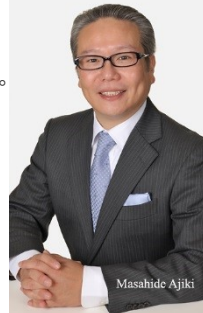




## 株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)  
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301  
Mail: info@asset-adv.co.jp  
Web: [アセットアドバイザー](http://www.asset-adv.co.jp)



# AA通信

2016年(平成28年)5月1日 第 56 号

### ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

#### ■ ■ 相続した空き家の譲渡に特別控除 ■ ■

■今年(2016年)4月から、相続した空き家を売却した際に、一定の条件を満たせば、最大で約600万円の譲渡所得税を節税できることになりました。平成28年度の税制改正に盛り込まれた、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」によるもので、3,000万円の特別控除ができるようになったのです。2014年に発表された、全国の空き家820万戸への対策のひとつです。

■不動産を売却した際に、売却した金額から取得費(購入価格や購入時の諸費用)と譲渡費用を差し引いて、利益(譲渡所得)があれば譲渡所得税を支払わなければなりません。売却した年の1月1日で所有期間が5年を超える長期譲渡の場合で、その利益に乗じる税率は20%(所得税15%+住民税5%)です。(※現在は、復興特別所得税が加算されて20.315%) その利益(譲渡所得)から3,000万円が控除できるようになりましたので、譲渡金額が3,000万円に満たないような場合は、譲渡所得税を支払わずに済みますし、それ以上の場合、最大で約600万円が節税できるのです。

#### ■ 3,000万円の特別控除には6つ条件がある ■

■この特例には次の6つの条件があります。①1981年5月までに建てられた一戸建てであること。②被相続人(亡くなった方)が一人暮らしをしていた自宅であること。③相続が発生してから、誰かが住んだり、貸したり、事業をしていないこと。④相続が発生してから3年後の年末までに売却すること。⑤売却時は、建物を解体するか、新耐震基準を満たすように改修すること。⑥売却価格が1億円以下であること。

■建築基準法の新耐震基準は、1981年(昭和56年)6月1日から施行されています。正確には6月1日以降に

確認申請(新たに建物を建てる際に、その建物の設計について行政などにチェックを受けること)を受け付けた建物が新耐震基準の建物に該当します。したがって、旧耐震基準の建物が特例に該当しています。

■旧耐震基準の建物を、新耐震基準を満たす建物に改修して売却することは、簡単ではありません。建物の図面を作成(または図面通りに施工されているかを確認)したうえで、構造を補強する箇所を決めて、工事費の見積をしてから、改修工事をしなければなりません。

■仮に構造を補強して新耐震基準を満たしても、期待した金額で売却できるかどうか解りません。そのため、解体して売却する方が多くなるものと考えます。

#### ■ 相続前なら特別控除の利用は比較検討を ■

■空き家特例の利用を相続開始前に決定する際は、次の特例との比較が必要です。ひとつは「小規模宅地等の特例」、もう一つは「相続税の取得費加算」です。

■小規模宅地等の特例には、被相続人が自宅としてた土地を、一定条件で親族が相続をした場合に、その土地評価を80%減額できるものがあります。この特例を利用しても、土地の売却は可能です。例えば、持家がない親族が相続した場合でも、その土地の保有期限は相続税の申告期限までです。もう一つの、相続税の取得費加算は、相続税を納めるために不動産などを売却した場合に、その譲渡所得の計算上、売却金額から差し引く取得費に、相続税額を加算できるものです。一定の条件があり、相続税のすべてが加算できるかは事例によって異なりますが、譲渡所得税は減額できます。

■また、小規模宅地等の特例と、相続税の取得費加算は併用できますので、効果を確認する必要があります。今回は特例による節税について書きましたが、相続対策は「納税→分割→節税」の順番で対策をしないと失敗します。相続の全体像を把握して検討ください。



■ 千葉テレビの番組を紙面で紹介(前編) ■

今年(2016年)1月23日に放映された、千葉テレビ『捕手 里崎智也のビジネス配球術』を紙面で紹介。WBC世界一の捕手が当社を分析してくれました。

**(ナレ)** 経営の強み、弱み、機会、脅威を分析するSWOT分析、これらの分析を基に、野球解説者の里崎智也が様々な企業の経営を、ストライクゾーンに例えて、ビジネスにおける配球ができてきているのか、そしてこれからどんな活躍を見せるのかを徹底追及します。

**(高橋)** 今回お話を伺いますのは、株式会社アセット・アドバイザーの代表取締役 安食正秀さんです。どうぞよろしくお願い致します。

**(安食・里崎・小林)** よろしくお願い致します。

**(ナレ)** 株式会社アセット・アドバイザーとは、東京都渋谷区に本社を構える、相続対策に特化した不動産コンサルティング会社です。相続税の納税や、遺産分割に対する問題点を確認し、その解決策の提案や実行の支援をしています。今回は、そんな株式会社アセット・アドバイザーの経営分析を行います。

**【強み】 相続対策において「不動産の価値がわかる」**／不動産の知識が豊富、納税資金の確保・遺産分割の準備には不動産の価値がわからなければ対策できない

**(高橋)** 強みは、相続対策において不動産の価値がわかるということなのですね。

**(安食)** 日本の、相続財産の半分は、不動産なのです。いったいその不動産がどんな潜在価値を持っているのか、そうしたことを把握する必要があるというふうに思っています。

**(里崎)** 自分のものは多少わかりますけど、やはり親とかね、親族が広くなっていくとなかなかそこまで把握できない部分は多いですよ。

**(高橋)** そうですね。

**(小林)** 相続税の基準が下がりましたでしょ。昔はだいたい世の中の4%くらいだったのですって、相続税に関係する人って。それが6%くらいに増えるそうですから。1.5倍ですよ。

**(高橋)** 確かにそうですね。

**(小林)** ですからより身近な問題として多くの人に、多くの人が関わるようになったというのが私の相続税に対する印象です。

**(安食)** そうですね。おっしゃる通りで、マイホームと少しの預貯金があると、もしかすると相続税がかかるかも知れない、というふうに言われています。

**(画)** 税制改正により2015年1月1日から相続税の基礎控除の額が削減され相続税を支払うケースが増えている



**【弱み】 「今は私にしかできない」**／民法・税法のほか税理士・弁護士・司法書士など全体像を把握してマネジメントをする必要があるため継承が難しい

**(高橋)** 今は私にしかできない、というところが弱みになるのですね。

**(安食)** そうですね。民法や税法の知識のほかに、相続人の皆さんのお気持ちに立ったり、仕業の方々の役割ですとか調整も必要なのですね。こう言った多岐にわたる知識というのが、なかなか社員全体に持たなくて、今のところ恥ずかしいのですが私一人しかいないというのが、うちの会社の弱みかなと思っています。

**(小林)** オーナー企業というのは、自分で作ってスタートからやる訳ですね。ですから、あらゆるノウハウがその段階で積みあがっていく訳です。ですので、社長に優る人材は絶対いないのです。ある程度の文書化によってノウハウを伝える、それからあとはハードルを下げることだと思います。社長以上の人材は絶対現れませんから。

**(里崎)** やっぱり同じ目線で見えてしまいますものね。やっぱり自分のレベルに合わせるから、ハードルも高くなってくるじゃないですか。今の小林さんの話を聞いて、あーそうなんだなあとって、改めて勉強しました。

**(小林)** 里崎さんが監督になる、あるいは指導者になったときに、俺ができたのだからこれぐらいと言うと、あなたのような選手はなかなかやっぱり現れないですよ。折り合いをつけるなら、どうやって引っ張ってあげるか、じゃないかなと思いますね。

《後編へ続きます》