

アパート経営研修会抄録

不動産所有会社の事業承継のポイント

北洋銀行法人部 コーポレートビジネス課 調査役 福岡 卓

次世代への事業継承（経営の継承と資産の継承）についてお話しする前に、今年1月からの相続税改正のポイントについて確認しておきましょう。今回の改正により納税対象者が従来の2倍に増えると言われています。

平成27年1月の相続税改正

まず1つ目は基礎控除額の引下げ。改正後は（3000万円＋600万円×法定相続人の数）となり、例えば子ども2人の夫婦の家族で父親が亡くなった場合、従来は8000万円の遺産まで相続税がかかりませんでした。改正後は4800万円から相続税課税の対象となりました。今後は納税資金をどのように捻出するかが大きな課題になります。



2つ目のポイントは、税率構造が見直されて、最高税率が50%から55%に引き上げられたこと。法定相続人の取得金額が1億円超の部分の税率が細かく分けられ、全体で6段階から8段階になりました。以上の2点から今後は、相続対策を従来よりも緻密に行うことが求められてくると言えます。

「相続税は2度ある」

私たち銀行業界ではよく「相続税は2度ある」と言います。例えば両親と子ども2人の家族で、父親が2億円の遺産を残して死亡した場合、配偶者の母親が半分、1億円、子どもがその半ずつを相続すると、相続税は1350万円です。これが「1度目の相続」ですが、仮に1億円を相続した母親が数年後に死亡したとすると、これが「2度目の相続」で、相続税額は770万円。1度目と2度目の相続税を合算して2千万円強を支払うこととなります。相続対策は、2度目の相続も念頭に置いて行わなければなりません。

不動産オーナーの事業継承

モデルケースとして「個人保有の不動産を管理する会社（売上金1億円、純資産1億円）の会社を継承する80歳の社長のケース」を考えてみましょう。この会社は後継者として長男を専務としており、相続人は夫人、専務、長女の3人。財産は土地5億円、建物3億円、自社株式5千万円などの事業資産や、現金1億5千万円と保険積立5千万円の個人資産など、全体で10億円の資産があるとします。

この場合、一見すると大きな資産で何も問題はないように思えます。しかし資産全体のうち、現金が個人資産分の2億円しかないことが問題です。このまま何も相続対策を講じなければ、「2度目の相続」の観点から試算した場合、「合計の相続税額3億3千万円のうち、1度目の相続は何とかなるが、2度目の相続のときに、相続税をどのように捻出したらいのか」という問題が発生します。

資産状況を把握して、きちんとした公正証書遺言を作成することも大切ですが、遺言書は相続人の円満な相続を目的とするものであって、相続税の節税に直接繋がるものではありません。それでは、相続税額を下げるにはどのような方法が考えられるでしょうか。

法人が不動産を所有する利点

このケースのように不動産管理会社を所有しているならば、個人が保有する不動産をすべて法人に移転する方法があります。個人が不動産を所有すると所得税がかかりませんが、所得税も今年から最高税率が55%（住民税加算）に上がりました。一方、法人税率は実効税率で38%。国の施策でも将来的には下がる見通しです。

相続税評価についても、個人で不動産を保有している場合は、時価を基準に算定しますが、法人が所有する財産は株の評価で算定されます。株の評価方法は純試算額方式などいくつかありますが、個人で財産を持つよりも評価額が低くなって、毎年かかる税金だけでなく相続税評価額も低くなる場合があります。

移転の方法として一般的なのは、個人の不動産を会社に売却し、その買取資金を金融機関が貸し付けるという方法です。また、

編集後記

◆最近、日本全国で数多くの地震が発生しており、徐々に震度のレベルもアップしているような感じが受け取れます。媒体を通しての地震予想はいろいろ出ていますが、外れたとしても決して安心していられる状況ではない

個人保有の不動産を法人に現物出資し、法人の株式を取得するという方法もあります。この場合、現物出資財産が適正に評価されているかを専門家が証明することが必要です。個人資産や法人の状況、相続人の諸条件によってどんな方法を組み合わせるのが有効なのかは異なりますので、いずれにしても、顧問税理士や金融機関の担当者に相談してください。

財産を移転する方法は、生前に行う「売買による資産移転」、贈与による資産移転」と、死亡後の「相続による資産移転」の3つ。死亡後の「相続による資産移転」は、どんな有能な税理士に依頼しても節税対策には限界があります。結局、有効な相続税対策とは、生前に行う売買や贈与による資産移転であると言えます。本日の話を聞きつきのきっかけとして、一日も早く相続対策に着手されることをお勧めします。

ような気がします。◆地震大国日本に生きている限り、避けては通れない事象ですから、発生した時にどのような行動をとるべきか、また、起こる前にどのような対策を講じておくのかを、いま一度考える必要があるのではないのでしょうか。（近藤）

親睦会「挨拶

将来を見据えた相続対策を

（有）ウエイクアップ 代表取締役 塩田 純司

（有）ウエイクアップ・丸弘コーセーサービス（有）の親睦会を6月13日、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催し、多くの家主様にご参加いただきました。親睦会の冒頭で、当社塩田純司社長が皆様にご挨拶を申し上げます。

（有）ウエイクアップ・丸弘コーセーサービス（有）の親睦会に、今年も多くの皆様にお忙しいなかご出席いただき、誠にありがとうございます。

●今年アパートへの投資を

親睦会に先立って開催した研修会でも冒頭、お話しいたしました。今年1月から相続税の控除枠が変わり、それまで相続税を納める必要のなかった方も相続税を納めなければならぬケースが増えました。アパートを1棟しか所有していなかった方でも、これからは相続税の心配をしなければなりません。こ



うした動きを受けて、高額所得者のなかには、節税対策として法人を立ち上げる方も増えていきます。しかし、思わぬ落とし穴があったりしますので、今年「不動産所有会社の事業承継のポイント」をテーマに研修会を企画しました。一日も早く相続対策を進めないと、無駄な税金を払い続けることとなります。今後は今まで以上に万全な相続対策が必要になってくるでしょう。

さて、昨年の親睦会の挨拶では、「今年は建替えをお勧めしたりお金を掛けてくださいとお願いしたりするつもりはありません」と申し上げました。昨年は当社としてもアパートの入居率を上げることに全力を傾け、入居者募集についても、営業担当者の努力で良い状況で推移しました。ただ今年、相続税制の改正や再来年の消費税率のアップの可能性も考えると、国

に税金をとられるよりも建替えなどに投資していただきたいと思えます。家主様のなかには「経費をかせがないで何とかこのままの状態」と望まれる方もいます。しかし、ある程度の資金を投入してアパートに手を入れないと入居率も上がリません。たとえ一時的な出費がかさんでも年間を通して考えると、結果的に余計な税金を払わないで済んだというケースもあります。この点については当社にご相談いただけたらと思います。

●消費者に喜ばれる経営

今後の札幌市内のアパート市場は、2017年以降はおそらく、新築数は減少していくと思われる。また、当社の建物以外の物件は、空室が増えていくでしょう。そうした状況のなかで、「既存物件でも消費者のニーズに合致した間取りであれば、築年数が10年ぐらいい経過していても、新築同様に手を入れて入居率を良好に保つことができる。反対に新築でも狭くて家賃が高いところは契約が決まらない」という時代になっていきます。ですから、「建物が古いから」と諦めるのではなく、手を掛けて入居者に喜んでもらえるような経営をすれば、まだまだ可能性は広がっていくと思います。

実際にアパート経営に新たに参入してくる人も増えていきます。

その一方で、現在アパートを所有している家主様から、「娘や息子が相続は現金のほうがいい、売ってしまったと言っている」といったような言葉を伺うと、本当にもったいない話だと思えます。後継者からそんな言葉がでる前に、具体的に通帳を見せて話をしてみるとか、アパート経営の手伝いをさせてみるなどしてはどうでしょうか。

実はこの親睦会も、故・塩田会長が健在のときに、勤めのある後継者の皆様も参加できるようにと土曜日に開催することにしました。研修会・親睦会には後継者の方を誘って、ぜひ一緒に参加ください。

今後、消費税率が再びアップすることも見込まれています。そんななかで現在、当社から建替のお話をさせていただいている家主様もいます。アパート業も他のサービス業と同様に、消費者に喜んでもらえる経営をするのだと意識を変えていく必要があると思います。

当社では、今後も皆様が良い経営を維持できるよう、社員一同、熱意をもってお手伝いさせていただきますので、よろしくお願いたします。

今日は楽しい親睦のひとときをお過ごしください。ご出席いただいたことに、あらためて御礼申し上げます。

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13日開催 親睦会特集号

第73号 平成27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 TEL011-512-3312 FAX011-512-0253



利き酒大会(上)と抽選会
4種類のワイン・シャンパンを高額順に



塩田社長を中心に「ヨイショー」と鏡割り



乾杯のご発声は、北洋銀行
すすきの支店長の東巧一様



一本締めは、札幌市アパート業協同
組合副理事長の大谷輝男様



宴会では談笑の輪が広がった

多くの皆様のご出席、
ありがとうございました

(有)ウェイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)

親睦会を開催 6月13日 センチュリーロイヤルホテル

抽選会や利き酒大会で楽しい交流のひとつときに



毎年恒例の(有)ウェイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)の親睦会を6月13日、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催しました。今年は曇り空ながら爽やかな風が心地よい一日に恵まれ、多くの家主様、後継者の皆様が出席のなか、楽しく和やかな親睦会となりました。

開会宣言の後、(有)ウェイクアップの塩田純司社長が冒頭の挨拶に立ち、次代を担う後継者の皆様も引き続き良好なアパート経営を行えるように、今のうちから有効な相対策をお願いと述べました。

続いてウェイクアップの社員一同が壇上に整列して、ご出席の皆様にとりひとり紹介されました。続く家主様のご挨拶では、ご出席の皆様を代表して、元栗山町議会議員の森勝様よりご挨拶のお言葉

を賜りました。お祝いの鏡開きでは、代表の方にご登壇いただき、塩田社長を中心に「ヨイショー」の掛け声に合わせて、こも樽を割りました。北洋銀行すすきの支店の東巧一支店長のご発声で乾杯、祝宴へと移りました。

オーナー様ご挨拶に立つ元栗山町議会議員の森勝



協同組合副理事長の大谷輝男様の一本締めで、約二時間の楽しいひとときはお開きとなりました。

◆新入社員紹介

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

●業務課長 松田 馨

今年4月に入社いたしました。建設会社で総務・経理を15年担当してまいりましたので、その経験をウェイクアップでも生かしていきたいと思っております。皆様の信頼にお応えし、アパート経営の一助となりますよう、仕事を進めて参ります。今後ともどうぞよろしくお願いたします。

●営繕部 藤田 晋平

6月16日に入社、営繕部に所属し営繕・リフォームを担当いたします。前職は建築会社で賃貸マンションの販売をしておりました。家主様の価値ある建物をさらに生かせるご提案をさせていただきます。お役に立てるよう努めて参りますので、よろしくお願いたします。

会場入り口に 物件情報コーナー

会場の入口付近に、当社からの情報をお伝えするパネル展示を設け、ご来場の皆様にご覧いただきました。平成27年度の建設物件や木造リフォームの提案物件の図面などのほか、住宅セーフティネット整備推進事業の概要を施工実績を通してご紹介しました。



事業継承と相続対策のヒントに 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、多くの家主様に聴講していただきました。平成27年1月からの相続税法改正により相続税の税率構造が見直され、アパート経営を次世代に円滑に引き継ぐためには、今後ますます有効な相対策が必要となります。そこで、今回の研修会では、(株)北洋銀行法人部コーポレートビジネス課調査役の福岡卓氏を講師に招いて、「不動産所有会社の事業承継のポイント」をテーマにお話を聞



講義の内容の概要を4ページに掲載いたします。