

Bunki ブンキライフ Life

Vol.55

(通巻 142 号)

2025. 7・8月号

○
お部屋ラボ別府店 移転しました



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

税制や経済のトレンドを掴め!

相続対策アップデートのための 5つのポイント

相続対策は大仕事であるうえに、最新の税制や経済動向に合わせて対策をアップデートしていく必要がある点が厄介です。折しも都市部の地価は上昇傾向、3月発表の公示地価も4年連続で上昇しています。相続税制も、この10年だけでも大きな変化があります。皆さんの相続対策、アップデートは万全でしょうか？

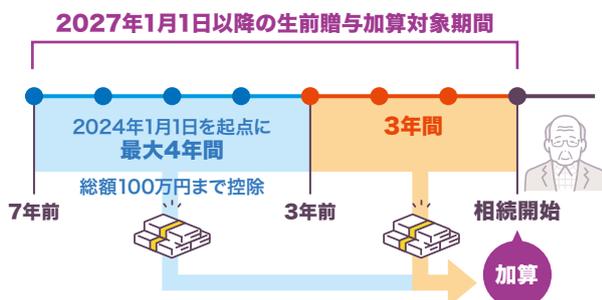
10年前の大改正以降、 相続税は確実な増税トレンド

2015年の税制改正は、相続税“増税”の大きな転機でした。それまで「5000万円+法定相続人数×1000万円」だった基礎控除額は、「3000万円+法定相続人数×600万円」に大幅減額され、相続税の対象者が増加。さらに最大税率も50%から55%へと引き上げられたため、財産額を圧縮するべく現預金や金融資産を不動産へと組み換えて、賃貸経営へ参入する方が急増しました。

あれから10年、今も財産圧縮効果が期待できる不動産の所有は相続対策の王道です。しかし、前述した地価の高騰やいわゆる「タワマン節税規制(タワマンションの大幅な評価減を時価の6割程度に留める評価方法の変更)」によって、不動産資産の評価額が想定を上回るケースも散見されます。そうなると、納税や代償分割に要する現預金が増加し、計画に狂いが生じることも。増税トレンドの中で財産を守るには、最新の評価額チェックが欠かせません。

生前贈与加算の期間が7年へ、 早期の着手が必須に

相続税が増税となれば、重要度を増すのが「生前にどう財産を渡すか」の対策です。しかしここでも制度改正があり、2024年からは、相続直前の贈与を相続財産に持ち戻す「生前贈与加算」の期間が3年から7年へと長期化されました。この期間内の贈与は、暦年贈与の110万円の非課税枠も“持ち戻し”となって課税されてしまうため、より計画的かつ早めの贈与実施が必要となりました。(※実際の影響は27年1月1日以降の相続から)



一方で、同年の改正では「相続時精算課税制度」に年間110万円の基礎控除が創設され、従来は納税の繰り延べ効果しか期待できなかった同制度に「節税」の効果が付与されました。これにより、例えば父が暦年贈与を、母が相続時精算課税制度を選択し、子に対してそれぞれから110万円ずつ贈与をすれば、年間220万円まで非課税で贈与することも可能に。ただし、同制度は一度選択すると取り消せず、生前贈与した不動産は小規模宅地の特例が使えなくなる等のデメリットもあるため、利用には慎重な判断が必要です。

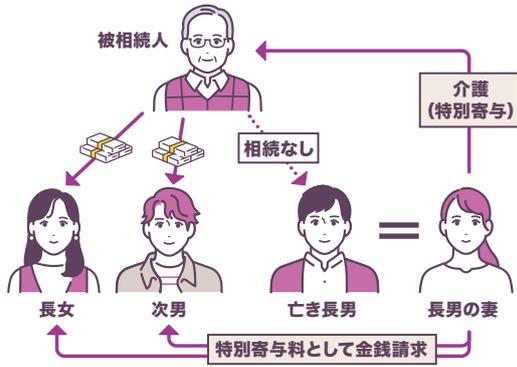


遺留分請求を見越して 現金・生命保険を遺す

相続財産のうち“現預金”の重要性が高まった点にも注意が必要です。理由のひとつが、「遺留分侵害請求権」です。遺留分とは、法定相続人が持つ「最低限の遺産をもらえる権利」のこと。かつてはこれを遺留分“減殺”請求と呼びましたが、2019年の民法改正に伴って名称が変わり、その性質も“金銭債権”となりました。

これはつまり、遺留分問題が金銭の支払いでしか解決できなくなったということであり、請求に対して十分な現預金がなければ、遺した不動産が遺留分の支払いのために売却される事態も起こり得ます。絶縁状態で財産を遺さない相続人がいる等の場合、遺留分が請求される可能性まで見越して、迅速な現金化が叶う生命保険を資産構成に組み入れる等の対策が求められます。

もうひとつ配慮したいのが、同じく民法改正で誕生した「特別寄与料請求権」です。これは“亡くなった子の配偶者”など相続の権利を持たない親族が、被相続人の療養看護等を無償で引き受け、財産の維持・増加に寄与したと認められる場合に“特別寄与料”を請求できる権利のこと。該当者がいる場合には、予め本人や相続人と話し合い、将来の紛争防止を図りましょう。



“負債”は塩漬けにせず、手放す選択肢も視野に

相続対策は「価値ある財産をどう遺すか」に主眼が置かれますが、「価値を見出しにくい財産」の選択肢が広がった点も近年の変化です。例えば、**被相続人が亡くなると“空き家”になってしまう旧耐震の戸建て住宅**は、遠方に住む相続人にとっては重荷となりがちです。しかし2016年に「空き家特例」が誕生したことで、**譲渡所得から3000万円の特別控除が可能**となり、相続後の売却を見越した計画が立てやすくなりました。

また、2023年開始の「相続土地国庫帰属制度」も注目です。活用が難しく維持費ばかりかかる土地の場合、塩漬けや相続人同士の押し付け合いになる前に、**国庫帰属の選択肢**について検討しておきましょう。

■ 遺言の新制度活用で、財産を余さず渡す

あらゆる相続対策は、相続人にできるだけ多くの財産を受け取ってもらうためのもの。その想いを「伝える」場面でも、様々な変化が起きています。例えば近年は、仮想通貨等の「デジタル資産」が増えたうえ、株式や投資信託の定期報告のペーパーレス化が進んだことにより「相続人に財産の存在が伝わらない」という事態が頻発しています。スマートフォン等で資産管理ができるなど便利になった一方で、**せっかく積み上げた資産が相続人らに気づいてもらえない、というケースが実際に起きているのです。**

この点でも有効活用したいのが、相続の基本にして最重要策である「遺言」です。公正証書遺言が最も確実性の高い方法ですが、2020年から「自筆証書遺言保管制度」がスタートしたことで、**早い段階から低コストで手軽に自筆証書遺言を作成しておける**ようになりました。最善策は相続人らと今のうちに、直接よく話し合っておくことですが、相続対策を計画通りに進めるためにも「伝える」ことに手を抜かず、**堅実・円満な相続の実現を目指しましょう。**



社会のグローバル化が進んで海外旅行の機会や訪日外国人が増える中、日本以外の国の投資や資産形成の情報と接する機会も増えています。海外の相続税事情はどうなっているのか、少し覗いてみましょう。

■ 日本の相続税は、やっぱり高い

日本の税制とよく似た、“相続人がいくら財産を取得したか”で税金が決まる「遺産取得課税方式」を採用するのが、先進国ではドイツとフランスです。取得額に応じてドイツは7～30%の7段階、フランスは5～45%の7段階の税率が設定され、日本と同様に「生前贈与加算」の制度もあります（ドイツ10年、フランス15年）。

一方、“被相続人がいくら財産を遺したか”で税金が決まる「遺産課税方式」をとるのがイギリスです。相続税の高い国として有名なイギリスは、最大50万ポンド（約9500万円）の非課税枠はあれど、税率は一律40%。仮に3億円の財産を配偶者+子2人で相続すると、日本よりも多くの相続税が発生します。

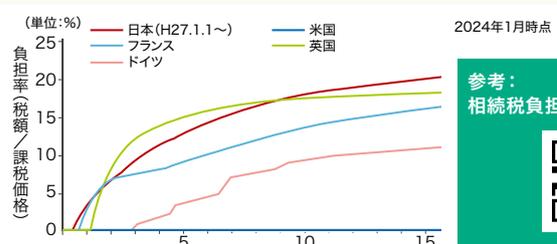
税率も課税方式も国によって様々ですが、各国の制度を「税負担率」という基準で比較するとどうなるでしょうか。財務省の資料によれば、実は日本は財産額

が10億円を超えるあたりでイギリスを抜き、負担率1位に。やはり高いのです。

■ 世界には相続税のない国も多い

中国、シンガポール、スウェーデン、カナダなど、世界には相続税がない国も多くあります。基礎控除が1000万ドル（約15億円）を超えるアメリカのように、余程の富豪でないと税金がかからない国も存在します。

こう聞くと海外に移住したい!と考えてしまいますが、そうはいきません。国内に財産がある、または相続人が1人でも日本に住んでいれば、日本の相続税の対象です。日本の相続税を逃れるには、国内の財産をすべて処分し、相続人と被相続人の全員で10年以上海外に居住する必要がある。これを踏まえれば、きちんと日本の法律を学び、あらかじめ有効な節税策を検討するほうが堅実で現実的といえそうですね。



参考：相続税負担率の比較(財務省)



NEW!

おすすめ!

物件情報

1 売マンション ダイアパレス佐野



150万円

●佐野エリアの収益物件、1K・150万円と手頃!現在賃貸中で安定収入が見込めます。南向き5階で日当たりも◎。周辺にコンビニや郵便局があり生活も便利。

●利回り17.6%

- 所在地/大分市佐野
- 交通/「大在」駅 徒歩 48分
- 専有面積/21.75㎡ ■間取り/1K
- 建物構造/鉄骨鉄筋コンクリート造8階建/5階506号室
- 築年月/1991年2月 ■用途地域/工業地域
- 現況/賃貸中 ■引渡日/即時
- 管理方式/全部委託
- 管理費/6,160円/月
- 修繕積立金/950円/月
- 備考/エレベーター有

2 売マンション 三和コーポ No.7



690万円

●価格を改定いたしました。投資用としていかがでしょうか。(駐車場もあります)家賃は駐車場を含め55,000円に設定しております。弊社が売主ですので仲介手数料はかかりません!

●利回り9.1%

- 所在地/大分市金池南
- 交通/「大分」駅 徒歩 11分
- 専有面積/31.46㎡ ■間取り/2K
- 建物構造/鉄筋コンクリート造4階建/1階108号室
- 築年月/1977年9月
- 用途地域/第一種住居地域
- 現況/空 ■引渡日/相談
- 管理方式/全部委託
- 管理費/4,370円/月 ■修繕積立金/2,960円/月
- その他/1,210円/月
- 備考/駐車場有(敷地内)500円

3 売マンション パレ・ドール大分1 (大在I)



1,200万円

●区分所有物件の201、205、607、701の合計4室です。現在満室です。売主のため仲介手数料は不要です。

●利回り12.7%

- 所在地/大分市大在北
- 交通/「大在」駅 徒歩 20分
- 専有面積/32.10㎡ ■間取り/1K
- 建物構造/鉄筋コンクリート造8階建/2階201・205号室/6階607号室/7階701号室
- 築年月/1992年1月
- 用途地域/準住居地域
- 現況/賃貸中 ■引渡日/相談
- 管理方式/全部委託
- 管理費/18,721円/月 ■修繕積立金/13,040円/月
- その他/6,000円/月
- 備考/駐車場(要問い合わせ)3,000円

4 売土地 大分市坂ノ市中央



1,580万円

- 交通/「坂ノ市」駅 徒歩 9分
- 面積/49.73坪 ■地目/宅地
- 用途地域/第一種住居地域
- 建ぺい率/70% ■容積率/200%
- 現況/造成済
- 引渡時期/即時
- 設備/上水(公営)、下水(浄化槽(個別))プロパン
- 備考/建築条件有り

5 売土地 大分市坂ノ市中央



1,380万円

- 交通/「坂ノ市」駅 徒歩 9分
- 面積/50.98坪 ■地目/宅地
- 用途地域/第一種住居地域
- 建ぺい率/60% ■容積率/200%
- 現況/造成済
- 引渡時期/即時
- 設備/上水(公営)、下水(浄化槽(個別))プロパン
- 備考/建築条件なし

6 売土地 大分市南太平寺



1,500万円

- 交通/「古国府」駅 徒歩 14分
- 面積/50.82坪 ■地目/宅地
- 用途地域/第一種住居地域
- 建ぺい率/60% ■容積率/160%
- 現況/古屋あり ■引渡時期/相談
- 設備/上水、下水(公共下水)
- 備考/建築条件なし
古家解体中(更地渡し)

7 収益物件 売アパート エスペロほうりん



3,200万円

●利回り9.18%

- 所在地/別府市平田町
- 交通/バス停 23:石垣線「儀丁場」徒歩 3分
- 敷地面積/197.15㎡
- 建物構造/軽量鉄骨造 2階建
- 築年月/2001年9月
- 用途地域/第一種住居地域
- 現況/全部賃貸
- 引渡日/相談
- 設備/上水(本管より直結)、下水(公共下水)、プロパン
- 備考/駐車場有(敷地内)4,000円

8 収益物件 売アパート dB森 DESIRE



6,976万円

●利回り5.92%

- 所在地/大分市森
- 交通/「鶴崎」駅 徒歩 45分
- 土地面積/529.05㎡
- 構造/木造 2階建
- 築年月/2024年4月
- 用途地域/第一種中高層住居専用地域
- 現況/全部賃貸
- 引渡日/相談
- 設備/プロパン
- 備考/駐車場有(敷地内)

※今回ご紹介した物件は、このチラシがお手元に届く前に買付のお申込や売主様のご都合により、予告なしに売上になる場合がありますのでご注意ください。

免許: 宅地建物取引業
 大分県知事(12) 第1196号
 所属団体: (一社) 大分県宅地建物取引業協会、
 (社) 全国宅地建物取引業保証協会
 取引態様: 媒介(仲介)
 有効期限: 令和7年6月30日
 ※現況優先、利回りは満室時想定



BUNKI SOLUTION



お部屋ラボ別府店 移転しました

新住所：別府市船小路町4-43



この度お部屋ラボ別府店が船小路町に移転しました。
店内は広くなり、接客スペースも増え、立命館アジア太平洋大学卒業の外国籍の社員が2名入社し、これまでより多くのお客様のご対応が出来るようになりました。
管理オーナー様のお力になれるように引き続き尽力してまいります。
お近くに来られた際には是非お気軽にお立ち寄りください。
別府店スタッフ一同お待ちしております。

LED照明に取り替えませんか!?

蛍光灯、白熱電球、水銀灯、ハロゲン電球をLED照明に!

今が替え時?

2027年末までに
一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入が終了します!



★水俣条約締約国会議の決定を受け

水銀使用製品である蛍光灯は2026年1月より順次、製造と輸出入が規制されます。
そのため今後は計画的にLED照明への切り替えの検討が必要になって来ます。
なお規制開始後も蛍光灯の継続使用、在庫の売買及びその使用は可能です。

★2027年に近づくにつれてLEDへの切り替え需要が高まるため
依頼が集中する可能性があり、希望するタイミングで工事が行えず
切り替え時期が後ろ倒しになる事が考えられます。



グランドメゾン21 B102

家賃 **¥56,000**
¥48,000▲

¥8,000 UP

施工金額：¥2,100,000

- 住 所：別府市亀川浜田町
- 構 造：軽量鉄骨造
- 築 年：1991年4月
- 階 建：2階建て
- 間取り：2LDK

Before



株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

総務経理部 TEL 097-537-4975

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・情報システムグループ
DX準備グループ・新規事業創造グループ
〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F
TEL 080-8369-0314

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

管理オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008

オーナーサービスグループ TEL 097-533-5700

カスタマーサービスグループ

管理グループ TEL 097-511-4333

相続サポートチーム

ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336

法人営業グループ

〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL 097-579-6622

(有)エム・ジープランニング

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F
TEL 097-511-1011

一般社団法人 大分空家活用ラボ

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

賃貸仲介事業部 お部屋ラボ

大分駅上野の森口店

〒870-0823 大分市東大道2丁目4番22号 TEL 097-579-6600

萩原店 〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号 TEL 097-551-6891

大在店 〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号 TEL 097-593-2063

森町店 〒870-0131 大分市大字皆春1557-1 TEL 097-547-8338

光吉店 〒870-1132 大分市大字光吉917番地1 TEL 097-524-5252

大分大学前店/Labo's Kitchen

〒870-1121 大分市大字篤野1586番地の3 TEL 097-524-5253

別府店 〒874-0922 別府市船小路町4-43 TEL 0977-75-6728

日出店 〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房

TEL 097-537-0001

〒870-0039 大分市中春日町5-26 TEL 0120-158-508

株豊後ドリームラボ

不動産事業部 サブリース 家賃債務保証 不動産買取再販

教育事業部 個別指導 Growing Up 大 在 校 TEL 097-578-6426

高 城 校 TEL 097-578-8208

自立型個別指導 Growing Up+(PLUS) 大分大道校 TEL 097-574-4653

賀 来 校 TEL 097-511-1156

旅行事業部 ワールドトラベラー

〒870-0822 大分市大道町5丁目7-7 TEL 097-574-4633

シングル産業(有)

〒871-0027 大分県中津市大字上宮永260-4 TEL 0979-22-8721

