解決!! 遺産相続新聞

【保存版】VOL.1

発行：(株)朝日エージェンシー
［朝日新聞グループ］
東京都中央区八丁堀4丁目3-3
お問い合わせ：☎03-6280-2103

待ったなし遺産相続
あなたの備えは大丈夫?

今年1月からの税制改正で、特に首都圏などでは納税の義務を負う人が大幅に増えるといわれる相続税。いざという時にあわてないための相続対策、節税の基礎的な考え方などについて、ファイナンシャル・プランナーの藤川太さんに聞きました。

感情のもつれを残さぬよう早めに関係者で話し合いを

相続対策と聞いて、多くの人がまず思い浮かべるのは「相続税」の対策だと思いますが、それ以上に大切なのは早めに資産分割などを進め、後々問題が起こらないよう準備しておくことです。普段仲のいい家族ほど、「言わなくてもわかる」と思い込み具体的な相談をしていなかったため、いざその時になって揉めるということも珍しくありません。

「土地をこんなふうに利用しておけばもっと節税できたのに」といった失敗なども、時が経てば諦めがつくことがありますが、感情のもつれは家族のその後の人生を左右することにもなりかねません。なるべく専門家を交えたうえで、財産を残す本人と関係者が事前にお互いの意志を確認しておくことをおすすめします。特に本人にとっては人生の総仕上げですので、法的要件を満たす遺言書などの正式なかたちで、きちんと意思表示しておくことが大切です。

節税対策の前に考えたい大切な資産を生かす利用法

相続税対策の基本的な考え方のひとつは、生前になるべく財産を減らしておくということです。特に現在は、若い世代への資産の移転を促進する贈与の特例なども多いので、制度をよく知り有効活用してほしいと思います。また、仮に1億円のマンションを購入しても、その相続税評価額は1億円よりかなり低くなることが多いので、現金のまま持つよりはこうした不動産の活用についても検討してみるといいでしょう。その他に、賃貸住宅や二世帯住宅を建てるというのも、相続税対策としては一般的な方法です。

ただし購入後に大きく価格が下がるようなことがあれば、節税効果以上のマイナスが発生することもあり得るので、慎重な検討が必要です。相続税はたしかに気になる問題ですが、そればかりに頭を悩ますよりも、子や孫の将来のため、自分自身の今後のために資産をどう「生かす」かを考えるほうが、より重要ではないでしょうか。（談）

CFP ファイナンシャル・プランナー
藤川 太さん

ふじかわ・ふとし／慶應義塾大学大学院理工学研究科修了。2001年「家計の見直し相談センター」設立。『やっぱりサラリーマンは2度破産する』ほか著書、雑誌連載等多数。

さまざまな贈与税の非課税措置

住宅取得資金

住宅の購入や増改築資金を一定額まで非課税で贈与できる。2015年に契約する場合は最大1,500万円。消費税が10%になる際には3,000万円までの拡充も計画されている。期限は19年6月末。

教育資金

入学金や授業料、修学旅行費、通学定期代、留学渡航費などの教育資金贈与が1,500万円まで非課税に。ピアノや水泳、学習塾など学校以外の教育費も500万円まで非課税となる。19年3月末まで。

結婚・出産・育児資金

結婚式・披露宴の費用や新居への引っ越し代、さらに不妊治療費、出産費用、保育料などの資金として最大1,000万円（結婚費用は300万円まで）の贈与が非課税に。19年3月末まで。

※上記は2015年3月27日時点の情報であり、国会審議中の内容を含みます。
※各制度の内容については関係省庁のホームページなどをご確認ください。

よくあるトラブルとプロに聞く解決のコツ

弁護士法人 宮崎綜合法律事務所
大切なマイホームが相続争いの原因に!?

我々弁護士がよく経験する相続争いの類型に「父が自宅不動産だけを残して亡くなった。分け方について兄弟で揉めている」というものがあります。お金であれば法律が決めたルールの通りに分けるのは簡単。でも不動産の場合は「誰が相続するの?」「もらえない人はお金で解決したいけど現金が無い」など、揉め事の種がぎっしり詰まっているのです。

必要なのは、なんといっても事前の策。つまり生前の相続対策です。家族の居住関係や生活状況などの実態、税務面、活用し得る法制度等々をしっかり見据えた遺言書を準備しておけば、相続トラブルを回避できるケースは非常に多いので、ぜひとも経験豊富な弁護士へのご相談をお勧めします。

興和プロジェクト新都心
「底地」の相続……相続税でお悩みの方に

底地（借地権などが設定されている土地）を相続することになりそうだが、相続税で悩んでいる。地代収入は収益性が低いと感じている。借地人様との人間関係で困っている等「底地」の悩みは様々。相続税対策として底地を売却する場合、方法は二通り考えられます。

①借地人様に直接売却!

事務作業は複雑で非常に時間がかかる可能性があります。又「売れ残り物件」が発生することも考えられます。

②底地買い取り業者に売却!

地主様が売却を希望される「底地」全てを買い取りしますので「売れ残り物件」は発生しません。地主様には「底地売却」前に、私共と借地人様との交渉の時期等をご説明させていただきます。

税理士法人レガシィ
基礎控除引き下げによる影響と税務調査について

相続税の改正により、東京都では亡くなられた方のうち50・3%の方が相続税の申告が必要になると予測されます（税理士法人レガシィ調べ）。故人が残した財産はもれなく把握しなければなりませんが、何が相続財産に当たりどのように評価するのか一般の人では判断に困る場合があります。あやふやなままでは相続税の申告漏れの心配もあります。

国税庁によれば2013事務年度（13年7月～14年6月）に約1万2000件の調査を実施し、そのうち約8割で申告漏れが見つかりました。相続税の申告・納付を怠って期限が過ぎると、通常の相続税に加えて加算税や延滞税が課せられる場合もあります。相続税の申告は相続に詳しい税理士に任せた方が安心です。

テラコーポレーション
相続対策のトレンド賃貸経営の未来は?

空前の低金利を追い風に、相続税対策として増え続ける「賃貸アパート」。しかし少子高齢化社会を迎え、今後の賃貸市場は厳しくなると予想される。近い将来、ただ建てただけでは必ずしも満室にならない時代がやってくるのだ。では、どうやって競争力のある物件を建てるか? 専門知識のないオーナーではそれは難しい。

そんな時は、その道のプロに依頼するのも一つの答えだろう。コンサルティング会社は、入居者にアピールする為に必要な魅力的な事業コンセプトや間取りを、個々の事案に応じて丁寧に提案してくれる。その後も建設会社にまかせきりにせず、オーナーとの間に立って親身にアドバイスをしてくれる。一度相談してみてはいかがだろうか。

相談したい遺産相続のプロフェッショナル

- 弁護士事務所
- 不動産会社
- 税理士法人
- 各種買取
- 建築コンサルタント
- 各種サービス

底地（貸宅地）の買取専門スペシャリスト

KOWA 株式会社 興和プロジェクト 新都心

東京都知事免許(3)第79211号 （加盟団体）全日本不動産協会新宿支部／不動産保障協会

対応エリア 首都圏全域

底地

底地（貸宅地）とは?

地主様が自己所有の土地を借地人様に貸し、借地人様がその土地に建物を建てて居住しています。借地人様は、地主様と「土地賃貸借契約」を結び「地代」を払うことにより「借地権」という権利を有しています。このように土地と建物がそれぞれに所有者が違うという非常にデリケートな不動産（土地）が「底地」です。

しかし、土地と建物、所有者が違うといってもそれぞれ「相続税」はかかってきます。今回の税制改正でお悩みの地主様も多々いらっしゃると思います。将来を見据えて「相続税納税資金の確保のため」・・・「相続税の節税のため」等で、ご所有の「底地」の整理等をご検討されている地主様がいらっしゃいましたら、是非一度、当社にお電話にてご相談（無料）下さい!

お電話ご相談窓口 仕入事業部
〒160-0023 東京都新宿区西新宿7丁目7番27号 第一守徳ビル ホームページ http://www.sokochi.net
TEL 03-5338-3961 FAX 03-5338-3962 フリーダイヤル 0800-8080-508（無料電話）

◉創設50年,14名の弁護士が所属する弁護士法人です
当弁護士法人は昭和39年開設, 歴史と伝統に培われた高度なリーガルサービスを提供しております。

◉東京⇔大阪の相互連携
東京および大阪の双方に弁護士が所属し, 常に深い連携体制を整えています。
関東圏と関西圏にまたがる事件において, テレビ会議システムによる効率的な打合せや弁護士出張費用の削減等が可能です。

◉相続専門サイトを運営しています
当弁護士法人の相続に関する豊富な実績をもとに, 相続に関する様々な情報を提供したウェブサイト「相続を考える」を運営しております。
豊富な事例とともに最新判例も踏まえて実務に役立つ知識を提供しておりますので, ぜひご活用下さい。

◉相続に関するご相談について
当弁護士法人では, 相続に関するご相談を随時受け付けております。詳細は, お電話又はホームページよりお問合せ下さい。相談料は30分あたり5000円（別途消費税）を頂戴しております。
本日、4月11日（土）は17:00までお電話による相談の予約を受け付けております。
当弁護士法人に事件をご依頼なさるに先立ち, 必ず弁護士費用の見積もりをご説明致します。
（なお, 電話による法律相談は実施しておりません。）

M Miyazaki Law Firm 弁護士法人 宮崎綜合法律事務所

相続専門サイト「相続を考える」 http://www.souzoku-kangaeru.jp/

東京事務所 〒100-0004 東京都千代田区大手町2丁目2番1号 新大手町ビル8F ☎03-5201-3320
大阪事務所 〒530-0047 大阪市北区西天満2丁目10番2号 幸田ビル13F ☎06-6363-1151