

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

コーサーだより

第59号 平成23年 1月1日

発行
 (有) ウェイクアップ
 丸弘コーサーサービス(株)
 ☎064-0809
 札幌市中央区南9条西4丁目6-3
 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

第5回アパート経営研修会
 (10月23日実施)より



相続対策としてのアパート建替えと生前贈与の活用事例 ①

税理士法人・加藤会計事務所
 税理士 小笹倫幸

昨年10月に開催された第5回アパート経営研修会で、小笹倫幸税理士が講義した相続対策についてのお話を2回に分けて掲載します。第1回目は、相続対策の一環として生前贈与を行う時の注意点です。

生前贈与の原則

相続税と贈与税にはそれぞれ有利不利があります。相続税対策としてどちらを適用するか判断する前に、相続税が掛かるのかを確認すること、借金も含めた財産目録一覧を作成することをお勧めします。表(上段)の通り、贈与税は相続税より税率が高く、基礎控除額が少ないので、贈与する場合は適切な額を考慮して、繰り返し行うのが成功のポイントです。

相続税が掛からない見込みなら相続時精算課税(65歳以上の親から20歳以上の子への贈与、財産の移転については、2500万円までは贈与税を課税しない)制度を検討するのもいいでしょう。ただし、この制度の適用を受けるためには贈与税の確定申告期限までに、この制度を選択する旨の届出書を贈与税の申告書に添付して提出する必要がありますので、必ず税務署または税理士に相談してください。

い。一時に全財産を移転する場合は、実効税率の低い相続税が有利です。贈与は好きな時に好きな人に自由にできますが、税率は高い。相続は税率は低いけれども、遺言書を書かない限りは、相続人にしか財産は移転できない。こうした違いを十分に理解したうえで、何をどのように残すかを検討しなければなりません。そこで贈与をする際の注意点をいくつか述べます。まず、贈与とは契約により成立するので、双方の合意が必要だということ。例えば孫の名義で定期預金というのは、認められないことが多い。では贈与の契約成立というのはいつなのかという問題ですが、口約束であれば履行日、書面契約の場合は作成日、登記・登録が必要な場合はその時です。ただし、贈与契約とは双務契約なので、一方が自分の財産を「ただであげますよ」といい、相手方が「はい、頂きましょう」といって初めて成立するわけです。なので当然のことですが、どちらかが知らないといったことはあり得ません。どこかの国の前総理大臣に教えてあげてください(笑)。

また、贈与の際には、金額、日付を変更するなど、連年贈与と認定されないような工夫をしてみてください。特定の相続人に多額の贈与を行うと遺留分を侵害する恐れがありますので、注意が必要です。 **みなし贈与財産の注意点** 個人から個人への贈与によってもらった財産でなくても、実質的には贈与と同じとみなされて贈与税がかかる財産(生命保険金、借金の肩代わりなど)を「みなし贈与」といいます。みなし贈与の代表的なものが生命保険。満期保険金の場合も死亡保険金の場合も、保険料を負担した人、受け取る人によって課税関係が異なります。受取人によっては所得税が掛かったり相続税が掛かったりしますので、表(下段)を参照しながら、加入している保険の契約関係を再確認してみてください。

■満期保険金の場合

	保険料負担者	被保険者	保険金受取人	かかる税金
①	本人	本人	本人	所得税
②	本人	本人	他人(妻や子等)	贈与税
③	本人	他人(妻や子等)	本人	所得税

■死亡保険金の場合

	保険料負担者	被保険者	保険金受取人	かかる税金
①	本人	本人	相続人	相続税(非課税枠有)
②	本人	本人	相続人以外	相続税(非課税枠無)
③	本人	他人(妻や子等)	本人	所得税
④	本人	他人(たとえ孫)	他人(妻や子等)	贈与税

時価(市場価格)と認定してもよいと思いますが、親族間の低額譲渡で、時価と譲渡対価に差異がある場合は贈与したものとみなされますので、注意が必要です。

編集後記

◆コーサーだよりは、平成6年の創刊以来、17年が経ちました。今月号よりB5の紙面をA4に大きくし、見やすくしました。◆住宅エコポイントをもらえるメリットのある新築・改修工事は今年もチャンスです。(重田)

謹賀新年

(有)ウェイクアップ 代表取締役社長 塩田 純司

新年おめでとございます。平素は当社の業務に一方ならぬご指導、ご鞭撻を賜り、厚く御礼申し上げます。

大型改修工事で入居率アップ

昨年はサッカーW杯で日本がベスト16入りするなど明るい話題もありましたが、宮崎県での口蹄疫被害や、尖閣諸島問題で政府の対中外交に国民の不満が爆発するなど様々な出来事がありました。

また、参院選での民主党惨敗により、またも「ねじれ国会」となり、政権は国民不在の混乱状態に陥っています。しかし一方で、現政権が打ち出したエコカー補助金、住宅



エコポイント制度などは一時的にせよ景気回復策となり、アパート経営にも朗報でした。今年度中にエコ断熱改修工事を実施するとエコポイント(補助金)が支給されます。一昨年より当社が進めている、築25年以上の建物の2部屋を1部屋に改修するなどの大型改修工事も、一昨年12月以降はエコポイント対象の改修工事として実施し、室内が新築物件同様に暖かくなり、入居率もアップしています。また、築20年前後で入居率が低下しつつある建物の小・中型改修として、エコポイントがつく断熱工事(断熱サッシ等に交換)や、キッチンなど水回りの入れ替えを行いました。こちらも入居者から大変好評です。

入居者に選ばれる経営を

札幌市内の賃貸市場は依然厳しく、供給過剰により新築や築年数が浅い物件でも、仲介業者に広告料2か月分出さないと成約に至らない時代です。当社がエコポイントを利用した改修工事を皆様にお勧めするのも、デフレを上手く利用して設備投資を進め、他社の競合物件との差別化を図るといふ狙いがあります。ただし物件の条件により対策も異なり、築10年未満の建物でも家賃の見直しや設備の追加などをご相談させていた



した工事をご提案させていただきます。この種の工事でエコポイント対象は17物件38世帯の実績があります。昨年、新築木造アパートのエコポイント対象工事では、4世帯で120万ポイント、6世帯で180万ポイントが付与され、断熱性能の高い、他との差別化が実現した建物が誕生しました。確かに建替えや改修工事は費用が掛かりますが、中・長期的な視野に立てば、入居率が安定することで減価償却による節税と後継者への相続対策にもなります。政治状況がどう変わろうとも、ここ数年のうちに消費税増税は避けられないことでしょう。その時に後悔しないためにも、今年と来年が当社・家主様にとって、大きなチャンスの時ではないでしょうか。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な時代です。当社も皆様にとって、経営の良きパートナーでありたいと願っております。最後に申し上げますが、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申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶 新しい時代に向けて



(有)ウエイクアップ会長 塩田 計男

新年おめでとうでございます。皆様にはお健やかに新たな年をお迎えになられたこと、お喜び申し上げます。平素は当社の業務にご理解、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

●時代に即した経営を

さて、一昨年に国民の期待を背負って誕生した民主党政権ですが、昨年は様々なところで未熟な面を露呈しました。景気回復の兆しもなく、国民は依然として忍耐を強いられているというのが現状です。

こうした厳しい環境ではありますが、私たちが携わるアパート業は比較的安定した経営が確保されています。しかし、低成長経済の中でも日常生活は向上していますので、アパート経営においても入居者のニーズやライフスタイル



の変化に合った建物を供給していかなければなりません。皆様のなかには、賃貸住宅経営歴の長い方が多数いらっしゃると思いますが、今後は次世代への継承も視野に入れながら、時代のニーズに合わなくなつた古い建物を建て替えるなどの対策を講ずる必要があります。高品質の住宅を供給することが、厳しい時代に打ち勝ち、安定経営を持続することにもつながります。

私たちが民間賃貸住宅経営者は、国や地方自治体でフォロイできない分野を担う形で、若者から中高年、福祉に係る方々、高齢者まで幅広い層に住宅を提供して、国の住宅政策にも大きく貢献しています。今後も維持管理の状況を見ながら、安定経営に向けて建て替えなどの改善策をご提案申し上げて参りますので、ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。

末筆ではございますが、新しい年が皆様にとって、幸運な年となりますよう、お祈り申し上げます。

冬期対策を終えて

インタビュー協力
住宅産業新聞社

ウエイクアップでは、本格的な積雪期を前に、各区の担当者が分担して全市のアパートの屋根のダクト清掃および建物点検を行います。今シーズンの作業を無事に終えた遠藤社員と阿部社員に作業の様子について聞きました。

今年の冬期対策も無事に終りましたね。

遠藤 例年通り11月下旬から12月上旬に、2週間かけて屋根のダクト清掃と建物点検を実施しました。立地条件によっては、落ち葉がダクトに50センチほど積もるアパートもありました。ダクト清掃を怠ると、厳冬期に雨が漏りなど様々なトラブル



遠藤社員(左)と阿部社員



今シーズンは期間中に予期せぬ降雪に見舞われた

原因になりますからね。阿部 今シーズンは期間中に予期せぬ降雪に見舞われた日もありました。まずダクトに積もった雪をスコップで掻き出してから作業を行いました。

遠藤 私に担当する中央区でも語学学校の近くに、韓国、中国の留学生の入居者がいます。札幌も国際化が進んでいますね。今後は入居者に合わせた対応がますます必要になってくると思います。

阿部 確かに建替えをお勧めすることもありますが、建物と家主様の条件によって、お勧めする対策は、建替えるか、居室を改修するか、外壁改修も合わせて行うかなど色々なパターンがあります。ご提案する際には、家主様の経営に対するお考えも伺わなければなりません。

春の完成に向けて 3棟のアパート建設中



フィノW-1の完成予想図
(北区北35西5)



3月の完成に向けて、現在着々と工事が進んでいる



祝詞を奏上する諏訪神社祭主様

ウエイクアップでは現在、札幌市北区にRC造4階建ての賃貸住宅「フィノW-1」の建築を進めています。これは、築28年の2棟の木造アパートを取り壊して、2棟として建替えるもの。昨年10月に地鎮祭も終わり、今年3月の完成に向けて工事の進捗にも弾みがついているところです。

「フィノシリーズ」は、次世代のアパート経営に向けた先進的な取り組みの一つとして、これからアパートを建替える家主様にも参考となるアパート。これまで中央区に「フィノ

ノK-1」、白石区に「フィノK-2」が建設されており、好調な経営が続いています。また二足早く2月には、当社の家主様お二人が所有するアパート(白石区と豊平区)の建替え工事も、それぞれ完了します。どちらも昭和50年代に建設されたアパートの建替えです。



工事中の建物(左は白石区東札幌2-5、右は豊平区平岸1-5)



アパート経営研修会に 多くの家主様が参加

(有)ウエイクアップは昨年10月23日、中央区のホテルノボテル札幌で第5回アパート経営研修会を開催。多数の家主様が参加し、アパート経営、生命保険、相続について熱心に聴講されました。

開会の挨拶に続いて、まず当社塩田社長が「厳しい時代だから「新築・大型改修の事例」と題



塩田社長



吉田幸生氏

して、当社がこれまで推進してきた新築企画物件および改修物件の内容をご紹介しました。続いて生命保険代理店の吉田幸生氏が「知らない損する生命保険のカラクリ」をテーマに、生命保険の現状やトレンド商品などについて解説。最後に小笹倫幸税理士(税理士法人・加藤会計事務所)が「相続対策としてのアパート建替えと生前贈与の活用事例」をテーマに、相続と贈与を比較しながら、次世代へアパートを継承する際に留意すべき点などを、さまざまな事例を交えて分かりやすく解説しました。小笹税理士のお話は、今回と次回の2回にわたって内容を掲載します。(4ページ参照)



小笹 税理士