



ある資産家一族の事例から

資産家の皆様の中には、相続対策を進めている方も多いことと思います。今回は、資産の維持管理方法の改善を行った事例をご紹介します。

● 兄弟で持つ区分所有マンション

とある資産家の一族は、親から兄弟で相続した旧自宅の土地に、共同でマンションを1棟建てました。長男は4戸、長女は5戸…というように、兄弟5人でそれぞれ区分所有し、自分で住んだり、第三者に貸して賃料収入を得たりなど、それぞれの方法で運用し、収益を得ていました。

マンションをお持ちの方であればご存じだと思いますが、一般的にマンションの区分所有者は、毎月2種類の支払いをマンション管理組合に対して行います。一つは「管理費」で、マンション管理人の人件費、エレベーター等の設備の管理費用等、マンション維持のランニングコストに充てるためのものです。もう一つは「修繕積立金」で、10年～15年毎に行う大規模修繕や、設備の大掛かりな改修のために、毎月積み立てておきます。

今回の資産家一族が所有しているマンションの管理組合では、このうち「修繕積立金」の制度を作っていませんでした。区分所有者が気心の知れた兄弟のみであったため、その必要性を感じていなかったのです。マンションは当時すでに築20年ほど経過していたため、過去には大規模修繕を行ったこともありますが、その際はそれぞれの所有割合に応じて、数百万円ずつ、それぞれの財布から工事費用を拠出しました。

大きな問題もなくマンションを運用していたのですが、自分たちも高齢になり、次の世代へのバトンタッチを考えるようになりました。所有しているマンションに修繕積立金制度がないことにより、次のデメリットが考えられました。

① 大規模修繕のような数千万円単位の支出を行う場合、後継者世代は一度にまとまった現金を用意することができない

② もし、後継者世代がマンションを戸単位で売却しようとした場合、修繕積立金がないマンションは安く買いたたかれてしまう

これらの理由から、次世代へのバトンタッチが起きる前に、修繕積立金の制度を作ることにしました。

修繕積立金の制度を作るためには、以下のステップがあります。

- ① 将来20年、30年で予想される修繕費の総額を試算
- ② 修繕費総額を年数やマンションの床面積であん分し、マンション1戸当たりの修繕積立金額を計算

③ マンション管理組合名義で修繕積立金の銀行口座を作る

この一族はその後、修繕積立金の制度をスタートさせ、順調に積み立てることができているようです。

このように、修繕積立金の制度を作ることは、税の面でもメリットがあります。管理規約に従って、現金を管理組合名義の口座で積み立てることで、その資金は個人の資産ではなくなるため、相続税の課税対象から外れます。また、一定の要件を満たせば、所得税の計算上、修繕積立金の支出は必要経費に算入することができます。

● ポイントは「資産の状態を良くしておくこと」

今回のように相続が起きる前にその資産価値を整えておくことは効果的な相続対策となります。修繕が必要な不動産をお持ちであれば、自分の代のうちに修繕しておく等の対策が有効でしょう。ただし、相続税対策として現金を支出しすぎてしまい、肝心の相続税納税のための現金が不足してしまった、という本末転倒の事態になることのないようご注意ください。

今回の事例が皆様の相続税対策のヒントになれば幸いです。相続税対策について気になることがあれば、朝日税理士法人までご相談ください。

(文責：河野京美)

