

第49号 平成19年 7月1日

発行 (有)ウェイクアップ 丸弘コーセーサービス(株)

〒064-0809 札幌市中央区南9条西4丁目6-3 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

コーセーだより

アパート経営セミナー

パート① 相続財産の評価額を低くするアパート経営

税理士法人 加藤会計事務所 所長
公認会計士 加藤恵一郎

平成十九年五月十二日に開催された「アパート経営研修会」の内容を二回に分けて、紙上経営セミナーとしてお届けします。第一回は「相続財産の評価額を低くする方法」です。

●アパート経営のメリット
アパート経営にはまず、景気の波の影響が少ないので、「長期安定収入」が確保できるというメリットがあります。この安定収入は、老後の私的年金にもなるし、収益をプールして相続税の納税資金に回すことにも活用できます。また、事業を行う場合の資金面での下支えにもなり、余裕をもった事業活動が展開できます。



●相続財産の評価額が低く
さらに数多いメリットの中で最も強調したいのが、アパート経営は相続財産の評価額を低く押さえることができるということです。相続税は、財産の評価額から借入金や基礎控除などを差し引いた額に対して

税率を掛けて計算します。従って、評価額を低く押さえれば当然、相続税も低くなります。ですから相続税対策の一つとして、相続財産をできるだけ評価額が低く、価値の高いものに換えておくことが重要といえます。

現預金や株式、公社債などの金融資産は換金性が高く、納税資金として、あるいは財産分与の方法としては最も分けやすい財産ですが、相続時には時価で評価され、不動産などの財産に比べて相続税が割高になります。

下の表は、アパート経営に関係あるものについて相続税評価額の目安を示し、現金や預貯金と比較したものです。貸家建付地と貸家の欄をご覧ください。相続税評価額が現金や預貯金はもちろん、自用地や自家用家屋よりもかなり減額されていることがわかります。つまりアパート経営が相続税対策にとって大変に有効だ

ということですが、さらに、不動産貸付の用に供している土地については二〇〇㎡まで五〇%の減額となる、小規模宅地等の評価減という制度もあります。

ただし、不動産が有利だからといって、すべての財産を不動産に換えてしまえばいいかというと、決してそうではありません。納税資金とのバランスをとりながら、財産評価を下げるものに振り分けていくことが大切だと思います。

財産の種類	評価の仕方	相続税評価額の目安	
土地	自用地(更地)	◎路線価方式=1㎡当たりの価額×面積 又は ◎倍率方式=固定資産税評価額×倍率	時価の8割前後
	貸家建付地	自用地評価額×(1-借地権割合)×借家権割合×賃貸割合 ※借家権割合=30%	時価の6~7割
家屋	自家用屋	固定資産税評価額×1.0 ※固定資産税評価額=建築価額×約60%	同 左
	貸家	自家屋の評価額×(1-借家権割合)×賃貸割合	自家屋の7割程度
現金	額面	同 左	
預貯金	(預入高+既経過利息)-源泉税額	同 左	

編集後記

◆アパート経営者にメリットがある「小規模企業共済制度」の特色は①安心・確実な共済金②掛金にも共済金にも税制上のメリット(掛金は全額所得控除)③ライフプランに合わせた共済金の受取方法(一括受取も分割受取もできる)④事業資金等の貸付制度も充実：などです。詳しくお知りになりたい方はパンフレットをお送りします。(重田)

アパート経営研修会を開催
約90人の家主様が参加

(有)ウェイクアップは五月十二日(土)、札幌市中央区のホテルライフォート札幌で、毎年恒例のコーセー親睦会に先立ち、「アパート経営研修会」を開催。アパート経営にともなう税務や入居促進対策などについて、三人の講師が講義を行い、約九十人の家主様が、熱心に受講されました。

アパート経営研修会は、昨今の厳しいアパート市場を背景に、家主の皆様にご提供しようというものを滑なアパート経営を進めて

いただくために、税金対策や退室防止対策および入居促進に関する有益な情報を提供しようというものを



研修会にはまず、加藤会計事務所の加藤恵一郎氏が「アパート経営と税金対策」と題して、相続税対策などについて講義しました。続いて、株式会社アルサチの吉田晴彦氏が「賃貸のポイントがたまるVISAカードの活用で、退室者を減らす戦略」、㈱リプラスの森本晃浩氏が「滞納保障を活用する、入居促進戦



▲森本 晃浩氏 ▲吉田 晴彦氏 ▲加藤恵一郎氏

略」と題して話しました。

親睦会に先立って研修会を開くのは初めての試みですが、大勢の家主様にご参加いただきました。社員一同、皆様の向学心に感服するとともに、毎日の業務に一層邁進する決意を新たにしました。今後も折りに触れて、最新のアパート情報を提供する研修会を開催する予定です。今回同様、多数の皆様のご参加をお願い申し上げます。

親睦会会場に
物件展示
コーナー

親睦会の会場の一角には、この一年に新築された物件の資料や、USENなど協力業者のPRを展示したパネルを設置し、親睦会に参加された皆様にご覧いただきました。

今後建て替えをお考えの方には、特に新築物件の施工事例は参考になると思います。これまでに建設された物件の施工事例など各種資料を事務所に取っ揃えておりますので、お気軽にお問い合わせください。



5月12日 晴れやかに親睦会を開催

歌やゲームで楽しいひととき

㈨ウエイクアップと丸菱コーセーサービス㈨の親睦会が五月十二日(土)、札幌市中央区のホテルライフォート札幌で開催されました。例年よりも一カ月ほど早い開催でしたが、新緑がまぶしい季節の中、今年も多数の家主様にご出席いただき、和やかな親睦会となりました。

冒頭、当社からはまず塩田計男会長、次に船木由則副社長、最後に塩田純司社長が挨拶申し上げました。続いて社員全員が壇上に



▲丸菱建設㈨ 鈴木会長



▲前栗山町議 森様

整列し、一人ずつ皆様に簡単に挨拶を申し上げ、日頃のご指導、ご鞭撻に感謝いたしました。



本日はお忙しい中、ご参加いただきありがとうございます。今日はアパート経営を共に歩んできた皆様にお会いできて、嬉しく思います。

ご挨拶

㈨ウエイクアップ 会長
塩田 計男

㈨ウエイクアップ 副社長
船木 由則



本日は多数の皆様にお越しいただき、ありがとうございます。現在、会社の経営は、長年培ってきた伝統と、若い社長の新しい施策が車の両輪となつて良い状態に進んでいます。経営および営業の各場面で社員同志の真剣な議論が行われていること



▶今年も多くの家主様にご参加



▶社員が皆様に挨拶

◀「よしよ」のかけ声で鏡割

下様、久保様が、掛け声に合わせて元気よく、こも標を割りました。丸菱建設㈨代表取締役会長の鈴木博次様の乾杯のご発声で、祝宴に移りました。

祝宴ではまず、歌手の高田ともえ(日本コロムビア)の歌謡ショーを楽しみ、続いて恒例のビンゴゲームへ。今年も協力業者の皆様から数々の景品をご提供いただきました。「ビンゴ」の掛け声上がるたびに、会場内に楽しい笑い声上がり、祝宴が大いに盛り上がりました。



最後は札幌市アパート業協同組合役員で当社のオーナー様のお一人でもある大谷輝男様の締めのご発声で約二時間半にわたった親睦のひとときを終了しました。

社長のご挨拶

㈨ウエイクアップ

代表取締役社長
塩田 純司

本日は皆様方、お忙しい中、親睦会にご出席いただき、ありがとうございます。さて、近年のアパート・マンションを取り巻く状況は、少子高齢化に加え、本州企業や新規参入企業の増加により供給過剰となっています。一方で、消費者ニーズが賢沢化しており、完全な借り手市場といえま

す。こうした状況のなか、当社では様々な情報の収集と新たな募集体制等の導入を検討して、皆様に良好な経営を継続していただくよう、様々な施策をご提案していく所存です。現在ある建物をどのように生かすか、将来どうリニューアルするか、あるいは建て替えるか、地域的な変化をどう読むかなど様々な角度から検討を加えたうえでの経営が求められる時代となりました。そこでこれまで、コーセーだよりを通して当社の方針や専門的な知識をお伝えしようと努めて参りましたが、今年も親睦会に先立ち研修会を開催し、皆様に経営に役立つ知識を勉強していただく機会を設けることにした次第です。研修会には多くの皆



様に参加いただき、誠にありがとうございます。当社では今後もアパート・マンション経営に役立つ知識を皆様に提供するために、こうした研修会を開催する予定であります。また、今年も会場後方に、当社営業部および設計企画部が作成したパネル資料を展示してありますので、ぜひご覧のうえ、経営のご参考になさってください。



▶「元気よく乾杯！」



▲締めの挨拶は大谷様



▶今年も高田ともえの歌を楽しむ



▶たくさん景品に「うれしそう」

最後にありますが、これまで会長および諸先輩が築き上げてきた当社と皆様方との信頼関係をさらに強固なものにするよう、社員一同、業務に邁進していく所存です。これからもよろしくお願ひ申し上げます。