

悠久



for HEBEL MAISON OWNERS

「日本橋再生」



昨年10月、東京メトロ三越前駅と直結した「コレド室町」がオープンした。イベントホールやレストランフロアを有する新しい集客施設だが、特に話題は日本橋エリアの老舗「にんべん」や「木屋」が、実験型店舗を出店したこと。同エリアでは約1万㎡の再開発計画が進行中で、「にんべん」「木屋」の両社とも新しい本店ビルを建設中。そのための出店だ。

東急百貨店本店の閉店後、低迷気味だった日本橋界隈だが、新たな活気を起こそうと地元企業が協力して再開発を進めてきた。すでに完成したコレド日本橋や日本橋三井タワー他、今も建設ラッシュが続く。

★

今年には日本橋の架橋百周年を迎え、地元

では橋の上にかかる首都高の移転を含む、日本橋の再生を求める活動が盛んだ。

また、かつて舟運の中心だった面影を甦らせようと、橋下の日本橋川では、舟着場がこの4月に完成予定。舟運観光の復興で新たな日本橋の魅力を高める狙いだ。

★

ハード面だけでなく、街の環境自体を高めようと、地元団体が中心となって、川の清掃活動や植栽の手入れ、エコロジーバスの無料巡回サービスなども、積極的に行われている。

今年には、百周年の記念イベントも予定されているようだ。この春、甦りつつある都市の魅力を確かめに、日本橋に出かけてみてはどうだろうか？

悠々

2011
vol. 86

CONTENTS

特集

相続税大改正を読み解く

3

メゾン リノベーション・コーナー

入居者入れ替え毎に、バス・トイレ別に！
空き室対策リノベーション

10

これからの土地活用術

市川 正明様
サヨ様

12

入居者LIFE・ご訪問

14

TOPICS 土地活用最前線

「安心できる老後」のために

15

エリア別家賃相場の実態

阿佐ヶ谷エリア たまプラーザエリア

16

オーナーのひと言

19

旭化成ホームズ・インフォメーション

20

ヘーベルプラザNEWS

21

ヘーベルメゾン 友の会から

22

今が見直し時!? オーナーの相続対策 相続税大改正を読み解く

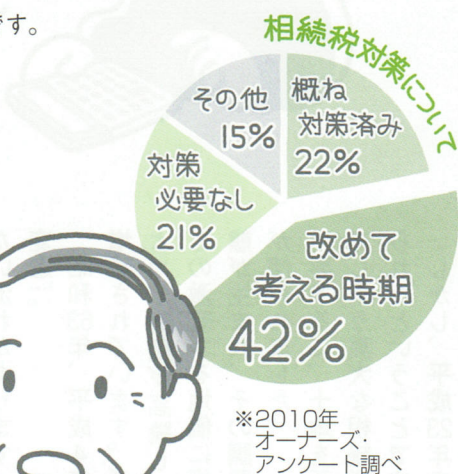
昨年度の税制改正で予告され、今年度の改正案で「課税強化」が盛り込まれた相続税。

「ヘーベルメゾンを建てたからもう“大丈夫”」と思っていた
オーナーの皆さまも相続対策を見直す必要があるかもしれません。
そこで今回は、税理士・落合孝裕先生にアドバイスをいただきながら、
重要な改正点を探っていくことにいたしましょう。

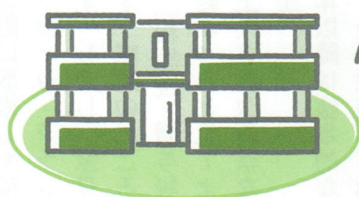
※本原稿は3月22日に執筆されたものです。



妻 息子 娘



●税理士
落合 孝裕 (おちあいたかひろ)



自宅のみでも 課税される可能性が高まった!?

相続税に関して昨年度の税制改正大綱にこうあります——「地価の下落後も基礎控除や特例等の引き下げが行われず、再配分の機能すら果たせていない」。

確かに課税割合(※)がどんどん減ってきて、実際に相続税を払っているのは全体の4%程度になっているのは事実です。地価が下がれば、資産価値が減って課税対象者が減るのは必然でしょう。しかし、課税対象者の数自体が減っているわけではありません。その人数はこの15年あまり横ばいのまま。バブルとその直後を除けば、それ以前はもっと少なかった。課税割合が減っているのは分母(死亡者数)が増えているせい、これも人口動態からすれば必然です。

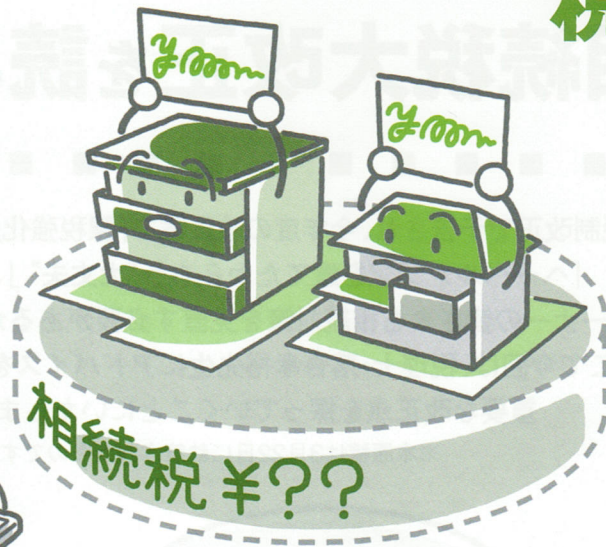
どうやら昔から「課税割合は6~7%」というのが政府および当局の暗黙の着地点のようで、そこに向かって修正を加えてきます。意外と知られていませんが、これは極めて重要なポイントの一つ。つまり、「6%を大きく割ったら課税強化、逆に大きく超えたら緩和」と見てよいかもしれません。

いずれにせよ今回の改正は、「課税強化」が既定の路線。オーナーズ・アンケートを見ると、相続について「改めて考える時期」とする方が42%、「専門家と相談して対策したい」「法改正による影響の有無を確認したい」などの声もあり、関心の高さが伺えます。税制改正大綱から見える留意点と対策にポイントを絞って見ていきましょう。

※課税対象者÷死亡者数

平成22年度、23年度の 税制改正

まずは
資産を査定!



相続税の増税は四半世紀ぶり

現在にいたる相続税制の変遷を簡単に振り返っておきましょう。

昭和33年、この時に、法定相続分課税方式が導入されました。それ以前の方式に抜け道や問題点があったため、今もこの方式が使われています。

ただ、2年前の平成21年に、遺産取得課税方式に変えようという議論が急激に高まりました。これは相続人が実際に取得した額に応じて課税するものです。ドイツ・フランス等の国で導入されています。しかし、意見を集約するところまで行かず、結局のところ立ち消えになったようです。『相続税・贈与税の改正は、ひとまず今回で終わったと見てよさそうです。当分はこれ以上大きな改正はないと思いますよ』(落合税理士)

というわけで、昭和33年以降は抜本的な改正こそなかったのですが、一つ注目しておきたい流れがあります。それは「基礎控除額の変遷」。

昭和63年、平成4年、6年と基礎控除額が増額されています。ご存じのようにバブルによって地価が高騰し、バンクによって急落。この激変する地価に評価がついていけない事態が生まれ、その調整手段として基礎控除額が使われました。

要するに、土地を所有していることで生じてしまう莫大な相続税を、緩和する必要に迫られたということです。

しかし、平成23年の今年、この二十数年間ではじめて基礎控除額を大幅に引き下げることとなりました。税収を少しでも多く確保した

い政府としては、「再配分機能を果たしていない」との理由を前面に押し立てて、課税強化に踏み切ったのでしょうか。

この法案が成立すれば(原稿執筆3月22日時点)、仮に昨年と今年の相続財産が同額だったとしても、圧倒的に今年のほうが課税対象者が増えることになり、納税額も増加することになります。

よって、後に述べるように「ちよつとした土地があっても課税対象になってしまうかも」との心配が生まれてしまったのです。

都市部に自宅があれば要注意……!

今回の基礎控除の引き下げと税率の見直しは、半世紀ぶりの増税となり、思い切った大改革、といえるでしょう。

なにしろ、定額控除が5000万円から3000万円の4割減。法定相続人控除が1000万円から600万円の4割減。そして基礎控除額を差し引き後の各取得分で、1億円超の財産があれば軒並み税率アップという中身です。もし都心に50坪の自宅があった相続人が子供一人だけ、という場合には「財産が自宅だけでも相続税が発生」ということになる可能性が少なくありません。

また、『全国で納税者が4%というのですが、大都市圏、とくに東京23区などに限ればもっと納税率が上がるはず。さらに、課税されるかどうかのボーダーライン上の人がずいぶん多くなるかもしれません』(落合税理士)

そう。これまでなら相続人が1人でも、遺産の評価額が6000万円以下なら無税。2人なら7000万円、3人なら8000万円

相続税の大改正

相続税の改正ポイント

○小規模宅地の特例

この特例は平成22年度の税制改正で以下の見直しが行われました。

- ・相続人が申告期限までに事業または居住を継続しないときは特例の適用対象から除外する。
- ・一つの宅地等に共同相続があったときは取得者ごとに適用要件を判定する。
- ・一棟の建物の宅地に特定居住用宅地とそれ以外の部分があるときは、部分ごとに按分して軽減割合を計算。

※親と同居していない人が親の自宅を相続するときは持ち家があれば軽減の対象外。賃貸併用住宅は自宅部分のみ80%減。

○税率見直しと基礎控除の減額

今回の改正では「基礎控除&法定相続人控除の引き下げ」および「税率の引き上げ」が行われます。本文で述べているように、控除はそれぞれ4割の大幅な引き下げ、また税率も上限が引き上げられた上、さらに今までより低い金額に対する税率アップも実施されることになっています。ただ一方で、後述のように「相続時精算課税制度」の要件は拡充されます。

		現 行	改正案
基礎控除	定額控除	5,000万円	3,000万円
	法定相続人控除	1,000万円×法定相続人	600万円×法定相続人
死亡保険金の非課税限度		500万円×法定相続人	500万円×法定相続人 <small>※未成年者、障害者または相続開始直前に被相続人と生計を一にしていた者に限る。</small>
税率	1,000万円以下の金額	10%	10%
	3,000万円以下 //	15%	15%
	5,000万円以下 //	20%	20%
	1億円以下 //	30%	30%
	2億円以下 //	40%	40%
	3億円以下 //		45%
	3億円超 //	50%	50%
	6億円以下 //		50%
6億円超 //	55%		

※贈与税は7ページ参照。

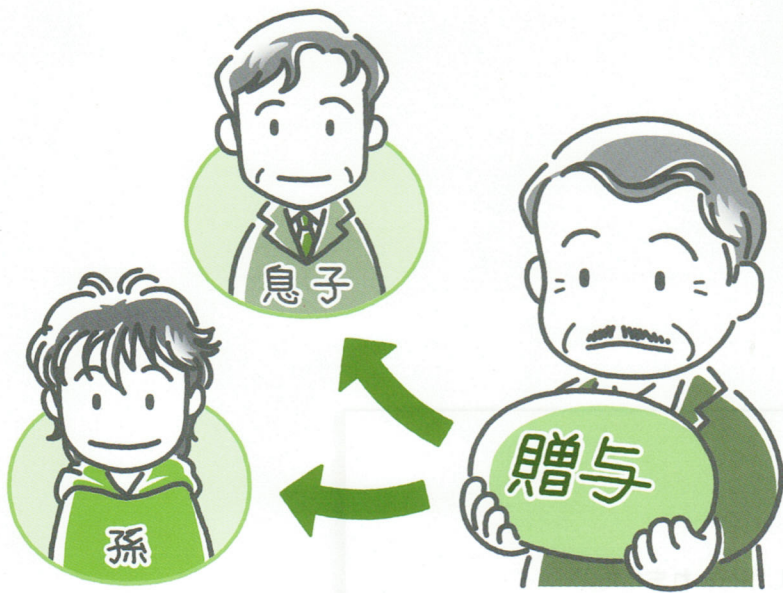
…というのが、1人なら3600万円、2人で4200万円…となると、自宅だけのケースでも課税される可能性が大いに高まるということですね。

このような控除&税率をからめた大幅改訂は過去に例を見ないといえるでしょう。現時点(2011年3月)で、政界にはこの改正

案に対する目立った反対意見は見当たりません。どうやらこの路線で行くことになりそうであり、対応策を講じる必要があるのです。

『私の事務所がある世田谷区では、スーパーマーケットで奥様が立ち話で相続税の心配をしている。それぐらい関心が高いですよ』
(落合税理士)

これからの相続対策 その1



贈与が軸、二次相続も念頭に

相続税の改正内容は概ねご理解いただいたとして、では「これからどうするのが最善か」について考察してみよう。

今回の改正は、相続税を補完する贈与税、および相続時精算課税制度の要件などにも手が加えられているので、それも併せて考えることにします。

今や、かつての「節税の常套手段」とされたものは、ほとんどが税制改正によって門戸を閉ざされてしまいました。したがって、オーダーボックスに対策を考えるほかありません。賃貸マンション経営を営んでいらっしゃるオーナーの方々は、既にこれまでにさまざまな節税策を講じて来られたことでしょう。したがって、それを上回るような画期的な対策というのは残っていません。むしろ、今回の改正による影響を、いかに最小限に食い止めるかに視点を移す必要があるわけです。

「それでは意味がない」と思うかも知れませんが、いま述べたように、座したままでは税金が増えてしまう恐れもあるのが現実。そのためにも、新しい税制内容を正しく理解した上で、最善の策を考えるべきところ。贈与税についても視野を広げ、効果的に活用すると良さそうです。

『10億円の資産のある人が、子供にぎりぎりの110万円を毎年現金贈与し続けるというケースがあります。これも悪いとはいませんが、効率を考えると何ともいえません。もう少し先の見通しを考慮して、税率の低い範囲の300万円とか400万円にしたほうがよい場合もあります。また、土地の持ち分登

記であれば路線価で評価してもらえますから、これも手ですね。いずれにしても、生前贈与はこれからますます有効に活用するべき対策の一つになってくるでしょう。『落合税理士』

生前贈与という何となく古典的なイメージがあるし、税率が高いとの印象が強かったので相続対策としてはあまり前面に出ることはなかったのですが、ここに来てクロージングアップされているようです。

また、平成15年に創設された相続時精算課税制度というのは生前贈与の促進制度そのものです。国としてこれを後押ししようというものです。ただし、一度選択すると、その親子の組については、毎年贈与(110万円の基礎控除を適用する通常の贈与)に戻ることはできません。毎年贈与は、今回、子や孫などへの贈与には優遇措置が講じられています。どちらを使うかはケースバイケースですが、まずは両者の利点・欠点を洗い出すところから始めたいところです。

落合税理士は、こうもアドバイスします。『毎年贈与で110万円の基礎控除の範囲内で贈与するときは銀行振り込みをお勧めします。要は銀行を通して記録を残すという考え方です。また、毎年続けるなら日付と金額はその都度違っているほうがよいかもしれませんね。とはいえ、これは制度上認められていることですから何ら問題はないはず。それともう一つ、子供への相続前3年以内の贈与には「持戻し」という税法上の制度が適用されますが、孫への贈与にはそれがありません。これも大いに検討すべきポイントでしょう。』(落合税理士)

贈与税の改正ポイント

○贈与対象者の区分と税率見直し

今回の改正では、「子・孫・曾孫が贈与を受けたとき」と「それ以外」が区分され、前者は税率の引き下げ、後者は税率の引き上げが行われているのが特徴です。

■20歳以上の者が直系尊属(父母等)から贈与を受けた財産の贈与税の税率

	現行	改正案
200万円以下の金額	10%	10%
300万円以下 //	15%	
400万円以下 //	20%	15%
600万円以下 //	30%	20%
1,000万円以下 //	40%	30%
1,500万円以下 //	50%	40%
3,000万円以下 //		45%
4,500万円以下 //		50%
4,500万円超 //		55%

■上記以外の贈与財産の贈与税の税率

	現行	改正案
200万円以下の金額	10%	10%
300万円以下 //	15%	15%
400万円以下 //	20%	20%
600万円以下 //	30%	30%
1,000万円以下 //	40%	40%
1,500万円以下 //	50%	45%
3,000万円以下 //		50%
3,000万円超 //		55%

※原則として平成23年1月1日以後の贈与から適用されます。

○相続時精算課税制度の対象者拡大

- ・受贈者の範囲に「20歳以上の孫」を追加(現行→推定相続人のみ)。
- ・贈与者の年齢を「60歳以上」に引き下げ(現行→65歳以上)。

さて、今ちょっと触れた相続時精算課税制度ですが、この制度の内容紹介は別の機会に譲るとして、変更点だけに掲げておきます。要は「60歳以上なら贈与することができ、孫にも贈与可」ということ。これまでは「65歳以上、推定相続人のみ」ですから、贈与する側もされる側も範囲が広がりました。狭まった相続対策にちょっとだけ新風が吹き込みました。

『相続時精算課税制度は、相続税の節税効果は薄いのですが、子供が若く最もお金が必要なきに贈与できるというメリットがあります。また、私が経験した例で言えば、自社株

が急激に下がったときにこの制度を生かして贈与したというケースがあります。株や土地など、将来値上がりが見込まれるものは、この精算課税制度は有効です(落合税理士)というわけで、対策の軸は「贈与」ということになってくるのですが、実際、いまずぐに手を打てるのは、これが最善策かもしれません。

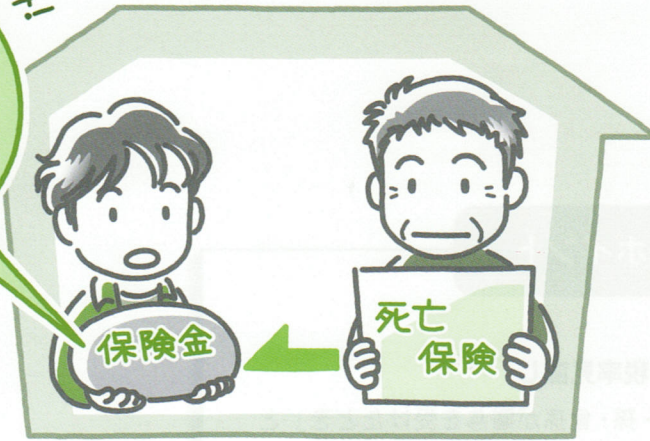
そしてまた、現実の相続にあたっては、『いままでは「とりあえず配偶者に…」というケースが多かったのですが、これからは二次相続も考慮に入れるべきでしょう。大まかにいえば「現金・預金などは配偶者へ、これから価格が上がりそうなのは子供へ」という方向性です(落合税理士)

これからの相続対策 その2

生計を一にしていた相続人のみ!

非課税

500万円 ×
法定相続人数



生保・個人年金も要注意!

生命保険や個人年金保険というのは、タイプによって違いはあるものの、家族の将来のためであると同時に自らの将来の平穩を約束

するものとして、多くの皆さまが加入しています。

ところが、これらの保険が相続に際し「節税策に利用されている」とのことから、非課税要件や評価額を厳しく見直すこととなりました。

生命保険の「死亡保険金の非課税枠」は、今回の税制改正で大幅に制限、一方の個人年金保険の「評価額」は、すでに昨年の税制改正で大幅アップが決まっています。

今後の対策を考える上で欠かせない要素ですから、この2つの改正の内容を見ておくことにいたしましょう。

I 死亡保険金は「生計を一にしている者」だけ

これまでの死亡保険金の非課税枠は「500万円×法定相続人数」。つまり、例えば法定相続人が3人なら、1500万円までは非課税ということになっています。

これが今回の改正で、「未成年者、障害者または被相続人と生計を一にしていた者に限る」こととなります。子供が何人いても、被相続人が一人住いならば非課税枠はゼロということ。さまざまな事情があっても、そこは考慮されないわけで、これからは「住み方」まで研究しなければならないというわけです。

II 「個人年金保険」は受け取り額と同額に

個人年金保険などの受け取り金は、これまでは評価額が最低でも30%減、最大なら80%も減額されるようになっていました。

ところが、税制改正で相続時の「解約返戻

金相当額」、つまり実質的に時価評価ということになりました。したがって、節税策としての効果は全くありません。

これに類する保険については、今後は自分の保障に徹するしかありません。

全体を見直して地道な対策を

結果、昨年度に引き続き、今年度も合理的な節税対策の間口は狭められる一方で、課税は強化されました。

しかし、賃貸マンション経営の皆さまには、元々有効であった土地優遇策がまだ生かされています。そこをもう一度振り返りながら相続対策を再構築すべき、と考えねばならない時でしょう。

- ① 相続税を再計算してみる。
- ② 「小規模宅地」「貸家建付地」の再検討。
- ③ 「贈与の活用」を考える。
- ④ 生命保険は納税資金として活用。
- ⑤ 「小規模企業共済」の活用を考える。

以上を踏まえた上で、落合税理士は次のようにアドバイスします。

「賃貸経営も規模によって異なってきましたが①②③は必須。④⑤も納税資金の確保に良い選択です。とくに⑤は退職金として無税で戻ってくる可能性が高く、控除も小さくないですから。また、多数の土地があるなら会社をつくるのも一つの方法、さらに最後の切り札として養子縁組というのもありです。ただ、後の2つは専門家と相談することをお勧めします」(落合税理士)

落合会計事務所

〒158-0097 世田谷区用賀2-14-11 ブリュンヒルデ4階
Tel 03-5716-6528 Fax 03-5716-6529
http://www.ochiaikaikei.com

今の時代だからこそ！ 遺言書の重要性

【自筆証書遺言のルール】

- ・全文を直筆で書かなければならない(一部でもパソコンなどで書いてあれば無効)。
- ・作成年月、署名、捺印が必須(「吉日」などの表記は無効。実印使用がよりよい)。
- ・消せない筆記具を用いる(改ざんなどを防止するため)。
- ・相続人を明記する(例えば単に「娘」ではなく、「長女〇〇子」のように)。
- ・相続財産を正確に記述(「妻に東京都××区×××1丁目2番3号所在地〇〇㎡」のように)。
- ・遺言執行者を指定して記載するのが望ましい。また、遺言書は封筒に入れて封印する。

未来が円満に運ぶように

相続、税対策そのものからは少し外れるのですが、こういう時代だからこそ、ぜひ実行しておきたいのが遺言書の作成です。

落合税理士も「作っておくべきです。最近はおめないケースのほうが少ないぐらい。分割協議や寄与分でもめることが多く、相続人がよく勉強していて、お互いが主張を譲らない例が増えました。「結婚していい」「子供がない」「離婚した」など、ある意味で家族関係が複雑になっています。今後は遺言書がないとスムーズに行きづらいかもしれません」とのこと。

将来も家族が円満であるのが最大の願いですが、そこへ導く道標が遺言書であるとすれば、一刻も早い着手が欠かせないところです。

基礎を知っておきましょう

最近、「遺言キット」なるものがヒットしているとか。それだけ認知度が高まっているということでしょう。

詳細なルールなどは、そうしたツールや専門家のアドバイスを委ねるとして、ここでは基本の基本を整理しておくことにいたします。

●遺言書の2つの作成方式

大きく遺言書には「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」の2つの作り方があります。前者は自分で作成する最も簡単な方式。後者は公証人に遺言の内容を述べ、それを記述・作成してもらい原本を公証役場に保管する安くて確実な方法です。

とはいえ、両者の効力には違いはありません。ただし、自筆証書は自分が書くので、定められたルールに則っていないければなりません。

●「自筆証書遺言」なら書き直し自由

いつでも自分で書くことができ、書き直すことも自由です。これが最大の利点と言えるでしょう。時間の経過で内容を変更したい場合もあるでしょうから、まずこの方法で作成し、最終的に公正証書にするのも一つの方法です。

ただ、書き方に一定のルールがあります。その要点を表にまとめておきましたので、参考にしてください。

また、自筆証書は自分で書いて自分が保管するのが基本ですから、偽造や変造または紛失という可能性がなくてはなりません。したがって保管場所には十分な注意が必要です。さらに自筆証書は、相続が発生したときに、裁判所で「検認」という手続きを経なければなりません。

●「公正証書遺言」は安全だが若干の費用がかかる

公証人が作成するので形式の不備などがなく、原本が公証役場に保管されるため、偽造や紛失の心配もありません。ただし、作成には2人以上の証人(相続人等以外の第三者)が立ち会わなければならないので、その2人は遺言の内容を知ることになります。また、これには費用がかかります。