



～不動産オーナーの相続対策～



税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生

◆不動産オーナーの相続対策は、次の4つがあります。

1.遺産分割対策 2.納税資金対策 3.節税対策 4.財産管理対策(認知症対策)

この中で最も重要なのが遺産分割対策です。相続人の中で揉めないようにしなければいけません。不動産の場合、その立地や面積や地型も異なり、収益性の高いものもあれば悪いものもあります。それを相続人全員が納得するように分割するのは至難の業です。

次は納税資金対策です。相続税は延納や物納が認められるケースもありますが、原則、現金納付です。所有する不動産が多ければ多いほど相続税の負担も大きくなります。相続税の納税資金のために、相続発生後に不動産を売却すればいいと安易に思っている、現実には遺産分割でまとまらないことも多いです。また、実際に売却しようと思っても境界の確定や測量など、売却に時間がかかると、相続税の納税期限である相続発生から10カ月以内に間に合わないこともあります。相続対策は、事前の準備が必要不可欠になってきます。

第一歩は、現状の把握と分析です。所有不動産の一覧表を作成します。そして不動産以外の預貯金や有価証券等、銀行借入金などの負債もまとめた財産目録を作成します。そして相続税額がどれくらいになるのか試算することが相続対策のスタートです。現状の把握の後、遺産分割案と相続税の納税資金の準備方法を考えます。不動産は、残す土地、有効活用する土地、売却する土地に分類することがポイントです。残す土地は誰に相続させるのか、有効活用する土地は、具体的にプランを練ります。売却する土地は、測量や境界の確定等の必要な作業を行い売却の準備を進めます。先代の遺産相続で兄弟(姉妹)の共有となっている事が多くあります。共有は権利関係が複雑になるためトラブルの原因となることがあります。できる限り不動産の共有を解消して単独所有とすることが望ましいと考えます。老朽化した建物の修繕は、相続税の節税対策になります。自宅やアパートなどの建物が老朽化しているときは、預金を使って大規模修繕工事をするのも有益な相続税の節税方法です。銀行預金としてそのまま残すより、今ある建物の大規模修繕費用にあてれば、費用をかけた分だけ相続財産を減らすことができ相続税の節税になります。自宅のリニューアルであれば、快適で安全な生活。アパートであれば賃貸収入の増加も期待でき、資産活用・財産保全という点でも大変有効です。土地の測量や分筆、樹木の伐採・整地なども、生前に済ませておくほうが相続税の節税になります。また所有不動産の組み換えも検討しましょう。収益性が低い遊休地や空き室の多い賃貸アパート等を保有していても、固定資産税等のコストの方が高くなる場合は、不動産を組み換えることで、相続対策や不動産の有効活用にもなります。遊休地や空き室の多い賃貸アパートを売却して、投資用マンションを複数購入することで、分割しやすくなり遺産分割対策にもつながります。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp