

節税効果大はホント!?

「相続税の配偶者控除」の注意点

相続税対策の中でも節税効果が大きいと言われる「相続税の配偶者控除(配偶者の税額軽減)」。これは、被相続人の配偶者が相続等により取得した遺産額について、「1億6000万円」または「配偶者の法定相続分相当額」のどちらか多い金額まで相続税がかからない制度です。しかし、節税のためには目先の相続だけでなく、将来起こる配偶者の相続まで考えた対策が求められるので注意が必要です。

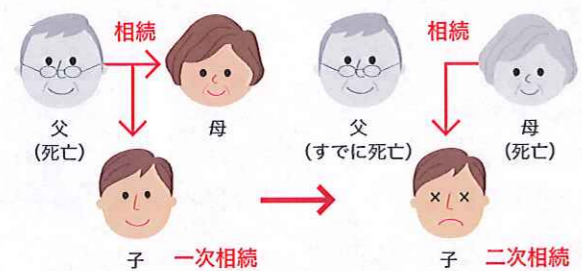
一次相続では、残された配偶者に大きな優遇

この制度の特徴は、なんといっても「配偶者なら、億単位の相続をしても税金がかからない」という点でしょう。仮に、配偶者が遺産のすべてを相続したとしても、相続財産が1億6000万円以下であれば、この制度によって相続税は0円に。総額5億円の財産を配偶者と子で相続する場合でも、法定相続分相当額(相続財産の50%)である2億5000万円までであれば、配偶者の相続分の税金は同制度によって非課税とできます。

この相続税の配偶者控除は、残された配偶者の生活資金を確保する目的と、相続財産は夫婦で築き上げた財産である、という視点から設けられた制度と言われ、配偶者が大いに優遇される制度なのです。

「相続税の配偶者控除」は二次相続がカギ

しかし、相続税の配偶者控除には大きな注意点もあります。それは、この制度で配偶者に多額の遺産を相続させると、その配偶者が亡くなった際に思いがけない額の相続税が発生する可能性があるという点です。配偶者に相続(一次相続)させる際は効果の大きい同制度ですが、実は、配偶者からさらに相続(二次相続)させるところまで考えてみると、最終的には相続税が「制度を利用するより高くなる」おそれがあるのです。



【お詫びと訂正】前号の「賃貸経営の法人化」記事内、「税率の比較」の表で「課税所得」の区分のところ「195万円超 300万円以下」「300万円超 695万円以下」につきまして、それぞれ正しくは「195万円超 330万円以下」「330万円超 695万円以下」でした。訂正して、お詫び申し上げます。

数字を使って考えてみましょう。

条件:総額2億円の遺産を配偶者と子2人(計3人)で相続する。二次相続では一次相続時の財産を子2人で等分。

①法定相続分のおりに遺産分割した場合

- ・配偶者は1億円(1/2)、子2人はそれぞれ5000万円(1/4)ずつ相続。
- ・二次相続では、配偶者が一次相続で相続した1億円を、子2人が5000万円ずつ相続。

②一次相続で配偶者の税額軽減を最大限活用

- ・配偶者は税額軽減の最大額1億6000万円、子2人は残額を均等に2000万円ずつ相続。
- ・二次相続では、配偶者が一次相続で相続した1億6000万円を、子2人が8000万円ずつ相続。

●一次相続遺産総額2億円(法定相続人:配偶者+子供2人)の相続税試算

一次相続の方法	一次相続相続税の合計	二次相続相続税の合計	2回分の相続税の合計
①法定相続分で遺産分割(1億+5000万+5000万)	1350万円	770万円	2120万円
②配偶者の税額軽減を最大活用(1.6億+2000万+2000万)	540万円	2140万円	2680万円
税金の差額(①-②)	810万円	-1370万円	-560万円

配偶者の税額軽減を最大限活用すると、一次相続では確かに810万円の得をします。しかし、二次相続では相続税が大きく膨らみ、法定相続の場合の約3倍に。結局、二回分の相続税の合計では、配偶者控除を活用したほうが560万円の損をする結果となってしまいました。

一見、節税効果の高いように見える同制度ですが、配偶者控除が使えず、基礎控除額も減額されてしまう二次相続まで見通せていないと、期待通りの効果を発揮できません。シミュレーションを十分に行なって、二次相続にも備えた節税対策を考えましょう。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

September 2018 **9**

瑕疵や過失に注意!

災害時の賃貸経営者 責任を考える

ワンポイント空室対策

一歩進んだ防災対策で
周辺物件と差別化

節税効果大はホント!?

「相続税の配偶者控除」の注意点

有限会社さくらハウジング

瑕疵や過失に注意!

災害時の賃貸経営者 責任を考える

9月1日は防災の日。防災の日は、1923年9月1日に発生した「関東大震災」を受けて制定されています。今年6月には震度6の大阪府北部地震が発生したばかり。この機会に震災時の賃貸経営者としての所有者責任について考えてみましょう。

自然災害は「原則賠償責任なし」とはいえ、 民法上の責任が

地震大国と言われる日本は、常に大地震に見舞われるリスクを抱えています。それゆえの厳しい耐震基準ですが、それでも震度7クラスの地震に襲われれば、たとえ基準をクリアした建物であっても無傷というわけにはいきません。万一の際には所有するアパートやマンションが倒壊し、入居者に被害が出ることも考えられます。

もしそうなった場合、責任の所在はどうなるのでしょうか。結論から言えば、自然災害による損害は人為的なミスや過失が原因ではないため、原則として誰も賠償責任を問われません。たとえ大地震で入居者に被害が出たとしても、賃貸経営者が訴えられることは原則ないこととなります。



しかし、これがあくまで「原則」であることには注意が必要です。実は、建物の所有者には、民法717条によって重い責任が課されています。

第717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

意識すると次のようになります。「建物に問題があったせいで他人が被害を被った場合は、その建物の占有者

が損害賠償責任を負う。ただし、占有者の管理に落ち度がない場合は、所有者がその損害賠償責任を負う」。

注目すべきは、占有者が善管注意義務によって免責される一方、所有者はこの責任を免れることができない点です。所有者は建物の問題について故意・過失がなかったとしても責任を果たさなければならない「無過失責任」を負っているのです。



瑕疵を知らなくとも責任を負う無過失責任

所有者の責任がどれだけ重いものかは、1995年の阪神淡路大震災での事例が参考となります。最大震度7を記録した同震災では多くの被害者が「自然災害によるもの」として賠償責任を問われませんでした。ところが、とある賃貸マンションにおいては、所有者が建物倒壊によって亡くなった賃借人の遺族から損害賠償の訴えを起こされる事態となりました。そして、同裁判では所有者の1億円を超える損害賠償責任が認定されたのです。

判決の決め手となったのは倒壊したマンションの瑕疵です。同マンションは旧耐震基準時代に建てられたものでしたが、手抜き工事からその旧耐震基準さえ満たしていない状態でした。結果、1階部分の崩壊によって入居者7名が死亡。未曾有の大震災による倒壊、しかも建物の瑕疵は倒壊後に発見されたため所有者もこの瑕疵を知らなかったこととなりますが、それでもこれだけの賠償認定。建物所有者の負う「無過失責任」の重さがよく分かります。



所有者が瑕疵・過失の責任を問われる時代に?

先日の大阪府北部地震において忘れがたい被害となったのが、高槻市で起こったブロック塀の倒壊です。小学校に設置された古いブロック塀が、地震により約40メートルにわたって倒壊。登校中だった9歳女児がこれに巻き込まれて死亡しました。



この痛ましい事件を機に、ブロック塀の所有者責任に変化が起っています。6月21日、国土交通省は各都道府県に対して、公共建物の塀の安全点検を要請するだけでなく、「広く一般の建築物を対象」とした所有者への安全点検の喚起と、「点検の結果、危険性が確認された場合には、付近通行者への速やかな注意表示及び補修・撤去等が必要」であることの通告を要請しました。

現行の建築基準法施行令(62条の8)では、ブロック塀について高さ2.2メートル以下とすることや、鉄筋を使用し一定間隔で控壁(補助する壁)を設置することなど

を規定していますが、被害を出した塀と同様、基準に満たないブロック塀が全国に散見されるためです。

これは塀の所有者にとって重大な決定です。もし、自治体から塀の危険性を指摘されたにもかかわらず放置すれば、これは明らかな過失であり、倒壊して他人を傷つけた際は高い確率で所有者責任を問われることに。「倒壊するとは思わなかった」「こんな大地震が来るとは思わなかった」は通用しなくなるでしょう。

そしてもうひとつ、気を付けたいことがあります。それは「倒壊の危険の放置」が「刑事罰」の対象とされる日が来るかもしれないことです。2016年の熊本地震でも老朽化したブロック塀に通行人が巻き込まれる被害が発生しましたが、その被害者と遺族は所有者に対し、民事訴訟のみならず刑事告訴状の提出まで行っています。罪状は「過失致死傷」。危険性を把握しながら塀を放置していた所有者の「過失」を追究したのです。

地震で倒壊するかもしれない建築物を放置した場合、今後は民事・刑事の双方から責任を問われる時代となるかもしれません。耐震性に問題のある建物はもちろんのこと、問題化しているブロック塀や古い空き家等をお持ちの方は、是非対策をお急ぎください。

ワンポイントコラム one point column

ワンポイント空室対策

一歩進んだ防災対策で周辺物件と差別化

立て続けに起こる地震に水害。つくづく日本は自然災害の多い国だと思知らされますが、だからこそ日頃の備えが肝心です。しかし、万が一の災害時、入居者を救うための防災対策が準備万端整っている賃貸物件はかなりの少数派なのが現状です。

まずは「救助作業・三種の神器」の設置を

大規模な地震や土砂崩れが起こった場合、人が瓦礫などの下敷きになってしまうケースも多いもの。そんな際に大いに役立つのが「救助作業・三種の神器」です。阪神淡路大震災での活躍が知られて以降、「ノコギリ・バール・ジャッキ」は災害時救助活動の定番アイテムに。素手ではどうにもならない状況も、これらを使えば救出の可能性が格段に高まります。

- ノコギリ
邪魔になる柱や梁を切断。
- バール
この原理で重いものを持ち上げる。歪んだドアをこじ開ける際にも。
- ジャッキ
より重いものを持ち上げたり、持ち上げた重量物を支えたりする際に。

目立つ場所に、防災用具をまとめた『防災倉庫』を設置するのもいいでしょう。ハンマー・スコップ・ボルトクリッパー・斧といった工具類、ロープ・皮手袋・安全靴・安全ゴーグル・防塵マスク・ヘッドライト・ブルーシート・番線・ダクトテープなどが揃っていれば一通りの作業はこなせます。ちょっとしたロッカー程度で収納可能ですし、費用は十数万円。目に留まった防災倉庫が入居者の安心感につながるかもしれません。



倉庫のスペースが許すなら、水や保存食も用意したいところです。保存期限切れ前に定期的に入居者に配れば注意喚起や防災アピールにもなります。保存食の試食会を兼ねた入居者交流会も面白いですね。

日ごろからの、万が一に備えた「命を守る行動」の啓蒙も大切です。ハザードマップ・避難場所・避難経路図を共用部に掲示したり、冊子にまとめて入居者に配布したりするのもいいでしょう。一歩進んだ防災対策や防災への啓蒙活動は、周辺物件との差別化として、空室対策だけでなく解約予防効果も期待できるのではないのでしょうか。