

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓 厳しかった夏も終わり、爽やかな秋の空気を感ずるようになりました。賃貸業界は第二の繁忙期。入退去が増え、管理会社の業務は慌ただしさと同時に活気にあふれる時期でもあります。

さてこの管理業務、歴史を紐解くと、現在のビジネスモデルに類似した賃貸管理業者は明治時代に登場したと言われています。明治26年に神戸の地で創業された合資会社兵神館は、土地家屋の管理受託を中心に事業を展開しました。その後大正8年には、神戸市に管

理業を許可制とする規則が発布。同社は市の許可を得て営業し、管理料を徴収していたそうです。気になる管理料は、同社の営業案内によると借家で5%のものと。現在の管理料相場と変わらぬことに驚きです。

またその管理戸数は最大で8万戸弱との記録も残っており、堂々たる管理会社であったことがわかります。当時の業務内容の詳細は不明ではありますが、先人に敬意を表し、誇りをもって管理業務を遂行して参ります。

謹白



TOPICS

02

「賃貸トラブル」 害虫発生…オーナーの責任はどこまで？

入居者対応で、一定数起きるものの一つに「害虫」についての相談があります。ゴキブリ・あり・ムカデ、最近ではカメムシ大量発生などもよく耳にします。こういった害虫の発生、駆除の責任は誰にあるのでしょうか。

室内に発生した虫に対しては、入居者が予防、駆除をするべきであると考えられています。入居者は善管注意義務を持って貸室を使用しなければなりません。ゴミを溜めこまない、窓を開け締めするときは虫の侵入に注意する、などといったことです。

では、オーナーが負担すべきケースはどういった場合でしょうか。

害虫の侵入が配管設備や建物の隙間である場合、また発生した部屋と別の部屋がゴミ屋敷であった（つまり入居者の責任ではない）場合などがあります。

オーナーには「賃借人に部屋を使用収益させる義務」があります。入居者が害虫被害を受けようような状態は改善しなければなりません。侵入経路を点検し、ネットやシーリング等で予



防する、ゴミ置き場の清掃や植木の剪定等をしっかり行う、などが考えられる対応策となります。入居者への注意喚起も大切です。ただし、相手は自然発生する生き物、完全に駆除することは不可能です。害虫対策について、法的な基準や規則は存在していないので、オーナーとしては必要な対策を講じておけば、それ以上の責任を負う必要はないと考えられます。とはいえ、入居者の住環境を悪化させないためにも、できる限りの対策は取っていききたいものです。

名義預金と認定されない 贈与とするためのポイント

税務調査で指摘された

「申告漏れ相続財産」で最も多い財産

国税庁が令和3年12月に公表した「令和元事務年度における相続税の調査等の状況」によれば、過去の経緯を判断しても圧倒的に「現金・預貯金等」となっています。



税務調査で指摘されやすい項目

(名義預金)

申告漏れ相続財産が最も多い「現金・預貯金等」ですが、その中でも納税者にとって最も悩ましいのが、過去の生前贈与(暦年贈与)を税務調査で否認されることと言っても過言ではありません。贈与税の基礎控除は、平成12年までは60万円、平成13年からは110万円となっており、平成13年から110万円の生前贈与を開始した方も多いのが実情です。

そこで、平成13年から20年間(令和2年まで)、毎年110万円を祖父から孫へ贈与した場合を想定してみましょう。

祖父は孫の誕生を本当に喜んでおり、5歳の年(平成13年)から110万円贈与を開始した。孫名義の通帳を子へ作らせ、子や孫が預金を勝手に引き出すことができないよう、キャッシュカードは作らず、金融機関へは祖父の印鑑を届け出た。祖父は孫名義の

口座に毎年110万円を振り込み、預金通帳を祖父自らが継続的に管理していた。贈与を開始して21年目に入る令和3年に祖父の相続が発生した。祖父の相続税申告は相続人で滞りなく行ったが、翌年に税務調査(相続税)が入り、孫名義の口座残高2,200万円(110万円×20年。利息は考慮外)が祖父の相続財産と指摘された。

名義預金とは？

孫名義の預金を祖父の相続財産と認定されたこの事案は、俗に「名義(借り)預金」と呼ばれるものです。つまり、祖父が孫の名義を借りて預金をした、と税務署は考えているのです。

それでは、なぜそのような考えられてしまったのか。理由は、「贈与は未成立」と考えられてしまったためです。孫名義の通帳は祖父が継続的に保管し、届出印は祖父自らの印鑑を使用し、かつ、キャッシュカードの発行もありません。この状況下では、孫はその預金通帳から自由に預金を引き出すことができます。そのため、孫の管

理下に属してないことから、この預金通帳は孫の財産ではなく祖父の財産と指摘することになります。

名義預金とされない

正しい贈与とするための手法

① 贈与を受ける側の預金通帳は受ける側が管理する。この場合の管理には、①通帳、②印鑑、③キャッシュカードを受け取る側が自ら管理することが求められます。また、110万円については、預金通帳に振り込む形の方が望ましい。

② 贈与当事者で贈与契約書を締結する。贈与契約は口頭でも成立するが、対税務署への贈与事実の根拠資料としては存在した方が望ましく、契約日付についても、公証役場で確定日付を取得しておく方が望ましい。

③ 基礎控除110万円の贈与であっても贈与税申告をする。納税が出なければ申告できない訳ではないため、申告しておく方が望ましい。税務署側に証拠を残しておくことの有用性は高いのが実情です。

税理士法人レディング代表

税理士 木下勇人

