと急増しています。なんと、5年で4倍です。さらに4年後の東京オリンピックの年には4000万人に増やすのが目標です。その10年後の2030年には6000万人という目標も掲げています。

大きな都市ではホテル建設計画が進行していますが数が足りていません。そして外国人観光客の中には、大都市では無く地方に「日本らしさ」を求

めて宿泊したいというニーズが少なくないのですが、既存の旅館では数が足りませんし受け入れ態勢も整わないでしょう。そこで、「一般の人が民家を宿泊施設として提供するサービス」を増やす必要がある、というのが政府の考えなのです。

でも前述した「旅館業の許可」あるいは「特区民泊制度」という選択肢では期待したほどに民泊施設が増えません。一方で外国人旅行者の需要は増えているので、結果的に「許可を得ていない民泊」が横行してしまいます。そこで「民泊事業を促進するための制度」として今年の6月に制定されたのが「住宅宿泊事業法」という法律なのです。いよいよ来年の6月から施行されて「民泊の自由化」が始まります。

ここで理解しておくべきは、この法律の目的のひとつに「良質な民泊の供給」という主旨があることです。良質の条件として「近隣住民とのトラブルを起こさない」ことがポイントとして挙げられています。実は大家さんだけでなく一般国民にとって民泊への一番の関心事は「我が家の近くに外国人宿泊者が増えて迷惑を被るのでは無いか」という不安です。そこで法律では、民泊事業を始めるためのハードルを下げるのと同時に、民泊事業が「近隣とトラブルを起こさない」ための「決めごと」を盛り込んでいます。それによって「儲け主義の違法民泊」を駆逐して「良質な民泊」を育てるのが目的です。はたして日本に「良質な民泊」は育つのかどうか？次回は、そのために創設された法律「住宅宿泊事業法」についてレポートいたします。



### 大家さんのための

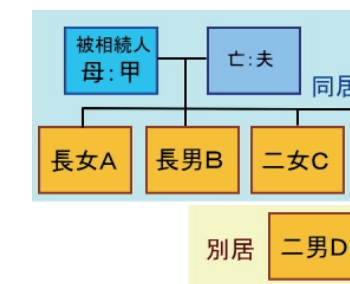
# 税金基礎講座

## —相続税の税務調査の実録レポート—

### 【 ¥ 正直に申告した結果…!? 】

今回は「正直に申告して上手くいった事例」を書こうと思います（もちろん上手くいく事の方が多いです）。税務署は、あらかじめ調べ上げて知っていることでも、まわりくどい質問の仕方でも確認してくることを知っておいてください。

今回のケースは図のように、亡くなられた母の甲さんと、長女Aさん、長男Bさん、二女Cさん、二男Dさんの4人の法定相続人で構成されます。



二男Dだけが別世帯で暮らしています。ご多分に漏れず今回のケースでも、預金通帳の管理などは母の甲さんが行っていて、他の相続人は取引金融機関や生命保険契約のことは詳しく知っておりませんでした。

私（税理士）は常として、最初にチェックリストを相続人に渡しています。その中に以下の注意文を記載しておきました。

「①契約者が甲さんで被保険者が甲さん以外の保険契約、②契約者がAさん達で保険料を甲さんが負担していた保険契約については相続財産になりますので申告してください」

と。それを読んだ長男Bが私に「郵便局の簡易保険で契約者は私たちで保険料を母（甲）が払ってくれていた契約がありますが、これは申告しないとダメですか？」と聞いてきました。「郵便局の人が母に「毎年の保険料を贈与していたと言えば良いです」と話していたのを覚えているのですが・・・」と付け加えました。私はその問いに対して、「最初に保険契約をする時に“保険料を毎年贈与するという贈与契約書”を作成していませんか？保険料を支払うときにお母さまから皆さんへ“保険料を支払った（贈与した）との報告”があって、それを皆さんが認識していましたか？」と尋ねました。

答えは「贈与契約も贈与の認識もなかった」という事だったので、結論としてキチンと相続税の申告に載せる事としました。そして私宛てに税務調査の通知があったので調査の前に相続人全員と打ち合わせをしました。

その席で長男Bから次の告白がありました。「実は私と弟Dが10年ほど前に200万円ずつ定期預金をしてもらいました。姉Aや妹Cには内緒だったので言いつらくて明かしていませんでした」。私は躊躇せずに「それは調査の際にその定期預金の証書を準備しておいて、調査官に対して「贈与を受けた」とお話し下さい」と答えました。その事実を調査官が調べ上げている可能性は大いにありますし、なにより正直に申告するべきだからです。ちなみに今回の贈与は申告期限から7年以上経っているので「時効」の扱いになる事実も告げおきました。

そして調査の当日になりました。調査官の一人が前述の簡易保険の証券と申告書や調査資料をチェックしている時に、長男Bが「この保険は申告しないとダメですよと、税理士の先生に言われました」と言うので調査官は「そうですよ。申告がなかったら“申告漏れの追求”という大きな問題になっていましたよ」と、笑みを浮かべて答えていました。

するともう一人の調査官が「過去にお母さまから贈与を受けたことはありませんか？」と聞いてきました。長男Bがすぐに「あります！」と答えると調査官が「それは何ですか？」と聞いてきます。長男Bが「定期預金です」と返答すると調査官は「どちらの銀行ですか？」とたたみかけます。長男Bが正直に「〇〇銀行です」と答えると、自分のメモから目を上げた調査官が『それは△△支店ですね』と確認してきたので「はい・・・」と返したら「それなら結構です」ということで調査は無事に終了しました。やはり調査官は事前に定期預金を調べて知っていたようでした。（税理士／谷口賢吉）