

特集 子供がいないご夫婦は遺言が必要です！

相続税の増税

バブル期以降、相続税が軽減される改正がおこなわれたことに加え、地価や株価の下落を受けて、相続税の課税件数は減少する傾向にあります。平成3年のピーク時に3兆9000億円あった納付税額が、近年1兆2000億円台になり、年間死亡者数が約110万人であることから、死亡者数に対する相続税の申告者が必要な人の割合は4.2%程度となり、相続税の課税される人はごく一部に人に限られています。政府は平成23年度改正に向けて、相続税の課税ベース(基礎控除)、税率構造(段階税率)の見直しを目指しています。……あなたにも相続税の課税があるかもしれません。

不動産の整理とは？

不動産の整理

相続対策(相続税対策)では、不動産の整理が必要なことがあります。不動産の整理とは、一言で言いますと、**不動産を分けやすいようにすること**になります。

相続の出口は、資産を分割(相続人が分ける)することになります。資産の内、金銭(預金・保険金)・有価証券などは、分割が容易です。相続資産の7割を占める不動産の分割が、整理の対象となります。

分けにくい**不動産**(整理が必要な不動産)とは何でしょう？

1. 賃貸マンション 2. 借地 3. 小作地(農業賃借権) 4. 居住地 5. 山林 6. 遠隔地 7. 共有地 8. 土壤汚染地 9. 借地上の建物 10. 変形地など。

1. **賃貸マンション**: 相続税対策のつもりで建てた借付マンション、家賃の下落により赤字を垂れ流している。(建築当時のシミュレーションが絵に描いた餅になっている) 老朽化マンション(非耐震・スラム化)。
2. **借地**: 長期にわたり、土地を貸している。賃貸借契約書がない(口約束)。地代が安い。
3. **小作地(農業賃借権)**: 農地を他人が耕作している。地代が安い。市街化農地。

4. **居住地**: 被相続人(亡くなった人)とともに、居住してきた場所。屋敷が広い。市街地。
5. **山林**: 各地に分散している。まとまっていない(10,000㎡以下)。雑木林である。
6. **遠隔地**: 相続人(子供)の生活の拠点が遠隔地である。
7. **共有地**: 他人との共有地。親族間の共有地。
8. **土壤汚染地**: 汚染された土地は、浄化が必要になります。浄化費用 > 地価となることもあります。土地履歴の調査が必要です。
9. **借地上の建物**: 収益を生めば問題ないが、借入金 + 地代 + 固定資産(建物) > 収益
10. **変形地**: 建物を建てるのが出来ない(法規上・物理上・地域柄)

以上のような不動産は整理が必要です。整理には、時間と費用が必要になります。相続時に、分けやすい(分割できる)状態にしておくことが、相続を円滑に進めるコツです。

このような視点で、**所有する不動産を今一度眺めてみてはいかがですか。**優良資産(優良不動産)ばかりではありません。換金(現金化)出来ない不動産は、**相続の出口**が見えません。

謹賀新年！！

