

紙上セミナー

第2回

相続のはなし—債務の相続と放棄

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

昨年の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掲載する紙上セミナー。第2回目のテーマは「債務の相続と放棄」です。今回も講師の小笹税理士と渡邊弁護士との対談形式でお届けします。

小笹 相続とは「死亡した者の積極財産(資産)及び消極財産(負債)も継承すること」。つまりプラスの財産だけでなく、借金も当然相続されるわけで、保証債務など隠れ債務にも注意が必要です。アパート経営者は、入居者から入居開始時に敷金を預かります

が、敷金返還義務というのも債務です。4〜6万円ぐらいの小額の保証金でも集まればかなりの金額。これは、気づかない債務となります。実際に、債務の相続が大問題に発展することが多い。そこで債務の相続の事例として、「家をなくした人々」の話をご紹介します。



小笹税理士(右)と渡邊弁護士

会社をリストラされて無職の父親、パート勤めの母親、長男(会社勤めをやめて無職)、長女(大学生)の4人家族。この家族で、父親がカードローン300万円の借金を残して亡くなった。母、長男、長女のいずれもこの借金を返せなかったため、3人は相続を放棄

した。この家族が住んでいた家は父の名義だったので、3人は住んでいた家も相続できず、家から出ていかざるを得なくなった。

この事例について、相続放棄のポイントについて考えてみましょう。この家族は3人も相続放棄しましたが、300万円の借金を返せないなら母親だけが相続放棄するのは可能だったのでしようか。

渡邊 母親が相続人でなくなるだけで、長男、長女は依然として相続人です。債務を相続することになります。結局、借金を相続しないためには、相続人となる者が全員、相続放棄せざるを得ません。その場合、次の段階として、この3人の次の相続順位

の人が相続人となります。この場合、存命ならば父親の父母が相続人となります。彼らが「嫁と孫が相続放棄した」後に、相続放棄しなければ300万円の借金を継承してしまいます。相続放棄した3人は次の相続人にその事実を知らせなければなりません。

父親の父母も相続放棄したら、さらに次の段階として、父親の兄弟が相続することになるので注意が必要です。

小笹 そうですね。家族は3人でも、相続人はこの3人に限らない。必ず全員に「相続放棄した」と伝えておかなければなりませんね。

実はこの家族には後日談があります。相続放棄して住んでいた家も手放したのですが、父親が死亡保険に入っていた。実は保険金が母親に支払われ、この保険金で、新しい軒家に住むことができた。なぜ相続を放棄したにも拘わらず、母親は保険金を受け取ることができたのでしょうか。

渡邊 不思議に思うかもしれませんが、生命保険金は相続放棄に影響されません。相続放棄に影響されません。

編集後記

◆この世の中、全てが変化・発展・消滅しており、何一つ不変なものはない、かつて盤石にみえた

続財産というのは、父親の死亡時に存在した財産。生命保険金とは、生命保険契約に基づいて支払われるお金のことで、相続財産には含まれません。ですから、相続放棄をしたとしても、保険金は相続財産ではないので受け取れるということですが。

債務が多い、連帯保証している、会社の経営が危ないという状況のなかで、家族に何か残してやりたいと考えたと、生命保険をかけておくというケースがままあるということですが。

(重田)

第56号 平成22年 1月1日

発行 (有)ウェイクアップ 丸弘コーセーサービス(有) 札幌市中央区南9条西4丁目6-3 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

謹賀新年



さらなる飛躍の一年に 有ウエイクアップ 代表取締役社長 塩田 純 司

新年おめでとうございませす。平素は当社の業務に一方ならぬご指導・ご鞭撻を賜り厚くお礼申し上げます。

そうした中であって、当社とご縁のある家主様には、賢いアパート経営の方策として、このデフレを上手く活用して今のうちに建物の改修や建替えなどの設備投資を進めることをお勧め

平成二十一年前半はリーマンショックからの景気低迷、後半は夏の衆院選挙で民主党への政権交代と大きく時代が変化しました。景気が回復するかと思いきや、デフレが進行。人員削減や社員の給与・賞与を減額する会社の増加、大手企業の倒産など、一昨年末と同様に昨年不況の嵐が吹き荒れました。政治的には

しかしそれには、賃貸市場の動向を賢く見据える必要があります。現在は物件供給過剰が依然として続いており、新築や築年数の浅い建物でも、仲介業者に広告料二か月分を出さないと成約に至らないばかりか、消費者に物件を案内してくれない時代です。ただ、数字的に昨年の建設件数をみると、対前年比はマイナス三〇%。土地の売買も収益物件が決まらないことから

長期展望に立った経営

こうした市場環境です。一だよりでもお話ししておりますように、築十年未満の物件でも家賃の見直しや設備の追加などのご相談を当社営業からさせていた、たくケースもあります。築二十年以上の物件で空室が増加傾向にあるアパートの家主様には、昨年完成した木造・鉄筋の新築マンション・アパートの入居状況をお知らせして、新築物件の現場見学をお勧めいたして

動きが鈍く新規投機的な建設は減り、次第に既存物件の数が増え平均化すると思われ、競争物件と差をつけるチャンスといえるのかもかもしれません。

確かに建替え・改修には短期的に見ると費用がかかりますが、五年〜二十年という中・長期的に大型改修・建て替えなどを計画することで入居率の安定が図られ、減価償却による節税や後継者への相続対策へとつながります。

これからの賃貸経営は入居者に選ばれる経営と企画提案が必要であると思えます。当社はこうした提案を的確に行い、皆様のアパート・マンション経営の良きパートナーでありたいと思

最後にありますが、今年が皆様にとってさらなる飛躍の年となりますようお祈りいたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

コーセーだより

新年おめでとうございます



より一層良好な経営を

脩ウエイクアップ 会長

塩田 計男

新年を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。皆様には、穏やかに新年をお迎えになられたことと、お喜び申し上げます。平素は、当社の業務管理に対して、ご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

昨今の政界を振り返りますと、民主党に政権が代わり、国民注目のなか事業仕分けが行われました。改善策は良いのですが、官僚の皆様それぞれプライドがありますから、穏やかに互いの主張を尊重し合い、協力して政治が良い方向に動くよう努めてほしいものです。そうすることで、世の中がもう少し穏やかになるのではないかと思います。国民のために選ばれた総理は

じめ議員の方々が、真に国家・国民のためにご努力くださることを切望します。

経営者の使命と誇りを胸に 私たちが携わっている民間賃貸住宅経営は、若者から中高年、福祉にかかる方々まで幅広い人々に住宅を提供し、住宅政策にも大きく貢献するものです。皆様には、賃貸住宅経営者の使命と誇りを胸に、自信を持って経営に臨んでいただきたいと思います。昨今は経済環境も厳しさを増し、世相も時々刻々と変化していますが、そのなかにあつて皆様がそれぞれ自身の経営改善を図っていかなくてはなりません。

進展やライフスタイルの変化に伴い多様化する入居者ニーズに対応した住宅環境整備を進めていく所存です。皆様の資産の維持・管理が円滑に進み、より一層良好な賃貸住宅経営が実現するよう、それぞれの建物の状態を考慮しながら、建物改善のご提案、ご相談をさせていただきますので、どうぞご理解を賜りますようお願い申し上げます。

最後に申し上げますが、皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。脩ウエイクアップ、丸弘コーセーサービス(脩)の役員一同、新たな時代に向けて力を合わせて日々の業務に邁進いたしますので、今年もよろしくお願ひ申し上げます。

藍綬褒章受章

おめでとございます

鳥谷部ゆきる様

当社の家主様で、長年にわたり塩田計男会長と親しいご縁のある鳥谷部ゆきる様(札幌市在住)が昨年春の叙勲で、藍綬褒章を受章されました。



功績を称えるもの。鳥谷部様は、長年更生保護活動にご尽力された功績が評価されたので受章となりました。この紙面を借りて、改めてお祝い申し上げます。

◆新入社員紹介

不動産営業部 主任 安澤 雅紀

土地・中古住宅の売買の経験を5年ほど積んで、昨年4月にウエイクアップに入社いたしました。昨今は不況のあおりを受けて不動産売買の動きも鈍く、業界は厳しい環境にあります。そこで私も最近では、担当する売買の仕事だけでなく、アパートの賃貸・管理の知



識を学ぼうと、先輩について現場を見て回るようにしています。不動産に携わる者にとってはまさに、我慢の時代。先輩と力を合わせて、日々の業務を確実に進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

築28年のアパートを建替え 「フエリース24」がこの春完成!

入居者の安全に配慮した防犯設備も



上-完成予想図(パース) 下-現在工事が進んでいる

当社では、良好なアパート経営のために築年数が経過した建物の建替えをお勧めしています。この春の

完成を目前に、西区二十四軒で築28年のアパートの建替えが進んでいます。

新たに完成するのは、木造ALC、1LDK・4世帯入居のアパート。名称は、建替え前の「マンション幸福」を引き継ぎ、スペイン語で「幸せ」を意味する「フエリース24」となります。エアコン完備、ブロードバンド・インターネット対応で、昨今の消費者ニーズにも合致。防犯カメラを2か所に設置するなど、入居者の安心・安全にも配慮した設計です。

冬対策は万全です

今季もダクト清掃実施

毎年ウエイクアップでは冬季対策の一環として、本格的な積雪期前にアパートの屋根のダクト清掃を行っています。今季も昨年11月上旬から12月にかけて作業を行いました。

担当者が2人1組のチー

ムを組んで、例年通り屋根のダクトに溜った落ち葉やゴミを丁寧に除去しました。建物周りの点検も行いました。昨年夏に始まったゴミの有料化に伴い、当初懸念していた他所からのゴミ持ち込みもなく担当者一同、ひとまず安心して

るところです。点検の結果、修繕・修理が必要と判断した建物につ



いてはご相談させていただきますので、ご理解のほどお願ひ申し上げます。

火災保険・改定のポイント

(1) 構造級別の判定方法

今まで 柱・外壁・屋根等の材質で判定 → これからは 柱の材質で判定

(2) 住宅物件の構造級別

今まで4区分		これからは3区分	
A構造	マンション	M構造	コンクリート造
B構造	マンション以外	T構造	鉄骨造
C構造	鉄骨、木造ALC版など	H構造	省令準耐火建物
D構造	木造・モルタル等		木造・モルタル等
	木造・木板張等		木造・ALC版

(3) 割増・割引の廃止

- 共同住宅割増の廃止(木造・モルタル等の5戸室以上の物件にとっては、ありがたい廃止です)
- 住宅用防災機器割引の廃止
- オール電化割引の廃止

(4) 保険料改定の概要

建物構造によって保険料に変化が出てきます。

火災保険が改定されました

保険法が約100年ぶりに実質的な改定が行われ、今年4月より、新しい保険法がスタートします。これに伴い、各保険会社がこの1月、火災保険の改定を行いました。改定のポイントは左の図のとおりです。詳細は脩ウエイクアップまでお問い合わせください。