

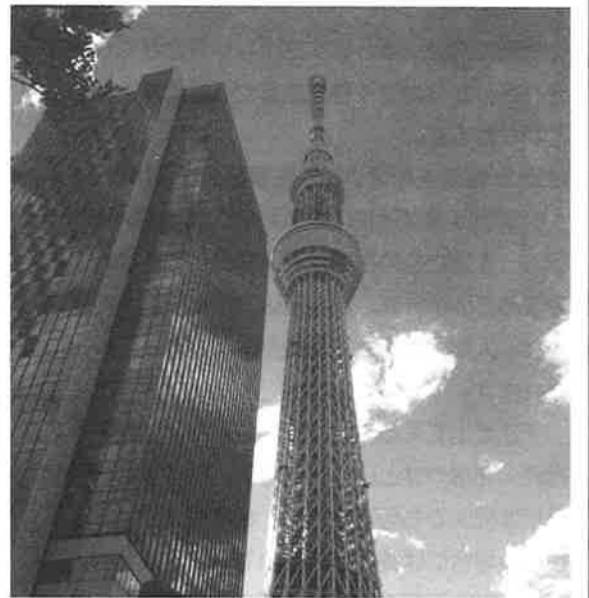
# 東京開運新聞

創刊号

発行名：東京開運新聞  
 発行・編集：株式会社 ホンダ地所  
 〒131-0041 東京都墨田区八広 4丁目23-5  
 電話 03-3618-2103  
 株式会社ホンダ地所 加入団体：  
 社団法人 全日本不動産協会・社団法人 不動産保証協会  
 東京商工会議所 墨田支部・社団法人 向島法人会  
 向島消防懇話会・墨田区八広まちづくり協議会  
 印刷：有限会社 江戸川宣伝所

記事：(1) 空き家対策 (2) 成年後見対策 (3) 相続税対策 (4) 事業継承対策

## 東京スカイツリーのある墨田区から情報発信 特集 知って得するHOTな対策



写真提供：澤元俊夫

尊重、残存能力の活用、ノーマライゼーション(障害のある人も家庭や地域で通常の生活をする事ができるような社会を作るという理念)の理念をその趣旨としています。よって、仮に成年後見人が選任されてもスーパーでお肉やお魚を買ったり、お店で洋服や靴を買ったりするような日常生活に必要な範囲の行為は本人が自由に行うことができます。

平成24年における成年後見関係事件の申立件数は合計で約3万5000件、同年末時点の成年後見制度の利用者は約16万6000人にのぼり、ここ数年は毎年1万人以上のペースで増加しています。日本は超高齢化社会に突入しているため、今後も利用者数の増加が見込まれます。

男女別割合は、男性が約4割、女性が約6割となっており、男女とも80歳以上の利用者が最も多く、65歳以上の利用者は、男性では男性全体の6割以上、女性では女性全体の8割以上を占めています。

成年後見登記制度は、法定後見制度と任意後見制度の利用の内容、成年後見人の権限や任意後見契約の内容などをコンピューターシステムにより法務局で登記して、登記官が登記事項証明書を発行して情報を適正に開示することによって、判断能力の衰えた方との取引の安全を確保するための制度です。

以前は戸籍に記載されていましたが、プライバシーの保護や成年後見制度の使い勝手を考慮して成年後見登記制度が新たに作られました。本人や成年後見人から請求があれば法務局から登記事項証明書が発行され、これを相手方に示すことによって安全で円滑な取引ができることとなります。

成年後見人の仕事には、大きく分けて財産管理と身上監護の2つがありますが、ここでいう身上監護には、現実の介護行為は含まれません。また、食料品や衣料品等を購入するような日常生活に関する行為については、本人が自由におこなうことができます。なお、本人の居住用不動産を処分するには家庭裁判所の許可が必要となります。ここ

### 空き家対策

空き家問題は全国的な課題となっています。空き家対策特別措置法が2015年2月26日施行されました。2015年は国、自治体とも空き家対策に、より本格的な取り組みが求められています。

総務省統計局によりますと【下図】2013年の日本の空き家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸(8.3%)増加しています。空き家率(総住宅数に占める割合)は、13.5%と0.4ポイント上昇し、右肩上がりの状況は、過去最高を記録したことを示しています。

空き家には、「売却用」、「賃貸用」「二次的住宅(別荘等)」、「その他」の4つの類型があります。このうち特に問題となるのは、「その他」です。「その他」は空き家になったにもかかわらず、買い手や借り手を募集しているわけではなく、そのまま置かれている状態です。親の死亡後、そのままにしておくケースがこれに当たります。放置期間が長引くと倒壊したり、不審者侵入や放火、不法投棄の危険性が増すなど周囲に悪影響を及ぼすいわゆる「問題空き家」になり、空き家全体に占めるその「その他」の空き家の割合は、2008年の35%から2013年には39%にまで高まっています。

これに対し都市部ではその割合は低く、一番低いのは東京(2.1%)となっていますが、住宅が密集している分、「問題空き家」が1軒でもあると近隣への悪影響が大きいという問題があります。

「問題空き家」となる予備軍が増加している背景には、

- (1) 人口減少、
- (2) 核家族化が進み親世代の空き家を子どもが引き継がない、

(3) 売却・賃貸化が望ましいが、質や立地面で問題のある物件は市場性が乏しい、

(4) 売却・賃貸化できない場合、撤去されるべきだが、更地にすると土地に対する固定資産税が最大6倍に上がるため、そのまま放置しておいた方が有利、  
 などが挙げられます。

空き家対策は、当面の対策としては、危険なものについては速やかに撤去していくこと、また、まだ使えるものについては利活用を促していくことが必要になります。

撤去については、問題空き家に対し、指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができる、空き家管理条例の制定が進んだことを受け、2014年秋の臨時国会で、同様の内容を含む空き家対策特別措置法が成立しました。このほか、撤去費を補助する自治体も増えています。

固定資産税については、危険な状態になった住宅では税軽減を止める方針が打ち出されました。住宅を建てた場合に税を軽減する仕組みは、住宅が足りない時代には住宅取得を促進する効果を持ちましたが、住宅が余っている現在では、危険な状態の住宅でも撤去せず残しておくインセンティブを与えています。こうした弊害をなくす意図です。

一方、利活用の促進については、地方の自治体を中心に空き家バンクを設ける例が増えている。需給マッチングを行うとともに、改修費補助などを実施しています。



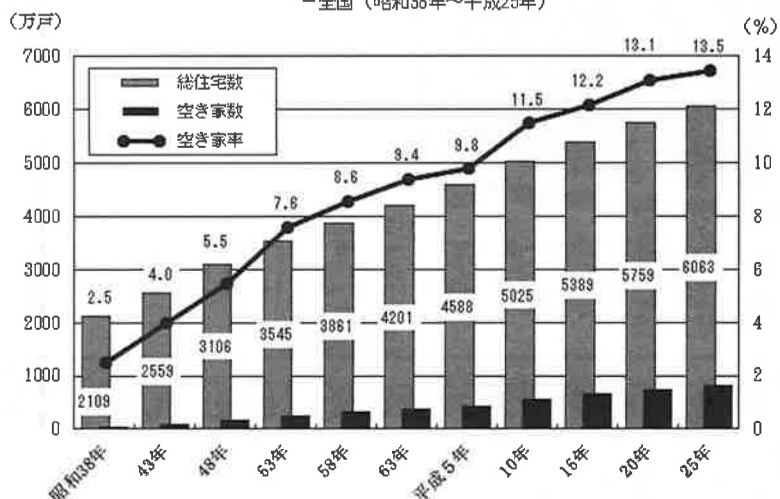
### 成年後見対策

成年後見制度は、精神上的障害(知的障害、精神障害、認知症など)により判断能力が十分でない方が不利益を被らないように家庭裁判所に申立て

をして、その方を援助してくれる人を付けてもらう制度です。たとえば、一人暮らしの老人が悪質な訪問販売員に騙されて高額な商品を買わされてしまうなどといったことを最近よく耳にしますが、こういった場合も成年後見制度を上手に利用することによって被害を防ぐことができる場合があります。

また、成年後見制度は精神上的障害により判断能力が十分でない方の保護を図りつつ自己決定権の

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移  
 -全国(昭和38年~平成25年)



(参考資料：総務省統計局 [http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_1.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm))

でいう「処分」は売買だけでなく、賃貸や抵当権の設定等の行為も含まれます。



## 相続税対策

相続税対策には、さまざまなやり方があります。それを分かりやすく整理すると五つにまとめることができます。

### 対策1: 相続人を増やして税率区分を下げる

相続税は累進課税の段階税率になっていますから、一人当たりの相続額を少なくして低い税率区分にあてはまれば、納税額は減ります。また相続人が一人増えるごとに基礎控除額が600万円追加されます。

そこで出てくるのが「養子縁組制度」によって相続人を増やすという方法です。民法上は、養子縁組は何人でも可能ですが、相続税法では、実子がいる場合には養子は何人いてもまとめて一人になり、600万円の基礎控除額の加算が認められます。ただし、実子がいらない場合は2人まで認められ、基礎控除額は1200万円になります。このほかにも、生命保険と退職金の非課税枠(法定相続人一人500万円)が増えます。

### 対策2: 所有財産の評価額を下げる

土地・建物は、利用状況に応じて財産評価基本通達により評価減があります。更地で土地を持っている場合は、そこに建物を建てることで相続税評価額を大きく下げることができます。中でもアパートやマンションを建てて人に貸すことは、多くの地主さんが採用している典型的な相続税対策です。これは固定資産税の節税につながります。

また小規模宅地等は50パーセントの評価減がされますが、一定の条件を満たすと、特定居住用小規模宅地として80パーセントの評価減になります。この条件にあてはまるように持っていけば土地の評価額が下がりますから、相続税額も下がります。

### 対策3: 返済可能な借金を多く作る

借入金の残額は全額債務控除となるので、相続税を大きく減額する効果があります。更地に建物を建てる時に借金をすると、さらに効果的な相続税対策となります。ただしその借金は返済可能なものでないと、返済に苦勞することになります。

返済可能な範囲で借金を多く作るのがいいということになります。

### 対策4: 生前贈与をして財産を減らしておく

財産を自分の名義で持ち続けければ、自分が死んだ時には当然ながらまるまる相続税の課税対象になります。だから生前に手放せるものは手放すようにした方がいいのです。子供や孫に生前贈与して、財産を減らすことを考えてみてください。贈与税は高い、という先入観があるものですが、年間110万円までの基礎控除のほかに活用できる特例がいろいろあります。ただし相続が開始日前3年以内に贈与されたものは、相続税の対象となってしまいます。だからなるべく早く生前贈与を始めた方がいいのです。

### 対策5: 納税資金として生命保険と自己株式を活用する

ここまでやっても巨額の税金がかかってくる場合もあります。そこで地主さんの場合、納税資金にあてる目的で大口の生命保険に加入するのが一般的です。相続が発生するとすぐに現金が用意できるし、保険の掛け金を払うことで、相続財産を減らすことになります。

また、事業を営んでいる場合は、全財産を会社につぎ込む人がよくいます。会社の内容が優良であればあるほど株価も高くなりますが、未上場会社の場合は一般市場性のない株ですから売りたいくても売れません。それでも万一の時には高い株価に対して相続税が課税されてしまいます。

これについては商法の改正で、自分がオーナーであった会社に一定量の株を買わせることができるようになりました。そのことにより、会社が株を買い取ったお金で遺族が納税できるようになっています。



## 事業承継対策

2003年の調査では20年以上前は親族内承継が8割を占めていましたが、自分の子の意に反して、親族内の後継者確保は年々困難になってきているといえます。オーナー社長は、自社株式の大半や事業用資産を保有し、強いリーダーシップを有しています。事業継承問題は、(1)親族間の相続問題の発生や、取引先、金融機関、幹部社員や従業員などなどのステークホルダーの信頼関係がで

きていない、(2)経営ノウハウなどが後継者へ十分に伝わっていない、(3)相続税等の負担・自社株式・事業用資産の取得等に必要な資金が用意できないなど、準備不足が事業の継続を断念せざるを得ない事態になるケースが多い。

事業承継は、「ヒト」の承継と「資産」の承継の2つに大別されます。

「ヒト」の承継では、事業を継続するために必要な業務知識や経験、人脈、リーダーシップなどの経営ノウハウに加え、現経営者の経営に対する想いや信条、価値観などに基づいた経営理念という無形の財産を伝えていくことが大切です。「ヒト」の継承は、単に後継者を決めることに留まらず、経営者としての資質、能力、マインドなどを承継することが目的となります。

一方「資産」の継承は経営権、支配権の確保を目的としており、自社株や不動産などの事業用資産の承継が主となります。多くの中小企業では、オーナーの個人資産が少なからず投入されていることが多く、経営者による大半の自社株式所有や土地などの個人資産を事業の用に供しているなど、企業の所有権と経営権の分離が困難なケースが多く見受けられます。

そしてこのことが、親族間の財産分与という問題を顕在化させる大きな要因となります。親族の一人を後継者とした場合、他の相続人の権利によって相当程度の財産が分散してしまう可能性があり、後継者以外への自社株式や土地などの資産の分散を防ぐためには、多額の現金資産などを用意し、代わりに相続させることが必要となります。

また相続人間の争いが発生せずに後継者一人が承継した場合でも、多額の相続税が課されることも考えられます。更に、経営者が金融機関と締結している個人保証や担保提供は、後継者が事業承継を考えるに当たって大きな負担になることが多く、大きなリスクを承知で引き受けるに値する動機付けと経営へのコミットが必要となってきます。

このように、スムーズな事業承継を行うためには、後継者の育成に早期から計画的に取り組むことと、多額の資金調達が必要となる自社株式や事業用資産の買い取りや相続税の納税資金などのために事前に必要な資金を確保すること、などが重要となります。

(参考資料および文献: 1. 総務省統計局 [http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_1.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm) 2. いなげ司法書士事務所 [http://seinen-kouken.net/3\\_office/index.html](http://seinen-kouken.net/3_office/index.html) 抜粋 3. 株式会社 FAN アライアンス <http://souzoku.komonzeirishi.com/knowledge/04.php#topics01> 4. ファイナンシャルプランナー 平澤朋樹 平澤 FP 事務所 <http://jpn.nec.com/n-town/column/future/01/> 5. 米山秀隆「増え続ける空き家」 <http://diamond.jp/articles/-/65171>

空き家対策  
成年後見対策  
相続税対策  
事業承継対策

# なんでも相談

例: 相続・遺産分割・登記・測量  
解体・新築・リフォーム・借地

不動産の売却  
●買取実績  
●経験豊富

不動産の購入  
●より良い不動産情報  
●信頼・安心  
●資金

賃貸不動産を貸す  
●アパート  
●マンション  
●店舗・倉庫・事務所  
●駐車場など

賃貸不動産を借り  
●墨田区で一番大きな賃貸マンションをはじめ、より良い物件情報が多数ございます。

積水ハウス・積和不動産・マスト特約店

## 株式会社 ホンダ地所

(社)全日本不動産協会会員 (社)不動産保証協会  
東京都知事免許(5)第70386号 (社)公正取引協議会

土・日・祝日も休まず営業!!

# 0120-791-186

☎3618-2103(代)

ミロ イーヤ 不動産

〒131-0041 東京都墨田区八広4-23-5

☎3614-9173