

円満相続への道しるべ

相続コンサルティングマスター／CFP／宅地建物取引士

相続コンサルタント 関岡史泰

ご相談者：〇〇様

- 大変恐縮ではございますが、〇〇様の相続発生時の相続の見通しについてまとめさせていただきました。〇〇家の資産維持、残される方々の〇〇家の資産の活用を考える際のご参考になれば幸いです。
- 別紙「簡易財産評価書」、「相続税の計算例」の内容から、相続が発生した場合に、問題となりうる点を指摘させていただきました。
- 本資料は、あくまでも簡易的な財産評価を元にシミュレーションされた相続の見通しを元に作成していますので、実際の相続税額や特例の適用可否については、別途ご確認が必要になります。

財産目録(土地)

番号	所在	地番	地積	用途	コメント
1	〇町3丁目	A	188.82m ²	〇〇荘 アパートの敷地	貸家建付地評価となるため、現状のまま で良い状態と考えられます。
2	〇〇2丁目	B	514m ²	月極駐車場 P〇〇	地積規模が大きいいため、評価額が膨ら みます。畑は納税のための売却用地と して考えられます。道路が細いため活用 度に劣ります。
3	〇〇2丁目	C	611m ²	畑	
4	〇〇2丁目	D	187m ²	月極駐車場 (P〇〇)	納税のために売却をしても、納税額全 額は賄えないと思われます。
5	〇〇1丁目	E	996.92m ²	自宅用地 共有持ち分1/2	ご自宅用地、小規模宅地の特例の要件 を満たすご親族が相続されると良い。

財産目録(建物)

番号	所在	家屋番号	種類	コメント
1	○町3丁目A	A	共同住宅	4世帯の共同住宅のため、貸家評価できます。 現況でも評価減されますが、昭和46年築のため、同様のアパート建直しも検討できます。 賃借人が居住しているため、退去されてからの方が費用を抑えられます。

財産目録(現金・預金等)

番号	品目	数量(金額)	コメント
1	現金・預金		
2	借入額		
3	株式		

このまま相続を迎えた場合

1. 相続税が生じる

- 相続財産のうち、納税のために土地を売却する必要があると考えられます。

2. 分割しづらい相続財産

- 相続財産に不動産が多く、推定相続人が法定相続分で相続すると共有持ち分で所有する不動産が生じると考えられます。また、相続分について不公平を感じる相続人が生じる恐れもあります。

3. ○○2丁目B、Cの土地

- 駐車場、市民農園として運営している土地の評価額が多大になります。

1. 相続税が生じる

問題

- 相続税が生じるため、相続発生後、相続財産の中から土地を売却して納税する。

相続税の総額

約3,320万円

対策(相続税額を減らす)

- ご自宅の330㎡に小規模宅地の特例を適用
- ○○2丁目B、Cに地積規模の大きな宅地の評価を適用

相続税の総額

約1,800万円



2. 分割しづらい相続財産

問題

- 相続人間で、相続する不動産をある程度決めておいた方が良いでしょう。
- ○○2丁目Cを納税用地と仮定すると、不動産はE、A、B、Cの4つに分けられます。

対策(バランス・生活設計)

- ご自宅→長男様
 - 小規模宅地の特例が適用できる。
 - 共有持ち分をお持ち。
- その他
 - 相続発生後、残された方の生活に活かされるように。
 - A+建替資金用の土地→長女様など

3. ○○2丁目B、Cの土地

問題

- 合計1,125m² (340坪)あり、評価額が多額となる。

対策

- 現状のまま、地積規模の大きな宅地、不正形地補正などで評価額を減らしたうえで、相続税納税のため、一部を売却する。
- 土地・建築する建物を担保に借入をし、賃貸用貸家を建築する。→利回り10%程度で50%程度の評価減を期待できる。また、戸建賃貸の場合、必要な時に売却しやすい。

相続の見通し

現在のまま相続が発生した場合、相続財産の土地の一部を相続人が売却することで相続税の納税は可能です。

現時点では、残される方が争わないよう、また〇〇家の資産が収入を生み出し、残される方の生活に活かされるための相続財産配分を検討されるのが良いと考えます。

さらに、積極的に相続対策を考える場合、〇〇2丁目Cは納税用に残しておき、Bに賃貸用戸建を建築することが考えられます。

ご提案できる商品

- 遺言書作成サポート

- 被相続人が遺言書を残されていた相続人から、相続財産の配分は、残される者に決めさせてもらいたかった。という話を耳にすることがあります。このように、善かれと思って残した遺言書に相続人が困ってしまうケースもありますので、遺言書を作成する際は、残される方とよくご相談されることをお勧めしています。

- エンディング情報管理サービス

- 相続財産の配分については、相続人に決めてもらうにしても、被相続人の意思を相続人に伝えたい。という場合に利用できるサービスがあります。法律的な拘束力はありませんが、亡くなられた方の希望を残された方へお伝えしたい。というご希望をお持ちの方にご利用をお勧めしています。

賃貸戸建プラン 相続税額圧縮効果(建物)

- 賃貸戸建を借入により2棟建築した場合(D一部約180㎡)
 - 1棟あたり建築費1,200万円(木造2階建・3LDK・70㎡(21坪)程度)
 - 相続評価額1200万円×0.7＝約840万円
 - 1棟あたりの相続評価圧縮額:360万円
 - 1棟あたりの相続税額圧縮額:110万円(課税標準が1億円以上と仮定)

相続税の圧縮効果:110万円×2棟＝220万円

賃貸戸建プラン 相続税額圧縮効果(土地)

- 約180m²が貸家建付地評価になります。
 - 雑種地評価: $180\text{m}^2 \times 100,000\text{円} = 18,000,000\text{円}$
 - 貸家建付地評価: $18,000,000 \times (1 - 0.6 \times 0.3 \times 1.0) = 14,760,000\text{円}$
 - 相続評価圧縮額: 3,240,000円
 - 相続税額圧縮額: 約100万円(課税標準が1億円以上と仮定)

相続税の圧縮効果: **100万円**

圧縮効果の合計額: **220万円 + 100万円 = 320万円**

賃貸戸建プラン 運用見通し(概算)比較

月極駐車場

満室時年間賃料	648,000
空室損(25%)	▲162,000
実効総収入	486,000
運営管理費(8%)	▲38,880
純収益	447,120
年間固定資産税相当額	▲176,000
税引前キャッシュフロー	271,120

賃貸戸建プラン(2棟)

満室時年間賃料	2,400,000
空室損(5%)	▲120,000
実効総収入	2,280,000
運営管理費(15%)	▲342,000
純収益	1,938,000
年間元利返済額(2%・25年)	▲1,221,600
税引前キャッシュフロー	716,400