

空き室対策は相続対策



ファイナンシャルプランナー・不動産コンサルタント技能士
相続アドバイザー・宅地建物取引主任者・賃貸経営管理士

第一ハウジング株式会社

代表取締役 加藤 豊

TEL 044-541-5000 (代) FAX 044-542-2860
http://www.machikado.co.jp
Mail katouyutaka@machikado.org (直)

税金クイズ…ではありませんが、こんな数字ご存じでしょうか？

- I. 231,280人（平成22年人口動態統計による死亡者数）…の内、相続税課税対象者何人？
①10,000人 ②16,000人 ③20,000人 納税者の1人あたり平均納税額3,403万円でした。
- II. 小規模宅地の評価減の改定（平成22年実施）に伴う東京国税局管内の年換算の納税者数増加比率（推計）は？
①10% ②15% ③20%
- III. 全国で起こされた遺産分割事件（訴訟）件数は何件？
① 5,000件 ②10,000件 ③15,000件
このうち2年を超え20回以上の審理が行われたのが全体の約10%でした。
- IV. 川崎区・幸区の空き室率
①15% 10% ②10% 15% ③20% 15%

正解はページ下

私たちを取り巻く相続関連の各種数値は大きく変化し、さらには消費税・所得税の増税、相続税の基礎控除の改定（増税）が予想されるなかで、個人や会社の資産、財産を守っていくのが大変な時代になりました。

現在土地活用や相続対策として、建築会社（ハウスメーカー）・銀行に薦められ不動産賃貸をされている法人会員は少なくはないと思います。

最近特に弊社への相談の第一は、賃貸の空き室対策です。この空き室はいろいろな問題が内在しているのです。空き室は最悪銀行返済の問題にもなりますし、相続（争族）問題にもなる事を理解しておく必要があるのです。

1. 貸家建付地の評価減（30%減）が空き室状況により100%適用にならない事で、当初建築会社、銀行が言っていた相続税評価の減税効果が想定を下回り結果納税額が増えてしまう。賃貸物件取得の為の借り入れは、その額がそのまま評価の圧縮にはなりません。
2. 空き室対策としてとっとり早く家賃を下げたとすると、入居者の質が下がり、家賃回収・管理に手が掛かり相続人が相続財産として受け取りたがらない事になります。
3. 賃貸物件が複数ある場合、入居率により収益格差で不公平が生じ、結果遺産分割協議が話し合いでは解決せず、訴訟になってしまったりすることもあります。
4. さらには、遺産分割協議が10ヶ月以内に成立しなかったことで、相続の際の各種優遇措置の適用が受けられない事で思わぬ納税をすることになったりするので。
これを避けるため緊急避難として、不動産を共有にしてしまうのです。この共有が後になって兄弟姉妹の確執につながり、親の思いの届かぬ最悪の結果になることが多いのです。共有が共憂になり争続となるので絶対に避けなければなりません。

相続対策を節税対策と思われている方が多いようですが、相続対策の第一は分ける対策、第二は税金を現金で納める準備、そして第三は節約する準備の3つの対策のバランスが大切なのです。

相続税を納める必要のある方の資産の60%が不動産という統計結果があります。未だに、相続税は物納で、とお考えでしたら大変です。基本現在は物納はとても難しい事になっています。

全部が現金であれば、2つの対策はいたって簡単です。ただし、節税はできません。それだけに節税目的としての不動産の運用・所有はとても重要です。所有不動産の円滑、適切な運用は大きな課題であり、空き室対策は相続対策なのです。

また、すでに改正になった、小規模宅地の評価減の適用変更は、事業承継人の有無で50%~80%評価減の適用が受けられなかったり、自宅の同居者がいない事で50%の評価減が受けられず納税を余儀なくされた方が急増しているのです。

親孝行者しか評価減を使わせてあげないよ、という税制改正を正しく理解していくことが大切なのです。また、所得税の増税対策としての、所有不動産の法人化も早急に検討される事をお勧めいたします。

適切な対応、助言に基づいて空き室を無くし、喜んで受け継げる不動産を所有し、円滑な相続対策をぜひとも実現していただきたいと思います。

クイズの正解 I② II② III② IV③