

第55号 平成21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

紙上セミナー

第1回

相続のはなし——遺言と遺留分

税理士法人 加藤会計事務所
 税理士・小笹 倫幸
 (協力) 田中・渡邊法律事務所
 渡邊 宙弁護士

6月26日に行われた「アパート経営研修会」の内容を数回にわたってお届けします。講師は小笹倫幸税理士。今回は渡邊宙弁護士にもご協力いただきました。

小笹 今日「相続税」の話題です。その前の相続についてお話ししますので、渡邊弁護士にご同席いただいています。税理士は、相続税申告を代行しますが、財産分割、

●2009年6月26日のアパート経営研修会の内容を抄録したものです



小笹氏(右)と渡邊氏

図1

— 相続税がかかるのは —

【正味財産額】>【基礎控除額】となった場合
 $基礎控除額 = 5000万円 + 1000万円 \times 法定相続人の数$
 $正味財産額 = 遺産総額 - 債務・葬式費用・非課税財産$
 (※) 生命保険金や退職金等のみなし財産を含み、また、相続開始前3年以内の贈与財産があれば加算される。相続時精算課税制度を適用した場合は適用後のすべての贈与財産が加算される。

一般的に百件のうち4、5件(相続税のかかるケースについては図1を参照)。つまり相続の95%が弁護士領域といふことになりません。

小笹 遺言書のメリットは第一に争いを未然に防ぐこと、いわゆる「争族」対策。もう一つは、相続の一代飛ばしで「孫へ財産を渡す」ことができることです。いずれ息子から孫へと財産が継承されるなら、2度払う相続税を1度にすることで税の総額を低く抑えることができます。

渡邊 遺言は自分の思うように財産を分けて欲しいと意志を明確にして、相続人間での争いを未然に防ぐという意義があります。しかし遺留分の制度を考えると遺言すると結局、紛争が起きてしまいます。遺言は遺留分にも注意して作成する必要がありますね。

小笹 ちなみに、この件で次女が「財産はもらえない」と言ったらどうですか。

渡邊 遺言は自分の思うように財産を分けて欲しいと意志を明確にして、相続人間での争いを未然に防ぐという意義があります。しかし遺留分の制度を考えると遺言すると結局、紛争が起きてしまいます。遺言は遺留分にも注意して作成する必要がありますね。

ただ、遺言は万能というわけではありません。実際の案件をご紹介します。高年齢の母が存命で、娘2人のうち一人で子どものいない長女が「私の財産は次女に」という遺言を公正証書で残して亡くなった。母は法定相続人だが、この場合母親は財産を何ももらえないのか。つまり遺言書に絶対従わなければならないのか、いかがでしょうか。

小笹 つまり次女は母親から「遺留分を」と請求される可能性があるということですね。公正証書の遺言がトラブルのもとになってしまったケースです。遺言を書くときの注意点として何かありますか。

小笹 遺言は有効だが絶対ではないということですね。遺言書の書き方もいろいろありますし、要は、自分の思いをどのように相続人に伝えるのかということだと思います。実際この案件で、母親が遺留分の減殺請求を行ったかというところ、「行わなかった」というのが、その結果です。

遺言には絶対従わなければならないのか
小笹 遺言書のメリットは第一に争いを未然に防ぐこと、いわゆる「争族」対策。もう一つは、相続の一代飛ばしで「孫へ財産を渡す」ことができることです。いずれ息子から孫へと財産が継承されるなら、2度払う相続税を1度にすることで税の総額を低く抑えることができます。

よく行われている。遺留分とは、相続人が相続できるものとして民法で保障されている最小限度の相続分のこと。今回の事例では、法律上、母親は直系尊属ですので遺留分が認められます。

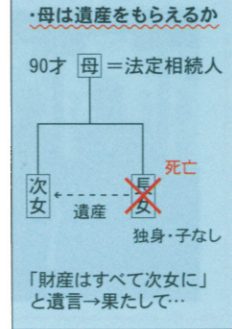


図2 実際の案件——母は遺産をもらえない

6月26日開催 親睦会特集号



親睦会のご挨拶
 ウェイクアップ 会長 塩田 計男

●価値あるアパート経営
 長年アパート経営に携わってきましたが、私たちが推進する民間賃貸住宅経営

●次世代に価値を伝える
 今アパートを経営されている皆様は、開拓しながら夜も寝ないで頑張っている方々。だからこそ皆様には、早く立派な後継者を育てて、何とかこの価値ある業を維持していただきたいと思います。



和やかな歓談

今年も元気に集いのひととき

有限会社ウェイクアップ 丸弘コーセーサービス 親睦会を開催

ビンゴ、利き酒大会のお楽しみも一

有限会社ウェイクアップ・丸弘コーセーサービス(有)の親睦会が6月26日、札幌市中央区のホテル「ライフオーソ札幌」にて開催されました。今年も札幌市内のみならず、道内・本州方面から多数の家主様にお越しいただき、和やかな親睦会となりました。

今年もビンゴゲームなどお楽しみのひとつをご用意しましたが、札幌の老舗酒蔵・日本清酒の協力を得て「利き酒大会」を行うなど例年とはひと味違った趣向も。同社の看板銘柄「千歳鶴」の特別本醸造をまず試飲して、別に用意された4つの酒から最初に試飲した特別本醸造を当てるというもので、多くの方々がご参加くださいました。

また、今年は塩田会長の尽力で、作詞・作曲家の浜浩二の弾き語りステージも実現しました。同氏は音楽事務所を開設し、山本譲二、鳥羽一郎など著名な演歌歌手に楽曲を提供しています。親睦会のステージでも、「吾亦紅」などしみじみとした名曲を披露しました。



社員全員が壇上でご挨拶



塩田会長とオーナー様代表が元気に鏡開き



乾杯のご発声は丸菱建設 鈴木博次会長



締めのご発声は前栗山町議 森勝様

経和会、松森一美会長がご挨拶



今年も利き酒大会も



浜浩二の引き語りステージ



▶今年もビンゴゲームを
利き酒大会や歌謡ステージ
を楽しみながらの
親睦のひととき▼



ご挨拶

有限会社ウェイクアップ
代表取締役社長
塩田 純司

当親睦会への多数のご参加、誠に有難うございます。ここ数年、厳しいお話しかでなくては心苦しいのですが、これからのアパート経営はサービス業・飲食業と同じような心構えで、選ばれる収益物件を提供していかねばなりません。設備の改修、収支の把握で他社との競争力をつけて、転居を防ぐ一方で、入居者獲得の積極的な対策を講じる必要があります。

例えば、低料金で良質なサービスを提供するMKタ



クシー、日本マクドナルドや餃子の王将、ユニクロなど、業種は違いますが、成長の企業には手本とすべきところがあります。餃子の王将は、創業時以来の「より美味しく、より安く、スッピーデー」を信条に、関西を拠点に数百店舗のビッグチェーンを展開しています。勝ち組企業は常に商品開発を行い、顧客ニーズ第一の経営努力を続けているのです。

アパート・マンション経営も同じではないでしょうか。従来の固定概念を自ら打ち破って、他業種の勝ち組と同様の感覚で経営を進めれば、必ず道は開けると確信します。

ただ、厳しい時代ですから、一歩前に入る勇氣と決断が必要です。そこで当社では皆様の経営に参考になる収益物件の情報を提供しています。昨年来、当社所有物件の建て替えで他社との差別化に成功していますので、こうした新築、外

壁工事・室内の大規模改修工事の事例を参考にしたいだければ幸いです。融資のご相談には、当社と取引のある北洋銀行すき支店のご担当が全面的にご協力くださいます。協力業者の皆様にも厳しい状況のなか、低価格での新築・営繕工事など企業努力をお願いしています。また、皆様には将来を見据えて継続について研鑽を積んでいただくべく、本日も、税理士・弁護士の先生をお招きして研修会を開催しました。最後に強調したいのは、今は、中小企業でも堅実に誠実に顧客ニーズ第一に努力を続けられ、必ず選ばれる企業・オーナーになれる時代だということです。以前は「安心」の代名詞であった大企業でも、現在は倒産する厳しい時代。当社としては会長や諸先輩が築き上げた信頼関係を一層強固にして社員一同業務に努めて参りますので、今後とも宜しくお願い申し上げます。

アパート経営と相続対策

経営研修会に70人が参加

親睦会に先立ち、同じホテルの会場内で、「アパート経営と相続対策」をテーマに「アパート経営研修会」を開催、70人の家主の皆様が受講されました。



講師は税理士法人加藤会計事務所の小笹倫幸税理士。田中・渡邊法律事務所 所の渡邊宙弁護士も臨席し、相続に対する法律的な見解について要所でコメント。2人の専門家による、分かりやすくテンポのよい研修となりました。(この講義のポイントを数回にわたって掲載します) 初回は4ページ

会場内の一角に情報コーナー

親睦会の会場の一角に、アパート経営に関する情報をパネル展示した情報コーナーを設け、ご来場の皆様には、新築物件・住宅警備システム・リフォームなど多岐にわたる情報をご覧いただきました。

