

発展を目指す企業家のための経営指南役

No. 562

平成22年 4月19日(月曜日)

## 社 外 重 役

Selected Clients &amp; Professionals Relationship

発行)株式会社ノースアイランド  
 東京本社)東京都千代田区丸の内3-2-3 富士ビル5F  
 Tel.03-3216-2004 Fax.03-3216-0439  
 大阪支社)大阪市北区中之島3-3-23 中之島ダイビル9F  
 Tel.06-6448-2004 Fax.06-6448-0539

F P

税務会計

不在所有者は協力金の負担を  
マンション管理費の最高裁判決

大阪市で今春、分譲マンションの管理組合費を巡って起こされていた訴訟で、最高裁は画期的な判決を下した。マンション所有者でありながら住んでいない不在所有者に対して、他の居住所有者より組合費の金額を上乗せ徴収(協力金)できるかどうかを争った裁判だった。部屋を第三者に賃貸していた一部の不在所有者が拒否したため、提訴となっていた。

一度でも管理組合の役員を経験したマンション居住者なら苦い思いをした経験がおりだろう。また、総会でも議題にのることが多い案件だ。その度に居住者の間には不公平感をにじませず空気が漂う。その理由は、不在所有者は役員にならずに済み、保守管理は人任せ、賃貸で営利行為する等、不在所有者は利益のみを享受するという非協力的な姿勢を問題視するからだ。

国土交通省の調べでは、賃貸比率が2割を超える管理組合は全国で30%にのぼり、60歳以上の居住者は約40%にもなるという。この高齢化が役員のなり手を奪っている。判決は「上乗せ額は管理組合費の15%で多くないこと、大半の不在所有者が支払いに合意している」ことも考慮に入れ、適法とした。

大型マンションで特に憂慮されているのが管理組合の空洞化だ。大阪市の例では、役員のなり手が年々減っている。ただし、国交省のマンション管理規約には、不在所有者の協力金の規定はない。この判決が契機となり、協力金徴収の動きが活発化するとみられる。

定期金の評価法の見直しで波紋!  
経過期間の受取人変更は新規契約

周知のように、2010年度税制改正で定期年金に関する評価方法が見直され、相続税の節税策がまたひとつ封じられた。これまで、例えば、定期金給付事由が発生している有期定期金については、その残存期間に受けるべき給付総額に20%~70%の割合を乗じた金額で評価するとされていたが、今後は解約返戻金や一時金相当額で評価される。改正法の適用は、原則、2011年4月1日以後の相続等からだ。

ただし、経過措置があり、2010年3月31日までに締結された定期金給付契約で2010年4月1日~2011年3月31日の間に相続・贈与により取得するものについては、改正前の評価を適用する。この経過措置が税制改正大綱時点で明らかになっていたことから、今年3月31日までに一時払い個人年金保険の契約を締結し、来年3月31日までに受取人を変更する方法で改正前の評価減を狙う駆け込み的な契約も相当あったようだ。

ところが、3月31日公布の政令では、政令施行日前に締結された定期金給付契約のうち同日から2011年3月31日までの間に、定期金受取人等の変更など、契約内容に変更があったものは、軽微な変更を除き、その変更日に新たに締結された定期金給付契約とみなすとされた。

駆け込み的契約のなかには、経過措置期間中に贈与して旧法適用で節税しようという目論見のものが多かったとみられ、生保業界に波紋が広がっている。

今週のキーワード

マンション  
管理規約

マンション管理のための憲法として国交省が行った管理規約の通達。正式名はマンション標準管理規約として統一された。それまで分譲会社や管理会社が個々に案を作成していたため、内容がまちまちで不十分なものが多く存在した。昭和57年、当時の建設省から中高層共同住宅標準管理規約の通達がなされ、昭和58年、平成9年と時代の変化に伴い改正され、その後マンション標準管理規約として改正された。協力金を徴収するかどうかは各管理組合の判断に任されている。