



実例3・相続した保険金を収益不動産に替え評価を下げて分けやすくする



新刊発売中

富田さんの夫は、仕事中に体の不調を訴え、そのまま病院で亡くなってしまいました。まだ40代で、まさかこのように突然なでき事になるとは予想もしていませんでした。

2人の子供も小さいうちに、専業主婦の自分が今後どうすればいいのか、とても不安になり、相談に來られました。これから先の老後のことまで考えると、どうしていいかわからないというのが正直な気持ちだということでした。

富田さんの親族は遠方のため、経済面でも精神面でも頼ることはできません。夫が残してくれた財産で今後の生活の基盤をつくり、生活を維持していく必要があります。

幸いなことに自宅マンションは、夫が住宅ローンを組んで購入していましたが、団体借入生命保険が下りました。それで住宅ローンはすべて返済できたのです。

住まいには困らない状態となりましたが、収入を得るためには富田さん自身が働かなければなりません。けれども、まだ子供が小さいので、仕事を見つけることは簡単ではありません。

かといって預貯金を切り崩していくと、いずれ底をついてしまうのではという不安があり、また、自分の相続のことも考えるとこのままではいけないと思えるのです。

収入を確保するため、収益不動産を購入

夫の相続財産としては退職金、生命保険金が入り、まとまった金額となりました。しかも、すぐに使う予定はないとのことでしたので、現金で収益を生む不動産への組み替えをする提案をしました。

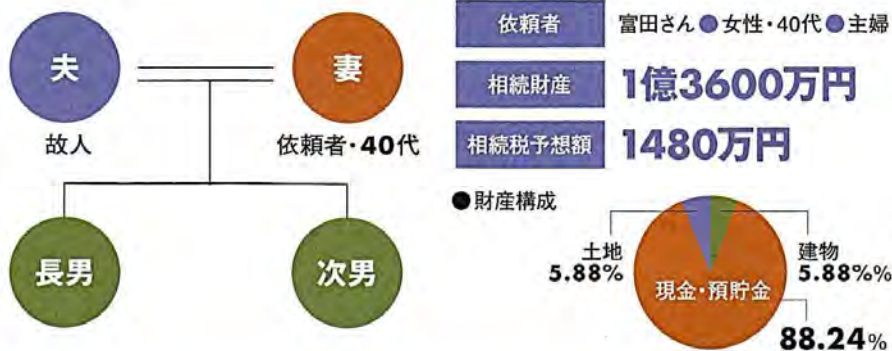
毎月の家賃が入ることで安定収入となり、仕事ができるようになるまでの間の不安を解消することができそうです。富田さんはすぐに決断されたので、収益不動産は立地が良く、長期的に運用できるものを慎重に選んで購入していただきました。

購入する不動産は分けられるように複数にする

富田さんには子供が2人あり、将来の相続でもめることのないよう、2つの賃貸不動産を購入して、分けられるように配慮しました。市場に流通しやすい価値の物件に分けて購入すると、売却もしやすくなります。

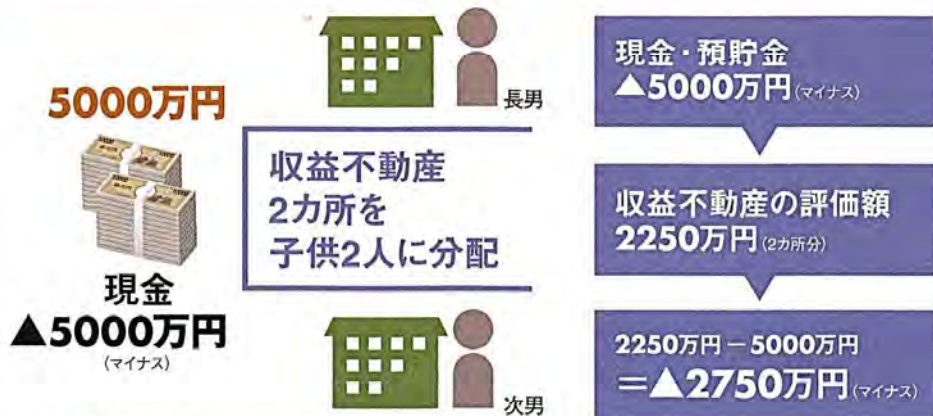
また、単身者用のものであれば、需要も多いので貸しやすくなります。現金を保有したままでは、相続のときそのままの評価となり、相続税がかかることが明らかです。現金で不動産を購入することにより、評価が下がり、相続税の負担は少なくなりました。

ケーススタディ3 富田さんの場合



依頼者 富田さん ● 女性・40代 ● 主婦
相続財産 1億3600万円
相続税予想額 1480万円

現金を収益不動産に替える



● 得ポイント

- ① 現金による不動産購入で評価を下げる
- ② 子供1人に1つの収益不動産で相続時のトラブルを防ぐ

対策の効果 POINT ① 収益不動産の購入 + POINT ② 現金で複数の不動産を購入

評価減額 2750万円 相続税予想額 930万円 節税額 550万円