

建物の第一印象は “雑草”との付き合い方で決まる

オーナー様向けニュースレター

エステイター通信

夏の到来を目前に控え、庭の草木も元気よく成長する季節となりました。しかし、いくら緑が目によしくとも「雑草」の元気さは困りもの。物件の外観に大きな影響を与え、第一印象を左右する草木の管理、真夏を迎える前に一度見直してみませんか？

■ 適切な雑草管理で負の連鎖を回避

雑草の放置は、想像以上に物件にダメージを与えるものです。まずは、物件の「見た目」の悪化。どれだけ部屋や建物が魅力的でも、敷地が雑草だらけでは管理が行き届いていない印象を与えてしまい、せっかくの内見者を逃しかねません。加えて、繁茂した雑草は害虫にとって格好の棲み処となります。蚊やハエや蜘蛛が発生し、それらを捕食するネズミやコウモリ等の小動物まで誘引されたとなれば、入居者の不満は高まる一方でしょう。

さらに、生い茂った雑草は、通行人によるごみのポイ捨てを誘発します。雑草だらけで荒れているという状態が、「ごみを捨てても大丈夫」と思わせてしまうのです。成約や長期入居が遠のき、片付けのコストまで増える。そんな負の連鎖に陥らないためには、早めかつ定期的な雑草対策が不可欠です。



■ 対策の第一歩は、まず除草から

雑草対策としてまずやるべきは「除草」です。具体的には、草むしりや除草剤の散布によって今ある雑草を除去します。面積が広い場合には業者の利用をお勧めしますが、夏場は依頼が増えて業者も混みあうので、できるだけ早いうちに発注を済ませましょう。ホームセンター等で除草剤を購入して自分で作業する場合、“におい”に敏感な入居者もいるため、無臭タイプの製品を選ぶとクレームにならず安心でしょう。

ちなみに、「塩が除草剤の代わりになる」という都市伝説があるようですが、これは絶対にやってはいけません。確かに雑草は生えなくなるものの、その実態は「塩害」そのもの。雨で塩分が流出して近隣の庭や畑の作物に被害を与える、配管や車などの金属を錆びさせる、外壁や鉄筋コンクリートを腐食させるなど、周囲に

多大なダメージを与えるうえに、影響が長期間続く可能性があります。

■ 今後を見据えて防草処理をする

雑草が生えないようにする「防草」の対策は、美観維持の面でも手間の削減の面でも前向きに検討すべきです。防草処理としては、除草後の土を「防草シート」で覆って砂利や人工芝を敷き、これから生えてくる雑草への日光を遮断する方法が一般的です。シートの上に敷く砂利に「防犯砂利」を選べば、美観対策と防犯対策が兼ねられて一石二鳥です。



また、土部分を再利用する予定が全くない場合には、コンクリートやアスファルトを敷き詰めてしまう方法もあります。ただ、施工が大掛かりでコストもかかるため、これを避けたい場合には、コンクリート等に比べて低コストで簡単に施工できる「防草土（防草砂）」等の製品を検討しましょう。

■ 好みの植物を植えて美しく雑草対策

雑草対策の目的は「敷地を美しく見せる」こと。それならば、雑草に先んじて美しい植物を植えてしまう、という手も有効です。例えば、シバザクラ、セダム、ツルニチニチソウ、ディコンドラ、ローズマリー、クローバーなど「グランドカバープランツ」と呼ばれる植物は、花や葉がかわいらしい一方で、植えると地面を覆うように成育し、雑草の生える余地を奪ってくれます。

また単純に、敷地の一部を花壇に変更し、季節に合わせて好みの花を植えていくのもいいでしょう。自分の物件にはどんな植物が似合うか、町の花屋さんやグリーンショップを覗きながら考えると、面倒になりがちな雑草対策も楽しい気持ちで進められるのではないのでしょうか。



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

お国が変われば税も変わる
気になる世界の相続税事情

夏の厄介者に負けない

建物の第一印象は
“雑草”との付き合い方で決まる

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？

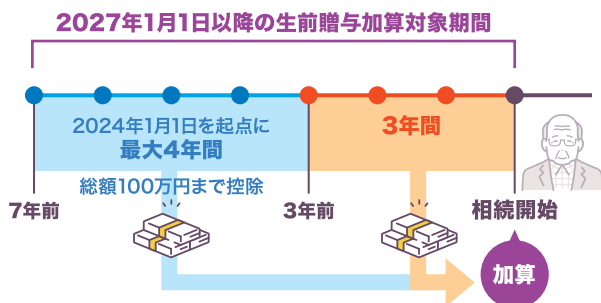
10年前の大改正以降、 相続税は確実な増税トレンド

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。そうすると、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と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。

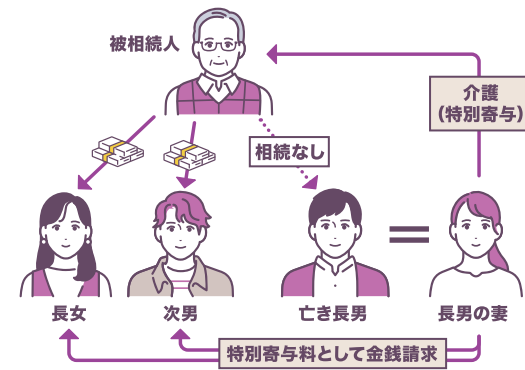


遺留分請求を見越して 現金・生命保険を遺す

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あれば、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。



“負債資産”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」に主眼が置かれていますが、「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。



ワンポイントコラム
one point column

お国が変われば税も変わる 気になる世界の相続税事情

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。

