

連載ドラマ

人生 これから

64

対策急げ!相続編

財産の大半が不動産は要注意

あの零細工場を巡って「争族」問題が勃発するなんて……。牛隈家の場合、昇(55)より妻の輝子(54)の実家の遺産相続対策を急げと同僚の猿楽達男(55)に言われ、不安を覚えた昇。退社時間を見計らい、会社のエレベーターホールで猿楽をつかまえた。

「出張にいった新潟でおいしい日本酒を手に入れたんだ。うちに飲みに来いよ」。ははあ、昼間の話の続きだな。付き合いの長い猿楽はピンときた。だが付き合いの長さは昇も同じ。猿楽は酒と聞けば断らないし輝子の手料理を気に入っている。

牛隈家で輝子の手料理とおいしい日本酒を堪能しながら、昇が輝子に水を向けた。「会社の同期が相続問題でもめているらしいんだけど、輝子の実家は大丈夫か?」「やめてよ、あんな小さな工場よ。財産どころか借金がないかしらって心配してるくらい」と輝子が笑う。

輝子の父親は東京都内で部品メーカーの下請けをする小さな工場を経営している。父親が亡くなったら、輝子の兄が跡を継ぐ予定だ。「そうすると工場の土地は売れませんよね。その状態で相続税を払う現金があるかどうか」と猿楽は話す。

2015年に相続の基礎控除額が引き下げられ、相続税を支払う人が増えた。新たに課税対象になった人のうち、相続財産の大半が不動産という人は多い。不動産は原則、周辺の路線価を基に価値を算出し、それをもとに相続税の額を決定する。現金など、不動産以外の相続財産が少なければ、相続人が自身の財産



イラスト 唐仁原教久

を取り崩して相続税を支払わなければならない。輝子の実家の場合は売ることができないし、たとえ売却できるケースでも路線価と同水準や売りたいときに売れるとは限らない。

「都内の工場ですよね? 不動産の価値がかなり高いと判断されて現金があまりなければ相続税の支払いもですが、相続人での分配にも困る可能性が高いですよ」と猿楽が解説する。もめやすいケースというわけだ。

不動産を相続する場合、一定の条件を満たせば「小規模宅地等の軽減措置」という制度を適用し、相続税を減額することができる。例えば輝子の実家の工場のように、被相続人が事業で利用していた不動産を相続する場合、400平方メートル以内であれば、8割価値が軽減される。「同じように被相続人が居住用に使っていた宅地などを配偶者や同居していた親族が相続する場合も330平方メートルを上限に8割が軽減されるんですよ」。猿楽の説明に輝子は顔を曇らせた。「同居が条件なの?」

輝子の兄は父の事業を引き継ぐ予定だが、両親とは同居していない。今の状態で両親がともに亡くなり、相続人の輝子や兄に持ち家がある場合、両親の自宅を相続する時には軽減措置を受けることができなくなってしまう。さらに、被相続人が老人ホームに入ったまま亡くなった場合も注意が必要だ。長期間

空き家になるからといって、他人に貸したり、子どもが移り住んだりした場合、被相続人の自宅ではなかったと判断されて、控除の対象外になってしまう。

「二世帯住宅で1階と2階を別に登記していた場合も同居と見なされないんですよ」という猿楽の話聞いて、昇も輝子も目を丸くした。「相続って、知らないで損してしまうということが多いのね。早速兄さんと相談しなきゃ」。もともと資産運用に興味がある輝子はがぜんやる気を見せ始めた。

「将来、親の住む場所をどう確保するのか、介護は誰が担当のかも含めて、親御さんが元気なうちに相続人みんなで話し合うことが大切なんですよ」。猿楽のアドバイスに輝子は顔を曇らせた。「それ、兄妹全員じゃないとだめなのね……」

「実は私には妹もいて、3人兄妹なんです」。妹はバツイチのシングルマザーでパートをしながら2人の子どもを育てている。猿楽も日本酒の杯をぐいとあおり、口元を引き締めた。「モーさん、これはちょっとややこしくなりそうだ」 (中尚子)

取材協力
福田真弓氏(税理士)
ランドマーク税理士法人

登場人物



牛隈 昇(うしくま・のぼる、55)
専門商社で鉄鋼一筋。趣味はゴルフ、麻雀、投資を少々。



牛隈 輝子(てるこ、54) アロマにヨガにと忙しいプチセレブ主婦だが老後にうっすら不安。



牛隈 衛(まもる、30) 昇の長男。菓子メーカー勤務の草食系スイーツ男子。ポイントマニア。



牛隈 多恵(たえ、28) 衛の妹。音大出のモテ美女だがダメンズ好き。大手書店の契約店員。



猿楽 達男(さるがく・たつお、55) 昇の同期。仕事はできるが会社に縛られない資格マニア。



資産鑑定 専門家の活用も一手

不動産に関わる相続税を計算する際には路線価が多く用いられます。ただ、実勢価格と路線価による算出額に大きな差が生まれるケースがあります。実勢価格が路線価の価格を上回っている場合は問題ありませんが、逆の場合は相続税の額が不当に大きくなってしまいます。

間口が狭かったり奥行きがあったり、地形がいびつだったりする場合は、単純に路線価を掛けて資産価値を算出するのではな

く、できるだけ正確な不動産価値を算出できるようにこうした条件を申告しましょう。また、500平方メートルを超える土地は「広大地」として価値を算出します。マンション向けに開発されることが多く、容積率などの関係で土地をすべて活用することができないため、価値が割り引かれます。こうした制度を利用しても実勢価格と差がある場合は、専門家に不動産鑑定を依頼するのも一つの手です。