

ライフデザイン実践会

2014年6月13日～6月19日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年6月20日

【質問1】「サブリース契約は簡単に解除できる？」

公開質問をよろしく申し上げます。サブリース契約解除について、私の知り合いの大家さんがサブリース契約解除についてかなりもめております。もちろん契約内容にもよるのかもしれませんが、サブリース契約を解除することは一般的に難易度の高いものなののでしょうか。

客付に問題のなさそうな場所で、サブリース契約での利回りがそこそこある物件なら、サブリースを外せば、かなりいい利回りになるのではないかと考えております。

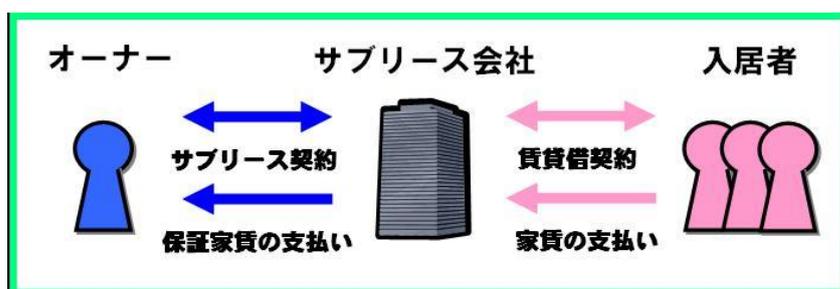
【回答1】

残念ながら、一般的にサブリースは非常に解除が難しいとされています。なぜなら、大家（貸主）とサブリース会社（借主）の間で「借地借家法」が適用されるという最高裁の判決が出てしまっているからです。

※参考 「サブリース契約の解除に正当事由は必要か/事業目的のサブリースも借地借家法の適用は免れず」 週刊住宅新聞（平成24年9月10日）の記事より
<http://www.kaneko-law-office.jp/fudo/H24.9.10.html>

借地借家法は借り手側に非常に有利な法律です。通常、大家（貸主）と入居者（借主）の間では「普通借家契約（定期借家契約に対して）」を結びますが、入居者がどんなにひどい入居者であっても、退去してもらうことはほぼ不可能です。ちょっとやそっとの契約違反や滞納ではダメなのです。

さらに、契約期間が終わっても、「正当事由（借地借家法26条）」がなければ、契約はそのまま更新されるという、大家にとっては恐ろしい法律です。「大家は金持ちで強者、入居者は貧乏で弱者」という考えが、根底にあるからなのです。



それでは、サブリースに話しを戻してみると、サブリースもこの借地借家法が適用されるとなると、大家が「貸主＝強者」で、サブリース会社が「借主＝弱者」となってしまうわけです。なんと理不尽な・・・！？（怒）サブリース契約を解除するのが難しいと言われる所以です。

ですから、サブリース契約を結ぶときはより慎重にならなければいけないのですが、知らずに契約を結んでしまった場合は、違約金を払うか、正当事由を積み上げて契約更新の数か月前（契約内容によるが、借地借家法では6か月前）に通知、解除に持ち込むしかないと思われます。悔しいのですが。。。

引き続き解除方法については調べていきたいと思ひます。

【質問2】「不動産投資用の法人をつくる際、定款の事業目的の書き方とは？」

新設法人での融資の承認が銀行から得られたので、不動産投資法人を作る予定なのですが、2つほど質問があります。

定款で何を記載しておいたらよいか、アドバイスいただけませんか？以下の記載を考えているのですが、他に加えておいたほうがよいものなどありましたら、教えてください。

- ・不動産の所有、管理、賃貸及び売買
- ・前号に付帯する一切の業務

【回答2】

新設法人をつくって、銀行から融資の承認が出たというのはすごいですね。素晴らしいステージにいると思います。今回の質問はとても良い質問なのですが、専門的な内容で、私は行政書士や税理士といった立場ではないので、あくまでも不動産投資家として、経験から回答させていただきます。

これから法人を立ち上げる人もいると思いますので、まず最初に説明すると、定款の「事業目的」とは、これから立ち上げる会社の事業内容が何であるかを具体的に記す項目です。もちろん1つでも構いませんし、いくつでも好きなだけ書くことができます。よく会社設立関連について調べると、「なるべく多く書いておいた方が良い」とする内容を見かけます。不動産投資用の法人ではどうでしょうか？

不動産投資用の法人をつくる目的とは、「節税（消費税還付含む）」と「融資」だと私は考えています。そして、新設法人で融資を受ける場合、定款の事業目的の書き方にはポイントが2つほどあります。この2つのポイントを外すと、銀行から融資を受けにくくなるケースがありますので、注意が必要となります。

① 不動産事業以外の事業は記載しない。

定款の事業目的に、不動産事業以外の事業が書かれていると、不動産の購入時に銀行から法人会社への融資を断られてしまうケースがあります。将来、不動産事業以外の事業を

考えている場合、なるべく多く記載したくなりますが、融資を目的とするのであれば、下記の例のように2行にしておいた方が良いでしょう。

(目的)

第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。

1. 不動産の賃貸及び所有・管理・利用
2. 前各号に付帯関連する一切の事業

② 不動産の事業でも「売買」は目的に入れないようにする。

定款の事業目的に、不動産の事業でも「売買」は入れない方がよいでしょう。銀行によっては転売をイメージし、融資不可とする場合もあるようです。せっかく苦労して融資を通したのに、すぐに転売して一括返済されてしまったら、銀行としてはやるせないですからね。また、バブル時のような投機的で危ない事業だと判断する銀行もあるようです。まじめな銀行ほどその傾向は強いみたいですね。

この他にも「資本金の入れ方」などポイントがありますが、取りあえずこの2つのポイントを外さないように不動産投資用の法人をつくるといいと思います。ただし、独立起業して会社を立ち上げる場合は、ポイントがまた異なりますのでご注意ください。

【質問3】「不動産投資用の法人をつくる際、代表者は妻と自分とどちらが良い？」

新設法人での融資の承認が銀行から得られたので、不動産投資法人を作る予定なのですが、代表者を家内にするか、自分にするかどちらがオススメでしょうか？

サラリーマン大家の法人が家内を代表者とするメリットは、会社にバレないということだと思っていますが、その他にもあるのでしょうか？節税に関しては、私が代表者の場合でも家内を役員にすれば、役員報酬は払えますよね？ちなみに株主は私だけの予定です。

【回答3】

代表者を奥さんにご質問者さんのどちらがオススメかというご質問ですが、結論からお答えすると、オススメはご質問者自身が代表者になった方が良いと私は考えています。銀行から法人で融資を受ける場合、代表取締役が必須の銀行もありますので。

おっしゃる通り、自分は代表取締役には就任せず奥さんを代表取締役にするメリットは、会社の副業禁止規定に引っかからないようにするため以外はあまりないかなと思います。奥さんを代表者の会社にして、ご質問者本人が融資を受ける方法もあるのですが、一部の地銀ではNGとするケースもあります。ですので、なるべくご本人が代表取締役に就任した方が良いと考えるのです。

では、会社にバレないようにするにはどうしたらいいでしょうか？

まず、代表取締役に就任しているからばれるということはまずないと考えていいでしょう。世の中には数えきれないほどの会社がありますので、よっぽどのことをしなければ、勤めている会社が調べることも無いでしょうし、目にすることも無いでしょうし、ばれることはまず無いでしょう。

また、会社にばれるケースのほとんどが「住民税の徴収方法」です。確定申告の時に「住民税・事業税に関する事項」のなかの「普通徴収」にチェックを入れるだけで、自分自身で納税するようになり、会社には通知されなくなります。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。

→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ