

不動産の専門家
不動産の活用や、売却、交換などの実務が可能なので、トータルな相続対策ができる

弁護士
家族が揉めた時など、法律の専門家としてアドバイスや調整ができる

税理士
税務のプロ。相続税の計算や納税の手続きなどの実務を行う

信託銀行
遺言信託などのサービスや遺産整理業務などを行う

相続の悩み、相談する相手はどんな人が良いのでしょうか？

まず相続関連の相談相手には、どんな専門家があるのでしょうか？まずは相続税に関連して、税理士を連想する方が多いでしょう。さらに遺産分割で揉めた場合に頼むのが弁護士。また、最近では「遺言信託」という商品を提供している信託銀行も認知度が上がってきました。そんな多岐にわたる選択肢の中でどんな専門家に相談するのが良いのでしょうか？

「日本人の資産の大半が不動産ですから、その不動産に関する知識を持ち合わせていることが大切ではないでしょうか。もちろん、税理士にも弁護士にも、不動産に関する知識をお持ちの方はいらっしゃると思いますが、不動産の実務のノウハウがある方は、それほど多くないかもしれません。

住宅会社にも相続に詳しいファイナンシャルプランナーがいる。

不動産にも相続にも精通したパートナーを見つけるのは、なかなか難しいのではないのでしょうか？

「身近なところでは、住宅会社にもノウハウを持つ方がいらっしやと思います。賃貸住宅を提案している住宅会社では、当然相続に関する様々なことまでアドバイスや経験をしているはず。日本人の資産の大半が不動産なのですから、それを活用するためのアドバイスをしている住宅会社には、必然的にノウハウやコンサルタントのネットワークが蓄積されるからです。」

将来的に相続対策として土地活用や売却等をするためには、専門の不動産に関するノウハウが必要になりますから、はじめからそこに相談するのも効果的だと言えるでしょう。

相続税対策

【納税対策】
相続税が発生した場合の納税資金の確保

【節税対策】
土地の活用等を行い、相続税評価を下げる。また売却による納税資金の確保

【贈与等で財産を減らす】
生前に贈与を活用して子に資産を渡しておく

遺産分割対策

【財産を明確にする】
土地、有価証券、現金等財産の目録づくり

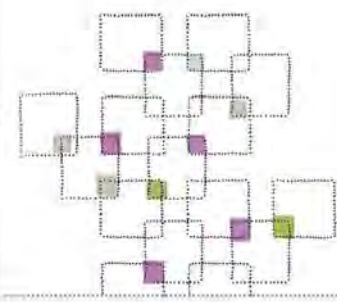
【不動産の分割】
分割が難しい不動産をどうするか。特に実家の土地建物

【遺言書の作成】
どのように分けるかを生前に決めておく

相続問題は「大別して2つ。」「遺産分割」と「相続税」。

相続対策というところ、税金対策をイメージされる方が多いでしょうが、一番のポイントは遺産の分割です。相続で相続税がかかるケースは全体の4%ほどだと言われていますから、実は税金の問題より「遺産分割の問題の方が多くなります。まずこれをしっかり考えましょう。」

さらに資産が多く「相続税」が発生する可能性があるなら、積極的な対策が必要です。詳しくは、次ページより説明します。



平成24年 相続財産の構成比(国税庁統計より)



「相続税の増税が決まり、相続への関心はさらに高まっているように、当社に相談に来られる

特集
～相続はプロに相談する時代～

知っておきたい相続の最前線

相続税の増税も間近に迫り、相続について漠然とした不安やお悩みをお持ちの方が多いのではないのでしょうか。そこで今回は相続について、様々な面から検証します。



曾根 恵子氏
株式会社夢相続の代表取締役。(株)PHP研究所勤務後、昭和62年不動産会社設立。相続コーディネーター業務を開始。相続相談に対処するため、平成12年NPO法人設立。内閣府認証を取得。平成13年に相続コーディネーターを業務とする法人を設立。著書も多数出版。

日本の相続財産は半分以上が不動産です。

現在でも、相続税の課税対象となる方は、年々増えています。そしてこれから待ち受けている相続税の増税を想定すると、より多くの方が課税対象となる可能性があります。今回は、円満な相続のお手伝いをされている株式会社夢相続の代表取締役、曾根恵子氏にお聞きしました。

「相続税の増税が決まり、相続への関心はさらに高まっているように、当社に相談に来られる方もかなり多くなっています。日本の場合、財産の大半を占めるのは、土地や建物などの不動産です。国税庁統計によると、相続税の課税対象とされた人の相続財産の構成比率は、上のグラフの通りになります。土地の45.9%と家屋の5.3%を合わせると不動産が過半を占めます。現金と違い、簡単に分けることができないのが不動産ですから、それが遺産分割でもめる原因になったり、相続税は発生するのに納付のための現金は無い、という問題を引き起こす原因の一つになっているのです」と曾根氏。

この日本人の資産の特徴を考えると、相続問題の核になるのは不動産の対策を考えることだと言えるのではないのでしょうか。今回は円満な遺産分割と不動産活用から相続対策のヒントを探って行きます。

読者プレゼント



曾根さんの著書「相続税対策！土地活用で財産を残せ」を抽選で、5名様にプレゼント！別添のハガキシートからご応募ください。



円満な相続のための遺産分割を考える

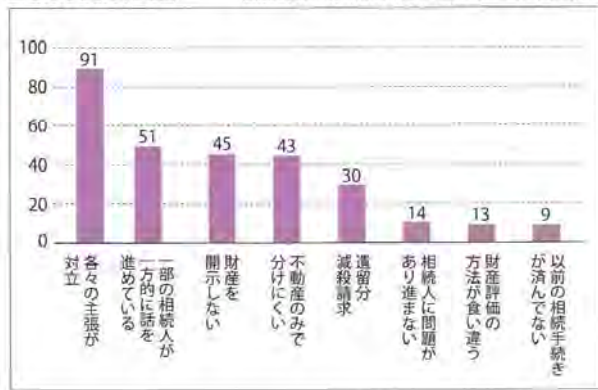
財産の多少に関係なく、一度もめてしまうと家族の関係も悪くなる遺産相続。その対策を知っておきましょう。

相続では、遺産分割のもめ事が多い。

「左のグラフは、当社に相談に来られた方々で遺産分割でもめてしまった理由をまとめたものです。やはりそれぞれの主張が対立し、上手に分割できていないことが原因です。中には親子や

□もめてしまった理由

相続相談で遺産分割に関する内容・平成19年～25年/ 夢相続調べ



兄弟で会話ができないほどこじれたり、身内裁判というケースも珍しくはありません。遺産相続でもめる場合は、よほどの資産がある方だと思われるかもしれませんが、実はもめるのは財産の多少に関係がありません。昔と違い、現在は、相続人は皆同じ立場で権利を主張できる時代です。それなのに財産の内容や財産の分割をオープンにしないことが身内で対立してしまっ要因だと言えそうです(と曾根氏)。

日本人の資産の大半が不動産ということは、もめる原因も不動産というケースが多いのでしょうか？
「まさにその通りです。例えば地価の高い場所に実家があるケースでは、資産の大半がその家と土地ということがあります。兄妹3人で一つの実家を相続するとすると、将来的に権利関係で難しくなることが考えられます。これは自宅以外に賃貸住宅等を経営している場合でも同じです。分けにくい不動産が、遺産分割の大きな問題となるのです。」
遺産分割でもめないためにも、できるだけ生前に対策を考えて家族全体で話し合っておくことが必要です。

相続でほめないためにおきたいこと

- 普段からコミュニケーションをとっておくいざとなつてからでは円満にいかない
- 財産や生前贈与はオープンにしておく疑心暗鬼のタネを作らない
- 介護の役割分担の情報共有をする一方的な主張にならないようにする
- 遺産分割でもめないよう遺言を用意する意思を残し、悲惨なもめごとを避ける

相続でもめないためにおきたいこと。
「二番の遺産分割対策は、家族の信頼関係を築いておくことです。日ごろからコミュニケーションをとっておくことで、相続に関してもその信頼関係で手続きができるのです。親は財産をオープンにして、どのように分割するのかをしっかりと考え、家族の皆にも伝えておきましょう。できれば遺言を用意しておくことが良いのではないのでしょうか。」

遺言のつくりかたを覚えておきましょう。

遺言書と呼ばれるものには、一般的に遺言者本人だけで作成する最も簡単な遺言書である「自筆証書遺言」そして公証役場で公正証書として作成される遺言書である「公正証書遺言」があります。

「作成時に費用や時間がかかりますが、相続の際に争いになるリスクが少ない公正証書遺言がおすすです。どちらにしても、その内容が大切ですから、こまめに確認し、自分の意思でつくってあることを知らせておくことが大切です。遺言書は家族へのメッセージでもありますが、遺産分割だけに限らず、様々な想いを書いておくことも大切です。」

お盆など家族が集まる機会は相続を話し合う絶好のチャンス。



相続でもめないための一番の方法は、事前にご家族で話し合っておくこと。その機会として家族が集まるお盆やお正月などは良い機会だと言えるのではないのでしょうか。では、そんな機会にどのようにして話すきっかけを作れば良いのでしょうか。

「相続の話は、なかなか切り出しにくいものです。できれば親の側(相続させる側)からお話をするのが自然でしょう。どうしても子供側(相続する側)から話を切り出すなら、まずは親の老後の問題から話し合うのはいいかもしれません。この実家に住み続けたいのか、体が不自由になったらどうしたいのか、子供にそれをどう支えて欲しいか……。そんな将来の話から、相続の話まで進めると、違和感無く話が進むはずです。」
ご家族で何ごともオープンにして話すことができる関係を日頃からつくっておくことが大切だということですね。

あらかじめプロに相談するのも家族で話すきっかけに。

不動産が資産のほとんどを占める場合、相続で不動産をどう分けるかがポイントになります。分け方と言っても千差万別。売却して現金にして分ける方法から専門知識が必要となります。が、不動産と金融資産をバランスよく分ける方法など、不動産のプロのノウハウが必要とされます。あらかじめプロのアドバイスを受けて、選択肢を知った上で家族で話し合っていくことが望ましいでしょう。





不動産対策で相続税を減らすポイント

不動産を活用することで相続税の評価額を下げる。税負担を減らして渡したい資産。

相続税はさらに増税へ。控除も減り、課税対象者が増える可能性も。

2015年1月から相続税が改正されます。基礎控除が引き下げられることで、課税対象者が現在の4%から大きく増えることが予想されています。さらに相続税の税率も改正されるため、所有資産が多いケースでは、さらに税の負担

担が大きくなることも想定されます。その資産のほとんどが不動産という場合は、納税資金の確保も考えなくてはなりません。やはり生前での不動産対策が必要となるはずですよ。まずは専門家に相談することをお奨めします。

現金は評価減にならない。不動産は評価の仕方では下げられる。

相続税対策として、不動産の活用が効果的な理由は、所有する形態によって評価が下げられる可能性があることです。例えば現金2,000万円はそのまま課税対象額になります。2,000万円を区分マンションを購入し、賃貸しておけば、評価額を約3分の1にすることが出来ます。

また更地や駐車場として所有している土地は評価減になりませんが、賃貸住宅を建てて賃貸することで評価を下げる事が出来ます。

現金は評価減にならない。不動産は評価の仕方では下げられる。

□相続税の基礎控除の改正前と改正後の比較

	改正前	改正後
定額控除	5000万円	3000万円
法定相続人数	1000万円× 法定相続人の数	600万円× 法定相続人の数

□相続税の税率構造の改正前と改正後の比較

取得金額	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
～1000万円以下	10%	—	10%	—
1000万円超～3000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
3000万円超～5000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
5000万円超～1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
1億円超～2億円以下	40%	1700万円	40%	1700万円
			45%	2700万円
2億円超～3億円以下	50%	4700万円	50%	4200万円
			55%	7200万円
3億円超～6億円以下				
6億円超～				

※上記の改正は、平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

「現金・預金・有価証券」評価の考え方

- 亡くなった日の残高が財産の額…1円も減らせない
- 名義預金が増えることもある。



「不動産」評価の考え方

- 土地/路線価(時価の80%)
→貸していれば借地権割合減額
- 建物/固定資産等税評価(時価の40%程度)
→貸していれば貸家評価70%



不動産を活用してできる相続税対策には様々なものがあります。

自宅や賃貸住宅の贈与。駐車場などの評価減を受けられない土地の売却や活用。さらに現金を不動産に変えるなど、様々な相続税対策が考えられます。不動産は今や所有しているだけでは負担になる時代。ぜひ積極的な活用を考えましょう。

贈与

自宅を配偶者に贈与



婚姻20年以上などの配偶者は、『2000万円+暦年贈与110万円』まで課税対象から控除できます。

賃貸住宅を子供に贈与



満室家賃収入のある物件を子供に贈与する。家賃が子供の収入になるので、親の財産が増えずに済みます。

※賃貸借契約に注意が必要。

資産組換

土地を売却、賃貸不動産に買い替える



収入を得にくい土地は、維持費や相続税が多くなるので、収入が得られる不動産に買い換えることで、評価減と収入のバランスをとることができます。

購入

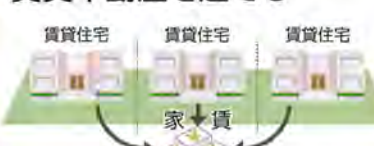
現金で不動産を購入する



財産を現金で持つより、賃貸住宅や賃貸併用住宅に換える方が評価が下がります。

活用

土地に賃貸不動産を建てる



駐車場等になっている土地がある場合、賃貸住宅を建てることで土地の評価減に。さらに兄弟が3人の場合、3棟の貸家を建てるなど、分割対策もおきましょう。

信頼できるプロを見つける事がトータルな資産活用のポイント。

不動産を活用した相続税対策は、まさにオーダーメイド。土地の状態やトータルな資産の状況を踏まえて、適切なものを選ぶ必要があります。これらの対策には、様々なノウハウや、提案力が必要になります。不動産に詳しい相続コーディネーターに相談したり、土地活用に実績のある住宅会社に相談する等、信頼できるプロをパートナーに選ぶことが大切です。できるだけ様々なセミナーに参加したり、書籍やインターネットで情報を得る等、まずは知識を豊富にしておくことも大切です。