

紙上セミナー

最終回

相続のはなし―(相続における保証債務)

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」の内容をお届けする紙上セミナーの最終回。テーマは「相続における保証債務」です。

小笹 保証債務とは借金の連帯保証のこと。賃貸物件を法人名義で所有している方、管理会社方式をとって会社で借金をして会社経営・賃貸経営をしている方―こういう方々は通常、会社の借入金連帯保証を必ずしているもの。会社の借金の連帯保証をしている方



渡邊弁護士(左)と小笹税理士

はその旨、ご家族に必ず伝えておいてください。というのには、相続放棄には「自己のために相続の開始があったことを知ったときから3か月以内」という期間制限があるから。もちろん借金をした会社に返済義務がありますが、連帯保証人も同等の地位にあるため、借金の返済義務があります。その連帯保証を相続してしまうことも場合によっては起こり得ます。

私が勤める事務所には、ある婦人が相談の電話をかけてきて、私とその電話を受けました。「2年前に亡くなった夫が経営していた会社の取引銀行から『連帯保証人なので借金を払え』と

言われたが、どうしたらいいのかわからない」という相談でした。亡くなったのが2年前ですから、もう借金の相続放棄はできません。夫が亡くなつてから、会社は継続していましたが、その婦人は経営には関わっていないかたようです。ところが会社の経営が危なくなつて、銀行から「連帯保証人にご主人の名前がある」ということは、ご主人の財産を相続した奥さんが連帯保証人の義務自体も継承している」と言われたわけですね。

と、残された人たちに迷惑をかけてしまいますね。**小笹** この婦人が、「払うのは無理」となつたら、どうなるでしょうか。**渡邊** どうしようもなくなつたら「破産等」することになります。得ないですね。**小笹** そうですね。実際に私も「弁護士に相談してください」と言つて、その電話を切りました。

ここで申し上げておきたいのは、生命保険の重要性です。夫の保証債務をかぶつた婦人も、生前に夫が会社名義で生命保険に入つていればよかったです。契約者が会社、受取人も会社、社長が死んだら会社に保険金が支払われる。会社はその入ってきた死亡保険金で、連帯保証に入っている借金、だけでも返しておける

編集後記

◆2月に開催された「第61回さっぽろ雪まつり」はマイナス10度という寒い日が続いていた札幌でしたが、来場者数が前年

比約17%増の243万3千人で、過去最高を記録しました。寒さに負けず、大賑わいの雪まつり会場では、英語に韓国語、中国語があちこちで飛び交っていました。(重田)

第57号 平成22年 4月1日

発行 (有)ウェイクアップ 丸弘コーセーサービス(有)

〒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

給水設備の交換を



代表取締役社長 塩田 純 司

デフレ時代を乗り切るために 大規模改修、建替えを

以前は、入居者が在宅していても水抜きするのが当たり前でしたが、最近では水抜きをした経験がない入居者も多く、水道凍結は退室理由にもなる重大な要因だという認識が低くなつて

いるのかもしれない。加えてデフレが進行する現在では、賃貸住宅の供給過剰もあつて、入居者側が部屋を選ぶ時代です。他の物件が賃貸料を下けているなか、設備の不満で退室にいたるケースもあるのです。築年数の経過した建物の家主様には、給水設備の交換をお願いすることもあります。

住宅エコポイント

皆様ご周知の通り、このほど国土交通省が推進する「住宅エコポイント」の制度が始まりました。デフレ、供給過剰で厳しい経営を強いられる環境のなか、設備投資しやすい施策が行われるのは、家主様にとつては吉報だと思います。諸条件が揃えば、新築で(一世帯あたり)30万×世帯数のエコポイントが付与されます。また室内大型改修にも、断熱化とサッシの交換で、改修規模にもよりますが世帯あたり5万ポイント前後が還元されます。

ここ最近アパート経営に参入した他社の賃貸経営者と違って、当社の家主様は20年から30年にわたって建物を所有している方がほとんどです。耐用年数・減価

4月に入つて雪解けも進み、札幌の町にもようやく春がやってきました。今年の冬を振り返ると、特に2月前半、厳しい寒さの日々が続きました。例年、暖冬で雪像が解けることを懸念しながら開催している雪祭りですが、今年はそうした心配も無用だったようです。しかし、厳しい冷え込みにより札幌市内では水道凍結が多発し、水道業者は一週間ほどパンク状態でした。当社でも、入居者の不注意が原因で水道凍結が起こり、営業社員がその対応に追われる時期がありました。

水道凍結は、建物が老朽化して、水道管が劣化・錆詰まりしているところに、入居者が水抜きを怠るなどして起こることが多いもの

必要な改修を怠ると、空室が増えるという悪循環に陥つてしまいますので、ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。

償却も終わつて税金を多く負担しながら小修繕を重ねても、仮に今年のような寒波が原因で退室者を出すようなことになつては、悪循環に陥るばかりです。今回の住宅エコポイントの施策を設備投資への大きなチャンスととらえて、厳しい時代の波を乗り切っていたきたいと思ひます。

家主様の決断！完成レポート

次代への継承も視野に入れて

札幌市手稲区 手倉森 利作様

フェリース24

昨年から工事が進んでいた「フェリース24」(西区二十四軒)が今年2月に完成、無事に家主の手倉森利作さんにお引き渡しいたしました。手倉森さんが築28年のアパートの建替えを判断されたのは、次代を担う後継者の方々に良好なまま経営を継承できるようにとの思いがあったことです。

手倉森さんは、昭和50年代にアパート経営を始め、現在は札幌市内に数棟のアパートを所有している家主様。そのうち、築28年が経過して時代のニーズに

合わなくなった「第3マンション幸福」がこのほど、木造ALC、1LDK4世帯入居の最新アパートに生まれ変わりました。室内はエアコン完備、ブロードバンド・インターネット

手倉森さんご夫妻



開放感たっぷりの室内

ットにも対応。充実した設備には、2月15日のお引き渡しの日にアパートを訪れた手倉森さんも感心なされた様子。「室内に物干しを設けたりして、細かいところにまで入居者の使い勝手に配慮した造りになっていきますね」。建物周りに2か所、防犯カメラを設置して入居者の安全に配慮しているところにも、時代の変化を感じていらつしやるようです。30年以上にも及ぶアパート経営。「思えば、厳しい

時代もあった」と振り返っていらつしやいますが、「厳しい時にこそ、生活の柱となってくれるのがアパート経営」とも。その大切な宝ともいえるアパートは、いづれ次代を担う方が受け継ぐ予定です。ご夫妻はその準備が一つ終わって、ホッとされた安堵の表情を浮かべていらつしやいました。

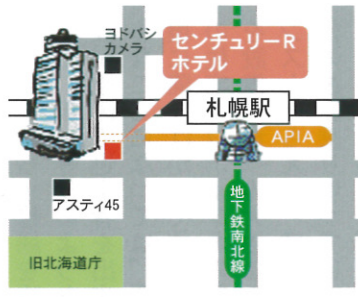
親睦会のお知らせ

今年センチュリーホテルで開催

毎年恒例の「コーセー親睦会」、今年は札幌駅南口徒歩3分の「センチュリーホテル」で、6月19日に開催します。同ホテルは、JR札幌駅、札幌市営地下鉄南北線・東豊線札幌駅とコンコースで直結していますので、以前よりもお越しやすくなります。

5月に改めて別途、ご案内申し上げます。多数の皆様のご参加をよろしくお願ひします。

日時 6月19日(土)
2時30分〜
場所 センチュリーロイヤルホテル(札幌市中央区北5条西5丁目)



ウエイクアップからのお知らせ

住宅エコポイントが始まりました

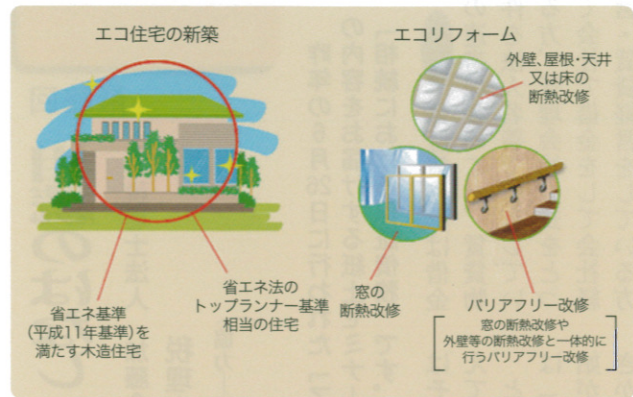
この3月に国土交通省により「住宅エコポイント制度」が始まりました。これは、エコ住宅の新築やエコリフォームを行った場合に一定のポイントが付与され、様々な商品との交換や追加工事費用にも充当でき

るという制度。地球温暖化対策の推進と経済活性化を目的としたものです。●ポイントの発行対象となる新築住宅・リフォームは左図の通り。エコ住宅の新築には一戸あたり一律30万ポイント(P)。リフォームでは、例えばアパートの一戸室の3箇所の窓(1万P×3)と天井(3万P)の

断熱改修を行った場合、6万Pが付与されます。このリフォームを6戸室のアパートで行った場合、(6万P×6で)36万Pとなります(ただし窓の大きさによってP数は異なります)。●ポイントの交換対象は、省エネ・環境配慮製品や商品券・プリペイドカードなどですが、追加で実施する工事費用に充当することもできます。

●ポイント発行対象となる工事期間は、平成21年12月8日から22年12月31日に新築着工したもので平成22年1月28日以降に完了したもの。ポイント交換は平成25年3月31日までです。いづれアパートを新築・改修したいとお考えの家主の皆様には、住宅エコポイント制度が実施されている期間に工事を行うことをお勧めします。詳細は当社までお問い合わせください。【参照・住宅エコポイント事務局ホームページ】

http://jutaku.eco-points.jp/



住宅エコポイントは、さまざまな商品・サービスに交換したり、追加工事代金への充当ができます。

●このような家主様に

- アパート組合で保険に入っていた。「藤井ビルサービス」が引き継ぐと案内があった。
- ウェイクアップでは、物件管理から保険手続きまでトータルに管理しているので、保険事故などでもスムーズな処理を致しますので、安心してお任せ頂けます。
- 以前に住宅金融専門会社(住専)で借入していた時、そこで長期の保険に入っていた(借入も終了・保険も満期に)。その後、保険会社から継続の案内が来て、引き続きそこで入っている。

ムダな保険のかけ方をしている場合があります。また、事故の時、物件の詳細がよく分からない代理店ですと、処理がスムーズにいかない時があります。

ウェイクアップでは、管理会社として物件の詳細を把握していますので、火災保険も安心してお任せいただけます。

当社で火災保険を扱っています

ウエイクアップでは、火災保険を取り扱っています。当社の火災保険は契約から事故処理までトータルに管理しておりますので、安心です。

●当社の火災保険の特徴

- ①共同住宅に合ったムダのない保険をご提案致します。
- ②保険料の支払いは、家(業務部長 重田佳克)
- ③火災や水漏れ事故などの時は、修繕から保険金請求まで、当社で処理致します。
- ④万が一、保険証券を紛失してもご安心ください。当社で情報を管理しておりますので、困ることはありません。