

# ケーススタディから学ぶ 不動産相続の対応ポイント

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 曾根恵子

前号の特集では、実務に活かせる相続についての基礎知識をご紹介しました。今回は、ケーススタディをもとに不動産相続の相談をされた場合、管理会社としてどのように対応したらよいのか、そのポイントを解説します。

曾根恵子(そね・けいこ)

◎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 ◎株式会社 夢相続 代表取締役  
相続に関する専門家のまとめ役となる『相続コーディネーター』の地位を確立し、1万2000件以上の相続相談に対応。  
感情面・経済面に配慮した「オーダーメイド相続」を提案し、家族の絆が深まる“夢相続”の実現をサポートしている。  
【主な著書】『相続税を減らす生前の不動産対策』『相続はふつうの家庭が一番もめる』等 25冊  
【メディア出演】NHK「あさイチ」「ゆうどきネットワーク」 TBS「はなまるマーケット」等

CASE STUDY  
ケーススタディ

1

## 組替

住まない実家を売却、都心の不動産に買い換えた勝山さん

【ご家族の状況】

- 依頼者：勝山さん（女性・60歳代）  
専業主婦
- 家族関係：妻（本人）、夫、子供2人
- 財産の内容：実家、預金



問題

誰も住まない自宅は金食い虫

勝山さんの父親は、一昨年亡くなり、実家不動産は長女の勝山さんが相続しました。勝山さんは父親とは同居をしておらず、夫の家に住んでいるため、実家に戻る選択肢はありません。

父親が高齢になったときは、専業主婦の勝山さんが通って父親の世話をしてきました。母親は20年も前にすでに他界しており、弟は離れた土地で独立しているため、父親の面倒は勝山さんが見てきたということです。

亡くなったときも、父親の自宅をどうするかが課題でした。弟家族も実家に戻って住むという気持ちはないということで、現金を希望しましたので、不動産は勝山さんが相続しました。しかし、自分の住まいとは離れているうえに、住まない父親の家を持っても収益もなく、所有することで固定資産税などの税金が掛かるだけです。



## 例 マンガで見るケーススタディ1

### Point!

相続した自宅が売却可能な条件ですから売却を行い、都心部の賃貸物件の購入を提案します。複数購入することでリスクを分散させ、依頼者の子供への相続もスムーズに行えます。



### 対策1 住まない家は売却

そこで、建物を壊してアパートを建て、不動産収入を得る事も検討しましたが、勝山さんの住まいと離れていることから、思い切って売却して、立地のいい地域で収益不動産（賃貸マンション）を購入する事を提案しました。

父親の家は、閑静な住宅街にあり、面積は180坪ほどあります。二方が道路に面した整形地なので、建て売り住宅に適しています。そうした好条件が幸いし、ほどなく売却ができました。

### 対策2 4つの賃貸マンションに分ける

賃貸経営は、ひとつにまとめるよりは、分けたほうがリスクの分散ができると判断しました。勝山さんの子供が2人ですので、自分の相続では子供たちがもめないよう、分けることを考えて、4つの賃貸マンションに分けて購入し、それぞれ賃借人も決まりました。

物件を選ぶ基準は、駅に近く環境もよいこと、売却するにも流通しやすい価格帯にすることなど、すべて順調に、買換が進みました。

こうした資産組み替えで、毎月、安定した賃料を得ることができ、収入のない専業主婦から大家さんとして家賃収入を得ることができ、老後の不安がなくなりましたし、2人の子供の負担になることもないと思うと気持ちの余裕も生まれました。

売却で得た金銭を貯金し日々の生活費として切り崩していくようであれば、預金が減る不安がありますが、毎月安定した収入が入ることは安心だと喜んでいただきました。

#### 賃貸不動産に組み換えによる評価減

相続人：夫、子供2人

●対策前  
相続財産 実家9,500万円・預金1,000万円 相続税705万円

#### ●対策後

- ①実家不動産を売却する。土地建物評価 ▲9,500万円  
→評価以上で売却でき、仲介料、譲渡税引き手取りが9,500万円とする
- ②9,500万円で賃貸不動産を購入、賃貸すると購入価格の約3分の1程度になる  
→9,500万円×1/3=3,166万円
- ③賃貸不動産3,166万円+金融資産1,000万円=4,166万円となり  
→基礎控除の4,800万円以下の財産となる…相続税705万円の節税

#### まとめ

実家不動産を売却し、賃貸不動産を4つ購入

- 対策後：相続財産4,166万円 相続税0万円
- 節税額：705万円



CASE STUDY  
ケーススタディ

2

## 贈与特例の利用

配偶者の特例を利用して  
妻に自宅を贈与、  
子供に現金を贈与した田代さん

### 問題 時間をかけずに相続対策をしておきたい

田代さんはIT関連の会社の創業経営者です。会社は順調に成長し、2人の息子達に継承させる段取りも済ませました。60歳代半ばから準備をしてきましたので、70歳で区切りをつけて、正式にリタイアしました。

こうした事情で、退職金も入り、不動産と合わせると相続税がかなりそうです。70歳代でまだまだ元気とはいえ、突然、相続になるということもないとは言えないため、あまり時間をかけずに対策をしておきたいと考えました。

田代さんの自宅単独所有ですので、夫婦間の財産のバランスは取れていません。それでは万一、妻が先に亡くなった場合、配偶者の特例が使えないと相続税の負担が大きいため、配偶者の特例を利用して自宅を妻に贈与することを提案しました。

自宅の評価を税理士にも確認をしたところ、土地建物で4,000万円とわかりました。そこで、2,000万円の特例を利用して妻に贈与しました。

また、長男は結婚して家を建てており、次男も結婚を決める時期でしたので、それぞれに住宅取得資金として1,000万円を贈与しました。嫁いだ娘には孫がいますので、同様に1,000万円を教育資金として贈与手続きをしました。

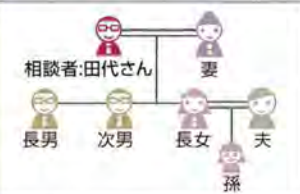
### 対策 退職金で都心のマンションを購入する

贈与が進んでやれやれといいたところですが、1億9,000万円のうち、贈与ができたのは自宅の半分と退職金の一部の5,000万円で、まだ相続財産は1億4,000万円あり、基礎控除5,400万円を引いても8,600万円が課税財産となり、相続税も1,155万円と想定されました。

そこで、退職金の残りと預金を合わせて9,000万円で4つの賃貸不動産を購入し、賃貸することで評価を下げて、家賃収入を得るようにしました。

#### [ご家族の状況]

- 依頼者：田代さん（男性・70歳代）  
無職・年金生活
- 家族関係：妻（60歳代）、  
長男（40歳代）、  
次男（40歳代）、  
長女（30歳代）
- 財産の内容：自宅、預金、退職金



#### 賃貸不動産に組み換えによる評価減

相続人：妻、子供3人

##### ● 対策前

相続財産 自宅4,000万円・預金5,000万円・退職金1億円(現金) 相続税2,209万円

##### ● 対策後

- ① 妻に自宅を贈与…贈与税0円 ▲2,000万円
- ② 子供に住宅取得等資金を贈与…贈与税0円 ▲2,000万円
- ③ 孫の教育資金贈与…贈与税0円 ▲1,000万円 → 贈与額の合計 5,000万円
- ④ 9,000万円で賃貸不動産を購入、賃貸すると購入価格の約3分の1程度になる  
→  $9,000万円 \times 1/3 = 3,000万円$
- ⑤ 自宅2,000万円・賃貸不動産3,000万円+金融資産3,000万円=8,000万円となり  
→ 基礎控除の5,400万円を控除すると課税財産は2,600万円…相続税274万円

#### まとめ

自宅や現金を贈与し、賃貸不動産を4つ購入

- 対策後：相続財産2,600万円 相続税274万円
- 節税額：1,935万円

## 例

## マンガで見るケーススタディ2

### Point!

今のままでは多額の相続税がかかるため、特例を利用して自宅を妻に、息子たちには住宅資金を娘孫には教育資金を贈与。さらに賃貸不動産を購入し、生前対策をしました。

