



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

得をしたいなら知っておきたい情報満載！

要点

- 相続と贈与の違い 私たちが贈与を勧める理由
- 相続税基礎講座 「相続人になれる養子の数」
- マンション空室リスク対策 今注目のリノベーション
- 今から始める自分の退職金づくり

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読んでいただきたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方



《発行》税理士法人 上坂会計 / 株式会社 ライフデザイン研究所
福井県福井市江守中 2 丁目 1312 番地

TEL: 0776-33-1117 FAX: 0776-36-8245 MAIL: soden@uesaka.ne.jp

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

1. 相続と贈与の違い

私たちが、相続よりも贈与を勧める理由

先月号にも書きましたが、来年度以降、相続税は増税路線に入ります。ただし、以下の文章も平成 21 年 12 月に出た税制大綱の中に書いてあります。

「現役世代への生前贈与による財産の有効活用などの視点を含めて見直す」

つまり、生きているうちに、子供世代に財産を移し、そして、消費させようとする意図がうかがえます。したがって、来年以降、贈与をしっかりとすることが、結果的に相続税の節税になるのではないかと思います。

もともと、私たちは、贈与を計画的に行うことをお勧めしています。しかし、来年以降、このことは、大いに、議論されることにもなりますので、今回は、贈与と相続の違いを浮き彫りにし、私たちが、なぜ、贈与を勧めているかを書きます。

まず、下の表を見てください。

	相 続	贈 与
年齢層	80代から50代、60代の子へ	70代から40代、50代の子へ
紛争の可能性	あり	少ない
ありがたみ	小	大
感謝の度合い	感謝されない	感謝される
満足度	親・・・不明 子・・・もめたら争続、もめなくても不満が多い	親・子ともに満足度が高い
時期	相続時	贈与による確定
受ける人	法定相続人	誰でも
回数	1回	何回でも

一般的なものを書きました。一番注目すべきことは、私は

- ・ ありがたみ
- ・ 感謝の度合い
- ・ 満足度



です。せっかくお持ちの財産を、生きているうちに、上記の3つの条件を満たしている方法で、後世に残すことこそが、非常に重要なことではないでしょうか？
その後の人生が、とても暮らしやすく、また、楽しく暮らせるのではないのでしょうか？

また税負担額も、贈与税は、高いというところだけに、皆さんは、注目されますが、実際は、人それぞれの資産の持ち具合、また、相続人の数などによって、贈与税を支払った方が得な場合も当然にあります。

例えば、預金1億円をもち、相続税の最高税率50%の方は、相続税は、(他の条件はすべて省いています。)

$$1 \text{ 億円} \times 50\% = 5,000 \text{ 万円}$$

の税金となります。

しかし、1億円を4人に5年間で贈与していくと、毎年1人に500万円の贈与となります。
その場合は、贈与税は、1人53万円です。

とすると、

$$53 \text{ 万円} \times 4 \text{ 名} \times 5 \text{ 年} = 1,060 \text{ 万円}$$

となります。



この場合の税負担率は、10.6%

どちらが得ですか？

という具合で、私たちは、贈与を計画的にお勧めしています。

来年以降、贈与の改正が出たときには、皆さま方にも、当然にお知らせします。
どうか、残っていく人たちのために、贈与を計画的に進めていくよう、考えられるとよいと思います。

2. 相続税基礎講座 「相続人になれる養子の数」

今回は、養子制度について簡単に解説させていただきました。
ここで少し、前回の復習をしておきましょう。

【前回までの復習】

養子制度には、**普通養子制度** に基づく養子縁組と
特別養子制度 に基づく養子縁組の2種類があります。

二つの養子制度の大きな違いは、**実親との関係**にあります。
普通養子制度では、養父母と実親双方から**相続する権利は維持されますが**、
特別養子制度では、**実親から相続する権利は無くなります**。

【法定相続人】

相続税を計算する上で「法定相続人が誰になるのか？何人いるのか？」がとても重要になります。なぜなら法定相続人の数で、**相続税がかからない金額が決まるから**です。これを専門用語で「**相続税の非課税枠**」と言いますが、具体的に計算例を示しましょう。

$$5,000 \text{ 万円} + (1,000 \text{ 万円} \times \text{法定相続人の数}) = \text{相続税の非課税枠} \\ (\text{基礎控除とも言います})$$

妻と子供が3人いた父が亡くなった場合で、上の計算式に当てはめると、
 $5,000 \text{ 万円} + (1,000 \text{ 万円} \times 4 \text{ 人}) = 9,000 \text{ 万円}$

父の相続財産が、総額 10,000 万円とすると相続税は
 $(10,000 \text{ 万円} - 9,000 \text{ 万円}) \times 10\% = 100 \text{ 万円}$ となります。
税率は相続財産の金額によって変わります。

【養子は法定相続人になれるの？】

では、父の子供の中に養子がいたら、法定相続人の数はどうなるでしょうか？
これについては「父に実の子がいるかどうか」によって変わります。

養子は { **実の子がいる場合** 1人
 { **実の子がいない場合** 2人 法定相続人になる事ができます。

上記の例のように実の子供がいて、更に養子が1人いる場合だと、
法定相続人の数は、妻1人 + 子供3人 + 養子1人 = 5人となります。

そうすると、上記の相続税の計算は以下のようになります。
 $(10,000 \text{ 万円} - 10,000 \text{ 万円}) \times 10\% = 0$ となります。
 $1,000 \text{ 万円} \times 5 \text{ 人}$

仮に養子が2人いたとしても、実の子がいる場合、養子は1人しか法定相続人になれないので、妻1人 + 子供3人 + 養子(2人のうち)1人 = 5人となります。

では、実の子がいない場合にはどうなるのでしょうか？
実の子がいない場合の法定相続人の数は、妻1人 + 養子2人 = 3人となります。
たとえ養子が3人いた場合でも、実の子がいない場合の養子は、2人までしか法定相続人になれないので、上記と同じ3人が法定相続人となります。

【法定相続人の数が影響するもの】

法定相続人の数が影響する控除としては、以下の3つがあります。

相続税の計算における基礎控除額

生命保険金等の非課税限度額（500万円×法定相続人数）

退職手当金等の非課税限度額（500万円×法定相続人数）

以上、今回は養子と法定相続人の数との関係について書かせて頂きました。
相続対策の一環として、孫を養子にするというのはよくあるケースです。その際、法定相続人が何人になるのかを、しっかりチェックしておくべきでしょう。

3. マンション空室リスク対策 今注目のリノベーション

現在の福井県の賃貸住宅空室率は全国的にかなり高い水準です。
福井市は27.7%の空室率で、需要と供給のバランスが崩れている状態のようです。

理由は人口が減っていく地域で過剰に賃貸住宅が建てられ続けている結果です。
確かに、私の住んでいる福井市内でも、マンションの空き室が目立ち始めています。
空室率からは、お金が回らない(資金繰りが悪い)という状況も浮かび上がってきます。

予想するに、福井のマンション経営の大家さんの最大の関心事は、マンション空室対策。

そして、その先には、借入金や固定資産税を支払っていけるのか？本当にこのまま不動産経営をし続けて大丈夫なのか？という深い不安を感じている方が多いということです。

何もしなくても不動産が勝手にお金をつくり出す時代は終わった中で、このような不動産経営者様はいませんか？

- ・ 管理会社任せにしておいて入居者が入らないことにいらだちを覚えている。
- ・ マンションの空室があるのに、何もしないでじっとしている。
- ・ 今は何をやっても難しいだろうと思っている。

不動産経営者であれば、今真剣に考えることは以下の2つです。

入居者にできるだけ長い期間借りてもらうにはどのようにしたらよいか？

次の入居者を見つけ回転率を上げるにはどうしたらいいか？

現在まで行われてきているマンション空室対策をしてみると、家賃の値下げと入居者ニーズに対応したつもりのお任せリフォームが一般的です。

しかし、家賃の値下げや安易なリフォームで上記の が満たされているかは疑問です。

逆に、リフォームをしてお金が出る それでも空室が続き賃料が入らず お金が出る。という二重損失が発生しているのではないのでしょうか？たいへん危険な状態です。また、資金繰りは一番大切なことですが、もう1つ不動産経営で大切なことをお話します。

それは、家賃の値下げをすれば、リフォームをすれば、必ず入居者が入るという、大家さんの思い込みです。この思い込みからの脱却ができていない方は早急に考え方を変えていくことをお勧めします。なぜならば、安易な行動や間違った思い込みは、**不動産経営の資金繰りを確実に悪化させる！**原因になると考えます。

では、値下げをせず、資金繰りがよくなる方法や、入居者の長期滞在が見込める方法はないのでしょうか？

ここで、今注目のリノベーションという方法を見ていきましょう。

リフォームが元の価値に戻すという意味であれば、リノベーションは、今あるものを活かしつつ、新たなコンセプトを与えて物件 = 商品価値をプラス上昇させるものだそうです。

リフォームが修繕ならば、リノベーションは改修するといったイメージです。

リノベーションは入居者のライフスタイルから考え直し提案します。建物の骨格を再利用しながら新しい住まいをつくり上げます。またそのコンセプトを考える上で、大家さんのマンション経営に対する思いも含むことができます。

リノベーションによって新たな住まいに価値を与えれば、魅力的な住まいとして生き返らせることが可能です。リノベーションは、新しい住まいづくりの提案の1つではないかと思います。今の若者の価値観をベースに創りだすリノベーション（再生）は、賃貸住宅の新文化を創ることになる可能性も秘めています。

リノベーションを考える際に以下のような判断のポイントがあると考えています。

<判断ポイントは3つ！>

ここ数年、空室率が20%を超えている、また今後も増え続ける。
築15年以上経っている物件であり、近く建て替える予定はない。
継続して不動産経営をやる意志が強くある。



また、こんな大家さんにもリノベーションをお勧めします。

- ・不動産経営を人任せにしたくない。
- ・入居者に喜んでもらえるマンションをしっかりと考え提案してみたい。

もちろんリノベーションは将来への投資です。投資リスクはあります。投資リスクとは、投資したお金の回収に時間がかかったり（3年を超えたり）、さらに資金繰りを悪化させてしまうことです。しかし、リスクを取らなければ、リターンは得られないのも確か

な事実です。

この先何十年も不動産経営をやっていく上で、何も手を打たずじっとしているだけでなく、これまでのやり方だけに頼るのではなく、現状を見極めた上で、将来へ向かって早めに何か手を打つことが最重要です。

4. 今から始める自分の退職金づくり

個人で事業をされている方や会社役員をされている方は、ご自分の退職金や老後資金は、ご自分で準備しなければなりません。特に個人で事業をされている方は、その必要性があります。

それは、個人で事業をされている方の多くが、国民年金のみしか加入していないからです。この国民年金は、40年加入して満額を受給しても、毎月約6万6千円の年金額になり、生活費としては、頼りないものといえます。

(付加年金や国民年金基金に入っている方は、年金受給額が増えます。)

それに加えて会社勤めをしていれば、退職金がもらえますが、個人で事業をしていると自分で何もしなければ何もありません。老後資金不足や退職金がないことをカバーするための制度が、小規模企業共済制度になります。今から入っておくとお得なメリットもありますのでご紹介したいと思います。

制度の概況

事業をやめられたときや会社役員を退職した後の生活資金等をあらかじめ積み立てておく共済制度で、小規模企業共済法に基づいて、国が全額出資している独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営しています。民間の生命保険会社の運営ではないので倒産リスクは少なく、金融情勢が不安定なこの時期には、安心してお金を預けられるのではないかと思います。

小規模企業共済のポイント1 「受取るお金は退職金扱いになる。」

事業を辞めたとき、会社を退職したときに、一括でもらう共済金は、税法上、退職金扱いになります。退職金は、給与でもらう場合と比較すると税金の計算上のメリットがあります。

退職所得の計算の仕方

$$(\text{退職金} - \text{退職所得控除}) \times 1/2 = \text{退職所得の金額}$$

退職所得控除額

<勤続年数 20 年以下 >

40 万円 × 勤続年数(80 万円に満たない場合には 80 万円)

<勤続年数 20 年超 >

800 万円 + 70 万円 × (勤続年数 - 20 年)



まずもらった退職金から、退職所得控除を引きます。計算式をみていただくとわかるように、20年までは1年あたり40万円、それ以降は、1年あたり70万円の控除があります。さらに、退職所得控除を引いた後の金額の1/2が、課税所得になります。よって退職金に関しては、課税上非常に優遇されていると思います。

小規模企業共済のポイント2 「掛金は全額所得控除できる。」

小規模企業共済制度は、毎月1,000円から70,000円までの範囲で掛金を払っていただきます。その掛金は、全額所得控除の対象となります。自分のための退職金作りが、毎年の納税額の節約にも役立つということです。

小規模企業共済は、受取る時にもメリットがありますし、掛金を支払うときにもメリットがあります。退職金作りを今から始めたいという方は、選択肢の一つとしてぜひお考えいただきたい制度の一つです。

詳しい加入資格、掛金や手続に関しては、弊社までお問い合わせください。詳しくご説明させていただきます。

編集後記

今年に入り、2つの相続セミナーが無事終了しました。1/30の弊社での相続セミナーにも、2/13の「自分らしい相続を考える企画展 in 福井」にも、本当にたくさんのお客様が来てくださり、感謝の気持ちでいっぱいです。

福井で初めての相続専門の企画展では、弊社の無料相談ブースも設けさせていただき、お悩みをお持ちの方々からのお悩みをお聞きしながら、私たちもとても勉強になりました。

どんな些細なことでも、気になること、心配なことがあれば、いつでも私たちにご相談ください。

【相続無料相談・無料診断 受付中！】

1時間までなら無料でご相談をお受けしています。

相続税がかかるかどうかをその場で無料診断もできます。

詳しくはHPをご覧ください。 <http://souzoku.uesaka.ne.jp/flow/index.html>

無料相談や無料診断をご希望の方は、日時をご予約いただき、必要書類をご持参の上、弊社事務所へお越しください。

ご予約は上記HPから、またはお電話 0120-939-243 までどうぞ。

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。