

相続 そう だん ① しつ

— いろんな視点から —

税金、民法、不動産を トータルで検討



かめしま・じゅんいち／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

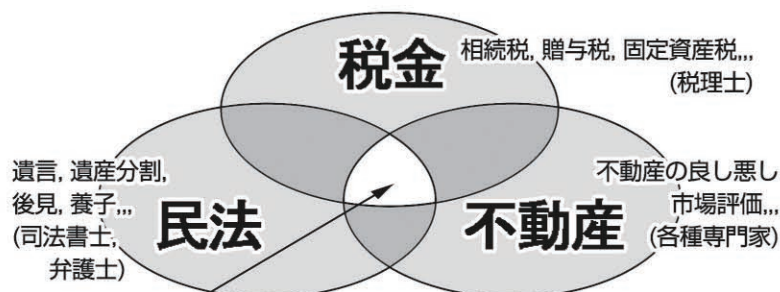
預貯金などと異なり評価が難しい上、分け方などでもめやすい不動産の相続。本連載では、円満に相続を進めるための「相続計画」について、幸せ相続計画コンサルタントの亀島淳一さんがアドバイス。幸せな相続には「税金や法律、不動産のトータルでの検討が大切」という。

執筆／亀島淳一(株)シナジープラス代表

相続計画の基礎

ガイド①

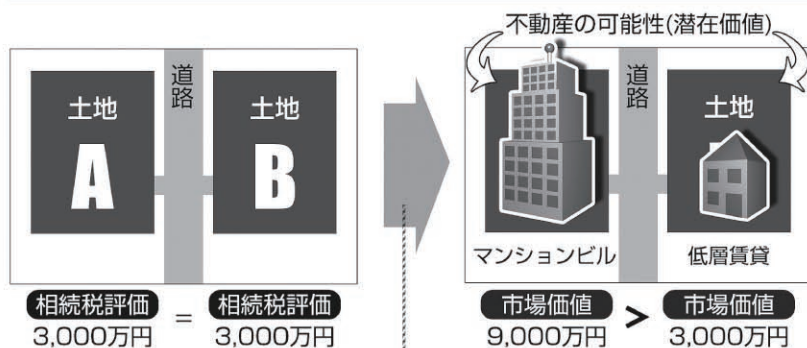
相続を考える際の3つのポイント



3つの分野から総合的に分析して初めて正しい計画ができる

ガイド②

相続税評価(路線価)では不動産の良し悪しはわからない



活用イメージで不動産の本当の価値が見えてくる
※マーケット分析力、建築知識、活用ノウハウが必要

ガイド③

大切な不動産を 4つの財産に 分類することから 始めましょう

備える財産 相続税納税資金用に 整えて準備しておく	守る(引き継ぐ)財産 実家やお墓など 人手には渡せない財産
整理する財産 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	活用する財産 活用することで節税や 資産運用できる財産

相続財産 多面的な分析重要

資産や財産を引き継ぐ準備を考えた時、誰に相談をしますか？ その人は、税金や法律、不動産についてすべて分かっている方ですか？

病院で大事な治療や手術を受ける時、1人だけでなく、他の医師にも意見を求めるセカンドオピニオンという考え方もあります。相続についても税金、法律、不動産の専門家それぞれに、またはすべての分野に精通している人に、相談してみるべきです。どれか一方の視点や知識が欠けても相続トラブルにつながる可能性があるからです(ガイド①)。

例えば、道路を挟んで間口も奥行きも面積もまったく同

じ二つの土地があったとします。路線価を元に計算される相続税上の評価は同じです(ガイド②)が、相続税評価だけでなく同じ価値がある、分け方が平等だと考えるのはちよつと危ない。不動産の価値は路線価だけで評価しきれないんです。

事例の2つの土地で、建築基準法の用途の違いがあるとどうなるか。片方が3階建てまでに制限されるのに対し、もう一方は10階建てまで建てられる、といった違いが出てくる場合も。相続税上の評価が同じでも、不動産としての本当の価値(市場価値)は、諸条件で大きく違ってくるのです。

特に不動産は、相続税評価と市場価値の違いを正確に把握

握しておかないと、トラブルや思わぬ損を被ることもなかりかねません。これが不動産相続の難しいところ。実際、相続でもめるほとんどが、相続税ではなく分け方が原因になっています。みんなが納得し円満に財産を分けるためには、財産(の価値)を正しく評価することが重要なのです。

相続計画を立てる際には、市場価値も含めて相続財産を正しく分析・把握した上で財産を「守る(つなぐ)財産」、「活用する財産」、「(納税に)備える財産」、「処理する財産」の4つに分けて考えることが必要です(ガイド③)。家族それぞれにとって相続が幸せな出来事であるために大切な考え方は、次回から、さまざまな事例を

基に相続計画の考え方を紹介します。|| 毎月第1週に掲載

亀島さんの「幸せ相続計画セミナー」 12日、中城村

- ◆日時：4月12日(日) 10時~11時30分
- ◆参加は無料 (要予約)
- ◆場所：レンタルスペース・シナジールーム (中城村南上原/ラプラリモ琉大東口店2階)
- ◆問い合わせ・申し込み先：(株)シナジープラス 電話=098-963-9266
- ◆定員：20人
- ◆詳細は、同社ホームページへ <http://www.synergy-room.com/>