

いちょうレポート



No.171 2013年12月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—27年、相続税増税対策2— 債務相続 —

相続とは、被相続人の権利と義務が死亡により個々の財産が一体として相続人へ移転することをいい、相続人が具体的に自己のために相続が開始したことを知っているかを問わないと民法にあります。このことは自動的にプラスとマイナスの財産が相続人に引き継がれるということです。

1. 相続の承認

民法では、「相続人は自己のために相続の開始があったことを知ったときから3ヶ月以内に、単純若しくは限定の承認または放棄をしなければならない」としています。この3つの選択肢から相続人の意思表示を決めます。単純承認は被相続人の権利と義務をすべて無条件で承継することであり、限定承認とは相続によって得たプラスの財産を上限として被相続人の債務や遺贈の義務を負担するものです。

2. 相続放棄

相続放棄するには3ヶ月以内に相続人にならないという意思を家庭裁判所に申述（書面提出）しなければなりません。資料によれば平成元年より22年間の相続放棄数は毎年上昇して22年度には160,293件にのぼっています。相続放棄のつもりでも、法定単純承認（民法第921条）にならぬように注意です。次の行為は単純承認をしたものとみなされます。①相続人が相続財産の全部または一部を処分したとき、②相続人が3ヶ月以内に限定承認または放棄をしなかったとき、③相続人が限定承認または放棄をした後でも、相続財産の全部または一部を隠匿し、個人で消費したり、悪意でこれを財産目録に記載しなかったとき。

注意の二つ目は、遺産分割協議書で「相続しない」とサインしただけでは債権者に対抗できないことです。法律上の相続放棄ではないためです。

3. 保証債務

近年、核家族化やネット社会、闇金、小規模店舗事業所の消滅などの社会変容により、相続人にわからない表に出ない債務の存在があります。保証債務も相続の対象になります。保証債務には、①貸金などの根保証契約、②賃貸借契約書の保証人契約、③身元保証人、があります。東日本大震災では数多くの保証債務の相続があったと伝えられます。本人しか知らない、もしくはあったとしても忘れていた保証債務は禍の元です。被相続人は保証債務を残さないことです。これらの保証制度は法的規制があるべきと考えます。

4. 借金は相続対策になるか

借金をしてアパートを建てると相続税は安くなるのでしょうか。例えば、資産が4億円、負債が1億円とすると、課税価格は3億円（税率45%）です。ここで新たに1億円の借金をしたとします。負債は2億円となりますが、資産も1億円増えるため、3億円の課税価格は変わりません。ここに落とし穴があります。

現金資産を建物に変えることによって資産の評価額が変わります。例えば所有する土地にアパートを建てると、建物評価額は固定資産税評価額となり、通常は現金価格より4割ほど減額します。アパートは貸家評価となり、土地も借家権を考慮して貸家建付地評価として評価が下がります。この効果は借金したからではありません。また、固定資産税が安くなるなどの税対策だけに目を向けて、前提である地域賃貸市場、経営を知らずに建てると、相続人が後始末に追われる本末転倒な状況ともなります。

5. 借金アパートの換金価格

アパートは借家権があり、正当事由が必要で明渡しは当然にはできません。アパートの売却価格は投資家の利回り価格となり、借入金額より売却価格が低いと問題です。アパートの現在換金価格を知ることです。

※次回より隔月発行となりますので、ご了承ください。