

# 相続不動産コンサルティング

Real estate inheritance consultation



## 不動産の有効活用

有効活用法は大きく「貸す」「売る」「買う」の3つに分けられます。それぞれの内容と、不動産において非常に重要な「相続」について三都ハウジングが詳しくご説明します。

相続対策の3大要素を三都ハウジングがサポートいたします。

### 分割

相続不動産の分割に伴う、手続きの流れや注意点を紹介します。

### 納税

相続税をどのように納めるか、そのポイントをご紹介します。

### 税負担の軽減

相続税の負担を軽減するための方法をご紹介します。

## 相続 ①

## 分割

遺言書の作成はスムーズな分割を行うために有効な手段です。ただし、遺言書の作成にはルールが定められており、作成方法によっては無効となることもあります。遺言状がない、または無効である場合には、法定相続を行う、または遺産分割協議を行い相続不動産を分割します。複数の相続人で法定相続を行った場合、不動産を共有することになります。一般的に不動産を共有している場合、管理や二次相続時の合意形成が難しく、トラブルになるケースも多く見受けられます。不動産の共有状態を解消する方法として、売却により現金化し、分割する方法があります。また、相続不動産について客観的な評価を行うことが、スムーズな分割を進める上で不可欠となります。

ここでは、上記の換価分割を含め、3つの主な分割方法をご案内します。

### 換価分割

相続不動産を売却し、現金にて分割する方法。現金で分割するため、相続分に応じた分配が可能。

### 現物分割

不動産、現金、株式などの相続財産を、各相続人に財産ごとに現物で分割する方法。シンプルだが、財産ごとに価値が異なるため、相続分の合意形成が難しい。

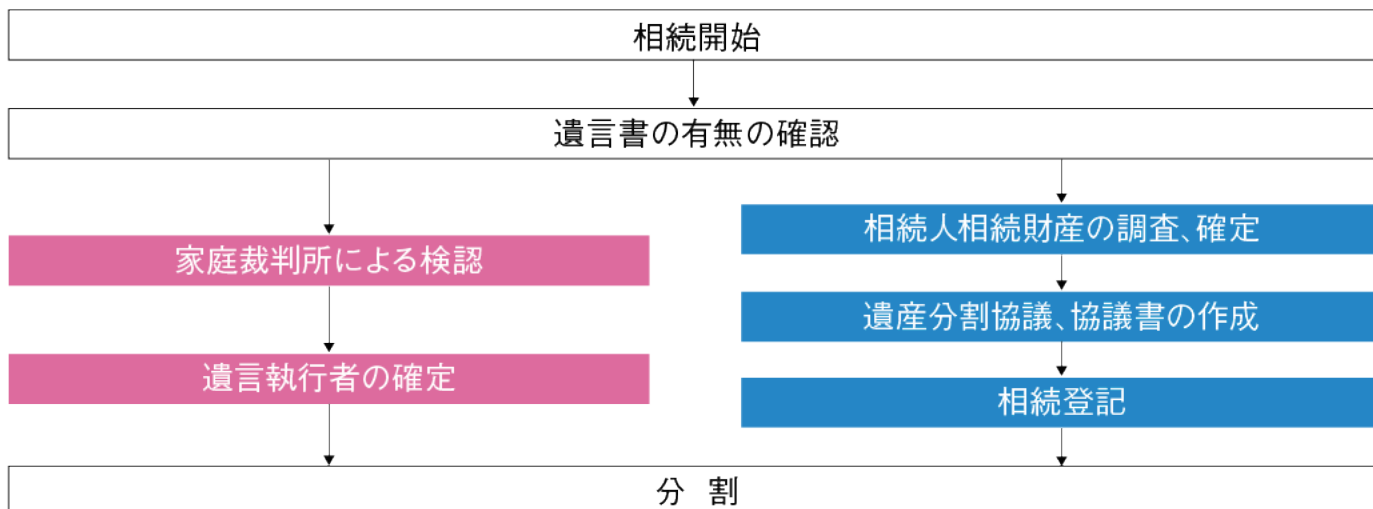
### 代償分割

相続分よりも高い価値の財産を受け取る相続人が、他の相続人に対し現金(代償金)を支払うことで相続分を調整する方法。

下記は、遺言書がある場合と、遺言書がなく不動産の分割協議を行う場合の主な流れです。

### 遺言書がある場合

### 遺産分割協議を行う場合



※遺言書は、「財産目録や相続人に漏れがある」、「内容の訂正方法が間違っている」等の場合に無効となる場合があります。遺言書の作成の際には、事前に専門家へご相談されることをお勧めいたします。

相続税がかかる場合には、相続開始を知った日から10ヶ月以内に相続手続きを行い、相続税の申告及び納税を行うことになります。相続税の代表的な納付方法は、現金による納税です。

納税資金の準備がない場合には、相続不動産を売却し現金化する、もしくは物納することになります。

以下に、売却し現金化する場合と物納の場合の特徴をご案内します。

### 売却し現金化する

#### 想定される費用

・測量費 ・その他売却費用(譲渡所得税等)

#### 想定しておくべきこと

- ・売却に要する期間が流動的である
- ・早急に売却を行う場合、売却価格が低くなる可能性がある(買取りの場合)

物納には様々な要件があるため、上記の期限(10ヶ月)内に物納を行うためには、相続発生前から専門家へ依頼し慎重に準備する必要があります。期限までに物納許可を得られない場合、物納が完了するまでの期間について利子税の負担が発生する、または物納申請が却下される場合もございます。

### 物 納

#### 想定される費用

・測量費 ・その他物納費用(利子税等)

#### 想定しておくべきこと

- ・相続発生前に煩雑な準備が必要
- ・全ての物件が物納できるわけではない

相続税は、贈与税とともに、税率が高く負担の大きな税金です。

正しい知識とアドバイスを基に、予め対策をたてておくことが得策です。

#### 対策① 不動産活用を行う

不動産を有効に活用することは、税負担軽減策として有効であるとともに、安定収入を得られるなど様々なメリットがあります。また、活用方法それぞれの特性に応じたデメリットもございます。活用方法の種類、特性をしっかりと把握することが、不動産活用を用いた有効な税負担軽減策の第一歩となります。

#### 対策② 税に関する特例を利用する

- ・住宅取得等の資金の贈与の特例:子、孫の住宅取得資金の贈与について、一定額まで非課税となる
- ・小規模宅地の特例:一定面積を上限として、大きく評価を減額できる
- ・特定の居住用(事業用)買換えの特例:買換え時の売却不動産の譲渡益について、譲渡所得税が猶予される

上記に加え、不動産の活用を促すための様々な優遇制度がございます。各制度には、それぞれ要件が定められているため、制度の利用が可能かについて、事前に専門家へ相談されることをお勧めいたします。

#### 対策③ 生前贈与を行う

「相続の対象となる財産を少なくしておく」という分かりやすい発想と、「比較的簡単に行うことができる」という特性があることから、税負担軽減策としてよく用いられる方法です。

三都ハウジングでは、法律、税務の専門家と連携し、お客様の相続に関するご相談を承っております。また、不動産の活用検討時の基礎となる、不動産調査報告書の作成を行っております。以上については、無料にてご提供しております。相続準備の第一歩としてぜひご利用ください。