

# I .相続の基本

## 相続対策の正しい進め方

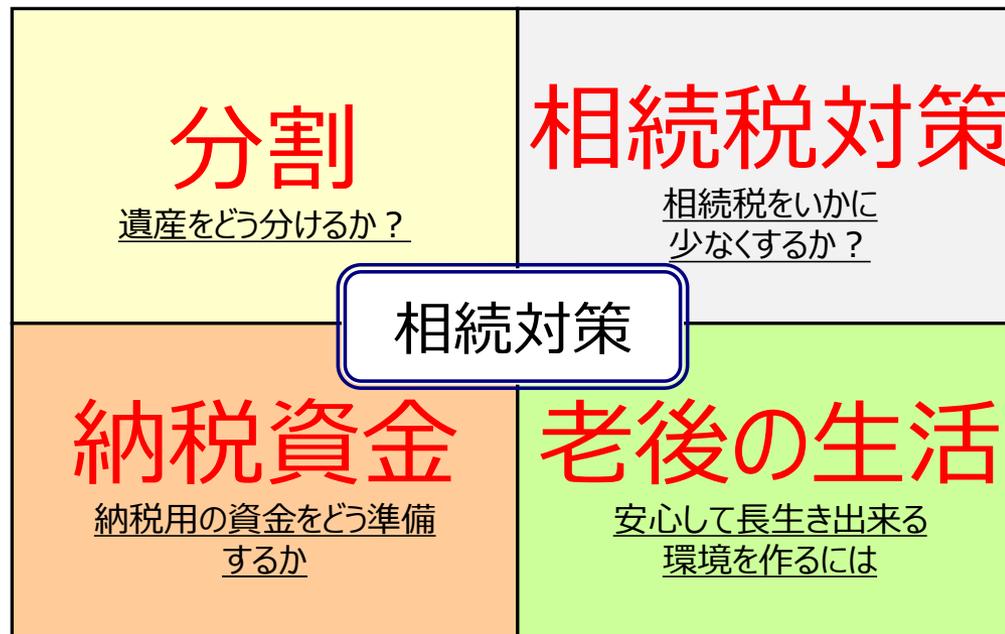


税理士法人 スマートシンク  
代表税理士 菊地 則夫  
社員税理士 宿谷 紫  
税理士 山内 孝宏  
税理士 漆谷 耕太



## 1. 土地・建物の相続を考える

生前にやっておくべき相続対策は4つ

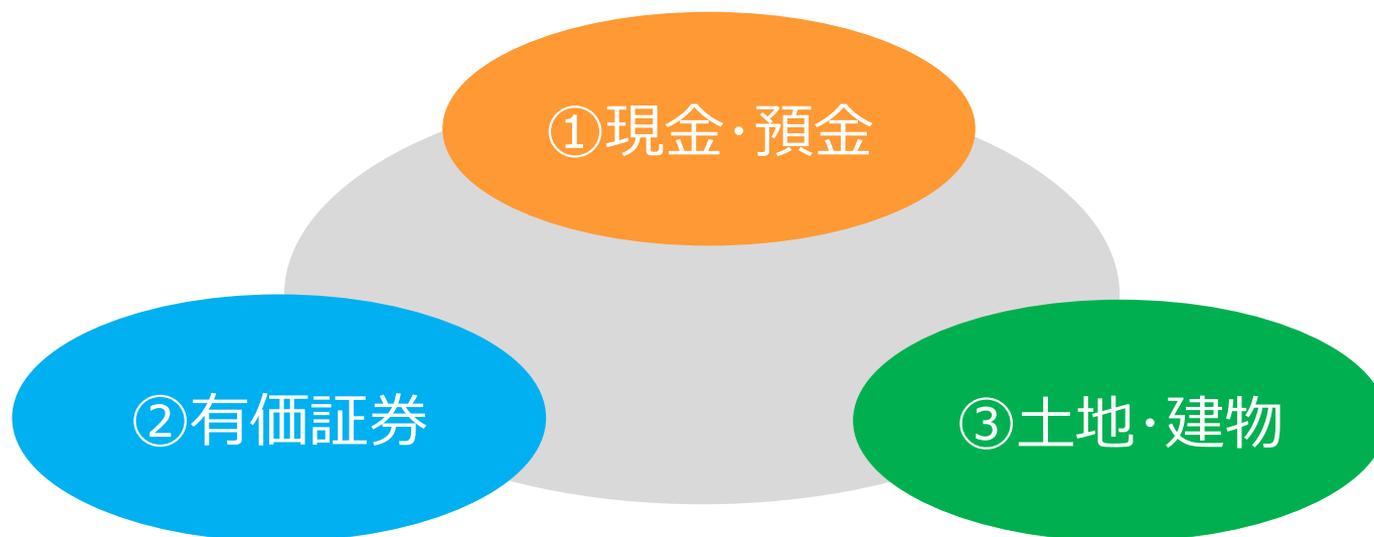


上記の4つの対策をすべて行わないと、  
相続対策としては不十分です。

# 1. 相続対策の正しい進め方

## 2. 財産形成の基本

### 【財産形成の3つの柱】



**大事ななのは、財産の「バランス」を保つこと！**

※それぞれの特性を理解し、時代の流れ、承継のしかた  
を考えて行くことが「資産家」の責務！

# 1. 相続対策の正しい進め方

## 2. 財産形成の基本

現預金、有価証券、土地・建物の性質を理解する

それぞれのメリット・デメリットを理解しつつバランス良く保有！

### 現預金

メリット：  
遺産分割・納税資金にすぐ使える  
デメリット：  
相続税評価額が高い  
金利が低い

### 有価証券

メリット：  
上手くいけば短期収益実現  
デメリット：  
失敗するとリスク大  
相続税評価額が高い

若い頃は積極的に投資  
をして儲けよう！

### 土地・建物

メリット：  
安定した担保価値  
相続税評価額が低い  
デメリット：  
固定資産税など保有コストが高い  
換金する際譲渡税がかかる

年を取ったら安定した収入と  
相続税対策を考えて不動産中心の  
資産構成

## 2. 資産の組み換え

### 1. 持っている資産の「棚卸」を進める

持っている不動産を「稼働」させる！

- 1.住める** 子世代の住まいとして継続して使える
- 2.お金を生む** 年金以外の定額収入が入ってくる
- 3.相続税を安くする** 不動産を使った相続税対策ができています

せっかくの財産を次世代に活かすためにどのような方法があるか、様々な角度から検討してその価値を最大限活かし、お金を生む仕組みを作りつつ、相続税が安くなる土地活用を検討してみる。

## 2. 資産の組み換え

### 1. 持っている資産の「棚卸」を進める



ご先祖様が残された財産をそのままの形で残すのはもう不可能！  
「次の30年、50年先を見据えた資産の組み換え」が重要！

## 2. 相続税対策

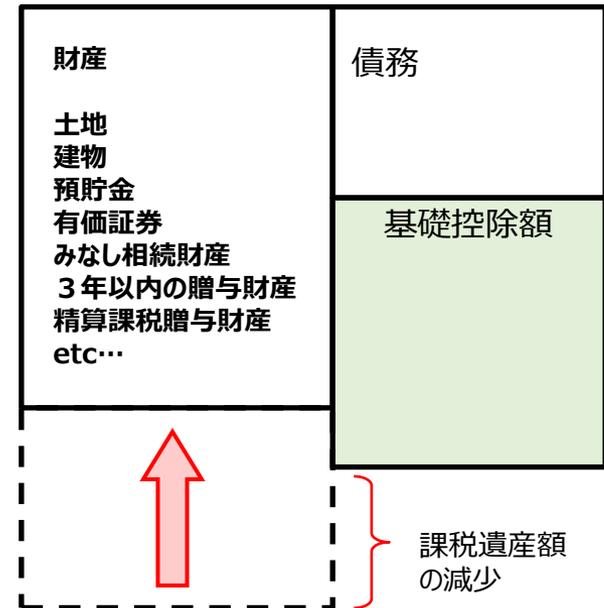
相続税対策は大きく分けて2つあります。

### 1. 財産を減らす

⇒消費、生前贈与

### 2. 評価を下げる

⇒不動産の活用、  
保険金の非課税枠の活用



### 3. 時代に合わせて資産の組み換えを



老朽化した不動産



リゾートマンション  
別荘



未利用不動産  
相続した田舎の土地

#### 承継

- ・入居率が悪い又は空き家の為、相続税の評価減が出来ない
- ・固定資産税や管理費、修繕積立金など維持にお金がかかる
- ・相続しても、管理していくことが大変で負担が大きい

生前に遊休不動産、築古不動産の売却で承継しやすい財産へ

## 2. 資産の組み換え

財産を受け取った相続人が管理できるものを残す

- 管理しにくいものは残さない！
- 先代しかわからないものは残さない！
- 財産を受け取る側の事情を考慮する
- 共有が将来「共憂」にならない環境作り
- 通帳、印鑑、カード、重要書類の所在は教えておく
- 銀行・証券会社・アパート管理の担当者を子世代に紹介しておく



## 1. 「駐車場」として貸す

### ◆メリット

- ・予算に合わせて気軽にできる
- ・やめたいときに、やめやすい。

### ◆デメリット

- ・駐車場に適しているか、自分で調査しなければならない。
- ・収入が少ない。
- ・固定資産税が高い。
- ・空車になると収入がなくなる。（若者の自動車離れ）
- ・相続税の節税にならない場合がある。



## 2. 「賃貸住宅」を建てる

### ◆メリット

- ・長期的に安定した収入が見込まれる。
- ・賃料収入を、老後資金の蓄えにできる。
- ・土地を、よい状態で次世代に引き継ぐことができる。
- ・相続税を大幅に節税することができる。
- ・固定資産税が6倍に上がることを避けられる。

ここを、解消すれば、大幅な節税対策になる！

### ◆デメリット

- ・質の悪い建物を建てると、将来、入居者が減りやすい。修繕費がかさむ。その結果、赤字になる。
- ・賃貸需要のない地域に建てると、空室が増える。

## 3. 「土地」を売却する

### ◆メリット

- ・老後資金や相続税の納税資金にできる。

### ◆デメリット

- ・信頼できる、自分の状況に合った不動産業者でないと、損をしてしまう場合がある。

- ・経費がかかる。（測量費・仲介手数料・建物取り壊し）

- ・売却の際に、多額の税金がかかることがある。

- ・相続税の節税にはならない。



## 3. 「土地」を売却する 不動産売却の税金

不動産を売却して利益が出る場合には、その売却益に対して所得税と住民税が課税されます。  
この税額は他の所得とは区分して計算します。(=分離課税)

(計算式)

**譲渡所得** = 売却金額 - (取得費 + 譲渡費用)

**税額 (所得税・住民税)** = **譲渡所得** × 税率

売却の翌年に確定申告が必要です。

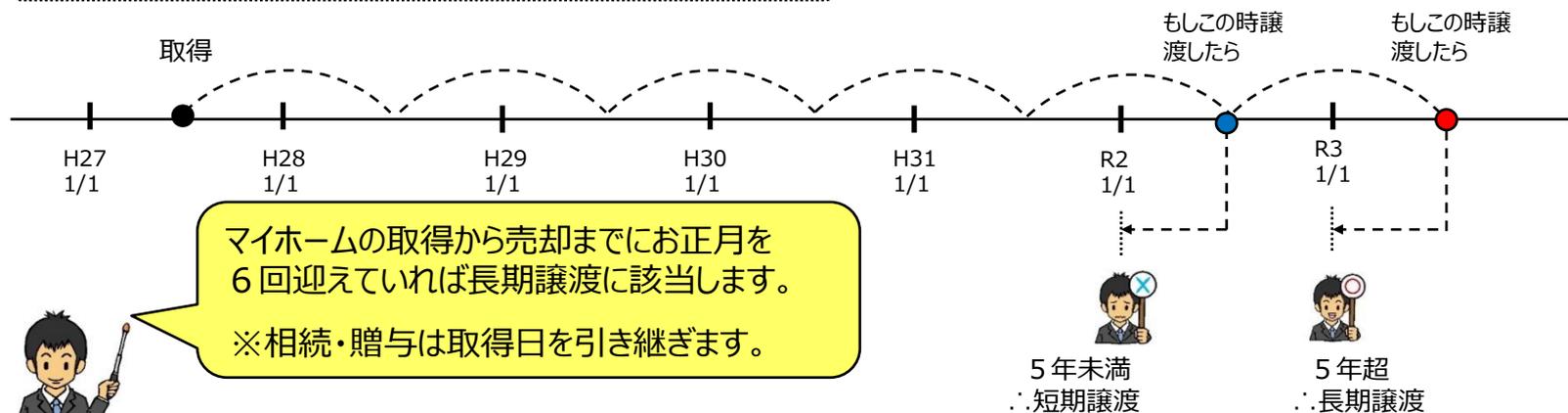
なお、**譲渡所得** がマイナスの場合には税金はかかりません。

(建物) 減価償却後

所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

### 税務上の“5年超” (長期譲渡) の数え方

・・・売却した年の1月1日時点で5年超か否かを判定する。



1. 相続対策でいちばん大事なことは、遺産分割協議がうまく成立することである。
2. 相続税対策は、税金を安くすることと納税資金の確保を同時に進める必要がある。
3. 未利用の土地・建物が多いと相続税の負担が増し、使用できないので「資産の組み換え」が急務である。
4. 更地で貸す、賃貸建物を建築する、売却するか悩んだら早めに不動産のプロに相談すること。

自分の財産の棚卸しを進めておきましょう。いつ発生するか分からない相続のために、早めの準備が肝要です。