

「高齢者住宅等への土地有効活用」

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹
Naoki Mizuno



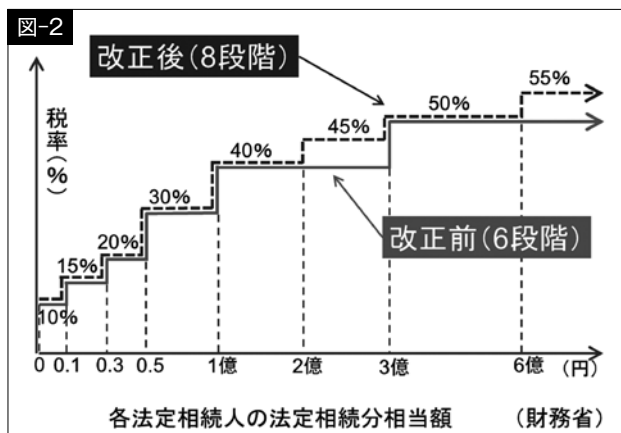
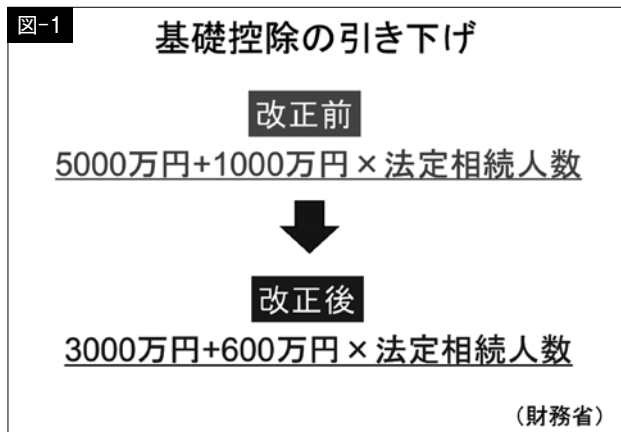
今年4月1日から消費税は8%に引き上げられ、平成27年10月1日には10%に引き上げられる予定だ。この消費税の増税ほど話題に上がっていないのが平成27年1月1日に予定されている相続税の増税だ。消費税ほど大きな税収にならないと言われているが過去長期に渡り政治的に棚上げされていた増税が実現されることになる。医療法人においては一般の法人と異なり「出資持分」の相続に特殊性があることは御存知のことと思う

し、このことについては既にその対策等は施されていると思う。ここで筆者の立場で読者に知っていただきたいことは、表題の「高齢者住宅等への土地有効活用」であり、地主の相続税対策に関してである。この場合、地域の地主の相続税対策が中心だが、当然、院長・理事長自身のそれでもある。

■平成27年1月1日以降の相続・遺贈に対する税制改正

財務省によると、「バブル後の地価の大幅下落等への対応、

格差の固定化の防止等の観点から、相続税について、「基礎控除を引き下げるとともに、最高税率を55%に引き上げる等税率構造の見直しを行い、平成27年1月1日以後の相続・遺贈について適用する」とある。要するに来年1月1日以降に相続が発生した場合に相続税が引き上げられるということだ。



格差の固定化の防止等の観点から、相続税について、「基礎控除を引き下げるとともに、最高税率を55%に引き上げる等税率構造の見直しを行い、平成27年1月1日以後の相続・遺贈について適用する」とある。

■地主の悩み

これまで多くの地主は一般

かなり学習・実績を積み、む

このことは一定の富裕層だけへの影響と捉えてはいけません。基礎控除が引き下げられるので現行法では非課税であったサラリーマン層等にも課税されるケースが続出するし、当然富裕層はさらに多くの税金が課せられることになる(図1~5)。また、不動産等の物納は認められず現金による徴収が行われる。2回に渡る消費税増税の狭間であり、このことを筆者は「増税3段階」とよく呼んでいる。

賃貸アパート及びロードサイド店舗、貸ビル等に投資することで相続税対策を講じてきた。がここに来て長期的不況及び少子化によって特に賃貸アパートの空室が目立ってきている。中には財産を失うケースまで起きています。地主サイドも財産を守る為に学習し、その結果行き着くのが「サ高住等の高齢者住宅」という分だけだ。しかし入居者がこれまでと異なるので、相談を受ける地域の不動産・建設会社も困惑してきた。ところが最近

図-4

(計算例)
相続財産1億円を子2人で相続した場合(改正後の場合)

- 法定相続分に応ずる取得金額
 相続財産の合計 基礎控除
 $(1億円 - 4,200万円) \times 1/2 = 2,900万円$
- 法定相続人別の相続税額
 法定相続分に
 応ずる取得金額 税率 控除額 法定相続人
 別の相続税額
 $2,900万円 \times 15\% - 50万円 = 385万円$
- 相続税の総額
 $385万円 \times 2人 = 770万円$

(財務省)

図-3

相続税の速算表

法定相続分に 応ずる取得金額	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円	10%	0万円
3,000万円 "	15%	50万円	15%	50万円
5,000万円 "	20%	200万円	20%	200万円
1億円 "	30%	700万円	30%	700万円
2億円 "	40%	1,700万円	40%	1,700万円
3億円 "			45%	2,700万円
6億円 "	50%	4,700万円	50%	4,200万円
6億円超			55%	7,200万円

(財務省)

図-5

相続税シミュレーション

(万円)	配偶者と子2人		子2人	
	現行	改正後	現行	改正後
基礎控除額	8000	4800	7000	4200
相続財産額	4000	0	0	0
	6000	0	60	180
	8000	0	175	470
	10000	100	315	770
	20000	950	1350	3340
	30000	2300	2860	5800

*「配偶者と子2人」は、相続財産の半分を配偶者、残り半を子2人で等分し、配偶者の税額軽減特例を適用して計算 (民間税理事務所)

から逆算するとサ高住の場合20〜25戸・木造2階建てまたは平屋建て程度。有料老人ホームの場合30〜35戸・木造2階建てまたは平屋建て程度、が適正規模になる。延床面積で言えば220〜300坪ということになる。建

設工期は5〜6ヶ月と考えられるので、サ高住の場合は3〜4月には建築確認申請及び金融機関の融資合意を取得する必要があるので、遅くとも2月頃までには基本設計を進めておく必要がある。有料老人ホームの場合は登録・補助金申請が不要のためサ高住よりも余裕があるが、基本設計を4月頃に終わっておく必要がある(図16)。

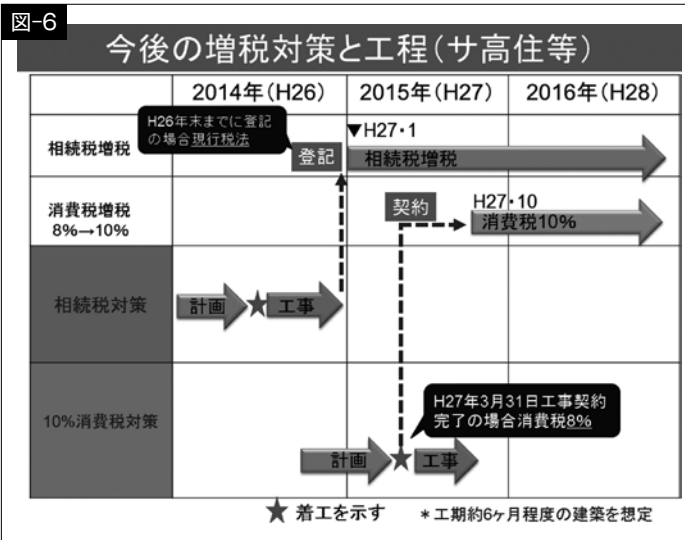
※ここで言う基本設計とは平面プラン決定を言う。※サ高住の場合は補助金・税制優遇等があるので地主側は飛びつきやすいが、医療法人側としては利回りが良い有料老人ホーム(住宅型)も視野に入る。ただし地元自治体の方針や基準にも左右される。

以上のような状況から、今後、各法人

しる医療法人・社会福祉法人・介護事業者等よりも高齢者住宅等に関するノウハウが豊富になってきている。皆様のところにも物件の持ち込みがかなり来るのではないだろうか、それも確で多種多様な提案が持ち込まれているだろう。彼らも相手の医療法人等が得意とする分野までも調査しているケースもあるのだ。つまり地域の医療法人等はふるいにかかれ、逆に言えば「その法人が本当に在宅医療が出来るかどうかの指標」にもなるのではないだろうか。大げさに言えば、法人が市場原理にさらされていることにもなっているのだ。

■相続税対策の工程

相続税の増税が課せられる時期は、平成27年1月1日以降に相続が発生した時点である。建設投資をすることで、この増税を回避するためには平成26年12月31日までに「登記」をしておくことが条件になる。つまり1年以内に建築の完成引き渡し条件になる。個人の場合は多くの場合2億円以上の投資は少ない。金融機関の決済規模を考慮すると1案件の投資規模は1.0〜1.5億円前後が件数としては多いはずだ(金融機関の支店決済金額範囲も影響する)。このことから逆算するとサ高住の場合20〜25戸・木造2階建てまたは平屋建て程度。有料老人ホームの場合30〜35戸・木造2階建てまたは平屋建て程度、が適正規模になる。延床面積で言えば220〜300坪ということになる。建



「在宅医療が出来ない法人」とみなされていることになるのかもしれない。当然、法人がどう考えるかは別としてだが、話が無であるとするならば、医療法人に残る一つの手法であるといえるべきである。医療法人において、もしもそのような話が無であるとするならば、医療法人にとつて厳しい時代に生き残る一つの手法であるといえるべきである。医療法人において、もしもそのような話が無であるとするならば、医療法人にとつて厳しい時代に生き残る一つの手法であるといえるべきである。医療法人において、もしもそのような話が無であるとするならば、医療法人にとつて厳しい時代に生き残る一つの手法であるといえるべきである。