

# 節税に賃貸経営の勘所

## 来年1月からは相続税がアップし、課税される人が大幅に増える。

相続破産しないため、賃貸経営は有効な節税策だが、落とし穴もあるようだ。

東京都内に住む60代の会社員男性Aさんは10年ほど前、相続破産しそうな状態になった。資産家の父親が亡くなり、1人で5億円相当の遺産を相続。そのほとんどが土地で、相続税額は2億円ほどに上った。

建てて住んでいた、こうした土地には非常に買い手がつきにくい。相続税は、被相続人（この場合はAさんの父親）が亡くなった日の翌日から10カ月以内に現金で一括して納めるのが原則だ。しかし、Aさんがあるはずもなく、かといってすぐに土地を売るこ

ともできない。結局、利子にあたる税金とともに、10年間の分を払い、納税を続け、最近やっと払い終えた。

## 首都圏は要注意 認知症もリスク

これは著書に「相続破産（朝日新書）がある税理士・公認会計士の五十嵐明彦さんが、実際に相続を受けたケースだ。一部の金持ちのせいだけに悩まらうと思うことなかれ。来年1月に相続税が増税されると、首都圏で一戸建てを持つ人の多くが、課税対象になる可能性が指摘されているのだ。

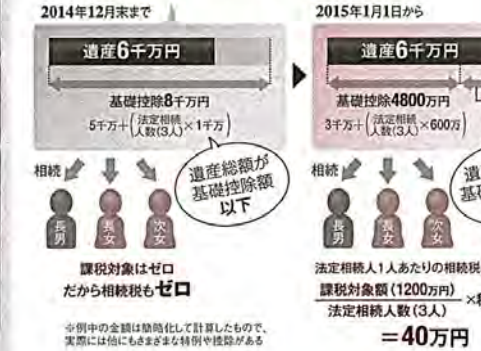
「とにかく被相続人の生前に、それも元気をうちに準備することが決め手です」  
相続コーディネイト会社「夢相続」の曾根恵子社長は、そう話す。Aさんのケースでも、それを迎えるたび、たとえ安価でも借り手に買ってもらう現金化するなど、十分な時間さえあれば打つ手はあったらう。

60代の女性Bさんから、こんな相談を受けた。  
父親はすでに亡く、90歳の母親には3億円相当の財産がある。そのほとんどは、母親の自宅がある土地1千平方メートルや建物などの不動産だ。  
このような場合に使える節税テクニックは、「小規模宅地等の特例」の活用だ。自らに住む宅地が240平方メートル以内（来年1月以降は330平方メートル以内）なら、相続税の計算時に土地の評価額を8割減額できる。宅地の一部を売ってコンパクトにすれば、この特例を適用して、納税額を減らせるだけでなく、納税に必要な現金も確保でき、一石二鳥なのだ。

## 相続税はこんなに増える！

ポイント1  
基礎控除が減って課税対象者が広がる

1人暮らしの母が死去して、6千万円の遺産を3人の子が相続する場合（預貯金、株式、土地・建物……）



※例中の金額は簡略化した計算したもので、実際には他にもさまざまな特例や控除がある

## 来年1月から

ポイント2  
遺産が高額になると相続税率がアップ

1人暮らしの父が死去して、6億円以上の遺産を2人の子が相続する場合（預貯金、株式、土地・建物……）



## 相続税の速算表

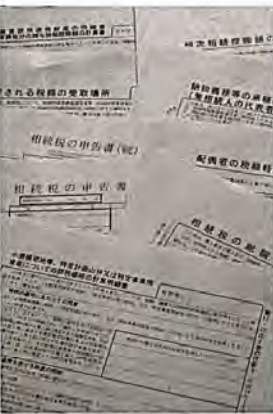
法定相続人1人の課税対象額	2014年未まで	2015年から
～1千万円	10%	なし
～3千万円	15%	50万円
～5千万円	20%	200万円
～1億円	30%	700万円
～2億円	40%	1700万円
～3億円	45%	2700万円
～6億円	50%	4200万円
6億円超	55%	7200万円

被相続人が元気をうちに、まず手をつけたほうがいいのは、財産のリストラアップ。  
「いきなり財産について尋ねたりすると親を怒らせてしまうかもしれない。それでも、きつかけを見つけて上手に話をしないといけない」（前出の五十嵐さん）

土地や建物の評価額は、本やインターネットで情報を入手すればある程度の計算はできるが、正確を期すなら専門家のアドバイザーを受けたほうがいい。  
財産に関する情報は、できるだけ被相続人と相続人と共有すること。たとえば、金庫の鍵かけ方一つでも、分らないければ業者を呼ばなければならぬなど、手間と時間がかかる。所有する土地の測量も済ませ

## 定番の賃貸経営 タワマンも有効

被相続人は遺言書を作り、できれば生前に内容を相続人に伝え、不満が出たらこの時点で調整しておいたほうがいい。偽造などの疑いが生じる余地をなくするため、公証後場で「公正証書遺言」を作るのがベストだ。  
そのうえで、曾根さんが最も有効な節税策として挙げているのは、賃貸不動産の活用だ。土地に賃貸マンションやアパ



遺産が多いと、相続税の申告の際、添付資料も含めて膨大な量の書類を税務署に提出しなければならぬ

「とくに影響が大きいのは、基礎控除の減額。2012年に相続税を課税されたのは、相続件数の4%余りだが、増税後は1.5倍の6%前後に増える見通しだ。地価の水準が高い首都圏を中心に、納税しなければならぬようになる例が続出するのは間違いない。  
では、相続破産を避けるにはどうすればいいのか。  
「とにかく被相続人の生前に、それも元気をうちに準備することが決め手です」  
相続コーディネイト会社「夢相続」の曾根恵子社長は、そう話す。Aさんのケースでも、それを迎えるたび、たとえ安価でも借り手に買ってもらう現金化するなど、十分な時間さえあれば打つ手はあったらう。