

令和6年  レポートのまとめ



五島列島 井持浦教会

今年1月1日に能登半島地震が発生、暗い幕開けとなりましたが、正に能登半島にお住いの皆様は、ようやく立ち直りかけたら豪雨災害に会い、踏んだり蹴つたりの1年を過ごされたことと思います。天災地変に負けず多くの方が復活されることを願うばかりです。ロシアのウクライナ侵攻による戦争と、イスラエルのガザ侵攻とイランの参戦により欧州や世界中が不安の渦に巻き込まれそうな気配ですが、更に米国トランプ大統領の出現に不安が増大するばかりです。明るい話題は、大谷翔平の大リーグドジャースでの大活躍は、日本人のみならず世界中の野球ファンに大きな夢と希望と勇気を与えました。

**1月号 暦年贈与と相続税**

相続人への暦年課税が3年から7年に延長され、7年前までの贈与は相続財産として相続人に対して相続税の対象となることとなった増税である。平成27年に基礎控除が相続人2名の場合、7000万円から4200万円に大幅引き下げとなり、相続税課税を心配される相続人は2倍に増加しました。団塊の世代が現在相続を迎えています、あと数年で団塊世代がいなくなると、この種の税金はますます課税強化されそうです。

**2月号 令和6年度不動産税制改正**

特に大きな改正はありませんでしたが、各種特例措置の延長が実施されました。

**3月号 日本の地震発生確率**

2021.3公表の「30年以内に震度6以上の地震発生確率」が公表されました。公表は、低確率の地域防災が手薄になるとの予測から公表を控えるべきとの意見もあるそうですが!! 北海道根室80%・水戸81%・静岡70%・徳島、高知75%が高確率地域。

**4月号 令和6年地価公示を読む**

コロナ後から日本の地価は2%ほど上昇傾向が継続している。しかし今年も群馬県はまだ住宅地商業地ともにマイナス圏となっている。マイナス県（地域）継続と上昇県（地域）との格差は広がるばかりで、大都市への集中、地方における中核都市への集中が止まらない。

**5月号 所得税率一覧**

平均サラリーマンの年収400万円・年齢別では、20代300~400万円、30代500万~590万円、50代前半で700万円頭打ち 資本金2000万~1億円未満会社40代370万円といわれていますが、税負担率は20%~25%、会社負担合算で35~40%の税金やら社会保険料負担があります。もっと高い負担率の国もあるそうですが、老後の生活は安定しているようです。どちらが良い!?

**6月号 相続登記の義務化**

不動産を相続で取得したことを知ってから3年以内の相続登記義務化が本年4月より実施法制化されました。スタート以前に相続した相続人も令和9年3月31日までに相続登記をしないと罰則規定があります。昭和初期の名義人の不動産で相続登記が困難な不動産は?

**7月号 法定相続情報証明制度**

法定相続情報一覧図を作成することにより、これを法務局で記載事項証明が発行されます。この証明書により相続発生により様々な届け出手続きの申請が便利になる制度です。この申請は相続人が一般的に司法書士に依頼し法務局に提出します。法務局からの証明書交付は無料ですが、若干司法書士への報酬が必要となりますが、便利な制度です。

**8月号 令和6年度路線価格の趨勢**

全国平均2.3%上昇であるが、地方と都心との格差はさらに拡大している。群馬県はまだ数値としてはマイナスを示しているが、このままの状況が継続すると来年はいよいよマイナスを脱出できる可能性がある。

**9月号 建物性能表示**

世界的な脱炭素対策から遅れているわが国もいよいよその取り組みが具体化されることとなっている。2025年4月より、建物販売・賃貸における住宅性能表示が実施される。エネルギー消費性能、断熱性能、光熱費の目安等の性能表示が義務付けられる。また、木造住宅の構造計算（それまでは必要なし）や、消費性能については、使用される照明器具等の消費性能機種の記載等設計や建築確認に添付する書類も増えて、設計料等も増大することとなるのでしょうか。一番怖いのは、建築費の更なる高騰で、必須でしょう。

**10月号 令和6年度地価基準地価について**

路線価格や地価公示価格の傾向と同様です。全国平均全用途では地価公示で2.3%上昇、基準地価では、1.4%上昇となっています。共に昨年の同期（1月と7月）と比較しての数値ですが、傾向は全く同じと理解してよいのではないのでしょうか。

**11月号 相続税の貸家建付地評価**

自己所有の土地付き建物を第三者に賃貸すると相続税評価額が減額されます。その原因は、賃借権が発生するからです。土地だけの場合でも、定期借地権のように所有権の行使を阻害する権利が発生しているから資産価値としての減少を算定しています。一般的に借家権は30%で土地に関しては、相続財産評価基準書記載の借地権割合が50%の場合は、 $0.3 \times 0.5 = 0.15$  つまり15%減額されるということとなります。借地権の権利とすると低いように感じられますが、相続財産をたくさん所有している資産家の相続人には大変ありがたい制度です。賃貸アパートが相続対策の一つとなる原因でもあり、空き家をつくる要因でもありますね。

**12月号 令和6年のまとめ**

頭書にも記載いたしましたが、自然災害は人類にとって大変脅威な存在です。しかしその脅威の原因をつくっているのが人類であることも明白な事実です。では、昔のような生活、自然に害を及ぼさないような社会が良いのか？ 人類は成長しなくてよいのか？ 自然を脅かしている対価は超超高額であるが、それが又人類を成長させる起因も作っている。成長しなければならぬが、自然に優しいゆっくりとした成長が必要なのでしょう。