

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：相続税対策を受注拡大に活かす

2015年1月からの相続税改正を控えて、相続対策セミナーが盛んだ。基礎控除額が大幅に引き下げられ、一部の富裕層だけでなく一般庶民にも相続対策が求められる時代になった。従来大型地主を対象にした土地活用だけでなく、新しい受注拡大に向けたヒントも見えてきた。

1. 相続税収は1兆2500億円、上昇傾向にあるのに

厚生労働省の人口動態調査では2012年の死亡者数は125.6万人となり、2003年に100万人を超えて以降増加ペースを速めている。今後も、高齢化に伴って死亡者数は確実に増加すると予想されている。

国税庁の統計情報で見ると、2012年の相続税を納付した被相続人(死亡者)は5.2万人、相続人は12.5万人、相続税の納付税額は1兆2516億円となっており、単純平均で相続人一人当たりの納税額は約1000万円となる。リーマンショック後一旦減少したが、その後急速に上昇している。

財務省は、今回の基礎控除引き下げの理由について、バブル期の相続税の負担軽減のために、基礎控除を引き上げたことをあげているが、近年の地価の安定化や資産バブルの鎮静化を考えると、引き下げはそのまま一般庶民を直撃する増税になりそうだ。



相続税の課税状況 (国税庁統計より)

区分		課税価格		相続税額	税額控除	納付税額		被相続人の数
		相続人の数	金額			相続人の数	金額	
		人	百万円	百万円	百万円	人	百万円	人
平成15年分	2,003	133,999	10,358,210	1,746,586	509,474	114,723	1,126,333	44,438
16	2,004	131,279	9,861,773	1,607,472	465,409	111,820	1,065,057	43,488
17	2,005	135,803	10,195,255	1,690,375	466,987	116,309	1,156,712	45,152
18	2,006	134,722	10,405,555	1,795,516	509,194	115,389	1,223,418	45,177
19	2,007	137,957	10,655,731	1,833,270	500,979	118,582	1,266,612	46,820
20	2,008	139,695	10,748,248	1,825,414	502,853	120,038	1,251,669	48,016
21	2,009	134,493	10,123,038	1,666,079	433,229	115,574	1,163,159	46,439
22	2,010	143,287	10,463,014	1,650,306	409,656	122,705	1,175,300	49,891
23	2,011	146,270	10,746,849	1,734,373	418,730	125,033	1,251,626	51,559

2. 相続税の改正点の影響

今回の改正内容を整理すると以下の通り。

相続税額の基礎控除額は、基礎となる定額控除が5000万円から3000万円に、法定相続人当たりの控除額が1000万円から600万円に減額される。たとえば、正味の遺産額が8,000万円で法定相続人が配偶者と子ども2人の場合、従来相続税の負担はなかったが、改正後は310万円の相続税が課せられる。

このように、課税のボーダーラインが大幅に下がってくるため、従来は、一部の富裕層が対象だった相続対策も対象の範囲が拡大する。都市部の戸建て住宅に住むサラリーマンは自宅と預貯金で簡単に課税ラインを超えてしまう。政府の見通しでは、課税対象となる被相続人は現行の4%前後から1.5倍の6%前後となっている。一般に相続財産の半分は、土地資産であり、今回の引き下げによって都市部のように地価の高いところでは、課税対象となる被相続人は20%にも達するといわれている。

一方、納税者にとって有利な改正点もある。

相続財産の算定において土地の評価額が80%減額される小規模宅地等の特例の条件や対象範囲が拡大されるようになった。具体的には、

被相続人が住居としていた住宅に対して、死亡時に有料老人ホーム等に入所していた場合、「空家であったこと」を条件として対象になったこと。

特例の対象となる敷地面積は、240㎡から330㎡まで拡大されたこと。

また、同じ敷地で分離型二世帯住宅(玄関が二つ)を建て住んでいた親族は「同居」と見なされなかったが、今回の改正で「同居」と見なされるようになったこと。

などがあり、今後相続税に対する関心は高まると同時に、相続税対策に直面する人が多くなるのは間違いのない。不満や不安のあるところには、必ず課題解決のニーズがあり、ビジネスチャンスがある。

改正点のポイント

(1)基礎控除を減額 現行 5000万円 + 1000万円 × 法定相続人数 改正 3000万円 + 600万円 × 法定相続人数
(2)税率区分の細分化 税率構造の細分化(6段階 8段階) 最高税率の引き上げ (50% 55%)
(3)小規模宅地等特例(評価額が80%減額)の上限面積 上限面積 240㎡ 330㎡ (被相続人の居住) 事業用の宅地は400㎡(変更なし) 配偶者が相続 同居している親族が相続(1) 家を持たない親族が相続
同居条件の緩和 従来は、小規模宅地等の特例の対象に、完全分離型の二世帯住宅は含まれなかったが、今回、ひとつ屋根の下の二世帯住宅は「同居」の対象になった。

改正による影響

	改正前(2012年)	改正後	増減
課税対象となる死亡者(課税割合)	5.2万人 (4.2%)	7.5万人程度 (6.0%)	2.3万人増
納税相続人	12.5万人	18.5万人	6万人増
相続税額(納税額)	1兆2,500億円	1兆5,500億円	3,000億円

3. 相続税対策を受注拡大に活かす

相続時に評価する資産のうち評価を減額できるのは不動産だけだ。不動産会社や住宅会社が相続世代の顧客に適切なアドバイスを提供することは、更なる信頼関係につながるし、また新しい顧客獲得のポイントにもなるはずだ。

生前贈与で相続時財産を減らす

相続税計算の基本となる課税対象額をいかに減らすかが基本となる。相続が発生する前に、子や孫に贈与をしておくことで課税対象遺産を減らすことができる。特に、相続時精算制度を利用することによって、子と孫にそれぞれ 2500 万円、非課税で生前贈与することができる。贈与する財産は、現金から土地や建物に転換して、贈与することで、評価額以上の遺産を渡すことができる。また、毎年の非課税枠(毎年 110 万円)内で長期にわたって贈与するなど、早めの対策が有効になる。

あらかじめ、モノや不動産に換えておくことで評価額を減らす

現金預金の評価は、1 億円は 1 億円だが、土地や住宅などの不動産は、市場価値はそのままでも、評価額を大幅に圧縮することができる。更に、賃貸住宅を建てるのであれば、借地権、借家権が発生して大幅に評価を下げるができる。さらに預貯金があっても建築費すべてを借入金で資金調達することができれば、借入金が債務となり相続財産を圧縮できる。人口減少時代にあっては、大型の賃貸マンションを計画するより、低層賃貸住宅や戸建賃貸の提案が有効であるケースも多い。立地条件や賃貸需要の動向を踏まえて慎重に判断する必要がある。

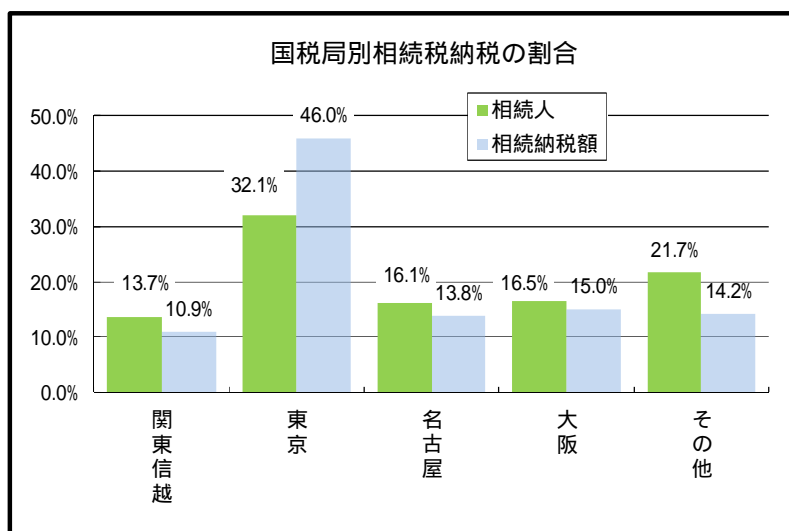
小規模宅地等の特例を活用

小規模宅地等の特例を適用することによって、自宅の土地(330 m²以下の部分)については 80%まで評価額を減額することができる。適用の対象者は、配偶者、同居または家計を一にしている親族(改正で同じ屋根の下に暮らす二世帯住宅でも可)、家を持たない別居の親族に限定される。対策として、広大な田舎の自宅を売却して都会の 330 m²以下の土地に引っ越す。または家計を一にしていない親族は、自宅を売却して「持家なし」になる。あるいは、今のうちに親の家を建替えて二世帯同居とする、賃貸併用住宅に建て替えるなど様々な提案が考えられる。

いずれにしても、今後、大都市圏を中心として、子や孫への資産移転に伴う相続税対策の提案を契機として、賃貸住宅だけでなく、二世帯住宅など戸建持家需要開拓にも取り組む必要がある。

相続税の納税割合を見ると、東京国税局管内で相続人 32%、納税額で 46%を占めるが、関東圏や、名古屋、大阪圏でもターゲットになり得る層はいる。

相続税の節税策は、相続税の課税対象額を減らすことが基本だが、様々な制度や特例を応用した裏ワザまであり、素人には複雑で分かりにくい。地元の税理士さんなどと連携して、セミナー相談会などのイベントを開催して新しい受注拡大のきっかけにして欲しい。



キタケイの提供するプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 " スプロウトユニバーサル "

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

ノンスリップ手摺

スベランテ

滑りにくい!



ノンスリップ塗装

ノンスリップ塗装で
手が滑りにくい!

握りやすい!



φ32mm

φ32mmの太さで
握りやすい!

手にフィット!



ディンプル加工

ディンプル加工で
手にフィット!



スベランテ I型
φ32×600



スベランテ I型
φ32×800

スベランテ I型

■ スベランテ I型φ32×600

製品名	品番	箱入数	定価		
スベランテ I型φ32×600 ●ネオハニー	SI326-K-1	1	¥8,500/セット(税別)		
スベランテ I型φ32×600 ●モカブラウン	SI326-K-4				
スベランテ I型φ32×600 ●アーバンブラック	SI326-K-5				
スベランテ I型φ32×600 ○レイヤーホワイト	SI326-K-7				
■ スベランテ I型φ32×800					
スベランテ I型φ32×800 ●ネオハニー	SI328-K-1			1	¥9,500/セット(税別)
スベランテ I型φ32×800 ●モカブラウン	SI328-K-4				
スベランテ I型φ32×800 ●アーバンブラック	SI328-K-5				
スベランテ I型φ32×800 ○レイヤーホワイト	SI328-K-7				



スベランテ L型
φ32



スベランテ L型
φ32

スベランテ L型

■ スベランテ L型φ32

製品名	品番	箱入数	定価
スベランテ L型φ32 ●ネオハニー	SL32-K-1	1	¥16,000/セット(税別)
スベランテ L型φ32 ●モカブラウン	SL32-K-4		
スベランテ L型φ32 ●アーバンブラック	SL32-K-5		
スベランテ L型φ32 ○レイヤーホワイト	SL32-K-7		

本製品は大阪南港の ATC エイジレスセンターに出品しています。



ユニバーサルな社会への提案館
ATC AGELESS CENTER

ATCエイジレスセンターは、日本最大級の健康・福祉・介護関連の常設展示場です。
大阪市とATC(アジア太平洋トレードセンター株式会社)による、実行委員会形式で運営しています。

ATC Ageless Center

ATCエイジレスセンター

<http://www.ageless.gr.jp/>
〒559-0034 大阪市住之江区南港北2-1-10
ATC(アジア太平洋トレードセンター)11M棟11階
TEL.06-6615-5123 FAX.06-6615-5240
E-mail: info@ageless.gr.jp