

備えておきたい

税制改正まであと1年足らず!

相続税対策

来年の相続税増税を控え「対策を急がなきゃ」と考える人が増えている。大切な財産を守るには、どうすればよいのか。相続コーディネーターの曾根恵子さんに聞いた。

取材・文／米田真理子 撮影／和田佳久



お話を聞いたのは

夢相続代表取締役
曾根恵子
公認不動産コンサルティングマスター、相続コーディネーター。日本初の相続コーディネーターとして1万件以上の相続相談に対処。感情面、経済面に配慮したオーダーメイド相続を提唱。

「このところ、相続のご相談にいらっしやる方が増えていますね」と、曾根さんは明かす。もちろん、来年の相続税増税を見据えてのことだろう。基礎控除が従来の「5000万円+100万円×法定相続人の数」から「3000万円+600万円×法定相続人の数」と、4割圧縮される。さらに、最高税率が50%から55%になり、税率区分が変更されることにも注意が必要だ。

「一方で、特例措置にも注目してください」。たとえば、自宅を優遇するため土地評価額を2割に圧縮する「小規模宅地の特例」の対象が240㎡から330㎡になり、完全二世帯住宅にも適用されるなど要件も緩和される。「こうした制度をかしこく利用すれば、あわてる必要はないわけです」と言う曾根氏は、「相続税を心配する前に、まずは家族の意思統一が不可欠です」と話す。

**増税とともに特例にも注目
まずは家族の意思統一**

節税対策の効果は、実例をみるとわかりやすい。曾根さんが紹介してくれたのは、都心近郊に住むAさんのケースだ。自宅や貸し駐車場など、財産の合計は1億1500万円。相続人は長男、長女の二人で、相続税の予想額は1060万円である（税制改正後）。問題点は、Aさんは老人ホーム住まい、長男、

不動産活用がポイント 対策はできるだけ早く

長女は独立し、自宅に誰も住んでいないこと。そして、駐車場の稼働率が悪く、相続税を払う現金も準備できないことだった。そこで、自宅をリフォームして賃貸し、貸家建付け地としての評価減と小規模宅地の特例の適用を受けて、評価額を圧縮。駐車場にもアパートを建てて評価額を抑えた。手持ちの現金は、今後の生活資金の備えとして残り、アパート建築には借入金を利用したが、年間の収支は黒字だ。この結果、相続税の予想額はゼロとなったのだ。

「節税対策のポイントは、不動産活用です。賃貸住宅とすれば、各種特例によって、土地・建物合わせて、評価額が購入額の3割程度になります。現金は評価そのままに課税されるので、今後のライフスタイルを考えて残す額を決めていくといいでしょう」と語る曾根さんからは、次のようなアドバイスもあった。「認知症の場合はもちろん、80代になると新しいことを始める決断が難しくなりがち。できるだけ早く、せめて70代までに対策をスタートしたいですね」。

不動産活用で節税! (Aさんの場合)

【自宅】	【貸駐車場】	【現預金】	【有価証券】
5440万円	4660万円	1000万円	400万円
財産の合計: 1億1500万円		相続税予想額: 1060万円	

対策①	対策②	対策③	対策④
自宅リフォーム (費用 100万円)	自宅を賃貸する	小規模宅地等の 特例適用	駐車場に 賃貸アパートを 建設
評価減 100万円	評価減 1156万円	評価減 2140万円	評価減 3733万円
節税 20万円	節税 231万円	節税 426万円	節税 625万円
節税対策後の相続税予想額: 0万円			

「節税対策のポイントは、不動産活用です。賃貸住宅とすれば、各種特例によって、土地・建物合わせて、評価額が購入額の3割程度になります。現金は評価そのままに課税されるので、今後のライフスタイルを考えて残す額を決めていくといいでしょう」と語る曾根さんからは、次のようなアドバイスもあった。「認知症の場合はもちろん、80代になると新しいことを始める決断が難しくなりがち。できるだけ早く、せめて70代までに対策をスタートしたいですね」。