横浜でセミナー

資産を次代へ

相続と土地活用考える

相続税の課税強化により、その課税対象者が増大する中、円満で円滑な相続のための遺言書を作成することが注目されている。また、土地の相続に有効な賃貸住宅経営は少子高齢化で大きな変換期を迎えている。そこで今後の相続を考える「地主さんが知っておきたい『遺言』『相続』『土地活用』セミナー」(主催:神奈川新聞社／特別協賛:スルガ建設、ライフコープ)が9月4日、神奈川新聞社(横浜市中区)大会議室で開催された。

企画・制作＝
神奈川新聞社営業局

相続税法改正備え 遺言書の総点検を

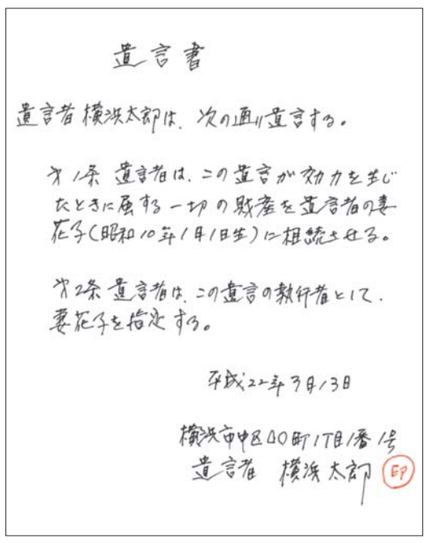
熱心にメモをとる参加者が多く見られた第1部講演

第1部として、「特定非営利活動法人遺言NPO」理事長で、行政書士・税理士の近藤伸一氏が「地主さんが知っておきたい遺言と相続」と題して講演した。

近藤氏はまず、近年の相続税法改正の変遷について説明。平成22年度の改正では、相続人が相続税の申告期限までに、引き続き事業または居住を継続しなかった場合でも適用があった「小規模宅地50%減額特例」が廃止されるなど、大幅な課税強化があったことに言及した。また、目下審議中の「平成23年度改正（案）」では、基礎控除額が大幅に引き下げられることが盛り込まれており、「たとえば相続人が3人の場合、これまで基礎控除額は8000万円だったのが4800万円となる。この改正案がそのまま国会を通過すれば、相続税の課税対象者が大きく拡大する」と指摘。近藤氏はこの2年次にわたる改正によって、それまでは亡くなる方全体の4%台だった課税対象者が10%以上に増大すると予測。「いままでは相続税と無縁だった、いわゆる中流層も課税対象となり、準備と対策が必要」と注意を喚起した。そして、できるだけ早く「財産評価の見直し」と「遺言書の総点検」を実行すべきと提言。「財産評価の見直し」とは、相続する土地の「不整形地補正」や「調整区域の雑種地評価」を行うことで、場合により大きく評価が下がることがあるという。

近藤伸一氏

そして、残された遺族が遺産を巡って争うことのないように、寄与分、特別受益の持ち戻し、遺留分、代襲相続、付言事項などの諸制度に配慮した遺言書を作成することの重要さを過去の紛争の実例を紹介しながら力説した。また、期限内申告（10カ月以内）による税額軽減や小規模宅地等の課税特例など「相続税極小化」の視点に立った遺言書作成の必要性に言及。特に、一般的に相続する財産の約6割が分けにくい土地であることから、賃貸住宅による土地活用の有効性を解説した。実際の遺言書の作成については、「遺言書には厳格な『方式要件』が定められており、この要件を満たしていないと法的効力が認められないため、安易に遺言者自身が書いた『自筆証書遺言』は内容不備による法的無効の可能性もあり、注意が必要」と指摘。遺言・相続の手続き業務を行う専門家（行政書士・税理士）を介して作成された遺言書が円満で、円滑な相続につながる、と語った。


遺言書

遺言者横浜太郎は、次の通り遺言する。

第1条 遺言者は、この遺言が効力を生じたときに属する一切の財産を遺言者の妻花子(昭和10年1月1日生)に相続させる。

第2条 遺言者は、この遺言の執行者として、妻花子を指定する。

平成22年9月13日

横浜市中区○○町1丁目1番1号
遺言者 横浜太郎 ㊞

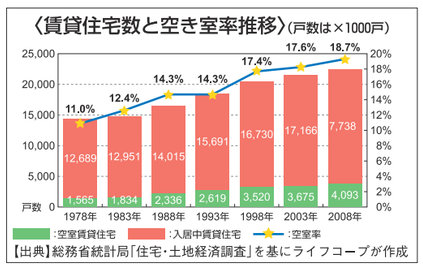
自筆証書遺言の例

ニーズに対応した 高齢者専用住宅へ

第2部では介護施設を中心にコンサルティング事業を展開するライフコープ株式会社代表取締役の新田雅哉氏が登壇。第1部でもふれられた賃貸住宅による土地活用について講演した。まず、節税効果や、事業化により分割しやすくなるなど、「相続での土地活用の有効性」に言及。しかし、一般のアパート・マンションの空室率は増加し続けており、首都圏では22%に達する現状を紹介。少子高齢化で入居する若年層やファミリー層の人口が減少しているのに加え、老朽化による建て替えラッシュがあり、既存の物件には人気が集まらない状況を説明した。

一方で加速する高齢化に対応する高齢者向けの住宅の整備が急がれている現状について解説。「2010年の国勢調査で高齢者人口の増加数は、神奈川県が全国1位で約34万9千人を超え、今後高齢者の住まいの安定確保は県内でも深刻な課題となってくる」と指摘した。国土交通省では「高齢者等居住安定化推進事業」を今春から実施し、認定された事業に助成するなど政府も高齢者専用賃貸住宅の拡充に力を入れ始めたという。

新田氏は「高齢者専用賃貸住宅が今後の最も有効な土地活用の一つ」と位置付ける。しかし、有料老人ホームの代替施設としての、設備だけの高齢者向けマンションは入居者ニーズに応えきれず、経営が成り立たないケースもあると予測。「入居者のニーズに応えるキーワードは介護サービスが付帯しているかどうか、そして、多様化した高齢者が求める生活の質を提供できるかだ」と語った。

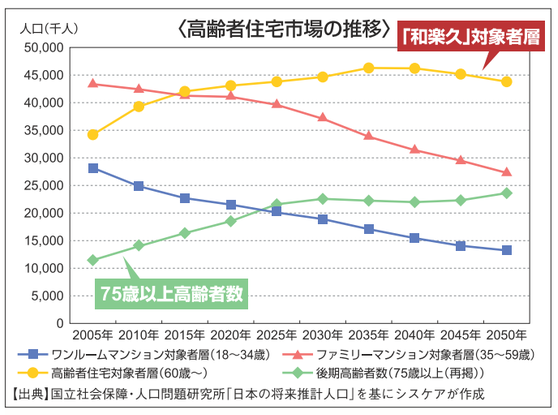


【出典】総務省統計局「住宅・土地経済調査」を基にライフコープが作成

太田裕之氏

介護事業者同居の「ご隠居長屋」提案

最後に第3部として、国土交通省選定の高齢者居住安定化モデル事業「ご隠居長屋和楽久」の開発者で株式会社シスケア代表取締役の太田裕之氏が「少子高齢化に向けたこれからの土地利用」と題して講演した。まず、太田氏は日本人の50歳までに1度も結婚したことがない生涯未婚率が2005年には男性が16%、女性で7%だったのが2030年には男性が29%、女性で23%になると予測されていることを紹介し、「少子高齢化とは世代別人口の増減だけでなく、たくさんの高齢者が1人で生活する暮らしの質の変化でもある」と指摘した。そして、65歳以上の高齢者で要介護者は全体の16%であり、残りの84%は健康や行く末に何らかの不安はあるものの、独自の価値観で暮らす生活者であることを指摘。「今後、住宅市場の中で、唯一大きな期待ができる高齢者住宅だが、こうした多様化した高齢者の求める生活に対応する住まいを提供できることが重要だ」と語った。こうした入居者ニーズに応えるシステムとして開発した「ご隠居長屋和楽久」の特徴を解説。「工法と建物構成を工夫して賃貸する部分と延べ床面積の比率を上げるなどによって、圧倒的な価格競争力を持たせることに成功。入居率に不安がなく、通常のアパート程度の投資で大型の有料老人ホームに負けない利回りを確保している」と現状を紹介した。また、「『お隣さん』と呼ばれる地元の介護事業者をパートナーとして同じ建物内に誘致するため、高齢者事業の特殊性は『お隣さん』が吸収し、入居者の募集も『お隣さん』を通じて地域の介護チャンネルから行うことができる。『お隣さん』にとっても、小規模でも採算性の高い、安定した事業が展開できるなど参入するメリットは大きい。そしてオーナーである大家さんは地域コミュニティーを作るという社会貢献事業としての充実感も味わえる」と、自らも「ご隠居長屋和楽久」を経営する太田氏は講演を終えた。



【出典】国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」を基にシスケアが作成

高齢者人口増加率は神奈川県が全国1位

		高齢化率(%)	65歳以上人口増加数(人)
全国		23.1	3,621,400
1	神奈川県	20.4	349,200
2	東京都	20.4	322,900
3	大阪府	22.3	319,100
4	埼玉県	20.6	314,900
5	千葉県	21.0	233,800
⋮			
43	長崎県	25.2	9,700
44	島根県	29.2	7,200
45	鳥取県	26.3	7,100
46	高知県	28.1	6,900
47	徳島県	26.2	6,300

【出典】2010年国勢調査

―「遺言・相続」の用語解説―

■寄与分
相続人の間で相続財産の配分(分割)の公平さを保つために、生前の被相続人に対する財産形成、療養看護などの貢献度を配慮して、公平に相続財産を配分(分割)する制度。

■特別受益持ち戻し
相続人の中には、事業の開業資金や住宅取得資金の援助など、被相続人から生前に特別の利益を受けている場合では、死亡時の財産のみを単純に相続財産の対象として配分(分割)してしまうと不公平さが残る。これを是正するため死亡時の財産に生前に贈与された財産を加算し、その修正した総額をもって死亡時の相続財産とみなす。

■遺留分
遺言書が持つ法律的な力は強大で、法定相続分に優先して自分の思いのままに相続財産を配分(分割)したり、相続人以外の人に財産を与える(遺贈)こともできる。しかし、それを無制限に認めてしまっては、残された遺族が路頭に迷う事態や骨肉の争いの原因にもなる。そこで、相続人に遺産の一定割合の取得を保証する。

■代襲相続
被相続人の推定相続人である子供や兄弟姉妹が、相続開始以前に死亡している時、または相続排除・相続欠格によって相続権を失っている時、その者の子供がその者に代わって、相続人になることをいう。

■遺留分減殺請求権
「遺留分」を他の者に侵害された時、その侵害された遺留分の返還を求めることができる権利。遺留分減殺請求権を巡る争いが、紛争の最大の原因といわれている。

■付言事項
遺言書の記述に遺言者の「思い」や「願いごと」を追加記述することをいい、たとえば、「この遺言内容に不満はあるだろうが、最後の親孝行と思って我慢して欲しい」「円満に相続して、仲良く暮らして欲しい」といった遺言者の切々とした思いや願いを遺族に伝える「最後の手紙」として書き残す行為。法律的な拘束力はないが、相続の紛争を回避する有効な手立ての一つといえる。

国土交通省選定 高齢者居住安定化モデル事業

ご隠居長屋
和楽久(わらく)の特長

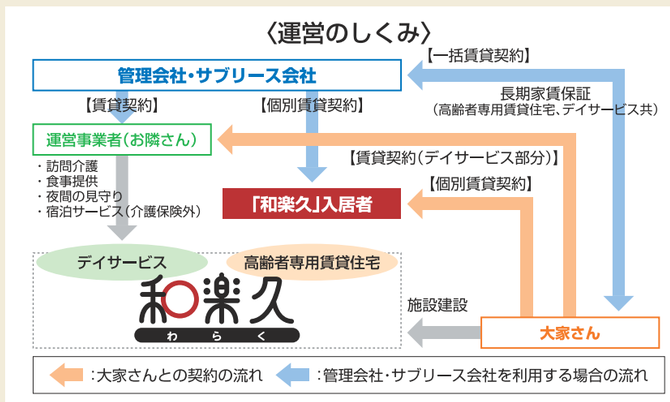
1.和楽久はどこでも計画が可能です
行政による規制がある有料老人ホームやグループホームと違って、和楽久はどこでも計画できます。

2.「和楽久」の価格競争力は魅力です
周辺の高齢者専用賃貸住宅との価格をお調べください。同じような内容では、圧倒的にお安く提供できることがお分かりのことでしょう。入居率に自信が持てます。

3.地元の「お隣さん」がパートナーです
遠くから知らない介護会社が来るのではなく、評判も歴史も確かめられる、地元の介護事業者さんを「和楽久 事業本部」が最初にご紹介することが、計画のスタートです。

4.アパート建設程度の投資です
50室以上ないと採算が合わない有料老人ホームや、高齢者専用住宅と違い、20室以下でも採算が合う「和楽久」は、木造で建設することにより、アパート程度の投資金額です。銀行に説明もしやすい金額です。

5.お一人暮らしの高齢者に喜ばれます
自立の高齢者の方でも、喜んでご提供できる和楽久は、不自由はないが、不安がある、お一人暮らしのご隠居さんに安心してお住まいいただけます。遠くの子供さんも安心です。



「和楽久」収支の概要例

延床面積:1000㎡以下	レンタブル比:75-80%
居室25～31㎡:21室～22室	総工費:1億7100万円(坪57万円)
デイサービス:55～60坪	諸費用:2900万円(消費税含む)
専用面積:750-800㎡	

収入試算:
【入居者様向家賃】55000円×21室×12カ月＝**1386万円**
【デイサービス家賃】 5500円(坪あたり)×60坪×12カ月＝**396万円**
合計 1782万円
総投資金額2億円に対しての利回り**8.91%**
※別途、支出として月間1万円の広告宣伝費、固定資産税、所得税、火災保険料が必要です。
※1坪＝約3.3㎡

『ご隠居長屋 和楽久 ぼっくい』(千葉県印旛郡栄町)は住宅金融支援機構理事長表彰を受賞しました。

次回セミナーのご案内

「高齢化社会でも困らないために成功例に学ぶ資産継承と土地活用」

日時:平成23年10月15日(土) 13:00～16:00(開場 12:30)
会場:神奈川新聞社 12階 大会議室(横浜市中区太田町2-23)
〈JR・市営地下鉄「関内」駅、みなとみらい線「馬車道」駅・「日本大通り」駅 徒歩5分〉
定員:80名(※申し込み多数の場合は抽選となります。)
参加費無料

応募方法:ハガキ、FAX、インターネットで、①郵便番号、②住所、③氏名、④年齢、⑤職業、⑥電話番号、⑦「遺言・相続・土地活用」に関する質問(ある方のみ)を明記の上、下記のあて先にご応募ください。また、複数の場合は全ての方の氏名を明記してください。締め切りは9月30日(金)必着。抽選後、招待券の発送をもって当選の発表に代えさせていただきます。

●ハガキ送付先:〒231-8445 横浜市中区太田町2-23 神奈川新聞社営業局「土地活用セミナー」事務局
●FAX送付先:045-227-0765
●インターネット:カナロコ http://www.kanaloco.jp/ ※「神奈川新聞からのお知らせ」をご覧ください。
〈お問い合わせ先〉神奈川新聞社営業局 TEL.045-227-0746(平日10:00～17:00)

【個人情報の取り扱いについて】この応募により取得した個人情報(住所、氏名、年齢、電話番号など)は、セミナー事務局と特別協賛社(株式会社スルガ建設・ライフコープ株式会社)から、ご応募いただいた皆さまへの情報提供に使用させていただく場合があります。

24時間介護提供で住みやすい「和楽久」

スルガ建設(折戸信行社長)とライフコープ(新田雅哉社長)はエリア・パートナーとして、「ご隠居長屋和楽久」に参画した。両社長にこれまでの経緯や今後の展望について、話し合ってもらった。

「ご隠居長屋和楽久」との出会いを語る新田社長(右)と折戸社長(神奈川新聞社10階会議室にて)

折戸 以前、アパートの建て替えをされるお客さまに依頼されて、入居中の高齢者の方の転居先を探したことがありました。それがなかなか見つからない。高齢者の厳しい賃貸住宅事情を知りました。そんな時、新田社長から高齢者向け施設のニーズが高まるという話を伺い、高齢者専用住宅のことを調べるうちに「和楽久」と出会いました。

新田 私はこれまで千件以上の特別養護老人ホームを見てきましたが、先日「和楽久」のシステムで作られた高齢者専用賃貸住宅(高専賃)を視察したところ、特別養護老人ホームと変わらない充実したサービスが実施されていました。特別養護老人ホームの入所を待っている人が、各施設で300～400人いると聞いておりますが、入所を待っている人が「和楽久」を知ったら、みなさんが入所したいと思うのではないでしょうか。

折戸 今までの高専賃は建物の設備が高齢者向けというだけで、肝心の介護サービスがなかったのです。「和楽久」は高齢者向け住居と同じ建物内に介護業者を誘致して、24時間介護体制を整えるというもので、その理念に共感しました。

新田 私も営業のお手伝いをさせていただいて、これは紹介しやすいと実感しています。これからは大増税時代といわれていますが、土地の有効活用は大変難しい状況です。しかし、「和楽久」は駅を利用して出かけることの少ない、介護を必要とする高齢者の方が対象ですから、駅から離れた場所でもデメリットにならず、空室で悩むことはあまりありません。駅前のアパートと同じように収益を上げることができるのではないでしょうか。

折戸 「和楽久」は、それに関わるすべての人が笑顔になれるシステムですね。通常はリスクに悩まされる大家さんも、普通のアパート・マンションよりもはるかにリスクが少ない上に、国の推進事業ですので助成金があり、調達しやすい投資金額で、高い利回りが見込めます。入居される方にとっては願ってもない環境ですし、介護業者さんにとっても経営が安定できる。そして、当社にとってはこれまで培ってきた木造建築のノウハウが生かせる大きな仕事です。

新田 私も今までいろいろなビジネスを商品化してきましたが、これだけ関わる人すべてにメリットのある商品はないですね。何より、社会貢献になる仕事だということを心に刻んで、スルガ建設さんの営業を支えていきたいと思っています。

折戸 これだけ自信を持ってお届けできるものはなかなかありません。共に力を合わせてみなさんに喜んでいただけるものをお届けしていきましょう。

■「和楽久」お問い合わせ先

ライフコープ株式会社
代表取締役 新田 雅哉
TEL.045-500-4114(平日10:00～18:00)
FAX.045-500-4155
〒230-0051 横浜市鶴見区鶴見中央2-3-3 グランドメゾン鶴見3F
http://www.lifecoop.net/

株式会社スルガ建設
代表取締役 折戸 信行
TEL.045-869-6880(9:00～18:00/水曜定休)
FAX.045-861-7588
〒244-0002 横浜市戸塚区矢部町35番地
http://www.suruga-style.com