



税金基礎講座

法人設立して会社を建物所有者とした場合

同居しており生計が一つ
 地主(甲) 奥様(A)
 嫁(イ) 長男(B) 長女(C) 婿(ロ) 二男(D)
 孫(ハ) 孫(ニ) 孫(ホ)

アパート3棟を所有している甲さんの4棟目の建築計画は利益が年間800万円増に対して税負担が約380万円も増えるという計算結果でした。そこで、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。

シミュレーション	税額計	節税額
通常申告をした場合	639万円	
①青色申告で奥様に専従者給与300万円を支給した場合	506万円	133万円
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	441万円	198万円

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 700万円
	役割報酬	奥様の給与600万円 Cの給与100万円 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。

【奥様の所得】		【奥様の税金】	
内容	金額	内容	金額
給与600万円の給与所得控除後	4,260,000	所得税	348,500
基礎控除	-380,000	住民税	390,500
課税所得	3,880,000	合計	739,000

【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

Cさんとイさんの税金はゼロになり、かつ、夫の扶養家族にもなります。

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とも納付する税金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300万円の節税になります(甲さんの税金負担増約380万円-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も税金はかからないのも魅力です。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、覚えてください。

税理士 谷口賢吉

東京不動産通信

特集1 業界ニュースから

「高齢独居世帯」 「入居者の高齢化」の問題

特集2 司法書士に学ぶ、滞納督促の実務

ダラダラと滞納を繰り返す 困った借主さん

特集3 大家さんのための税金基礎講座

法人設立して会社を 建物所有者とした場合

東京不動産通信 2019年6月号
2019年6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/>



業界の最新事情から

～「高齢独居世帯」「入居者の高齢化」の問題～

空室対策として「高齢者にお部屋を積極的に貸すべきでは？」という意見があります。去年 10 月に施行された「住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給促進に関する法律」、いわゆるセーフティネット法もあり、民間賃貸住宅の高齢者入居が促進されると思っていましたが実際はあまり増えていないようです。その理由として「高齢者の孤独死や、病気、痴呆などの問題にどう対応して良いかわからない」という不安を大家さん側が感じているからだと思います。

※住宅確保要配慮者とは、「自ら暮らす住宅を確保するために配慮が必要な方たち」と定義されています。※セーフティネット法とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない貸主が住宅（規模や構造等について一定の基準を満たす必要あり）を都道府県に登録し、その情報を広く提供するという法律。家賃補助などの支援があります

しかし高齢者を受け入れなくても、大家さんの物件内に独居高齢者が増えるという問題が起こり始めています。なぜなら「契約当時は高齢でない入居者が長く住むうちに高齢者になる」という現象が起こっているからです。実際に「入居時は 3 人家族だったが子供の独立で高齢のご夫婦の 2 人になっている」「奥さんが亡くなりご主人が 1 人暮らしになっている」というケースが増えて来ています。消防点検などで室内に立ち上がった際に、高齢独居世帯が発覚することもあります。たとえ高齢でも健康なら問題ありませんが、ご病気を転倒による怪我のリスクは高まるでしょうし、倒れた時に救急車を呼ぶのも難しくなるでしょう。

高齢入居者さんの心配の度合いは「緊急時に早く気付けるか」、「緊急時の連絡先がきちんとしているか」の 2 つで変わってきます。早く気付くための設備は様々なものが商品化されていますが、大家さん側が設置するなら安価であること、入居者さんが「監視されている」と感じないものが良いと思います。たとえば 24 時間点灯しないとメールで知らせる電球。電気の使用量だけで AI がお部屋を見守るサービスもあります。このように日常の小さな変化を検知してくれる技術が進んでい

ます。もうひとつの緊急時の連絡先は既に記録してあるはずですが、連絡手段は複数あってもよいので親族等の携帯電話、職場の電話、携帯のメールアドレスなどを追加でお聞きできたら安心です。遠くのご親族より近くて親しい友人の連絡先を聞いてみるのも良いのではないのでしょうか。これらは賃貸借契約で規定されている事項ではないためタイミングが難しいのですが、更新の時など、高齢独居が判明した際に提案するのが自然で良いと思います。ここで気をつけたいのは入居者さんの気持ちです。センサーの提案も緊急連絡先の追加も「高齢で一人暮らしの入居者さんの安心安全のため」ではありますが、入居者さんにとっては「自分が倒れた時の心配なんて大きなお世話だ！」と気分の良いものではないかも知れません。相手の気持ちを考えながら、場合によっては先にご親族に相談するなど慎重に進める必要があります。

自分自身を振り返っても、高齢の親族が独り暮らしをしているのは心配で悩ましい問題です。身内だからこそ言い出しにくいことでもあります。大家さんや管理会社からの提案がきっかけとなり、家族間でいつまで独り暮らしが出来るのか、万一の時はどうするかなどを話し合えるとしたら、大家さん側だけでなく入居者さんにとっても良いことではないでしょうか。不安なら新規に高齢入居者を入れない選択はできますが、現在の入居者さんの高齢化は避けることはできません。そのための対策も考えておく必要があります。



司法書士に学ぶ

滞納督促の実務

～ダラダラと滞納を繰り返す困った借主さん～

一般的に家賃の 3 ヶ月分程度の滞納額があれば明け渡しの訴訟を提起することができます。ところが 3 ヶ月分まではならないけれど、払ったり払わなかったりで、一定額の滞納を続けるという「やっかいな」借借人がいます。そんな場合の私の対処法を紹介いたします。

信頼関係の破たんの証拠を残す

まずは訴訟になったときのために「証拠を残す」ということを念頭において督促をしていきます。裁判では「家主はここまで催促したのにダメだった。だから信頼関係が“破たん”した」というロジック（道理）が必要です。そのためもし訴訟になったときに「信頼関係が破たんした」と主張できなければ明け渡しの判決はもらえません。3 ヶ月分未満では訴訟を受け付けてもらえません。では具体的にどうすればいいのでしょうか。

最初に滞納者に「なぜ滞納してしまったのか」ということと、「それをどうやって返済するのか」ということを尋ねます。家賃は自分の収入で払える範囲で契約しているはずなので「滞納になる」ということは異常な状態です。どんな異常事態なのか、それが改善される問題なのかどうなのかを確認する必要があります。異常事態が続き、改善される見込みが薄いなら、早く安い部屋に転居して、債務の額を確定し、生活費を圧縮して生活を立て直す必要があります。

このような改善は本来は自分自身で計画していかなければなりませんが、滞納できてしまう人は、この逆算による行動が苦手なタイプの人たちです。だからこそ家主や管理会社側がサポートする必要があります。もし今の異常事態はすでに終結し、これから改善に向かうならば、現在の滞納額を一日でも早くプラスマイナスゼロにする、という約束を交わすことです。分割は長くても 1 年以内に完済できるような支払い条件で交渉します。たとえば 1 2 万円の滞納額だとすれば、家賃プラス 1 万円支払ってもらうこと

になります。その約束を合意したときは必ず書面にすることがとても重要なのですが、そのときに入りたい事項は以下の通りです。

- ① 今日現在の滞納額、
- ② 毎月の家賃は約定通りに支払うこと、
- ③ 滞納額を分割して月々いくら払うこと、
- ④ ②③ともに約束通りに支払えなければ翌月中に自ら退去すること

これらを明確に記載して滞納者に署名捺印してもらいます。よく滞納額だけの支払いを分割で猶予する確約書を見ますが、大前提として、毎月の家賃も、約定通りに支払う旨を忘れずに入れることが大切です。

そしてここからがポイントなのですが、家主さんや管理会社さんの中には、約束ができたからと安心してしまうケースがありますが、実はここからが本当の勝負です。もし約束通りに支払われなければ、即、督促することが重要なのです。「分割の猶予まで与えてあげたのに約束を守ってくれなかったですね、だから信頼関係は破たんしたので退去してくださいね」と詰め寄らないといけません。ここで行動しなければ「約束さえすれば大丈夫」と甘く見られてしまいます。そしてこの先の支払いは見込めなくなってしまいます。この書面は支払ってもらうためのものではなくて、万が一ダメだったときの訴訟の証拠と位置付けていただくと分かりやすいと思います。

家賃の 3 ヶ月分には届かないけれどダラダラと続く滞納は、この確約書の存在とそれが守られなかったという事実で訴訟を提起することができます。また滞納が長引いている期間が長ければ長いほど、「信頼関係の破たん」を理由に明け渡しの判決を得ることができることを覚えておきましょう。

司法書士／太田垣章子