



幸せの青い鳥

# しあわせだより

H15. 10月号 No.86



## 豆知識

### 貸し倒れを経費に!

〇家賃の滞納と建物の  
事業的規模との密接な関係



#### 「5棟10室」の基準

貸与可能な独立した室数が10以上、家賃に関し  
ては5棟以上なければ事業として認められません。



この基準は、いわゆる貸し倒れの際の  
税務処理に影響がでます。

#### 「5棟10室」の基準に達しているとき?

貸し倒れが起こった場合、その全額を経費の中に  
加えて所得から控除する申告ができます。

#### 「5棟10室」の基準に達していない場合は?

年をさかのぼり、修正をしなければなりません。  
これを更正の請求といいます。



注意

更正の請求は申告期限から1年以内と  
定められています。

# 賃貸不動産に関する法律セミナー

## 入居者の自殺

7月30日の新聞報道によると、日本の自殺者は増加し、昨年の自殺者は3万2000人になるそうです。負債や生活苦、事業不振、失業など「経済・生活問題」を理由とする自殺者が急増したそうです。この自殺者の増加に呼応するように、当事務所でもアパート・マンションの入居者の自殺に係わる法律相談が増加しています。

例えば、所有するマンションの入居者が自殺してしまつたとき、賃貸人は損害賠償がでないか?という問題です。過去あまり裁判化していなかったのか、判例は極めて少ないですが以下に紹介いたします。

まず、自殺者の遺族に対して損害賠償請求した事案です。入居者が貸室内において、知り合い女性を刺殺した後、投身自殺したという事例について「マンションの価値、家賃の下落と愛死事件の間には相当因果関係がある」としたうえで、「マンションは愛死

について「マンションの価値、家1ルームなのかファミリーな賃の下落と愛死事件の間には相当因果関係がある」として認められましたが、少くとも4年たてば普通の遺族等に損害賠償請求する家賃に戻すことができ、普通なこと自体を踏踏してきた感の価格で売却も可能だ」と判がありました。しかし、賃貸新し、事件後の家賃の下落は住宅管理業が発展し、それと月額1万4千円だったことなどもナプリーズ形式の家賃などを考慮して、家賃の評価が業が繁栄した結果、自殺者に関する4年間の下落分を等に対する賃貸人は、賃貸損害額と認められたものがあり、物件の所有者ではなく管理会社となり、賃貸物件の所有者は、煩わしい裁判等を自ら負う必要が無く、マンションの二重を借り、社の名前で行う必要が無く、その社員が部屋の中で自殺し、また、賃貸物件所有者とたという点で、賃貸人が賃貸借人が直接会うこともない借人である某会社に損害賠償となり、大家と店子といった債権請求した事例があります。義理人情の世界もしくは感裁判所は、マンションを社会的な事柄の介入する機会宅として利用していた某会社も減少しました。このような責任を認め、下落した家賃変化が、ドライな経済的判断の2年分を損害賠償として基準だけで判断する契約関係認めました。家賃下落分を係を形成し、自殺事件における損害として認めることは当然損害賠償事件を誘発しているですが、果たしてその期間るのではないかと思います。

自殺に関して、損害賠償問題以外に、業者にとって重要な問題として、お客様に自殺事実の説明義務の問題があります。宅建業法では、宅建業者は取引の相手方に対して、取引上の重要な事実について、故意に事実を隠す、また、不実のことを告げることを禁止しております(同法47条1号)。

自殺事件は、賃貸物件に関する心理的な痕跡として、取引上重要な事実として、取引上重要な事実として、当該業者は、同法47条1号に基づき、取引の相手方たる新たな貸借人に対して、自殺事件があったとの事実を告知しなければならぬこととなります。

