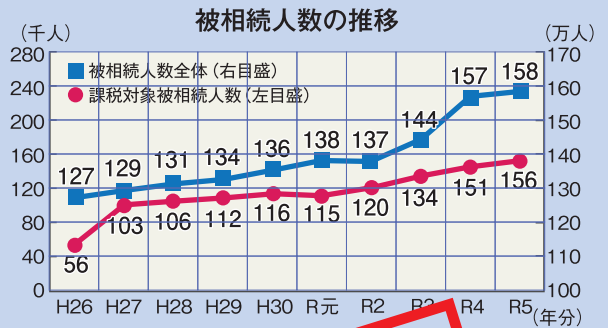


## 相続税課税強化で 課税対象の被相続人が増加 誰もが相続対策が必要な時代に

相続税の課税強化で、平成27年から課税対象が増えていきます。令和5年中に亡くなった人（被相続人）は約158万人で、そのうち相続税の課税対象となった被相続人は約15万6千人です。課税割合は9.9%に増加し、人数では前年より約4千人増えています。

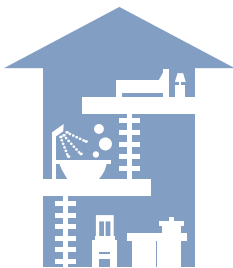
相続は、円満だったはずの家族でも、現実化したとたんに陰悪化し、“争族”になりやすいものです。相続を争族にしないためには、生前贈与などを研究し、「事前に」「計画的に」相続していくことが節税につながります。売却や分割がしやすい戸建賃貸も、有効な相続対策として注目されています。



令和5年分（令和6年12月発表）相続税の申告実績の概要（国税庁）

## 戸建賃貸経営のオーナー様のメリット

- 1 狭小地や変形地なども有効利用できます。
- 2 売却や相続分割においても有利です。
- 3 オーナー様の自宅を有利に減築できます。

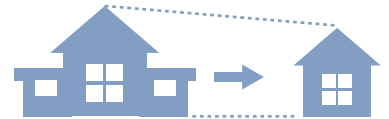


活用が難しい30坪程度（100m<sup>2</sup>）の狭小地や三角形、L字型などの変形地でも建設して有効活用ができます。

集合タイプより必要に応じた売却が容易にできます。相続時も集合タイプより資産分割などの分筆、相続・継承が容易で、分割して売却することも可能です。



オーナー様が老後に「大きな家はいらない」「ローンを少なく抑えたい」と自宅を“減築”するときなど、空いた土地に戸建賃貸を建てる有効策もあります。



広告・案内 印刷または都度書き込み

# お江戸の賃貸住宅事情 ④

## 江戸の「管理人」は高収入

江戸時代の大家さんは地主に雇われているわけですから、地主から給金を得ていました。また大家には、町役人の仕事からの報酬もあり、さらに、そのほかにも、意外な余禄がありました。それは、店子の糞便を下肥(しもごえ)として売った代金収入です。

化学肥料のない時代、人糞は貴重な肥料で、「汲み取り」はお金を払って受け取るもの、つまりは人糞は売れたということです。長屋の共同便所は「惣後架(そうこうか)」や「総雪隠(そうせっちん)」と呼ばれていて、その排泄物を売る権利は、大家が持っていました。これがかなりの額だったようで、地主からの給金と同じか、それ以上だったようです。

収入が多い大家は人気職業だったようですが、大家になるには「大家(家主)株」を買う必要がありました。その株は100両くらいしたそうです(「江戸の用語辞典」による)。

つまり、それだけ投資しても割に合う仕事だったのですね。



漫画：桐丸ゆい……東京在住。大阪出身。時代小説好き、時代小説好きが高じ、江戸をモチーフにした作品を描くようになる。好きな時代小説作家は、藤沢周平。毎月発行『ラッキー!クロスロード』で「こんにに」連載中。江戸のたべものに関するイラストコラムをまとめた冊子『江戸のたべもの』(A5横型フルカラー)を発刊。【周乃葉書房】<https://kaminohasyobou.jimdofree.com/>

アパート・マンション  
オーナーのための



税金

Q&A

Q

すでに数棟のアパートを経営していますが、新たに建設するアパートを自分名義にするのと、妻名義にするのとではどちらが節税になりますか。

A

妻自身に資金力があるという前提で、妻名義にすれば不動産所得は分散され、全体の所得税は割安となります。しかし、自分名義でないとアパート敷地の評価の上で相続税の節税にはなりません。所得税と相続税の両方を節税するなら、自分名義で建設のうえ管理会社あるいは不動産保有会社を設立するなど、さまざまな角度での方法を検討すべきでしょう。

◎回答は相談事例をもとにした一般例です。案件により解釈や対応は異なります。また、税法は改正が多い法律です。個別の案件については、税理士や税務署にご確認ください。

オリジナル記事、メッセージ蘭 印刷または都度書き込み