

親 子 で 学 ぶ

不動産オーナーが知って得をする

“失敗事例” から学ぶ相続対策

第3回『不動産オーナーのための相続対策』

第一ハウジング株式会社
株式会社 財産ドック

代表取締役 加藤 豊

【今日のお話の内容】

- **なぜ「不動産」の相続対策が最も重要なのか**
- **相談する相手を間違える事の悲劇**
- **重要なのは所有不動産を正しく理解すること**

【不動産の視点で考える】 相続対策の3大原則

3. 節税対策

住宅資金贈与・相続時精算課税・借入金

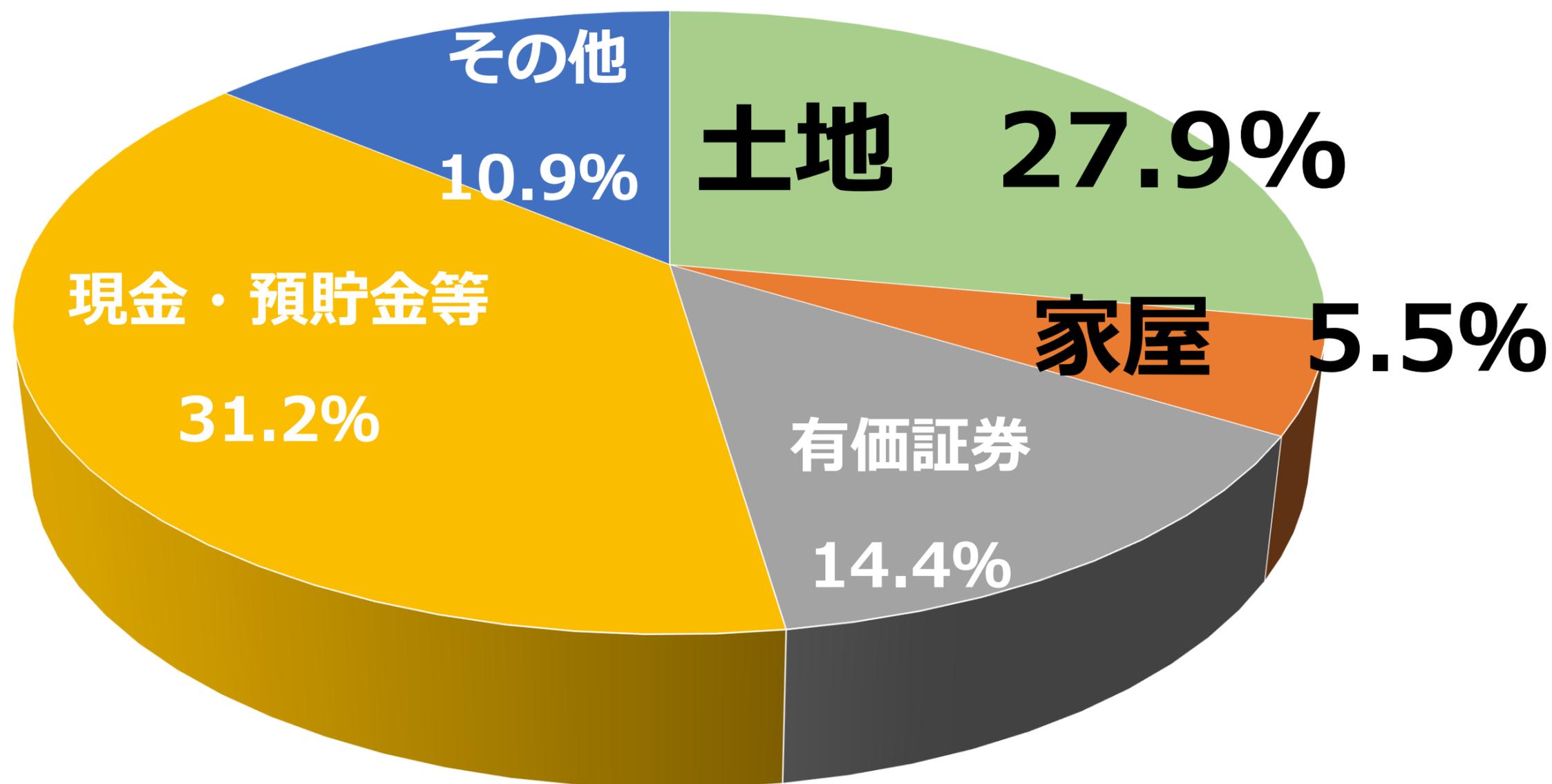
2. 納税対策

所得税対策(法人化)・計画的土地処分

1. もめない対策 不動産の分け方

相続は節税が一番ではない

相続財産の4割強は不動産



(国税庁) 令和2年相続財産の金額の構成比

相続トラブル 「争族」の実態

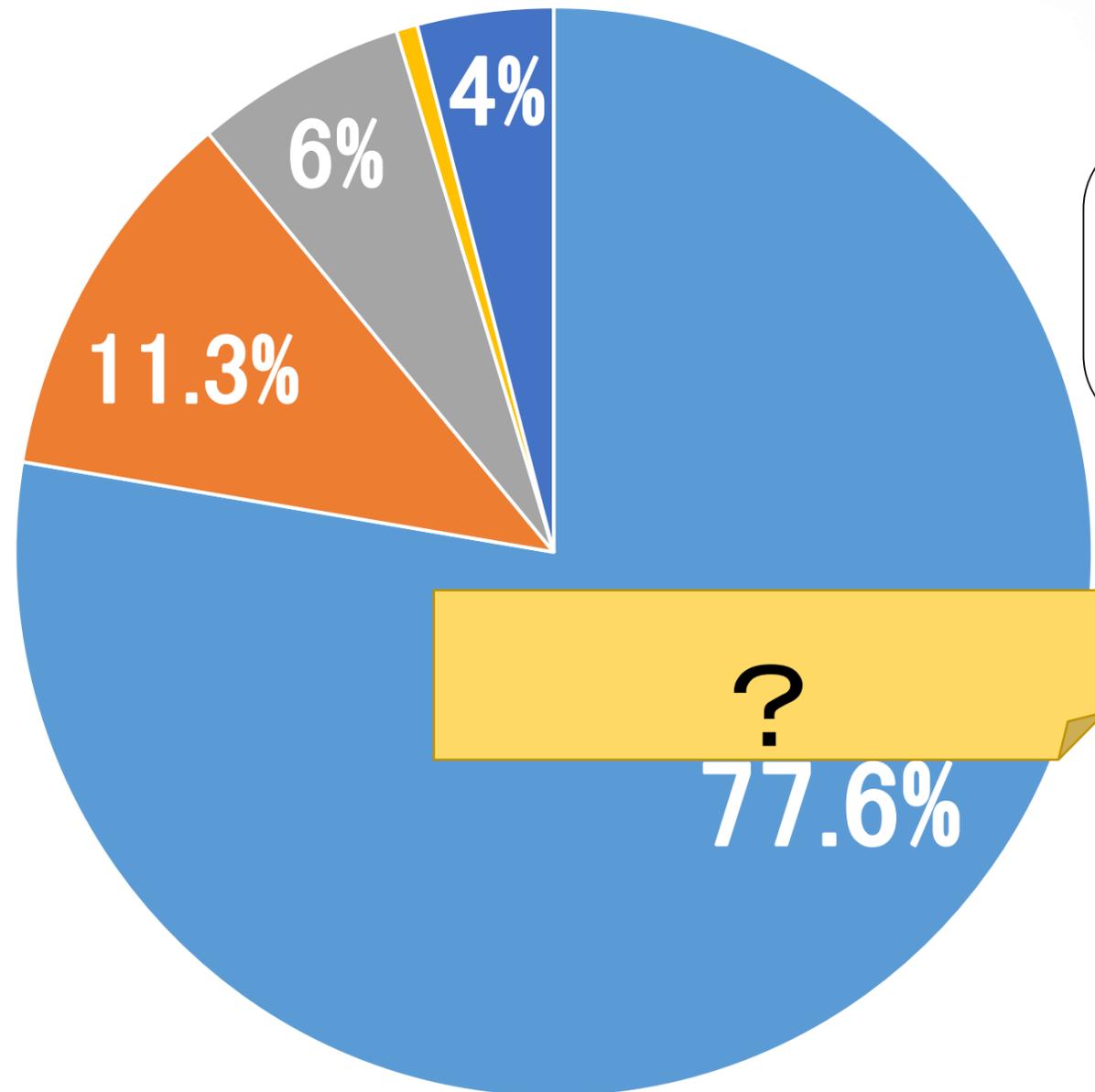
その他

5億円以上

その相続金額は？

5億円以下

1億円以下



相続人 **3**人以下 54.4%
6カ月以内の審理 30.0%

相続法 40年ぶり改正

相続の相談

まずは税理士?!

税理士総数

80163名

税理士の種類別の人数

税理士試験に合格した者	43.7%
税務署OB、大学院修了による試験免除等	42.0%
公認会計士	13.4%
弁護士	1%

税理士試験科目区分

	科目	延受験者数	選択割合
必修	簿記論	13,936	
必修	財務諸表論	11,420	
選択必修	所得税法	1,891	25.1%
	法人税法	5,642	74.9%
選択必修 2科目	相続税法	3,686	22.5%
	消費税法	8,508	51.9%
	酒税法	669	4.1%
	住民税	549	3.3%
	事業税	566	3.4%
	国税徴収法	1,481	9.0%
	固定資産税	947	5.8%
	合計		49,295

相続税の還付請求

(平成27年～令和2年) 5年間

3,614人

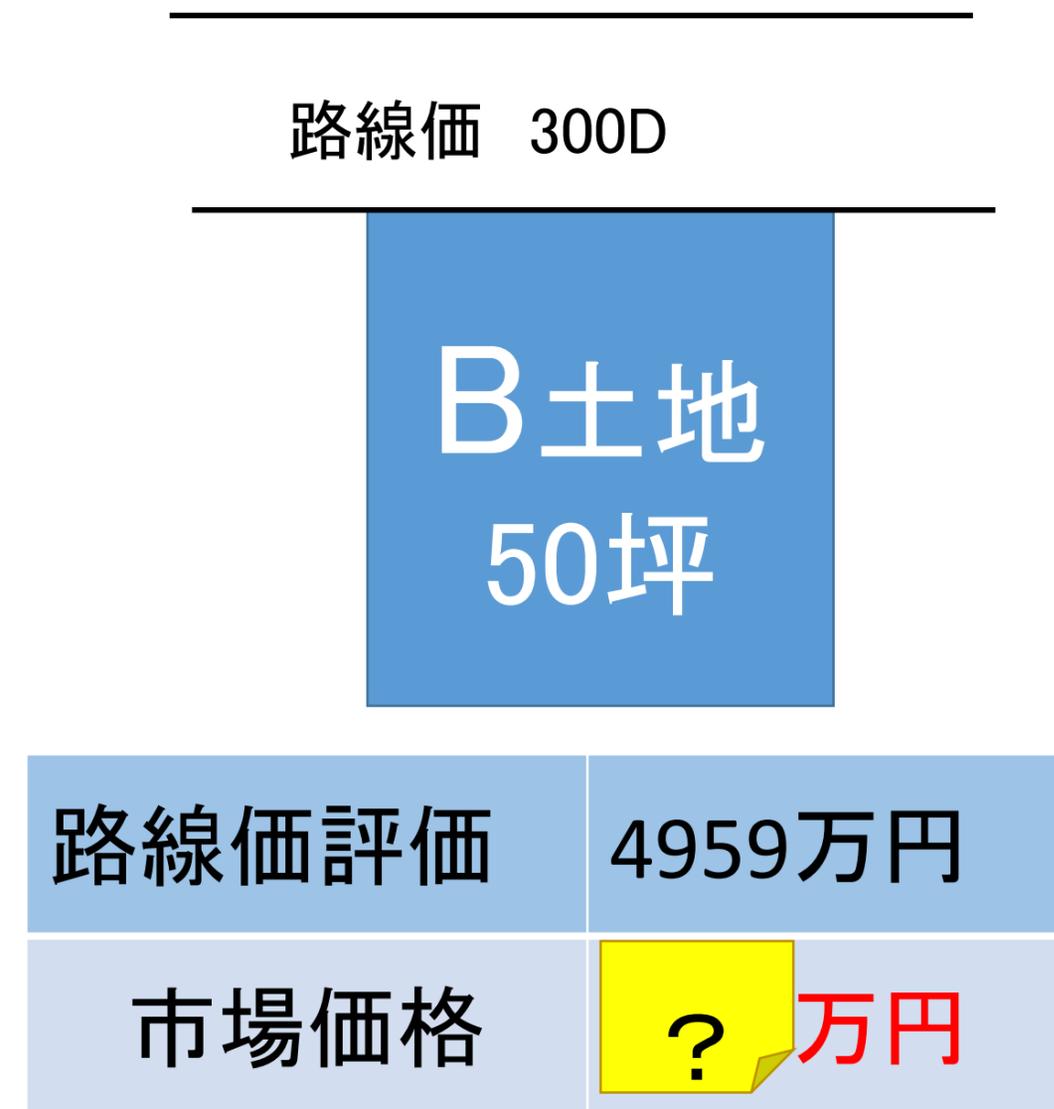
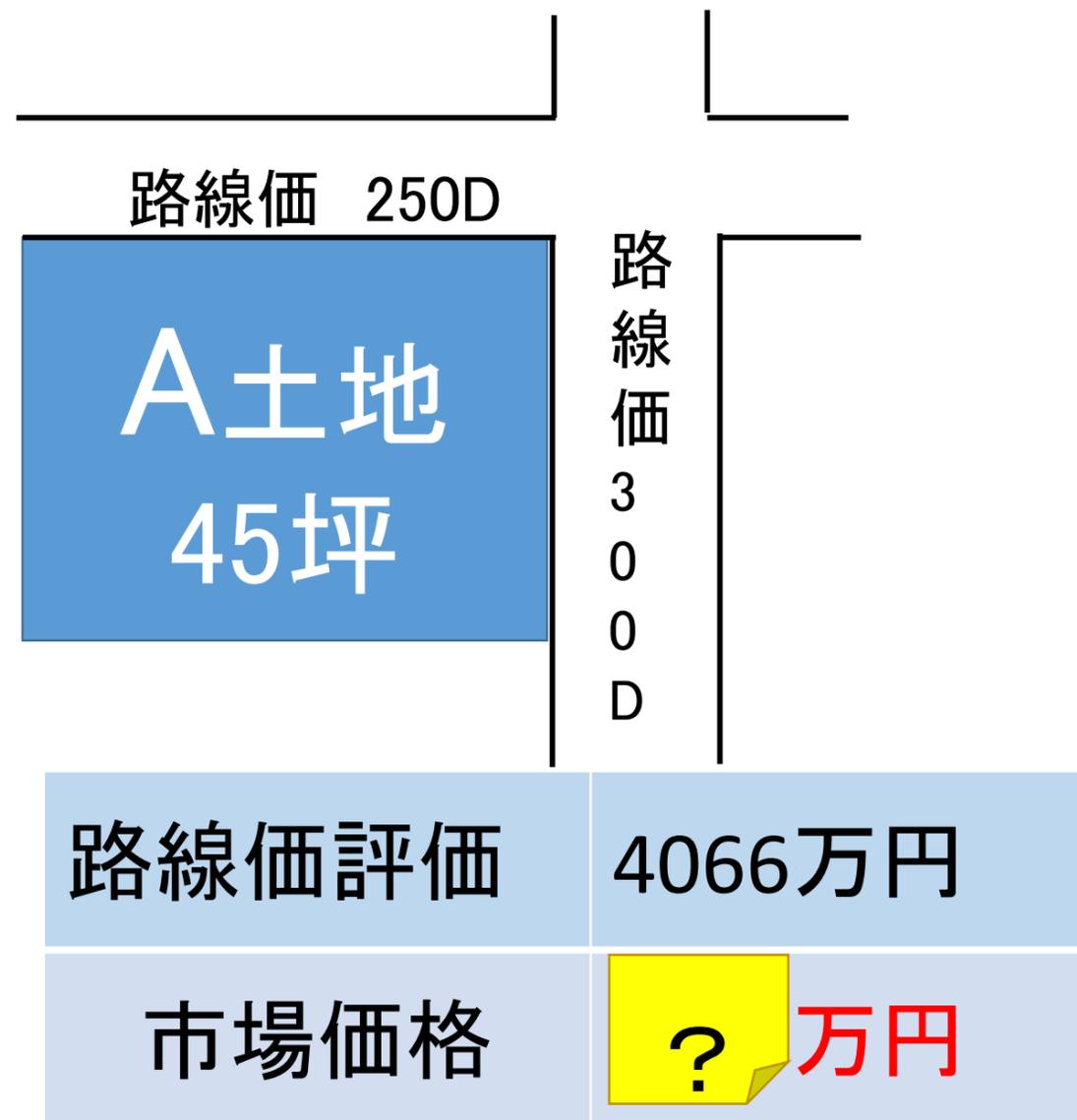
93億3700万円

出典) 国税庁「令和2年分の相続税の統計年報」より作成

税理士ではアドバイスできない事

1. 利用目的で変わる土地の価値

遺産の平等な分割を困難にする



借入金を増やせば相続問題解決？ [節税]



貸家建付地評価 4100万円

■想定リスク■

毎月の借入金返済
入居者の確保
家賃の減額 ...

×	建築費	+10000万円
	借入金	-10000万円
		<hr/>
		0万円

○	建築費	+10000万円
	借入金	-10000万円
	建物評価	+5000万円
		<hr/>
		5000万円

効果とリスクのバランスは？

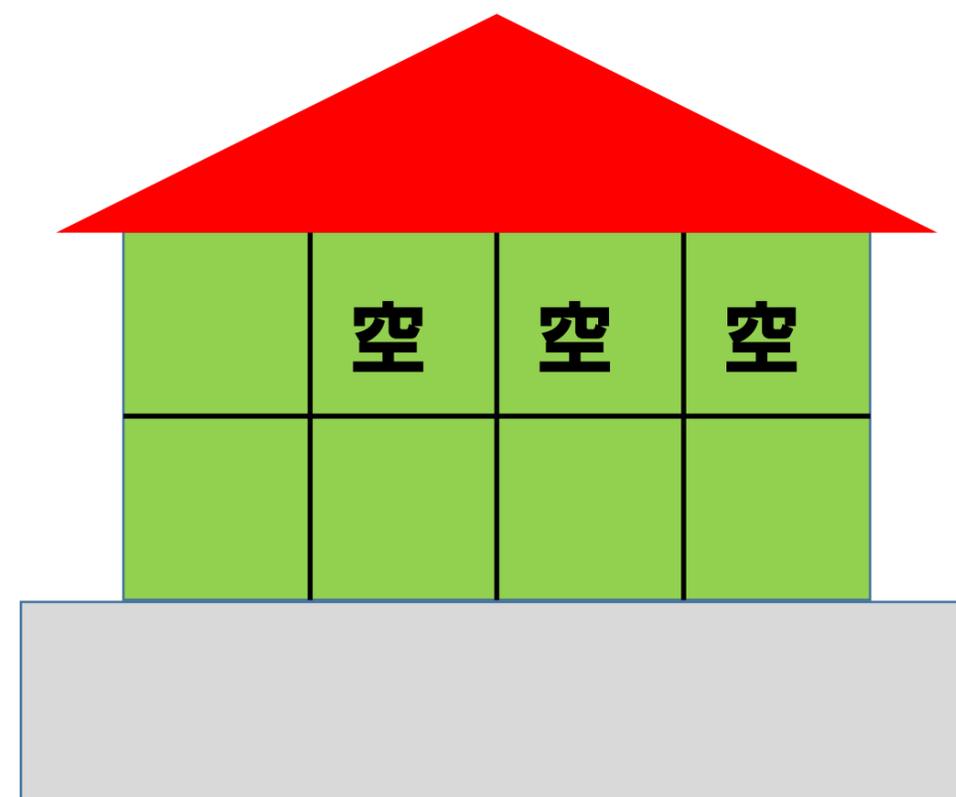
貸家の**空室**が多くなるほど

相続評価額が？なる!?

売却時の価格が？なる!?

資産運用UPが大切

《相続税評価額の矛盾》



相続評価額	低い (7, 600万円)	高い (8, 500万円)
収益物件としての 価値	高い (10, 800万円)	低い (8, 100万円)

90,000円/室 利回り8%

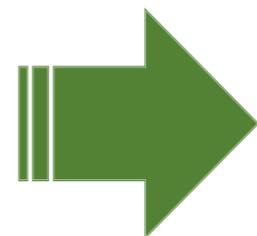
相続対策の肝＝「争族」対策

争いを未然に防ぐことが最重要

遺産分割協議書の大切さ

- ☑ 10ヵ月以内に申告しないと各種軽減特例が使えない
 - ・配偶者の税額軽減
 - ・小規模宅地の軽減 等々
- ☑ 支払わないと延滞税がかかる(2.8%～9.1%)
- ☑ 被相続人名義のままでは売れない、
相続税の延納、分割、物納

分割協議を早く終わらせないと何も出来ない



分割しやすい資産を多く持つこと
代償分割に活用できる資産を持つこと

分割協議を早く終わらせないと

何も出来ない



- ▶分割しやすい資産を多く持つこと
- ▶代償分割に活用できる資産を持つこと

優良資産かどうか？

からだの健康管理が大切

年に一度は健康診断を行い「健康度」をチェックする

財産の「**健康度**」をチェックする



不動産健康診断

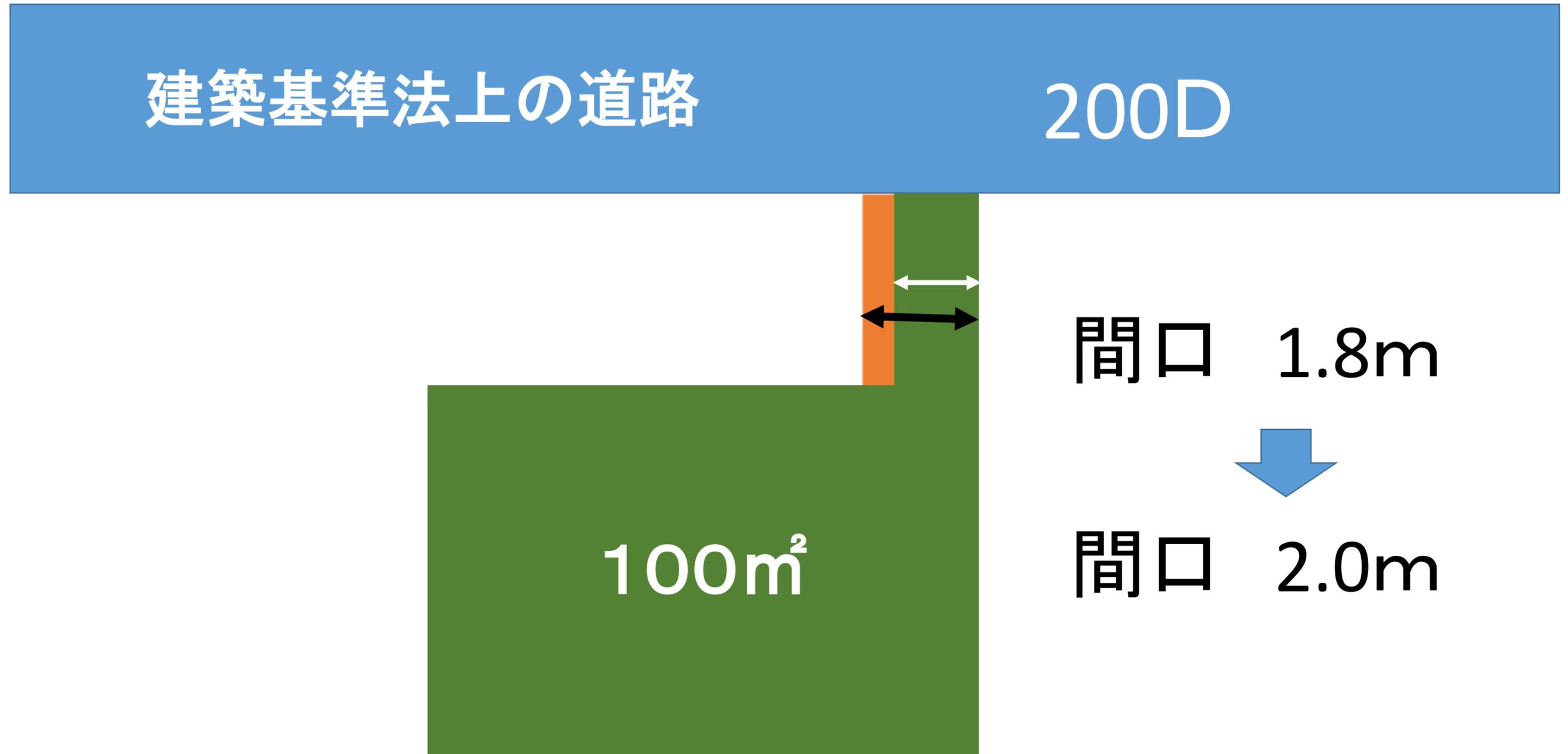
相続評価と時価の差の大きな土地は処分

	✓	ポイント		✓	ポイント
1	<input type="checkbox"/>	間口が2m未満の土地	9	<input type="checkbox"/>	市街化調整区域内的の山林・雑種地
2	<input type="checkbox"/>	奥行が異常に長い土地	10	<input type="checkbox"/>	空室の多い賃貸マンション
3	<input type="checkbox"/>	5m以上高低差のある土地	11	<input type="checkbox"/>	境界不明確(借地人がいる土地)
4	<input type="checkbox"/>	全体が傾斜地の土地	12	<input type="checkbox"/>	別荘地・リゾートマンション
5	<input type="checkbox"/>	建築基準法の道路に面していない	13	<input type="checkbox"/>	広大地には該当しないが路線価評価より価格が低い
6	<input type="checkbox"/>	無道路地	14	<input type="checkbox"/>	私道(位置指定道路)
7	<input type="checkbox"/>	極端な不整形地	15	<input type="checkbox"/>	土壌汚染・埋蔵文化財・地下埋設物のある土地
8	<input type="checkbox"/>	面積が大きい土地(500㎡以上) →広大地適用可否判断			

◆土地は健康な状態でなければ 売れない

間口が2m未満の土地

相続👁️線でみる

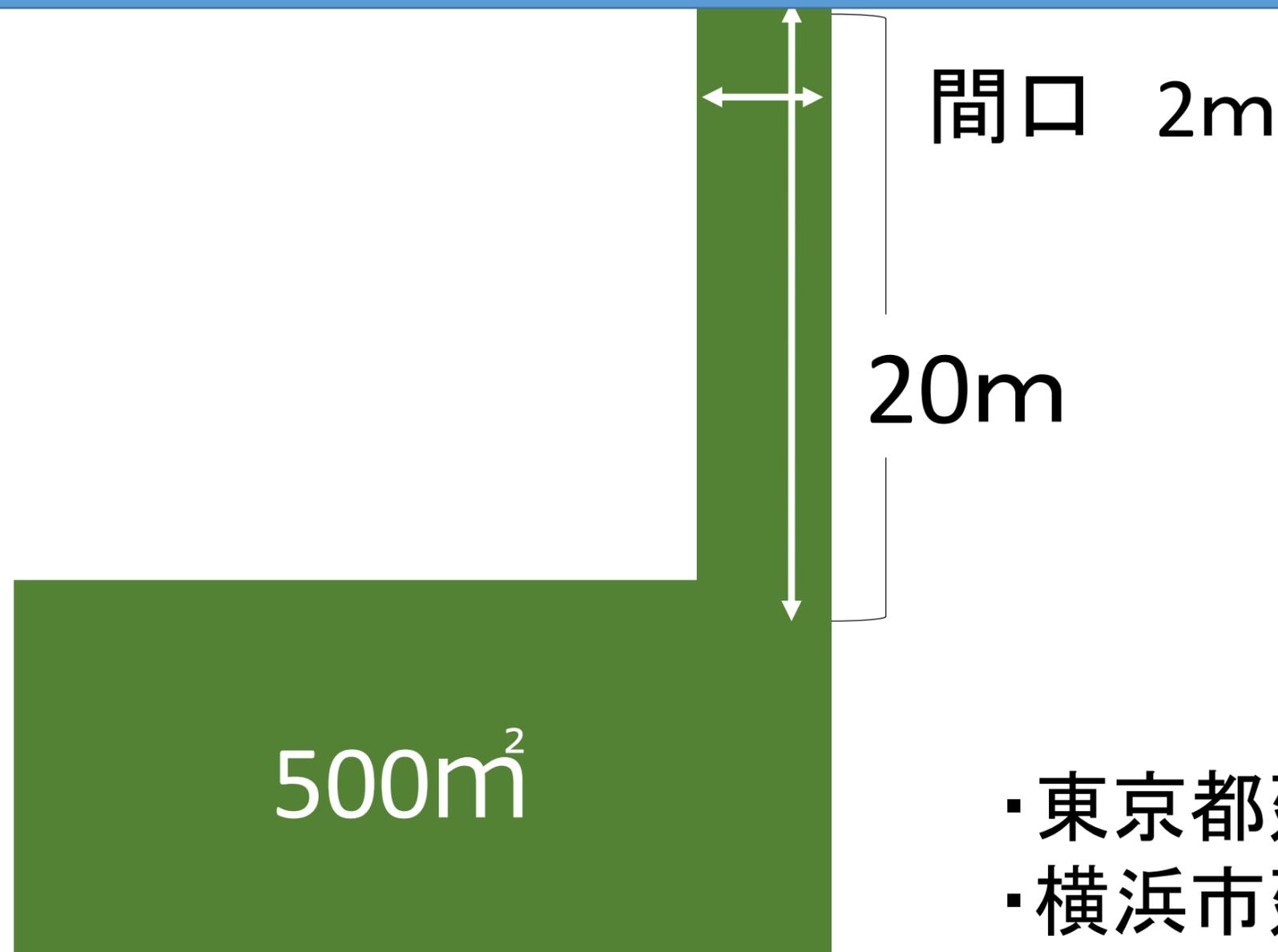


※相続時評価約1200万円

間口が2m以上でも奥行が異常に長い土地

建築基準法上の道路

200D



間口 2m

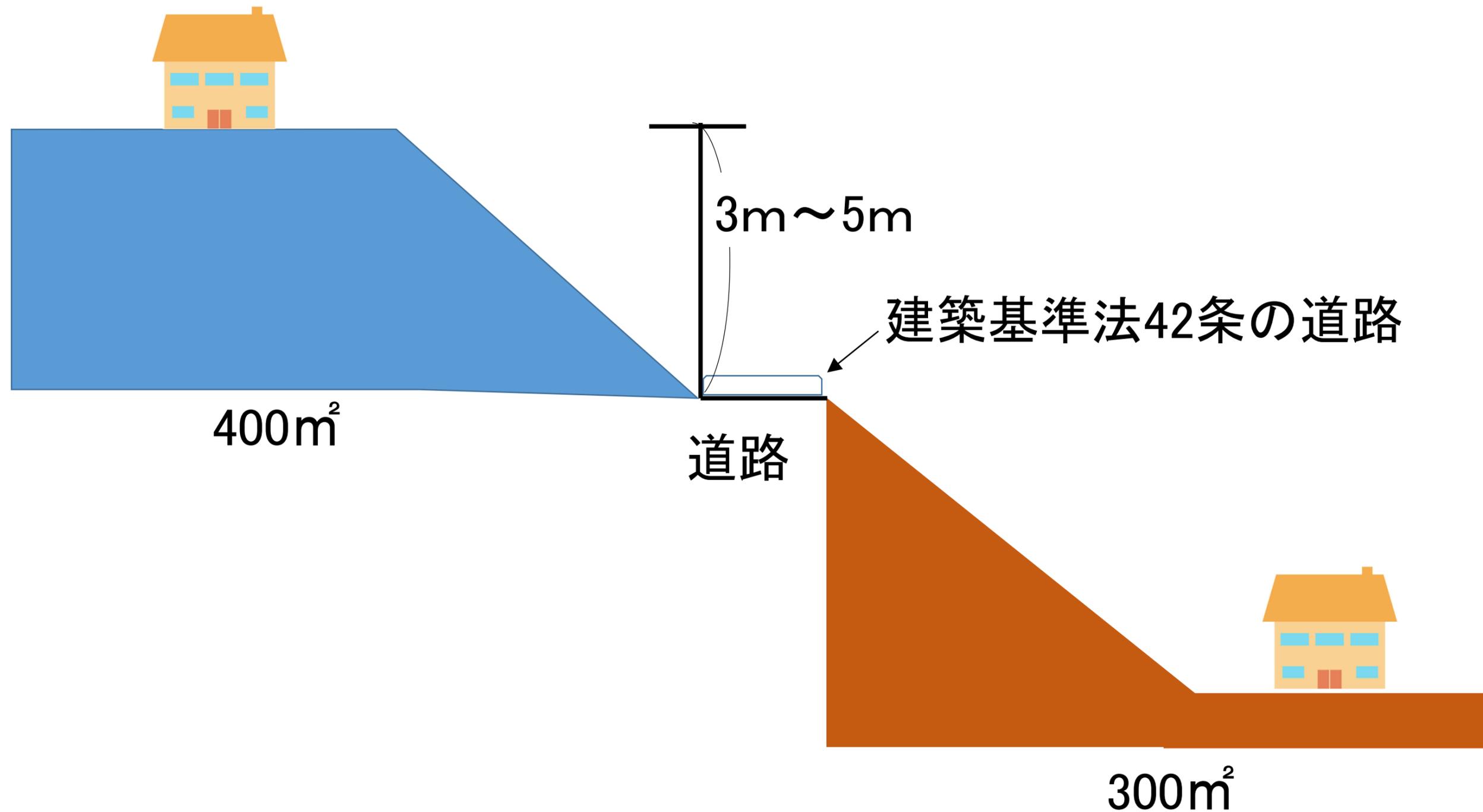
20m

500m²

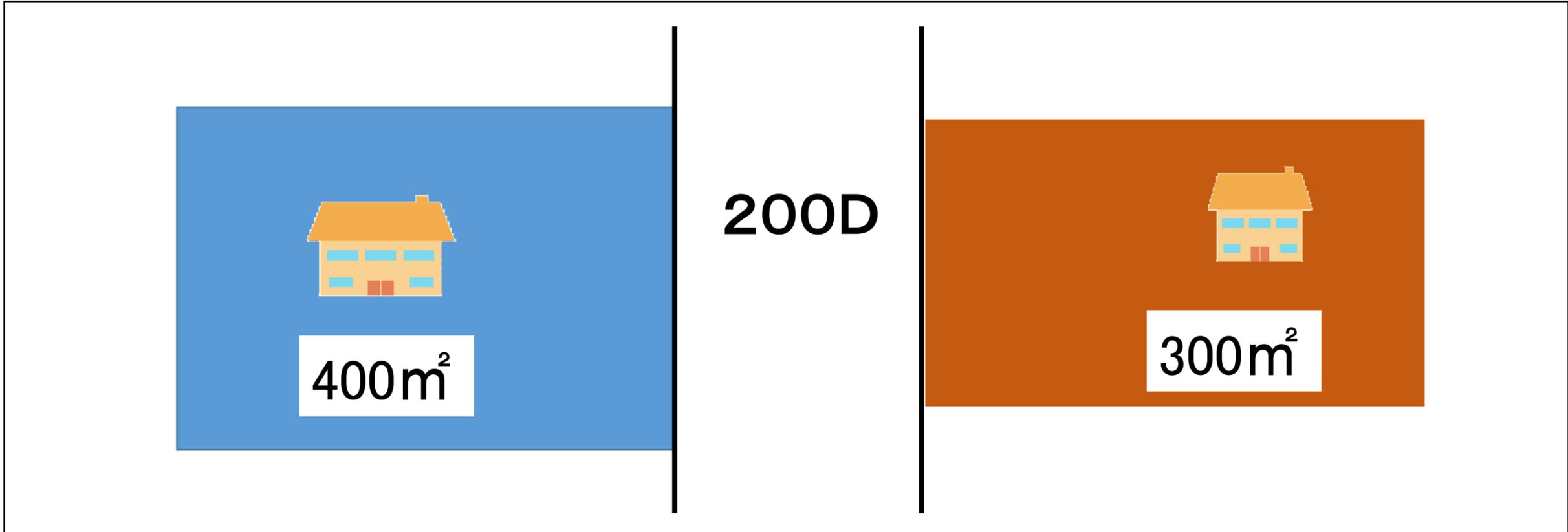
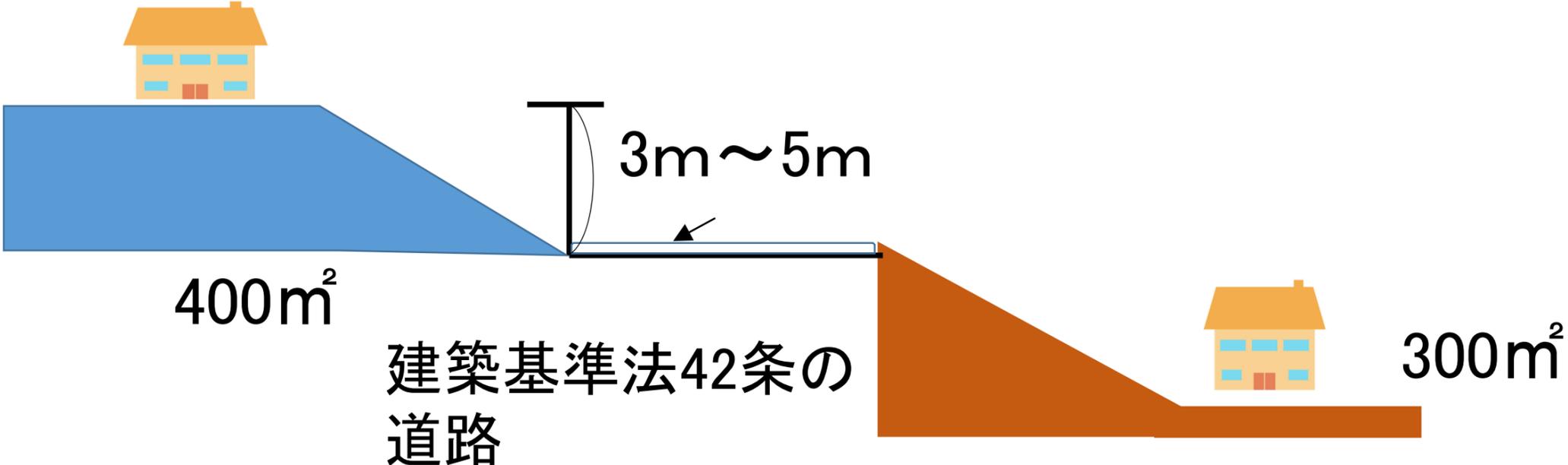
- ・東京都建築安全条例
- ・横浜市建築基準条例等

相続👁️線でみる

道路面から3～5m以上、高低差のある土地

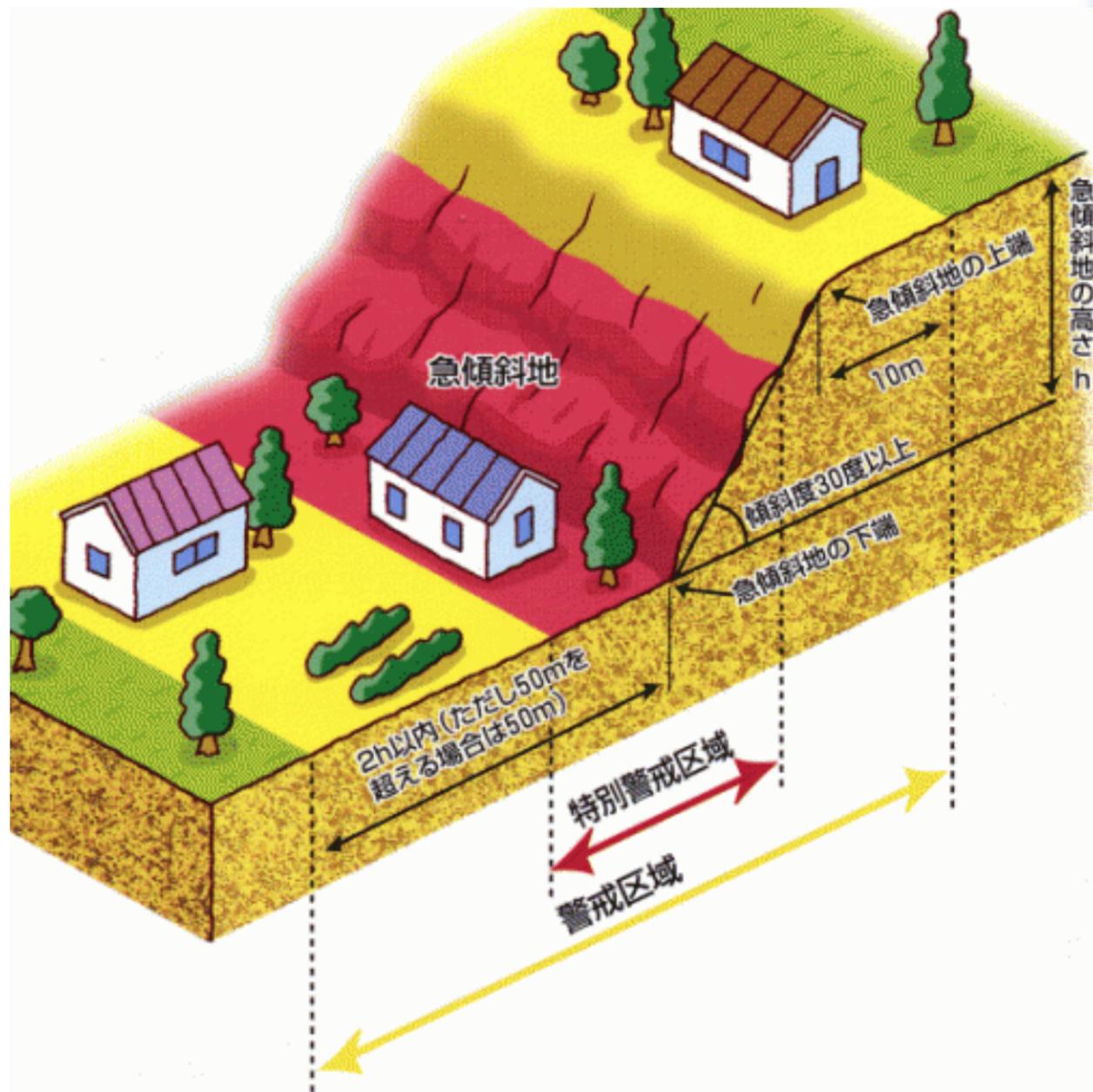


道路面から3～5m以上、高低差のある土地 路線価図でみる



全体が傾斜地・崖の土地

相続👁️線でみる



相続👁️線でみる

前面道路が建築基準法の道路に該当しない

通路(建築基準法上の道路でない) 200 D

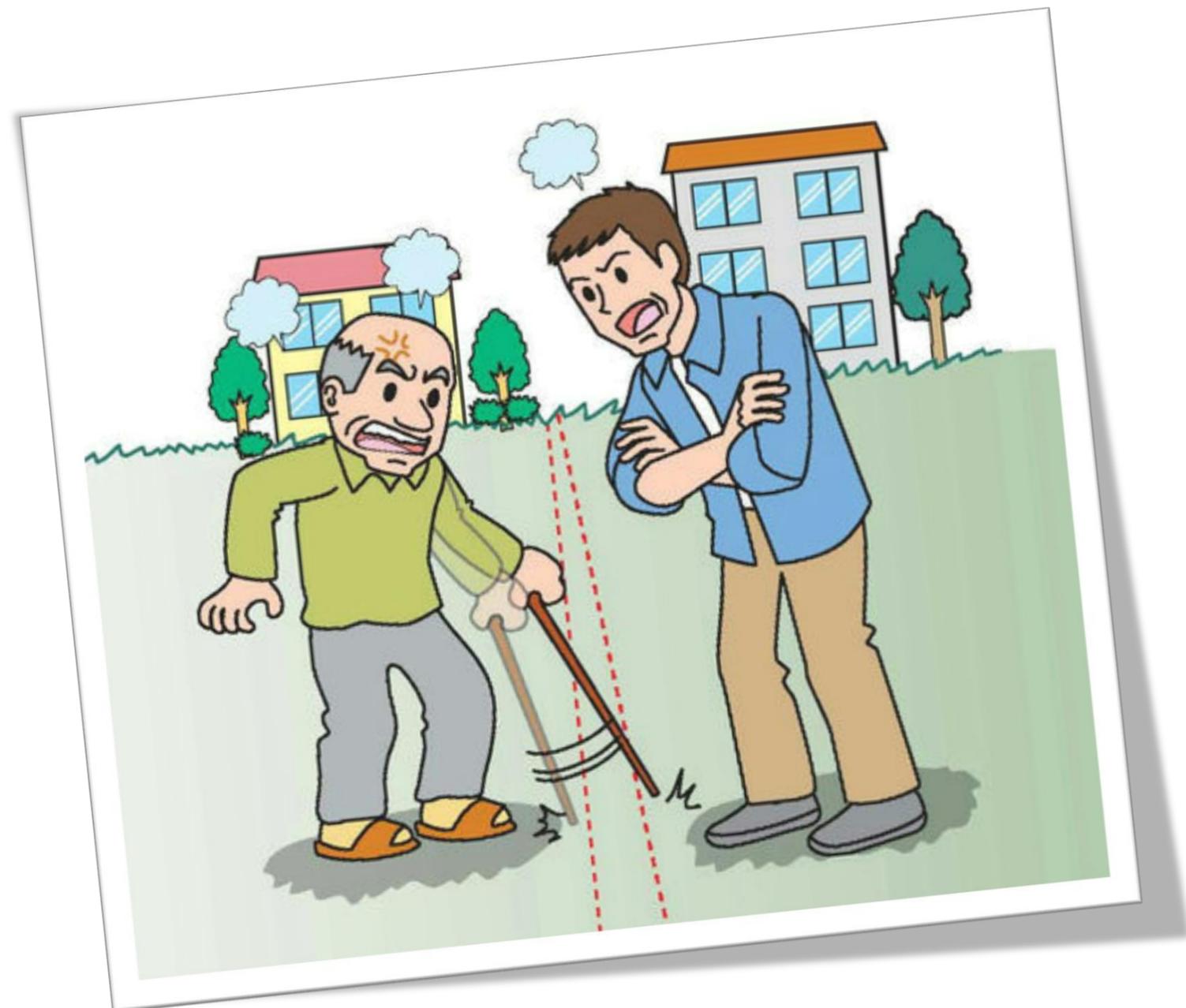
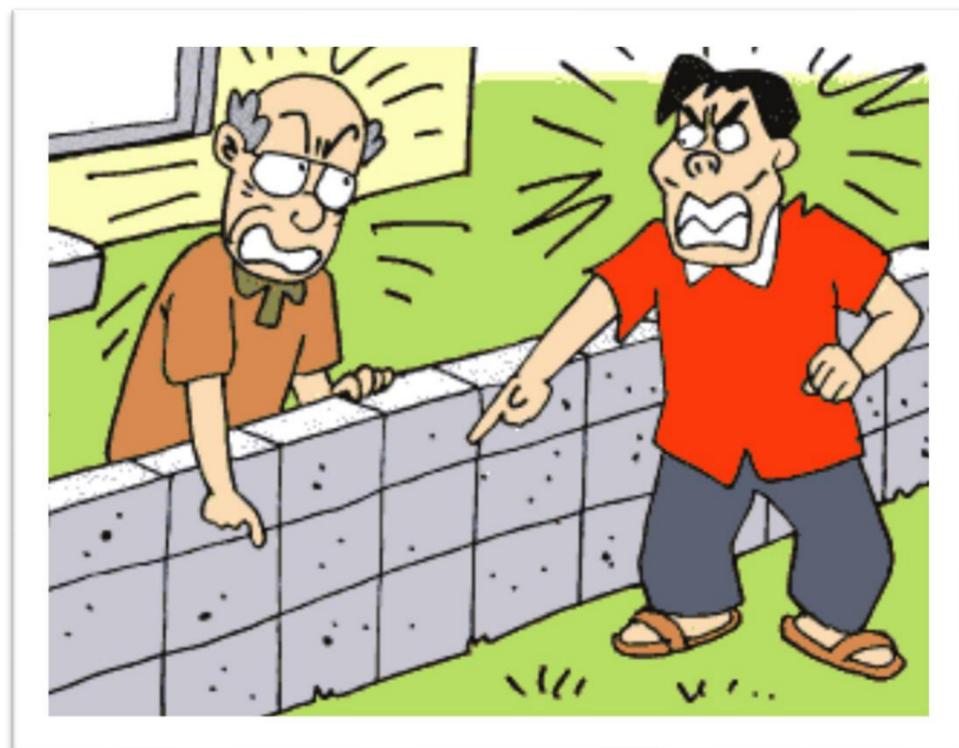
200m²



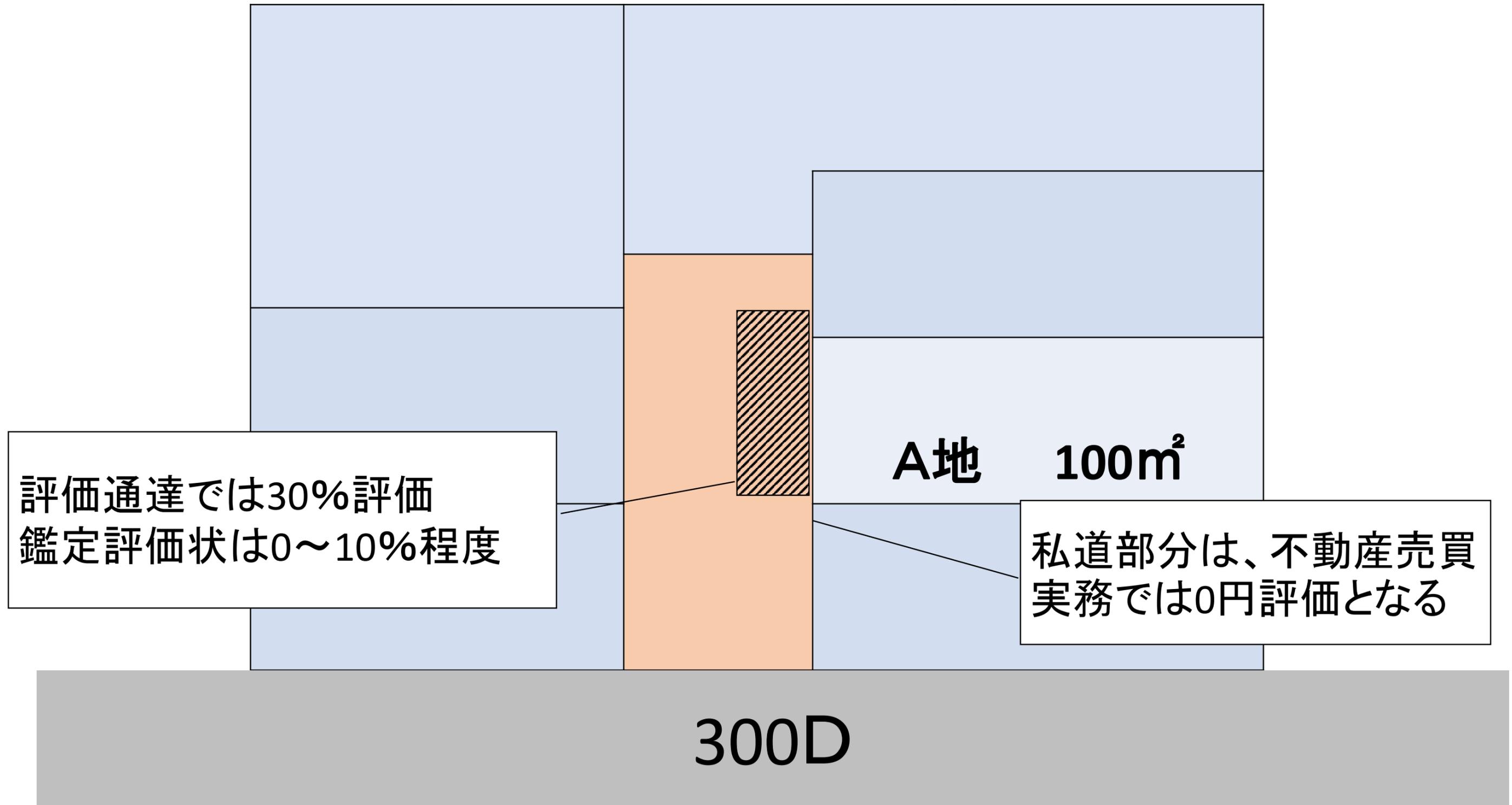
境界がはっきりしない土地

相続👁️線でみる

複数の借地がある借地境界が不明確な底地



私道（位置指定道路、42条2項道路）



相続👁️線でみる

築年数が古く空き室の多い賃貸アパート



相続👁️線でみる

土壌汚染・埋蔵文化財・地下埋設物のある土地

全国44万カ所 毎年8千件以上の発掘調査



その他

- 高圧線下の土地
- 嫌悪施設が近くにある不動産
- 過大な借金付の賃貸マンション
- 500m^2 (1000m^2) 単位の利用区分

不動産は健康状態でも・・・

- 共有の不動産 → **共憂**
- 借地人同士 仲が悪い
- 借地権者、借家権者と仲が悪い
- 利用法がみつからない
(地方の土地建物)

相続対策は不動産の
健康だけでは不十分

総合的な検証も大事

世の中の新しい動きにはアンテナをはる

- 家族信託 2007年
- 配偶者の居住権 2020年4月
- 自筆遺言の作成緩和 2019年1月
- 自筆遺言の保管制度 2020年7月
- 家なき子封じ 1975年から9回改正
- 低未利用地の特別控除 2022年12月

役に立つ知識と経験とは？

例えば… 遺言にしても・不動産の状況次第

遺言は本当にしたほうが良いのか？

遺言があったために揉めることも…

遺言は相続人の中に不平等を持込むことになる

相続対策準備で大切なこと

健康



認知症になったら

●法律行為ができなくなる

法律行為とは

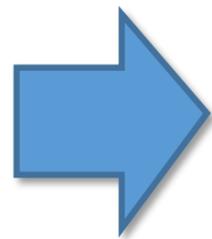
議決権の行使

契約の締結

遺産分割協議への参加

預金の引出しの依頼

贈与

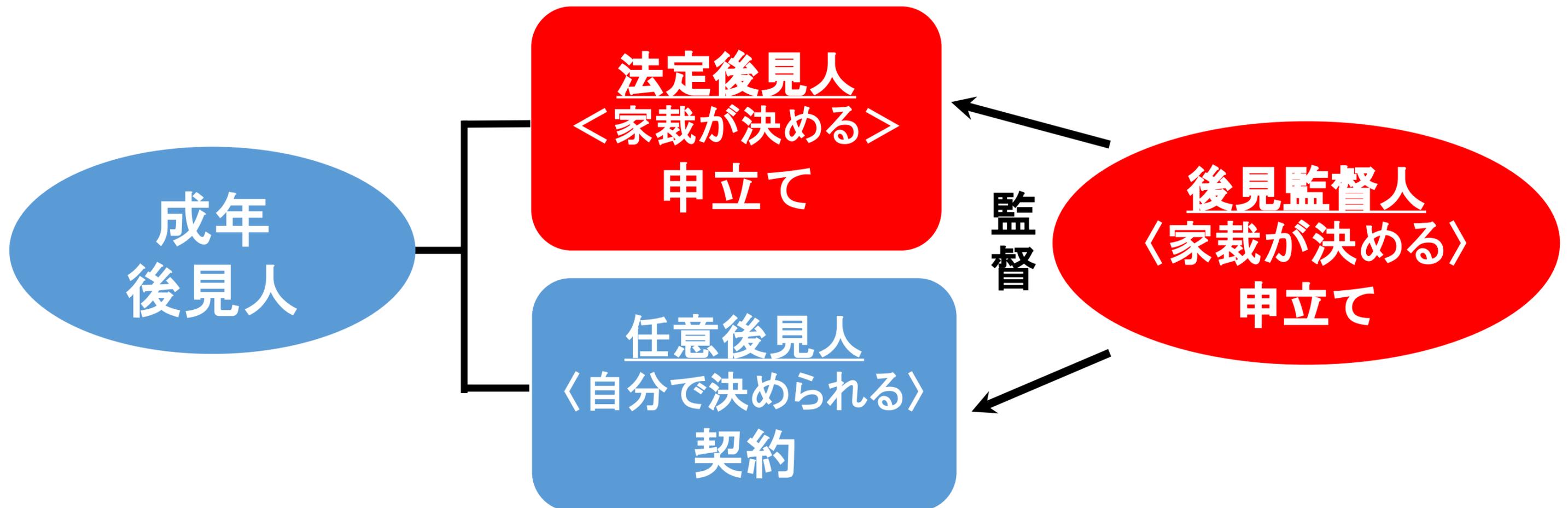


財産の管理運用面で数々の支障

認知症になった時

自分で決める？

家裁に決めてもらう？



成年後見制度

●成年後見制度を利用すると

- × ご主人の遺言通りに相続すること
- × お孫さんに入學祝やお小遣いをあげること
- × 希望する老人ホームに入ること



◎希望する相続対策ができなくなる

相続対策の新手法

『家族信託』

平成19年 信託法改正

『民事信託』とは？

信じて託す



信託銀行など〈商事信託〉ではない

事例 高齢者アパートオーナーの資産管理

相談者：長男64歳（父87歳、長女60歳）



何もしなかった場合

アパートの賃貸管理や売却処分、大規模修繕、建替え等による維持・管理ができなくなる。

事例 高齢者アパートオーナーの資産管理

相談者：長男64歳（父87歳、長女60歳）

相談者
長男64歳



長女60歳

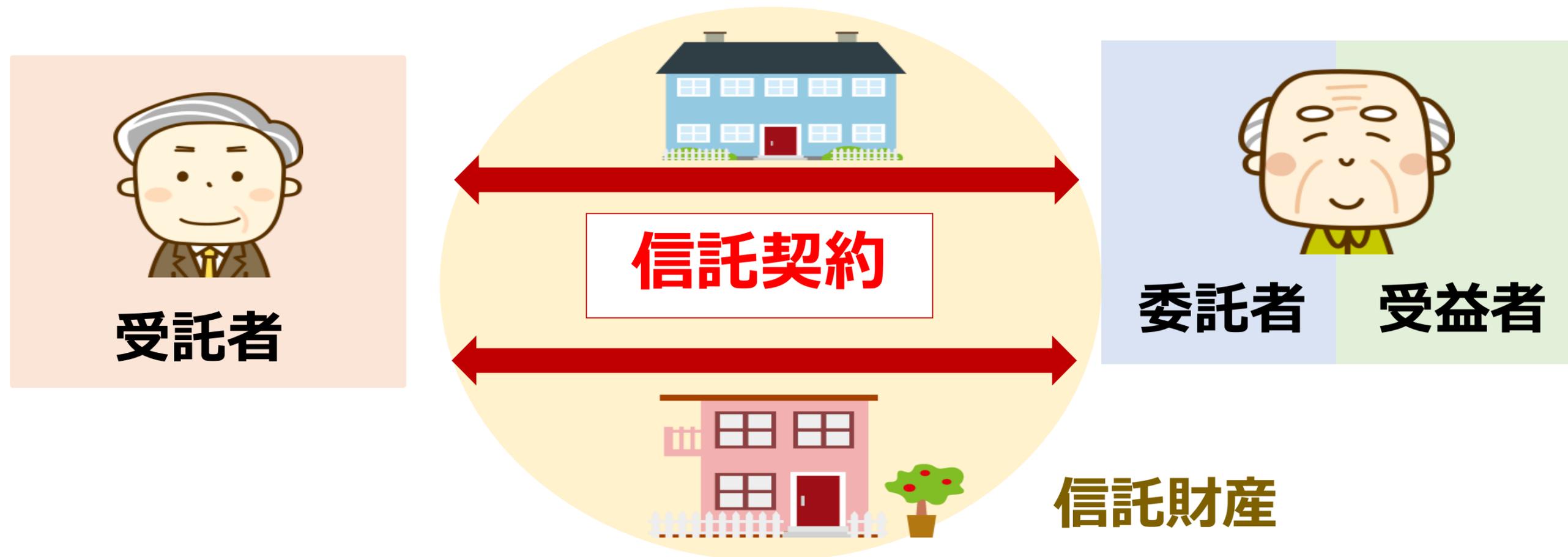


【相談内容】

今後、認知症の程度が進むと、アパートに入居希望者が
出た場合や退去者がでた場合の、契約手続き等のアパート賃貸
管理や修繕、また、相続の問題を心配しています。

事例 高齢者アパートオーナーの資産管理

家族信託を使った場合



受託者の判断で **大規模修繕／売却／建替え／
賃貸借契約／管理委託契約** ができます。

信託は**財産管理**の手法

- ・成年後見制度より柔軟な財産管理ができる
- ・遺言よりも確実な財産承継・円滑な事業承継ができる

思いを託す。争続にさせない手法

財産の管理手法 節税対策ではない

何をどう託すのかは

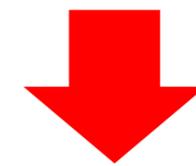
不動産管理のプロのアドバイス
が**大切で重要**

土地面積を維持し続ける事が重要？

果実を生まない土地を売却



果実を生む土地を手に入れる



優良資産の組み換え



「家」の事情にあった対策

対策は誰が講じるのか？

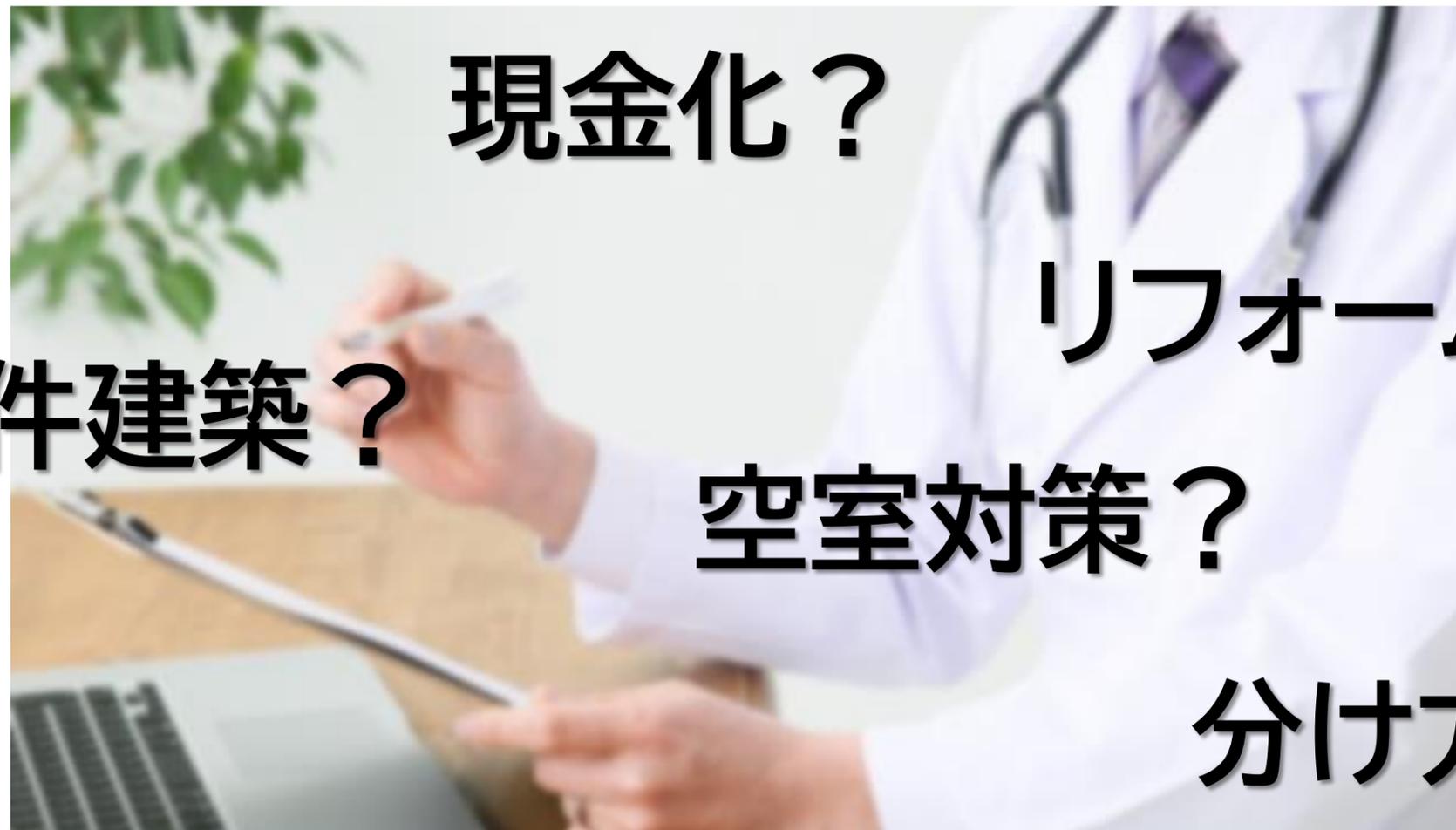
**被相続人
あなたです**

- ①被相続人自身が、自分が設計図を作成する
- ②早めの実行（認知症になっては対策ができない）
- ③必要な費用は惜しまない

**遺言・任意後見・家族信託
測量・鑑定・相談・計画立案**

それぞれの家にあった対策

それぞれの症状にあった予防、投薬、治療



現金化？

リフォーム？

賃貸物件建築？

空室対策？

分け方の検討？

不動産が絡む相続では不動産にあった対策を考える

早め、**早めの準備**が成功の鍵

早く対策を講じるほど、対策の**選択肢**は多くなる

- 遺言書の作成
- 分割するための測量
- 生命保険への加入
- 不良資産の処分
- 家族で話し合う時間が十分もてる
- 家族信託
- 贈与
- 資産の組み換え

《糖尿病と同じ 治すのに時間が必要》

不動産は年に一度価値が変わる

財産の健康診断の重要性

□ 毎年のように行われる税制改正

⇒ 以前の対策の見直し

□ 相続トラブルの防止

争族 ⇒ 想族



相続税は常に改正がある

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

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

不動産相続の問題点が見えてくる
書籍購入者限定特典

あなたの不動産
「争族度」
チェックシート

節税だけでは成功しない!!
円満相続のカギは
「不動産対策」がにぎる

こんな話を
聞きた
かった!!

- ▶ オーナー自身の認知症対策として有効な「家族信託」とは?
- ▶ 空室対策に効く、低コストで実現できるリフォーム事例
- ▶ 何からはじめればいいのかわからないとき、誰に相談すればいい?
- ▶ 相続対策をきっかけに複雑な権利関係をすっきり整理 etc... CROSSMEDIA PUBLISHING

財産ドック 編著



大切な不動産を最大限に活用して
相続トラブルを防ぎ
財産と家族の幸せを守る方法とは?

- ▶ 第1章 相続トラブルの99%は不動産が原因
- ▶ 第2章 相続難民が増えている
- ▶ 第3章 事例でわかる不動産の相続対策

相続トラブルチェックシートで自己診断表 無料配布中

info@zaisandoc.jp
氏名／住所(市町村)

ご清聴ありがとうございました。