



20の事例で  
わかる

税理士が知らない  
不動産オーナーの  
相続対策

財産ドック 編著

## はじめに

私はこれまで財産ドックの代表として、全国各地の不動産相続の問題解決に取り組んできました。私事ではありますが、令和初日、心臓の手術をしました。心房細動という病気で、通常の生活の中で突然小刻みに心臓が震えだし不整脈を起こすのです。医師は「カテーテルをちょっと通して少し焼くだけの簡単な手術ですよ」と話していましたが、さすがに心臓の手術ということもあり、私の不安はぬぐいきれませんでした。執刀医の説明を聞いている最中、思わず失礼を承知で「先生はどのくらいこの手術をやったことがありますか？」と聞いたほどです。私の顔を見て不安を察したのか「年間200件ほどやっていますから大丈夫です」と自信を持って答えていただき、ようやく手術を決断することができました。

この話を聞いて、私のことを「ずいぶんと心配性な人間だな」と思うでしょうか？

「いや、生死に関わる話なのだからそのくらい聞いて当然」そう考える人の方が多いのではないのでしょうか。心臓にメスを入れるわけですから、患者であれば執刀医の腕は気になるものです。

手術前のこのやりとりを思い返し、私はふと思いました。それは「医師と不動産のコンサルタントは似ているのではないか」ということです。患者の体を診断し、不健康な部分を見つけて手術で取り除く医師。一方、不動産オーナーの持つ資産を調べて不良財産を見つけ出し、対策をとるコンサルタント。業務の内容は全く違いますが、問題箇所を見つけて取り除くという意味で非常によく似ています。

しかし、医師とコンサルタントの本質が似ていても、患者と不動産オーナーとなると、その反応は全く違ってくるのですから面白い話です。体にメスを入れるとなれば執刀医の技術が信頼できるか本気で確かめたくなるのに、ご自身の資産のことにとなると、なぜか提案されたことをそのまま受け入れてしまいがちなのです。

「税理士・銀行がこれでもいいと言っていた」「建築会社の言う通りにしてただけ」。不動産が絡む相続によりトラブルを抱えた相談者の多くが、このように相談に来られます。「ちゃんと確認はしましたか？」と聞いても「税理士の先生（もしくは銀行）が言っていることだから、大丈

夫だと思った」、ほとんどのの方がそう言うのです。不動産オーナーや地主の方々には、もっと自分の資産を守り、活かすことの意識を持っていただきたい。心からそう思います。

私たちの主催するセミナーでもよくお話しすることですが、相続の際に税理士などから不動産のアドバイスを受けたとしても、それは鵜呑みにしてはいけません。

税理士は税務の専門家です。もちろん頼りにするべきポイントがありますが、不動産の専門家ではないということは理解しなければなりません。あなたが心臓を患ったときに眼科に足を運ぶことはないように、不動産に関する問題も、専門家ではない税理士や金融機関にまず相談しようとするのは適切な判断ではないということをお伝えしておきたいと思います。

では不動産が絡む相続トラブルが発生したとき、頼るべき専門家は誰がいいのかと言うと、そこはやはり不動産の専門家、それも地域を知り尽くした不動産のプロに依頼することが適切だと言えます。というのも、不動産が絡む相続問題を解決するためには不動産に関する専門性が求められるからです。

ここで言う専門性というのは、相続資産が現在どのような状態にあるのか診断できる能力、そしてそれらの問題を解決するための対応力を指します。また、問題を解決していく中で税務や

法律の知識が必要になることもたくさんありますから、そのような場合に税理士や弁護士と協力できるコーディネーター能力も専門性に含まれると言えるでしょう。

このような能力を持った不動産の専門家が対応しない限り、不動産が絡む相続問題は適切な形で解決することはできません。それほど相続に絡む不動産の問題というのは複雑で、解決するための難度が高いのです。

本書では私たち財産ドックのメンバーが実際に対応した不動産にまつわる相続トラブルについて、20の事例を紹介しています。

よく、相続は一つとして同じものはないと言いますが、解決するためのアプローチや不動産の活かし方などは参考にできることが多々あります。皆さんが抱えている相続トラブルやこれから起きるかもしれない問題に当てはまりそうな事例があれば、その解決策を確認し参考にしたいだけだと思います。

本書が不動産オーナーの皆さんにとって正しく相続に向き合うための一冊になることを願っています。

## はじめに

002

## 第1章

# 相続トラブルの99%は不動産が原因

40年ぶりの相続法改正

012

公平に分けることができない不動産

016

本当にあなたの土地は売れるのか？

019



第2章

# 相続難民が増えている

あなたに顧問税理士はいますか？	024
税理士や金融機関に不動産相続の相談をすべきではない理由	027
相続対策を提案できる不動産会社の選び方	030
相談料を明示している不動産会社を選ぶべき理由	033
「不動産相続の専門家」とは	035
「相続対策」は「節税対策」ではない	039
本格的な相続対策には時間がかかる	041

# 事例でわかる不動産の相続対策

事例	事例	事例	事例	事例	事例	事例	
06	05	04	03	02	01	01	
次の相続のためにも早めの対策を	受け継いだ土地が複雑に権利の絡んだ土地だったら、	家族信託を正しく活用して相続の不安を取り除く	先祖代々受け継いできた「家」と「財産」を守るための生前対策	相続で突然不動産オーナーになったとき、 管理しきれない土地をどう扱えばいいか	口約束はトラブルのもと。大切な資産だからこそ 家族内の相続でも遺言書が必要	降って湧いた相続で相続税を支払えない…… 価値のある不動産を見極めスムーズな現金化を実現する	事例に学ぶ「相続トラブル回避」と「想いの継承」
089	078	070	062	056	046	044	





事例 14	事例 13	事例 12	事例 11	事例 10	事例 09	事例 08	事例 07							
相続のトラブルを防ぐ	スムーズな不動産の現金化で公平に資産を分割し、	住み心地のいい新たな環境を同時に実現	複雑に権利関係の入り組んだ土地を整理	相続対策の自宅整理と	子どもに迷惑をかけないために	関係者全員が納得いく遺産分割を行う	地域性を理解した客観的な査定で	自身の方が一に備えて財産の管理・処分を家族にゆだねる	気持ちに寄り添って最低限の対策を	相続に前向きになれない場合も	「他物件との差別化」と「法人化」でコントロール	築年数の古い家のキャッシュフローを	「相続税のため」に借金をする賃貸アパート経営は	相続人にとって本当に有効？
155	148	140	133	125	119	110	100							



## エピソード

事例 15

資産はあるのに老人ホームに入れない？

認知症のリスクを避ける早期の対策

..... 165

事例 16

高齢でいつ何があるかわからないなら

今すぐの対策が資産を守るカギ

..... 174

事例 17

若者向けにターゲットを絞ったリノベーションで

相続した空室物件を満室に

..... 185

事例 18

自身の利益だけを求めず、周囲の人たちへの感謝を形にする相続

..... 193

事例 19

複数の資産がある場合は、

一つひとつ解決するよりも総合的に整理する

..... 202

事例 20

負債動産を活用して、地域や社会に貢献する

..... 210

216