

図解

# 相続は生前の 不動産対策で 考えよう

相続コーディネーター実務士

夢相続 曾根恵子 著

相続税を減らし、収益を最大化する!

# これからの相続対策は 「相続税の節税」+「財産の活用」!

## 家族のあり方や財産に対する考えが変わってきた

先代から相続した財産を所有する人は、先祖から相続した財産をそのまま持ち続け、次世代へ継承させようと考えておられる方は多いでしょう。自分の代で減らすわけにはいかないというふうなようです。また、自分で築いてきた方も同様で、自分の生活は簡素にして使わずに、次世代に継承させたいという考えのようです。

私は平成のはじめから相続コーディネーター提案をし、対策のサポートをしており、今までに数多くの方の相続に関わってきました。相談を受けた方は1万3,000人を超え、著書を読んで全国から相談や依頼をいただいていますので、相続する方の本音や実情を近いところで仕事をしてきました。

多くの方の共通した願いは、「家族が円満であること」と「相続税の負担は減らしたい」という2つのことです。しかし、最近では家族のあり方や相続に対する認識の仕方は、次第に変わってきたと感じています。

## 相続税は増える一方、対策は必須の時代

平成27年から相続税の基礎控除が改正され、最高税率も上がり、資産を持つ人は一律に相続税が増えたと言えます。これから財産を渡していく親世代は財産を残して継承させたい世代ですので、そのままの形で財産を渡そうとすると、相続税は以前よりも増えていて、次世代の納税の負担が大きくなります。

財産があることはいいことですが、土地も預金も、値上がりしたり、増える財産ではなくなったため、財産を相続することが有り難いと思わない人たちも出てきました。負担になるものはいらないということでしょう。

そうした不満を持たれないためには、相続になって困らないように「相続税の負担を減らしておくこと」とその後も相続した人が困らないように「負担にならない優良な資産」にしておくことが必要です。それもいまから、次世代の意見を反映した対策を親子で一緒に取り組んでおけば心の準備もでき、経済的な負担も減らせます。

当社は「オーダーメイド相続プラン」でそうした対策のご提案とサポートをしており、いくつもの実例があります。

## 資産組替で8億円の相続税を70%減できた

Hさんは80代、妻と長男家族と同居する土地持ち資産家です。先代から相続した農地が、区画整理で宅地となり、30億円以上の評価に跳ね上がりました。財産のほとんどが更地で相続税は8億円になると試算されました。節税するには所有する土地に賃貸住宅を建てるのが対策になると勧められていて、建築費は8億円かかるという提案をされたと言います。節税はしたいものの、借入金の額に決断しきれず、また相続税の納税のために維持してきた土地を売っても足りないかもしれないと不安になって、私の著作を読んで、セミナーに参加した長男夫婦から相談がありました。

当社で提案したHさんの「オーダーメイド相続プラン」は同じ立地にすべてをかかえるのではなく、立地を変えて財産のバランスを取る内容としました。対策前に土地の現地調査をして特例の適用や広大地評価を確認すると、相続税は4億円台まで下げられました。土地が多く活用できていない土地をそのまま所有するのも、億単位の借入れをして賃貸住宅を建てることは避けた方がいいと判断し、1,000坪の畑を売却し、別の立地に2カ所に分けて購入する資産組替を提案しました。

長男夫婦がこの案に賛成し、家族で相談した結果、Hさんも資産組替をしようと決断され、約1年間で対策が実現しました。収益のない畑を売って資産組替することで、相続税は2億4,400万円まで下がり、70%減が実現しています。配偶者の特例が使える場合は1億2,200万円の納税で済むため、85%減となり、納税の負担はうんと減らすことができました。まだ相続までに時間がありますので、「相続税の納税なし」とすることも不可能ではありません。

## 相続の生前対策として資産を活用しよう

不動産も預金も、いままでのようには増えない厳しい時代になり、だからこそ相続税は増税になりました。いままで苦勞をして守り、築いてこられた大切な資産は、これからはそのまま持ち続けるのではなく、活かしていただく時代になってきました。

本書は、これからの相続の生前対策として「相続税を節税する」+「財産を活用する」ために、いくつかの方法をあげて、具体的な事例も紹介しています。ご家族で協力していただき、生前の対策を取り組んでいただくことができれば財産を託すご本人だけでなく、受け取る側の次世代にとっても大きな安心感につながります。

本書がご家族の生前対策のきっかけづくりやヒントになればと、祈念してまとめさせていただきました。

平成29年7月

相続コーディネーター実務士 夢相続 曾根 恵子

## はじめに

これからの相続対策は

「相続税の節税」+「財産の活用」！ ..... 002

## Chapter

### 1

## 相続の困りごとから身を守る

感情面	もめると悲惨。絶縁になる①	10
	相続のトップは遺産分割のもめごと	
感情面	もめると悲惨。絶縁になる②	12
	裁判してもメリットはない	
経済面	相続で財産が減ってしまう①	14
	対策しておかないと相続税は確実にかかる Aさん23%減、Bさん43%減	
経済面	相続で財産が減ってしまう②	16
	1億円残しても相続税がかかると、目減りしていく	
経済面	相続で財産が減ってしまう③	18
	土地は建物を建てないと評価は下がらない	
経済面	相続で財産が減ってしまう④	20
	賃貸事業は満室経営が理想	
相談	相続の課題を知ることから始める	22
	【経済面】財産・申告・納税・生前対策 【感情面】相続人・遺産分割	

## Chapter 2

### 相続対策

#### 「感情面」のポイント

感情面	オープン&コミュニケーション	28
	家族問題を解決する	
感情面	もめない対策「遺言書」と「民事信託」	30
	“配慮ある遺言書”をつくりたい	
感情面	成年後見人よりも民事信託	32
	相続対策するなら民事信託で	

## Chapter 3

### 相続対策

#### 「経済面」のポイント

経済面	財産を減らすこと+評価を下げること①	36
	評価の仕方が違う	
経済面	財産を減らすこと+評価を下げること②	38
	相続税の算出方法を知っておこう	
経済面	財産を減らすこと+評価を下げること③	40
	相続税の節税イメージを知っておく	
経済面	相続税を節税できる6つの対策①	42
	A. 贈与 生前に配偶者や子どもに不動産を渡す	
経済面	相続税を節税できる6つの対策②	44
	B. 建物 現金を建物代金に充てる	
	C. 購入 現金で不動産を購入	
経済面	相続税を節税できる6つの対策③	46
	D. 資産組替 不動産を売却、買替える	
	E. 土地活用 賃貸住宅を建てる	
経済面	相続税を節税できる6つの対策④	48
	F. 法人設立 現金増を回避する	
経済面	不動産対策は収益ありき①	50
	不動産が持ち出しでは負担になる	
経済面	不動産対策は収益ありき②	52
	賃貸事業は収支バランスを考える	

## 生前の対策は「相続プラン」から

「相続プラン」をつくって用意する①	56
生前対策に取り組む順序	
「相続プラン」をつくって用意する②	58
Ⅰ事前準備 相続相談、カウンセリング	
「相続プラン」をつくって用意する③	60
Ⅱ事前準備 相続人の確認、状況の確認・把握	
Ⅲ事前準備 財産の確認、現地調査、評価、課題整理	
「相続プラン」をつくって用意する④	62
Ⅳ感情面の対策 分けられる財産に	
Ⅴ感情面の対策 遺産分割を決めて遺言書を	
「相続プラン」をつくって用意する⑤	64
Ⅵ経済面の対策 分割金、納税資金を確保	
Ⅶ経済面の対策 積極的な節税対策を	

## 相続後も節税のチャンスは残されている

相続後も節税できる①	68
「評価を下げる」+「納税を減らす」の組み合わせ	
相続後も節税できる②	70
遺産分割の仕方が変わる	
特例が使えると違う	
相続後も節税できる③	72
評価・申告の仕方が変わる	
徹底的に節税評価をする	
相続後も節税できる④	75
納税のときも節税できる	
余分な税金を払わない	

相続は生前の不動産対策で考えよう

<b>公正証書遺言</b>	<b>子どもがいない夫婦は遺言書が必要</b> …………… 78 相続人は互いの兄弟姉妹になる
<b>公正証書遺言</b>	<b>海外の息子よりも世話をしてくれる長女に託したい</b> …………… 80 妹は兄に勝てないという力関係を遺言書でカバー
<b>民事信託</b>	<b>信託契約をしておくとも認知症でも対策できる</b> …………… 82 後見人をつけると節税対策できない
<b>民事信託</b>	<b>長期的な対策には信託契約で対応できる賃貸事業運営者</b> …………… 84 相続も賃貸事業も民事信託で完全に
<b>購入</b>	<b>空家は売却。現金で持つより賃貸不動産に</b> …………… 86 相続税1,721万円節税
<b>購入</b>	<b>財産それぞれにできる対策を検討する</b> …………… 90 保険・贈与・売却・購入、相続税2億8,434万円節税
<b>購入</b>	<b>現金で賃貸不動産を購入して評価減する</b> …………… 94 定期利息6万円、不動産収益3,600万円、相続税2億3,605万円節税
<b>資産組替</b>	<b>畑を売却して事業ビル2棟を購入、資産価値をアップ</b> …………… 98 固定資産持ち出しから収益3,220万円、相続税2億1,400万円節税
<b>資産組替</b>	<b>古いアパートを売って区分マンションを購入</b> …………… 102 収益は倍になり資産価値も増、相続税1,289万円節税
<b>資産組替</b>	<b>貸宅地を売却、区分マンション10室に分けて購入</b> …………… 106 分けることでリスク分散、贈与もしやすくなる。相続税1億7,785万円節税
<b>土地活用</b>	<b>土地活用の方法を検討して選択する</b> …………… 110 賃貸併用住宅にして収益を得て維持する。相続税1,079万円節税
<b>土地活用</b>	<b>古いアパートを残すより生前に建替えておく</b> …………… 114 節税できて収益もアップ。相続税2,150万円節税
<b>土地活用</b>	<b>駐車場は賃貸マンションを建てて収益を増やす</b> …………… 118 収益は6倍になり、法人設立して分散。相続税2億4,658万円節税

おわりに

生前の「相続対策」は「不動産の実務」が主 オーダーメイドのプランづくりをしよう	…………… 122
--	-----------