相続は不動産の扱い方が重要

CPM®がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第6回

被相続者の50%に不動産が関連

今年、相続税制が変わったことも後押しして、管理会社である我々に相続の相談を頂くケースが多くなってきました。弊社では、相続セミナーを多く開催するなど、管理物件のオーナー様に相続関連の情報を積極的に提供しているのですが、セミナーへの参加者数や、提供した情報への反応などから、賃貸物件のオーナー様が「相続」というテーマに大きな関心を持っていることが分かります。

国税庁のHPによれば、相続税のかかる人の総資産のうち約50%が不動産です。つまり、相続問題を考えるときに不動産という財産をどう取り扱うかがとても大切になってくるのです。賃貸管理会社が相続?と思われる方も多いかもしれませんが、①不動産の取り扱いに長けている、②相続対策の定番である「賃貸不動産」の専門家、③オーナー様との関係が管理という日々の業務を通じて密である、といった点から考えても、賃貸管理会社が相続問題の相談相手として相応しいことが分かってもらえると思います。当然、こういった相談を受けることで、新たなビジネスチャンスも広がり、収益の拡大にもなります。

揉め事対策で2棟のアパート建築

当社が取り組ませて頂いた相続コンサルの事例を紹介します。

駐車場の管理をさせて頂いていた高齢の方から、相続税が心配だと相談を受けました。その方のご両親、ご主人、仲の良かったお姉さまはすでにお亡くなりになっていて、ご存命の兄弟が2名いらっしゃいました。ご本人にお子様はいません。仲の良かったお姉さまのお子様（姪）2名とは事業を一緒にしていたこともあり、ご本人の希望としては、別表のとおり、仲の良かったお姉さまのご家族内だけで相続を行いたいというものでした。

相続税を試算すると約1億7千万円でした。財産構成は、かなりの額の現金と駐車場として利用している面積は大きいながら収益性は低かった土地です。今回、相続対策を検討するにあたっての優先順位は次のとおりとしました。

①姪のお二人に全ての財産を譲る、②姪のお二人が分割で揉めない、③大きな負債を残したくない、④節税。まず、①を実現するために姪のお二人と養子縁組をしました。これによって、ご存命の兄弟2名が相続には登場せず、お姉さまの家族内で相続が完結することになります。②の分割で揉めないようにはとても大切なポイントでした。不動産は分割が難しい財産の筆頭格です。節税を目的として、アパート等を建築しましょうと提案をされる方がよくいらっしゃいます。実際に節税という目的は達成されるかもしれませんが、円満な分割という視点が抜けていれば本末転倒です。相続人が複数いるにもかかわらず、相続財産の大半が新たに建築した1棟のアパートだけであればどうでしょうか?仲良く相続人の皆で按分とはいきません。結果、安易に共有という選択をすることになったりします。しかし、相続後に即売却して納税資金に充てるための一時的な共有など、明確な目的や計画のない共有は、分割問題の先送りでしかありません。

今回は節税を実現するために、アパートの建築という手段も採用しました。しかし、分割を考慮して、1棟のアパートとはせず、価値や将来的な収益が同等だろうと予測し分析される2棟のアパートを建築することにしました。これで、姪のお二人がそれぞれアパート1棟を相続することができます。姪のお二人は仲が良かったのですが、このように分割問題を考慮して対策をすることで、相続によって揉めてしまう可能性を無くしたのです。なお、相続対策としてのアパート建築ですが、将来長きにわたって良好な収益を生み出してくれるものでなければ、相続人にとって相続したくない財産になってしまうかもしれません。相続対策用のアパートだからと安易に計画されているケースも散見されますが、しっかりとした市場分析のうえに企画をすることが大切です。

また、かなりお持ちになっていた現金は、そのままですとダイレクトに相続税がかかってしまいます。そのため、相続税の納税資金を残して、それ以外は暦年贈与や生命保険の非課税枠の活用、アパート建築の頭金等にして効率的に散らしました。土地の一部については、売却用としてあえてアパート等を建てない土地を残しました。相続発生後に、その土地を売却した資金でアパート建築時に借りたローンの一部を繰り上げ返済して残債を減らし、賃貸経営の安全性を高められるようにするためです。大きな負債を残したくないという③も目的にも合致します。

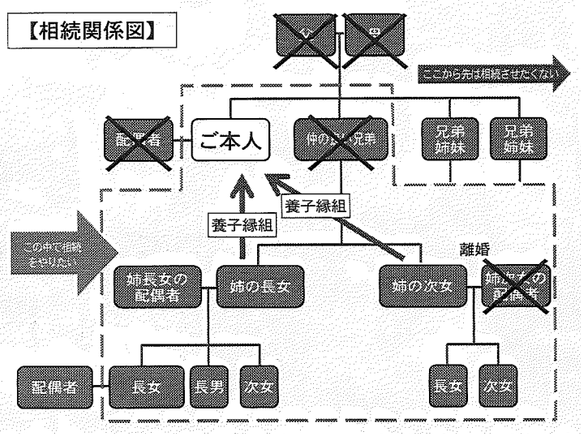
残念ながら、ご本人様は昨年亡くなってしまったのですが、一緒に相続対策を検討実施させて頂いた甲斐があって、最終的な相続税は5千万円台に圧縮することができました。分割や納税についても問題なく相続手続きを終えることができましたご相談を頂いたご本人様が望まれていた形で着地ができたのではないかと思います。建築したアパートの運営も順調です。弊社としては、この相続コンサルを通じて、アパート建築のコンサル、建築後の管理、相続発生後の土地売却などで収益を得ることができました。

相続人数を踏まえ分割できるようにコーディネート

AMの知識でオーナーの信頼獲得

今回の相続対策では、CPM®で学ぶ賃貸不動産の市場調査、投資や財務分析の知識、日本賃貸住宅管理協会の相続コンサルタントで学んだ相続に関する知識が大いに役に立ったと感じていました。是非こういった相続対策をアセットマネジメント（資産の運用）に役立つ資格等の取得を通じて、オーナー様からのニーズに答えられる知識を得て、仕事に活かして頂ければと思います。

【相続関係図】



○株式会社小菅不動産
執行役員兼賃貸管理事業部部長　飯嶋　実