

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり

# コーセーだより

6月8日開催 親睦会特集号

第67号 平成25年 7月1日

発行  
(有)ウエイクアップ  
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



本日はお忙しい中、多くの方々にご参加いただき、誠にありがとうございました。また、昨年9月、当社・塩田計男会長の葬儀の際には、お心遣いをいただき、ありがとうございます。また、アパート経営の知識を伝える毎年恒例の親睦会も今年で39回目の開催となります。実は、ある家主様から「会長を偲ぶ機会を設けてはどうか」というご意見をいただき、そのお言葉に甘えて、会場入口に、過去の親睦会や叙熱の祝賀会など折に触れて撮影した写真や、弘成産業時代の社歌を展示いたしました。ご覧いただければ幸いです。例えば昨年の今頃、会長は入

院中で、私が見舞う度に皆様の様子やアパートの状況を聞きながら聞いていました。建替えや改修がうまく進んでいる話をすると、大変喜んでおりました。皆様がアパート経営を後継者の方々に引き継ぐタイミングを特に気にかけていたようです。私も若い頃は元気に任せて、アパートを継承することに對して「親の財産などいらない」などと言ったり、平成13年に入社した後も会長と意見が衝突したりしていたものでした。ですから会長は、自身の親子関係と皆様のケースを重ね合わせながら、二代目の方々への事業承継のことを心配していたのかもしれない。

二代目の方々とお話しすると、改修費用などの経費や入居率に對する不安などが理由で、いま一つ経営に興味を持たないというケースが多いです。経営に関する知識不足が背景にあると思いますので、皆様にはアパート業の知識も含めて、二代目の方

また、法人を設立したばかりで売買代金を支払う費用があるのかということも大きな問題となります。売買物件が銀行の抵当権付きなどの場合は、譲渡ができない可能性が高いです。銀行からの借入れ金の返済が残っていて抵当権が付いている場合、勝手に法人を作つて所有権を移転しようにも登記ができません。その他にも、法人税の申告は専門知識が必須ですので、税理士費用も増えます。確かに法人成りには、親族を役員にして給与支給することで所得を分散できる、後継者に経営を引き継ぎやすい、生命保険料を経費にできる、退職金をもらうことができるなどメリットも大きいですが、しかし、法人成りのデメリットやご自身の状況をよく考慮してから決断しても遅くはありません。ウエイクアップの担当者、税理士など、必ず専門家に相談してから結論を出してください。

本日はどうもありがとうございました。

## 良好な経営を次世代へ

(有)ウエイクアップ 代表取締役 塩田純司

院中で、私が見舞う度に皆様の様子やアパートの状況を聞きながら聞いていました。建替えや改修がうまく進んでいる話をすると、大変喜んでおりました。皆様がアパート経営を後継者の方々に引き継ぐタイミングを特に気にかけていたようです。私も若い頃は元気に任せて、アパートを継承することに對して「親の財産などいらない」などと言ったり、平成13年に入社した後も会長と意見が衝突したりしていたものでした。ですから会長は、自身の親子関係と皆様のケースを重ね合わせながら、二代目の方々への事業承継のことを心配していたのかもしれない。

に事業を継承するご意思を伝えてくださるよう、お願いします。確実な方法で入居率アップをさて、札幌市内の賃貸市場に話を移すと、新規参入業者の増加により、ここ数年、かなり供給過剰状態が続いています。こうした中、当社では平成22年から住宅エコポイントなど国の補助金が支給される建替え・改修工事も含め、毎年順調に新築工事を進めています。今年春に完成した建物は、全戸完成前に予約が入り、経営は好調です。ただ、新築ならば100%成約になるのかという難しい面もあります。また、昔と違って現状は、適宜改修工事を行うなど資金のある程度投入しなければ生き残れません。当社では、施工・営繕に携わる協力会社の皆さんが、東北復興やアベノミクスとの関係で建築資材のコストが値上がりする中、良心的な価格で工事を行ってくださっていますので、家主の皆様にもご理解を賜りたいと思います。

既存物件を断熱性能・耐震構造・バリアフリー化に改修する費用に對して国が補助金を出すという制度。昨年当社でも14件の工事をを行い、工事費用の一定割合の還付を受けて、オーナー様に工事費の一部が戻ってきました。こうした制度をうまく活用する方法もあります。実際にウエイクアップは社屋を入れて自社所有が3棟、丸弘コーセーサービスは12棟、いずれも高い入居率で推移しています。築30年以上の建物でも、費用をかけて改修を行って入居率をアップさせています。当社ではこうした自社所有物件での実績や経験を踏まえて、間違いなく成功できる方法を皆様にお勧めしています。この点をご理解いただいた上で、さらに二代目・三代目の方々に経営を引き継いでいただきたいと思います。賃貸市場が厳しいのは確かですが、やるべきことを行えば必ず経営はうまく進みます。ご自身の経営状態を振り返って、まだ手を打つ余地があるとお考えならば、担当者もしくは私に直接、ご相談ください。必ず成約がとれる建物を企画・施工いたします。

本日はどうもありがとうございました。

## アパート経営研修会抄録 中古資産の耐用年数 不動産賃貸業の法人成りの留意点

税理士法人 加藤会計事務所  
税理士 小笹倫幸

●中古資産の耐用年数の計算  
中古資産を取得して事業の用に供した場合、その資産の耐用年数は、法定耐用年数ではなく、その事業の用に供した時以後の使用可能期間として見積もられる年数によることができます。具体的な例でご説明しましょう。例えば法定耐用年数22年のアパートを築後10年が経過した時点で購入した場合、 $(22-10) \times 10 \times 20 (\%) = 14$ と計算して、この建物の耐用年数は14年。つまり、法定耐用年数から経過した年数を引き、それに経過した年数の20%を足したものとなります。また、法定耐用年数の全部を経過した資産は、その法定耐用



年数の20%に相当する年数が耐用年数となります。例えば22年の法定耐用年数のアパートを経過年数25年で購入した場合は、 $22 \times 20 (\%) = 4.4$ 年(端数を切り捨て)となります。ただし注意が必要なのは、中古資産を事業の用に供するために支出した資本的支出の金額がその中古資産の再取得価額の50%に相当する金額を超える場合には、簡便法による算出はできず、法定耐用年数を適用するということになります。例えば、法定耐用年数を超えた建物を500万円で購入して4年で償却していたけれども、入居者を獲得するために、500万円を支出して基礎と躯体だけ残した大規模修繕を行った場合、新しい建物に建替えた(新築した)ものと同等であるとして、法定耐用年数が22年と判定されてしまう可能性があります。

確かに「再取得価額」その建物を新品で取得する場合の取得価額の50%というのはいつの目安であって、どう判定するか

①節税をしたい—これは所得の額により節税にならない場合があります。法人経営に移すことで本当に減税になるのかを検討する必要があります。所得税が40%以上の最高税率がかかっている方は、法人成りをしたほうが有利です。しかし、所得税の課税標準で69.5万円から900

の協力により大いに盛り上がり、無事に終了することができました。あらためてお礼申し上げます。次回も皆様に喜んでいただける会にしたいと思います。

(佐藤)

は難しいところですが、中古で取得した建物に對して大規模修繕を行うときには注意が必要で、必ずウエイクアップの担当者や税理士など専門家に相談してください。

●不動産賃貸業の法人成りする上での留意点  
昨今、他の不動産管理会社が税理士と組んで「節税できる」ので個人所有のアパートを新たに設立した法人の所有にする形態に「しませんか」などと「法人成り」を勧誘するケースが見られるようです。しかし、「少し立ち止まろう」とお話をします。

また、法人を設立したばかりで売買代金を支払う費用があるのかということも大きな問題となります。売買物件が銀行の抵当権付きなどの場合は、譲渡ができない可能性が高いです。銀行からの借入れ金の返済が残っていて抵当権が付いている場合、勝手に法人を作つて所有権を移転しようにも登記ができません。その他にも、法人税の申告は専門知識が必須ですので、税理士費用も増えます。確かに法人成りには、親族を役員にして給与支給することで所得を分散できる、後継者に経営を引き継ぎやすい、生命保険料を経費にできる、退職金をもらうことができるなどメリットも大きいですが、しかし、法人成りのデメリットやご自身の状況をよく考慮してから決断しても遅くはありません。ウエイクアップの担当者、税理士など、必ず専門家に相談してから結論を出してください。

### 法人成りしたい理由とは

法人経営に切り替えたい理由は①節税をしたい②事業承継したい③何となく周りが盛り上がっている④3つに集約されるでしょう。③は危険なこと、いま一度冷静になる必要があります。①②のケースについては以下の点に留意してください。

### 法人成りのデメリット

物件の所有権が、個人から法人に移転します。譲渡になりま

また、法人を設立したばかりで売買代金を支払う費用があるのかということも大きな問題となります。売買物件が銀行の抵当権付きなどの場合は、譲渡ができない可能性が高いです。銀行からの借入れ金の返済が残っていて抵当権が付いている場合、勝手に法人を作つて所有権を移転しようにも登記ができません。その他にも、法人税の申告は専門知識が必須ですので、税理士費用も増えます。確かに法人成りには、親族を役員にして給与支給することで所得を分散できる、後継者に経営を引き継ぎやすい、生命保険料を経費にできる、退職金をもらうことができるなどメリットも大きいですが、しかし、法人成りのデメリットやご自身の状況をよく考慮してから決断しても遅くはありません。ウエイクアップの担当者、税理士など、必ず専門家に相談してから結論を出してください。

### 編集後記

◆今年手稲山の雪が消えるのも昨年より10日ほど遅かったのですが、「よきこいソラン祭り」や「北海道神宮例大祭」はまずまずの天気に恵まれ、いよいよ観光シーズンの到来となりました。当社恒例の親睦会も、皆様



勢よく鏡割り



乾杯のご発声は北洋銀行  
すすきの支店長の日置様



締めのご発声は札幌市アパート業  
協同組合副理事長の大谷様



今年も家主様・協力業者様  
多くの皆様にご出席いただいた

有限会社ウエイクアップ・丸弘コーセーサービス有限  
会社の親睦会が6月8日、札幌市中央区のセンチュリー  
ロイヤルホテルで開催されました。当日は初夏のさわや  
かな気候にも恵まれ、終始和やかな雰囲気の中、親睦  
のひとときを楽しみました。

開会宣言の後、塩田純司  
社長が冒頭の挨拶に立ち、  
昨年9月23日に逝去された  
塩田計男会長の思い出やア  
パート経営にかける情熱  
に触れ、良好な経営を次  
世代に継承していくことの重要性  
について話しました。



塩田社長が冒頭で挨拶

# 和やかに親睦会を開催 多くの家主様が参加して 楽しい交流のひとときを



「お好きな賞品をどうぞ」



「どれが一番高い…?」

**お楽しみ抽選会  
甘口の利き酒大会も**  
親睦会といえば毎年、豪華  
な賞品が当たる抽選会がお楽  
しみの一つです。今年も協力  
業者の各社様から心のこもつ  
た賞品を提供していただきま  
した。特別賞には空気清浄機  
や大型テレビも用意され、抽  
選の番号が読み上げられるこ  
とに、歓声が湧き起こりました。  
また、もう一つのお楽しみが、  
試飲したお酒を値段の高い順に  
並べる利き酒大会。今年も例年  
と趣向を変えて、日本酒、ワイン、  
梅酒など甘口の酒5種類が用意  
されました。例年よりも正解者  
が少なく、難度の高い利き酒大  
会となりました。

続いてウエイクアッ  
プの社員全員が前方に  
整列し、ご出席の皆様  
に一人一人紹介されま  
した。オーナーご挨拶  
では、前栗山町町議会  
議員の森勝様からご挨拶  
の言葉を賜りました。



挨拶に立つ森様

続くお祝いの鏡開きでは、塩田  
社長と4人のオーナー様代表が壇  
上に。「ヨイシヨイ」  
の掛け声とともに勢  
いよく、こも樽を割  
りました。北洋銀行  
すすきの支店の日置  
典宏支店長のご発声  
で祝杯をあげ、宴会  
が始まりました。  
時間の経過とともに



思い出の写真がパネルに



ご出席の皆様も足を止めて

## 会場の入口にパネル展示 故・塩田会長を偲んで

今年の親睦会では、会場の入  
口付近の一角に、昨年9月23日  
に逝去された、故・塩田計男会  
長の思い出の写真展示するパ  
ネル「故・塩田会長を偲んで」  
を設けました。  
弘成産業の社歌のCDを中央  
に、建設大臣表彰受賞や黄綬褒  
章受賞の祝賀会の写真に交じっ  
て、お孫さんたちと一緒に写  
真も展示。親睦会にご出席の皆  
さんも足を止めて、塩田会長の  
思い出や、共に歩んできた歴史  
に思いを馳せていらっしゃいま  
した。

## ◆新入社員紹介

親睦会の席上で新入社員をご紹介いたしました。この紙面を  
借りて改めてご挨拶させていただきます。

### ●賃貸営業部 工藤 慶祐

2月に入社し、北区と東区を  
担当しています。IT企業から  
の転職で、現在は先輩の下で、  
不動産賃貸業を一から学ぶ毎日  
です。円滑に仕事を進められる  
よう一生懸命  
努力めます  
ので、よろ  
しくお願  
いいたします。



命努めま  
すので、よ  
しくお願  
いいたし  
ます。

### ●巡回清掃担当 矢野 勝

3月に入社し、おもに西区のア  
パートの巡回清掃を担当してい  
ます。四十余年、警備の仕事に就  
いてきたので、その経験を役立  
てながら、一つ一つの仕事に取り  
組んでいき  
たいと思  
います。よ  
しくお願  
いいたし  
ます。



組んでい  
きたいと思  
います。よ  
しくお願  
いいたし  
ます。

## 小笹税理士を招いて

## ア。パート経営研修会を開催

今年も親睦会に先立ち、同じ  
ホテル内の会場でア。パート経営研  
修会を開催しました。  
講師に税理士法人加藤会計事  
務所の小笹倫幸税理士をお迎え  
して、平成25年度税制改正、中  
古資産の耐用年数、不動産賃貸  
業の法人成りする上での留意点  
についてお話を聞きました。  
講義の内容の一部(中古資産の  
耐用年数、不動産賃貸業の法人  
成りする上での留意点)を4ペー  
ジに掲載いたします。

