

ケーススタディ こんなお客様の相続対策はこう進める

- 1・2 小峰俊雄 (佐野信用金庫 中小企業診断士・1級FP技能士)
- 3・4 甲田義典 (ミレニア総合会計事務所)
- 5・6 木内清章 (横浜港北行政書士法人)

ここでは、6つのケースを挙げて、具体的な相続対策の進め方について解説する。

Case1 新たに賃貸アパートの建築が必要ではないかと悩むAさん 財産の洗い替えを行い 追加の対策が必要か検討する

ケースの概要

都心の一等地に不動産を数多く所有するAさんは、相続対策として賃貸物件をいくつか建設してきた。しかし、相続税の基礎控除額引下げに伴い、追加の相続対策として、さらに賃貸物件を建設すべきかどうか悩んでいる。

ん所有の土地で飲食業を営んでいる。しかし両親が高齢ということもあり、実家に戻り同居する予定でいる。

Aさんは知人から、相続税が払えず苦労した話や、遺産分割で揉めて「争族」となった話を聞く機会が多かった。そこで、将来の相続対策や固定資産税の納税資金の確保のために、50歳を過ぎた頃から土地の一部を売却した資金で賃貸アパートを建設してきた。しかし、相続税制の変更に伴い、さらなる相続対策が必要なのではないかと不安になっているようだ。

保有財産の現状分析を行い不安を取り除く対策を立てる



相続対策の提案がある度に更地に賃貸アパートを建設。すでに3棟保有している。賃貸アパートは駅に近いことから現在は満室。これらの家賃収入により固定資産税を賄うことができている。

金融機関としては、まずAさんに対し図表1の手順で現状分析を行うことを提案したい。人間であれば人間ドックにかかるようなもので、Aさんの保有財産の洗い替

えをするのである。この現状分析を通して、不安を取り除くための対策を立てることが大切である。

図表2の①のとおり、Aさんの相続財産は合計で7億3000万円、これに対する相続税額は約1億6000万円である。ただし、自宅甲を配偶者が相続した場合、「特定居住用宅地」として小規模宅地の評価減80%を適用すると1億6000万円評価減ができるため、相続税は7300万円となる(図表2の②)。納税資金として

6000万円の現金があるが、まだ若干不足している。

しかし、平成27年1月から小規模宅地の評価減は、「特定居住用宅地」と「特定事業用宅地」との併用が可能となる。すなわち、AさんまたはAさんと生計を一にしている親族の居住用や事業用の宅地については、引き続き居住用や事業を継続すれば、特定居住用宅地は330㎡まで、特定事業用宅地は400㎡まで小規模宅地の評価減の適用が受けられるのだ。

Aさんのケースでは、事業を営んでいる長男が借りている敷地について、特定事業用宅地として小規模宅地の評価減の適用が受けられる。これにより、図表2の③のとおり相続税は約5800万円となるため、現金で納税資金を賄えることが分かる。まずはこの点を説明し、不安を払拭してあげる

ことが何よりの相続対策だ。所有不動産を三つに区分し活用方法を考える

現状分析を通して、当面の相続対策は必要ないことが分かった。次の段階としては、図表1のステップ3で記した所有不動産の棲み分けを考えたい。具体的には、A残す土地(自宅用地)、B今後有効活用する土地、C売却・処分・物納する土地の三つに区分する(図表2の④)。

提案がされがちだ。だが、この土地に賃貸物件を建設してしまうと、遺産分割が難しくなってしまう可能性がある。注意が必要である。また、空室率上昇により借入金返済に苦しむ資産家が増えてきているという実情もある。現状分析をしっかりと行い、将来を見据えた提案を行うことが大切だ。

Aさんには、追加の相続対策は必要ではなかったが、今後はスムーズな財産移行を行う方法についてのアドバイスやアパートのリフォーム提案なども考えられる。相続対策の現状分析を糸口に、取引拡大に結び付けたい。

図表1 現状分析の3ステップ

ステップ1	相続税の概算計算
ステップ2	相続税の納税資金対策
ステップ3	土地活用の3区分 A 残す土地(自宅用地) B 有効活用する土地 C 売却・処分・物納する土地

図表2 Aさんの財産の現状分析 単位:百万円

	① 相続税評価額	② 甲に特例適用	③ 甲と乙に特例適用	④ 土地の区分
1. 自宅甲 (330㎡)	200	40 (160)	40 (160)	A
2. アパート①	80	80	80	B
3. アパート②	70	70	70	B
4. アパート③	60	60	60	B
5. 事業用貸地乙(400㎡)	100	100	20 (80)	B
6. 貸駐車場④	70	70	70	C
7. 貸駐車場⑤	90	90	90	C
8. 現金	60	60	60	-
相続財産合計	730	570	490	-
相続税額	106	73	58	-

配偶者の相続税額軽減後

特にCに区分された貸駐車場等は、将来の相続時における長男以外の子どもへの遺産分割用として確保しておく。Cに区分された貸駐車場は立地が良いことから、賃貸物件を建設してはどうかという

Point

- 財産の洗い替えを行い基礎控除額引下げ後の相続税額を算出。小規模宅地の評価減の特例の拡大により、追加対策が不要なケースも
- 所有不動産を、残す・活用する・売却するの三つに色分けし、それぞれに適した有効活用を提案