

# 相続 そう だん ② しつ

— いろんな視点から —

## 「守る」「備える」「活用」 「整理する」の四つに分類



かめしましゅんいち 身内の相続トラブルがきっかけで相続を徹底的に学ぶ。不動産活用にも詳しいが、特定の分野に偏らないスタイルが持ち味

執筆/亀島淳一(株)シナジープラス代表

### 図①相続計画を立てる際のポイント

大切な不動産を四つの財産に分類することから始めましょう

<b>備える財産</b> 相続税納税資金用に 整えて準備しておく	<b>守る(引き継ぐ)財産</b> 実家やお墓など 人手には渡せない財産
<b>整理する財産</b> 収益利回り1%以下 貸地や古アパートなど 市場価値 < 相続評価	<b>活用する財産</b> 活用することで節税や 資産運用できる財産

### 相続対策の前に！ 的確な方法を検討 ～例えばAさんの場合～

350坪の土地があり、相続税が1,000万円かかるであろうAさん。借入れをして収益物件を建てて、債務控除によって相続税を圧縮したい。

**提案 A** ■ 土地全部活用+大きい建物 ■

借り入れ: 1億8千万円

土地 350坪

1億7千万円

節税したい額 1,000万円

※借入れ額1億8千万円で得られる節税効果は約5,000万円

見直しポイント！ こんなに多額の借入れが本当に必要？

**提案 B** ■ 土地半分活用+必要な大きさの建物 ■

※借入れ額8,000万円で得られる節税効果は約1,000万円

借り入れ: 8,000万円

土地 150坪 200坪

7,000万円

節税したい額 1,000万円

さらに一歩進んだ計画を考えてみましょう！

**提案 C** ■ 半分活用+分割計画+リスク分散 ■

土地 150坪

45坪×45坪×45坪

分割して相続

売却 65坪

現金化

もめないために分ける財産

納税資金  
生命保険  
不動産を相続できない人への対策 など

※数字は概算です。

※次回は「公正証書遺言」や「付言」について、解説していきます。

## 多面的な分析で円滑な相続を

相続計画を立てる際は、相続財産を正しく分析・把握した上で、財産を「守る財産」、「活用する財産」、「備える財産」、「整理する財産」の四つに分けて考えることが大切です。今回は、四つに分ける際の考え方について解説していきます。

### ①守る(引き継ぐ)財産

トータルメーを守る本家のある場所やあった場所、お墓など、引き継いできた大切な財産を、もめて売却せざるを得ないという事例も増えていきます。先祖を大事にする沖縄だからこそ、守る財産はしっかりと決めて、誰に引き継ぐのか明確にしておきましょう。

### ②備える財産

相続税の納税資金をつくるために準備しておく財産です。

譲渡税を考えると相続発生後の売却が望ましいのですが、隣地との境界の確定や権利関係(借地権や抵当権)などをあらかじめ整理しておかないと、10カ月の納税期限に間に合わないということも起こり得ます。

売却に際しては、建物があればその所有者に買い取ってもらうか、建物の持ち主と一緒に第三者に売却するなど検討します。古いアパートも空室率が高いと節税効果も薄いので、リフォームするなどして空室を減らすか、または売却するかを検討するべきです。

### ③活用する財産

活用することで、節税効果や収益を得る(高める)ことのできる財産です。市場分析、リスク分析は綿密に行いましょう。相続対策での活用の際は、節税効果と借入れのバランスを間違えないことがとても重要です。節税効果以上に借入れの負担が重くなるような活用の提案は断りましょう。

整理した財産で手に入る現金は、価値の高い不動産に換えたり、生命保険への振り替え、子や孫への贈与など、上手く使うことで大きな節税効果にもつながります。

### ④整理する財産

先祖代々引き継いできた大切な不動産。整理する財産などないとお叱りを受けそう

財産を四つに分類したら財産を誰にどう分けるか、なぜそういう分け方をしたいのかを形にして残すことが大切。左解説図のように、的確な方法を検討することができるようになります。毎月第1週に掲載

◆日時: 5月17日(日) 午前10時～11時30分  
◆場所: レンタルスペース・シナジールーム (中城村南上原1021/ラブリモ琉大東口店2階)  
◆参加費用: 1組3,000円(3人まで)または1人2,000円  
◆定員: 20人  
◆問い合わせ・申し込み: (株)シナジープラス ☎098(963)9266  
◆詳細はホームページへ <http://www.synergy-room.com/>