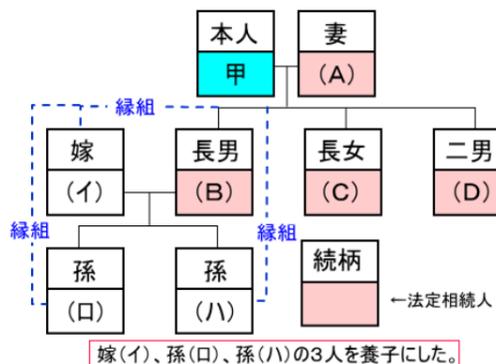


相続税法による場合		
法定相続人	法定相続割合	
1	妻 (A)	2分の1
2	長男 (B)	6分の1
3	長女 (C)	6分の1
4	二男 (D)	6分の1

①

養子縁組後の相続（親族）関係



上図のような養子縁組をした場合、民法上は下表のように法定相続人の数は7人となります。養子各人の法定相続割合は実子とまったく同じになります。

民法による場合		
法定相続人	法定相続割合	
1	妻 (A)	2分の1
2	長男 (B)	1 2分の1
3	長女 (C)	1 2分の1
4	二男 (D)	1 2分の1
5	嫁養子 (イ)	1 2分の1
6	孫養子 (ロ)	1 2分の1
7	孫養子 (ハ)	1 2分の1

②

しかし、養子縁組で相続税を計算する場合の法定相続人の数は、右上表のように7人でなく5人となり、養子の法定相続割合も3人合わせて、実子1人と同じ割合になります。



相続税法による場合		
法定相続人	法定相続割合	
1	妻 (A)	2分の1
2	長男 (B)	8分の1
3	長女 (C)	8分の1
4	二男 (D)	8分の1
5	嫁養子 (イ)	8分の1 ※3人で一人分
	孫養子 (ロ)	
	孫養子 (ハ)	

先と同じく相続財産が5億円の場合、相続税の総額は丁度1億1千万円になりますので、約1千万円ほどの減税となります。これが「養子を迎えたときの減税効果」です。

民法と相続税法の違い

つまり、実子が居る場合は、養子を何人迎えても、相続税の計算上は「1人」としか数えないのです。もし、実子が居ない場合でも、相続税の計算上は「2人まで」しか認められないことになっています。養子を迎えた数だけ相続税が下がるワケではありません。

一方で、この養子縁組を使って「遺留分」というやっかいな権利を減らす効果もあります。

仮に、二男 (D) が道楽息子で、甲さんは『二男には財産をやりたくない』と考えているとしましょう。そこで、甲さんは遺言書を作成し、財産を妻 (A)・長男 (B)・長女 (C) の3人に相続させることとしました。すると、遺留分は法定相続分の半分ですから、二男の権利は、法定相続割合 (① 6分の1) の半分の1 2分の1となるのですが、3人の養子縁組を実施すれば、更に減額となり、法定相続割合 (② 1 2分の1) の半分の2 4分の1に減らすことができるわけです。ただし、養子となった嫁 (イ)・孫 (ロ)・孫 (ハ) の3人にも、『遺留分を請求する権利』があることは、忘れないでください。

谷口会計事務所 所長 税理士・谷口賢吉

空室対策実践塾

良い人に長く住んでもらう ~ある大家さんの挑戦~

今回は、「良い人に長く住んでもらう」というテーマで書かせていただきます。「退去を防ぐのは難しいのでは？」と諦めず、不便や不満を無くして入居者さんの住み心地を良くすることで、長く住んでもらえる努力をすることが大事だと思います。そのために、あること実行に移した一人の大家さんの、お話しを紹介したいと思います。

入居者さんの声を聞きたい！

その大家さんは70代の女性です。ずっと自主管理をしていましたが、年齢的に家賃の管理や修繕の手配がきつくなってきたので、一部の業務を当社に任せていただくことになりました。そして、当社が入居者さんに、管理会社変更の通知を配布する際に、「あるお願い」をされました。それは、大家さんが入居者さんに、いつも聞きたかったことをアンケートにして同封してほしい、ということでした。その女性大家さんは、お花の手入れのために建物周りに行ることが多く、入居者さんと良く顔を合わせます。立ち話しをする親しい入居者さんは、何か不具合等があると直接言ってくれるのですが、あまり会えない方や、挨拶のみの入居者さんのことが、ずっと気になっていました。なぜなら、その方が退去される時に室内を確認すると、何かしら故障や不具合があることが多く、それを言わないで我慢して住んでいたんだなあ、ということに気がついたからです。大家さんは、「不満や不便があっても言わない人がある」ということが経験で分かっていたので、それを聞き出す方法をいつも考えていて、当社のスタッフからの通知を絶好のチャンスと考えました。

そのアンケートの結果は！？

担当スタッフも、「いい機会なのでやってみましょう」と、二つ返事で引き受けました。アンケートには、入居者さんがこの物件に決めた理由や、住んでいて気に入っているところなど、前向きな質問も含め、

「今後の管理に活かしたいのでご協力お願いします」と書くことにしました。

そして、ほとんどの入居者さんが、アンケートに回答をしてくれて、その中には、「天井が高く開放感があるところが気に入っている」「間取りが使いやすい」「収納が他の物件より多かった」などの嬉しい意見がありました。大家さんが一番聞きたかった不便や不満についても多くのことが書かれていました。「洗面台の下から水が漏れて、水受けに水が溜まるので毎回捨てている」「雨が降ると駐車場の前に水が溜まってしまい靴がびしょ濡れになるので困っている」「浴室の換気扇の効きが悪く湿気が溜まって脱衣所の収納の中がカビてしまう」など。驚いたのは、「インターホンが鳴らない」と回答した方が4人もいらしたそうです。大家さんと担当スタッフはビックリして、すぐに修理の手配をしました。また、「宅配ロッカーをつけて欲しい」と回答した方が複数いらしたので見積もりを取ることにしました。こんなにも「不満があっても言い出せない人がある」とは、この大家さんの予想は大当たりでした。

住み心地アップで退去が減る！

何年も賃貸経営をしている大家さんは「いまさら聞きにくい」ですし、何年も住んでいる入居者さんも「いまさら言いにくい」ということで、お互いにずっと思いつけていたのです。今回のようなキッカケがあれば、本当の気持ちを聞き出すことが出来て、それで不便や不満を解決できれば、住み心地アップで大家さんへの感謝の念も湧くと思います。長く住んでくれる入居者さんも増えるでしょう。私たち管理会社にとっても、初対面の相手とお話しするのに、アンケートをキッカケに出来るのは助かります。その後の大家さんは、挨拶だけの関係だった入居者さんとも立ち話しをするようになったそうです。そういう小さなことが、良い住環境を作ることに繋がるという事例でした。今回は、多くのことを大家さんから教えていただきました。

今月は賃貸物件での「安否確認」についてのお話です。

「部屋の中で倒れているかも!？」という連絡を受けると、何年賃貸管理を経験しても、ドキッとします。この仕事でトップクラスに不安な作業が、この「安否確認」なのです。でも、オーナー様の資産を守り、入居者様の安全を確認するためには、避けて通れない大切な作業です。

安否確認の依頼は、親御様や勤務先の上司さんが多いのですが、「何日も連絡が取れない」とか「無断欠勤して電話も通じない」などと言われると緊張が走ります。他の業務の予定を変更して最優先で出勤する事になります。



まず最初に問題となるのは「鍵を開ける正当性」です。30年くらい前なら「連絡がとれない」「滞納している」と言って、鍵を開けてしまう強気な大家さんや管理会社がありました。それは犯罪であるという、正しい認識がされるようになってきました。鍵は管理会社が予備を保管しているのが一般的なので、緊急時に鍵を開けて室内を確認することは可能です。でも、賃貸物件は大家さんの所有物であるとはいえ、入居者に貸している以上は他人の権利が存在する部屋となります。正当な理由なく入室すると、住居侵入罪ということで立派に刑法犯となってしまうので、簡単に入る訳にはいきません。だからご本人の許可なく入室するのはリスクがあるのですが、それを冒してまで、入るのは「なぜか?」と言えば、「室内で倒れている可能性があるから」です。これを放っておいたら、もっと大変な事態になってしまうので、リスクを冒してでも鍵を開けることを選択せざるを得ないのです。この判断が、管理担当として重要なところなのです。

さて、安否確認の依頼を受けた結果はどうかというと、「単純に不在だった」とか「部屋で寝ていた」という、特に問題ない事態が9割以上で、実際に倒れていたケースは1割以下です。という事は、結構な確率で問題ない部屋の鍵を、本人の許可なく開ける事になるのですが、いままで刑事事件として訴えられた事は一度もありません。その訳は、トラブル防止の為に必ず警察官に同行を依頼していますし、「人命最優先で開けました」と説明すれば、ほとんどの人は怒ったりしません。警察官が同行しても適法になる訳ではありませんが、警察官も「人命救助のやむを得ない状態」とであると判断してくれていますし、万が一の事態が進行していたら、その時は対応を引き継いでもらう事ができます。

リスクを冒してまで入室する理由として「人命最優先」を挙げましたが、もうひとつ、私たちの重要な使命が、「オーナー様の所有物件を“事故物件”にさせない」ということです。深刻な事態が進行しているのを見逃すことで、重大な事故がオーナー様の物件内で起こることを防せざる必要があり。安否確認だけでなく、火災や盗難や災害など、賃貸管理の緊急時には素早い判断と適切な対応が求められることが起こりますので、対応する現場スタッフは、この様な事が現実にある事を想定して、「心の準備」をしています。この賃貸経営リスクに備えることは、賃貸管理スタッフにはとても大切な心構えです。残り1割以下の「残念な出来事」については、別の機会に書かせていただきます。来月も、賃貸管理の現場からお届けいたします。お楽しみに。



賃貸経営ニュース

10月

■発行日：2016.10.1 第5巻2号（通算50号）
 ■発行所：アパートマンション館株式会社
 茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
 ■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

今月のトピックス ●税金基礎講座 「養子縁組は相続対策となるか!？」 ●空室対策 実践塾 「良い人に長く住んでもらう」 ●トラブル・クレーム対応 「安否確認の恐怖」

大家さんのための

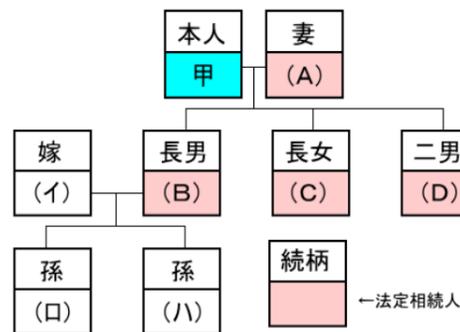
税金基礎講座

養子縁組は相続対策となるのか!?

相続税対策の一つとして、「養子縁組」が効果があると言われていています。現行の相続税の計算方法が、法定相続人の数が多ければ多いほど、相続税の額が低くなる仕組みになっているので、相続税の申告依頼を

と相続税法の違いをよく理解していただくことにしたいと思います。

現在の相続（親族）関係



受けたとき、養子が存在する事例が多く見られるようになりました。それも、「財産」や「家」を承継させる目的ではなく、単に相続税を安くするための対策と思われる案件がほとんどです。私自身、相続税の減額対策として、養子縁組を勧めることも多々あるのです（何しろ、お金がかかりませんので）。

今回は、養子の取り扱いについて、民法

左図のケースでは、法定相続人は、妻(A)、長男(B)、長女(C)及び二男(D)の4人になるので、法定相続割合は下の表のようになります。

このように、民法上も相続税法上（相続税を計算する場合）も、法定相続割合は同じです。仮に、本人(甲)の相続財産が5億円の場合の相続税を計算すると（詳しい計算式は省きますが）、相続税の総額(配偶者の軽減措置前)は、約1億2千万円弱となります。これが養子縁組でどれくらい減額になるかを見てみましょう。

民法による場合		
	法定相続人	法定相続割合
1	妻 (A)	2分の1
2	長男 (B)	6分の1
3	長女 (C)	6分の1
4	二男 (D)	6分の1