

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

9

2024

TOPICS

P2 資産安心コラム

基礎を押さえておけば安心
これから始める不動産投資

P3 暮らしとお金の教養講座

新たな非課税枠の追加で便利に
『相続時精算課税制度』とは

P4 相続・贈与の基礎知識

不動産を相続したら登記が必要
遺産分割は早めに着手を!

数字で見る相続

3年連続で路線価上昇 16年ぶり2%超え

国税庁から相続税や贈与税の算定基準となる路線価が7月1日に公表され、令和6年分の全国平均は前年比2.3%プラスとなり3年連続で前年から上昇し、上昇率も0.8ポイント拡大しました。上昇率が2%を超えるのは、2008年以来16年ぶりでした。都道府県別の平均では、上昇した都道府県は前年より4つ増え29都道府県となりました。

国税庁は、コロナ禍からの回復でインバウンド需要が好調なこと、全国的に進む再開発などが、路線価を押し上げている要因だろうとしています。

一方で、1月に発生した能登半島地震の被災地の路線価に調整率を適用するとし、「地盤の劣化や道路が壊れたことによる利便性の低下」、「鉄道の運休や幹線道路の通行止めといった経済活動の縮小」などがあったとして、最大で45%、路線価を引き下げました。

基礎を押さえておけば安心 これから始める不動産投資

不動産投資とは、アパートやマンションなどの不動産を購入し、賃料収入やその不動産の売却収入などから収益を得る投資方法のことです。不動産投資に興味があり、これから始めたいと考えている方に向けて、押さえておくべき不動産投資の基礎知識を説明します。

不動産投資が注目される その特徴やメリットとは？

不動産投資の特徴は、ローリスク・ローリターンの預貯金、ハイリスク・ハイリターンの株式投資に対して、その中間のミドルリスク・ミドルリターンに位置づけられることにあります。空室や不動産の価格下落などのリスクはありますが、不動産を所有している限り価値がゼロになる可能性が低く、安定した収入が期待できます。

不動産投資のメリットは、インカムゲインとして賃料収入を安定して継続的に得ることができ、キャピタルゲインとして不動産の価値が上がったときに売却して利益を得ることもできることです。また、投資する不動産を担保に資金を調達することによって、少額の自己資金で不動産を所有することができます。不動産の相続税評価額は時価よりも低く評価されることが多いので、不動産を所有することは相続税対策にもなり得ます。

不動産投資では、どのような不動産に投資するかが重要です。不動産の用途により大きく、店舗・事務所用と居住用とに分けられ、一般的に居住用の不動産のほうが利回りは低く、比較的少ない資金で購入可能で、運用のリスクも低いといわれています。この居住用の不動産投資には、複数の部屋がある建物全体を所有・運用する『一棟投資』、建物の一部を戸単位で所有・運用する『区分投資』、一戸建てを所有・運用する『戸建て投資』があり、それぞれにメリットがあります。一棟マンションや一棟アパートでは、複数の入居者から家賃収入を得るため、長期的に安定した経営が期待でき、区分マンションでは管理費が必要ですが、建物の管理を管理組合が行うことが多く、その場合は管理の手間がほとんどかかりません。

不動産投資で注意すべきリスク 調査と準備によって軽減が可能

不動産投資には大きなメリットがある一方で、空室や家賃の滞納、築年数の経過などによる家賃や不動産価格の下落、ローン金利の上昇など、注意しておかなければならないリスクや、地震や火災などの災害、入居者の事件や事故など、想定外のリスクもあります。このため、投資計画として予定していた収益が、思うように得られない状況も想定しておかなければなりません。

こうしたリスクのなかには、景気の変動や、自然災害など防ぎようのないものもあります。しかし、しっかりとした調査や準備を行うことで、リスクの多くは軽減できます。たとえば、空室や家賃の下落のリスクに対しては、賃貸需要が高いエリアや立地がよい物件を選定する、家賃の滞納のリスクに対しては、実績のある保証会社や管理会社を利用する、災害や事故のリスクに対しては、適した保険に加入するなどの対策があります。

また、不動産投資では、購入時だけでなく保有時にもかかるコストを投資計画に入れておきましょう。購入時には購入代金のほかにも、不動産仲介手数料などの購入手数料や、不動産取得税、印紙税、登録免許税、消費税などの税金がかかります。

保有時には管理費や維持・修繕費のほかに、固定資産税、都市計画税、不動産投資で得た所得に対する所得税や住民税などの税金がかかります。不動産投資にはさまざまなリスクがあるものの、継続して安定した収入が得られる可能性があるため資産形成に活用することが期待できます。また、相続税対策で節税効果の大きい資産として遺すこともできます。不動産投資に興味がある方は、専門家に相談してみたいかでしょう。

新たな非課税枠の追加で便利に『相続時精算課税制度』とは

2,500万円まで贈与税がかからず、贈与した財産を相続時に相続財産に加算して相続税で精算する『相続時精算課税制度』に、2024年1月から年間110万円までの基礎控除が認められました。本制度のメリットやどのような場合に活用するのがよいか解説します。



新しい『相続時精算課税制度』 その内容やメリットとは？

『相続時精算課税制度』は、原則として、60歳以上の父母または祖父母などから、18歳以上の子または孫などに対し、贈与をした場合に選択できる贈与税の制度です。改正前の制度は、生前贈与の際に特別控除の2,500万円までは贈与税が非課税となり、贈与者が亡くなったときに贈与された財産を相続財産に加算して相続税が課税されるものでした。このため、税金の支払いを相続時まで先送りする制度ということもでき、必ずしも節税につながるとはいえませんでした。

これらを踏まえ、2024年1月1日から施行された改正で、従来の2,500万円の特別控除とは別に、新たに年間110万円の基礎控除が追加されました。この新しい相続時精算課税制度には、次のようなメリットがあります。

まず、年間110万円までの贈与については、申告不要で贈与税がかからないだけでなく、相続財産に加算する必要もなくなり、相続税もかかりません。このため、相続開始前7年以内の贈与が相続財産に加算される通常の暦年課税制度と比べても、使いやすい制度となっています。

次に、賃貸不動産など収益性のある財産を贈与した場合、賃料などは受贈者が得ることになりますので、贈与者は相続財産の増加を抑えることができ、相続税の節税につながります。

また、年間110万円を超える贈与は相続財産に加算されるものの、その評価額は贈与時の価格で評価されるため、これを利用して将来値上がりが見込まれる財産を早めに贈与しておけば、相続財産の評価は値上がりした時価よりも低くなり、相続税を節税することができます。

『相続時精算課税制度』を 使うべき？ 使うべきでない？

相続時精算課税制度は、どのような場合に利用するのがよいでしょうか。

まず、贈与する財産を含め、相続財産が相続税の基礎控除額（3,000万円+600万円×法定相続人の数）の範囲内に収まる場合です。この場合には、生前贈与をしても相続時に相続税がかかることはありません。

次に、年間110万円を超えて多額の贈与をする場合です。暦年課税制度では、年間110万円までの贈与は非課税ですが、超過累進課税のため贈与額が多くなるほど税率が大きくなります。

そして、将来値上がりしそうな財産などがある場合です。贈与した財産は、贈与時の価格で課税されるため、相続税が抑えられます。収益を生む財産がある場合も、贈与すれば収益は受贈者に移転するため、相続財産の増加を抑制できます。

これらに対して、本制度の利用をおすすめできない場合もあります。たとえば、一度、相続時精算課税制度を選択すると、同じ贈与者からの贈与は暦年課税制度に戻すことができなくなります。また、子や孫などに自宅を譲りたい場合に、本制度を使うと、相続時に、一定の要件のもとで自宅などの宅地を相続したときに、相続税評価額が最大80%減額される小規模宅地等の特例を適用することができません。

今回の改正でメリットが増えた相続時精算課税制度ですが、使う状況やタイミングによっては思うような節税効果につながらない場合もあります。利用する場合には、専門的な知識も必要になるため、贈与者の資産状況を正しく把握したうえで、相続に詳しい専門家への相談をおすすめします。

不動産を相続したら登記が必要 遺産分割は早めに着手を！

2024年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。所有者が不明の土地や建物が、環境悪化や公共事業の阻害などの社会問題になっているためです。相続登記を行ううえで、なぜ遺産分割を早期に行う必要があるのか、どのように進めればよいのかを説明します。

遺産分割に期限はある？ 放置しておくとうどうなるのか

遺産分割に法律上の期限はありませんが、相続が開始してから放置したままにしていると、相続人が次のような不利益を被る場合があります。

そもそも、相続税の申告が必要な場合、相続の開始を知った日の翌日から10カ月以内に申告しなければ、無申告加算税や延滞税が課されます。

また、民法改正によって、2023年4月から、相続開始後10年を経過すると遺産分割で特別受益や寄与分を主張することができなくなりました。

さらに、不動産登記法の改正によって、2024年4月からは相続登記が義務化されました。相続が開始し、不動産の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に名義変更をしなければ、10万円以下の過料が科せられることがあります。

以上の理由により、相続が開始したら、早期に遺産分割を行う必要があるのです。

遺産分割を円滑に進めるには 相続人と相続財産の確定を

遺言書に遺産の内容と分割について記載されている場合は、原則として遺産分割は遺言の内容に従って進めていきます。一方、遺言が遺されていない場合に遺産分割を円滑に行うためには、次のような手順を進めるとよいでしょう。

相続が開始したら、まずは法定相続人を確定します。次に、相続財産の調査を行なって相続財産を把握し、財産目録を作成します。そして、相続人全員で遺産分割について話し合い、合意が得られたら遺産分割協議書を作成します。ただし、相続人同士の話し合いでは合意が得られず協議が長引く場合には、調停などにより解決する必要があります。

このように遺産分割そのものには法律上の期限はないものの、放置したままにしていると、相続税の申告、特別受益や寄与分の主張、相続登記などに支障が生じてきます。相続が開始した場合は、できるだけ早めに遺産分割を進めましょう。