

# 相続前→中→後の相続対策

第4回

## 「サイクルで考える」相続対策

「相続」は起こってから考えること……と、目を背けてはいられません。  
あなたは今、「相続サイクル」のどこにいますか？

〈フジ総合グループ〉  
フジ相続税理士法人  
株式会社フジ総合鑑定

相続専門の税理士と不動産鑑定士の観点から徹底的な土地評価減額および相続税の節税を図っている事務所。20年間で2,000件以上の相続税申告・減額・還付業務の実績を誇る。生前の相続対策コンサルティングのほか、すべての土地評価を不動産鑑定士がチェックする相続税申告業務、相続税還付手続きなども行う。初回相談無料。

〒160-0022  
東京都新宿区新宿2-1-9 ステラ新宿2F  
☎0120-080-907  
メール info@fuji-sogo.com  
ホームページ http://fuji-sogo.com

税理士  
高原 誠  
東京都出身。平成16年税理士試験合格、平成17年税理士登録。フジ相続税理士法人の代表税理士。

不動産鑑定士  
藤宮 浩  
埼玉県出身。平成16年不動産鑑定士登録。平成24年CFP登録。フジ総合グループ代表。

前回までで、相続前(生前)、相続中(相続が発生してから)、相続後(相続税を納めた後)の各対策についてお話ししてきました。この中でも、圧倒的に効果が高いのはやはり「相続前」の相続対策です。

「相続」は話題にしやすい、そう感じている方が多いようです。しかし、「相続」を考えることは、これからの人生をどう生きるか、ご家族の将来をどう考えるかということに直結します。大切な資産を承継していくためにも、「相続」を一連のサイクルとして捉え、ひとつの相続をすぐに過去のものにしてしまうことなく、将来の相続を見据えた前向きな相続対策に取り組むことをお勧めします。

私たちが「相続税申告」や「相続税還付手続き」のお手伝いをさせて

いただく中で、「もっと早く対策を取っていただければ……」と感じるケースは、惜しいことに大変多いものです。例えば、アパートの空室対策。空室を解消するための対策はそのまま相続税対策にもつながります。貸し付けている土地は「貸家建付地」評価となり、「自用地」に比べ評価額が安くなりますが、このとき「賃貸されている割合」が高いほど、減額割合も高くなるからです。境界があいまいな土地をお持ちの場合には、事前に測量や分筆等をしておくのが有効です。売却や物納がしやすくなるほか、測量費用等を生前に支払っておくと、相続財産が減ることになり、一石二鳥となります。売却や物納をしない場合でも、区分け等により評価額を安く抑えられる可能性もあり、また相続人の数を考

### 相続対策に必要な「3つの目」

相続対策を考える上で、知っておいていただきたい3つの視点「鳥の目・虫の目・魚の目」があります。鳥の目●財産の状況や家族構成、将来設計等を俯瞰し、各相続対策を客観的に検討する視点です。様々な業者からいろいろな提案を受けているような場合、一歩引いた場所から、冷静な判断を下すことが大切です。虫の目●鳥の目がマクロの視点だとすれば、こちらはミクロの視点です。虫のように接近して、その対策案に本当に穴はないのかどうか？ 問題

点を厳しくチェックする眼です。魚の目●魚が潮の流れを読んで泳ぐように、世の中の潮流を見極める視点です。社会情勢や、税制改正の傾向、地域経済の展望等を把握した上で、その対策案は時代の流れに合っているかどうか？ 流れにそぐわない対策案に「待った」をかけられるか？ この視点にかかっています。

ご家族に適した相続対策を実行するため、これら「3つの目」を養うこと、もしくは、それを持ち合わせた専門家をブレンとして二人三脚で取り組むことが何より重要です。

相続に関する悩みをすべて受け止めたい。「まるっと相続」は、私たちが目指す相続の形です。

税務・不動産コンサルティング

相続税生前対策

相続税申告

相続税還付

上の図のように、「相続税生前対策」「相続税申告」「相続税還付」は、それぞれ単独に起こるのではなく、連続した流れの中で起こるものと捉えることができます。大切な資産やご家族への思いを次世代に託すために、計画的で一貫した「税務・不動産コンサルティング」が必要であるとフジ総合グループは考えます。

### 相続税申告

フジ総合グループの「相続税申告」は、すべての土地評価を不動産鑑定士がチェックする、安心のシステムを採用。

■ 緻密な評価意見書  
土地は、個性が強い故に、案件によっては数千万円～数億円もの評価差が発生する財産です。土地評価の専門家である不動産鑑定士が作成する評価意見書で、最下限申告の裏付けを行います。  
※追加料金は頂きません。

■ 分かりやすい補足資料  
必要に応じ、オリジナルの補足資料を作成。視覚的な資料で、申告の根拠を補強します。

評価意見書

容積率の格差を記した図

近隣の現況を記した図

### 相続税生前対策

相続人ひとりひとりの家族構成、ライフプランや財産状況に応じ、オリジナルの相続対策を提案・実施します。

■ すべての土地を現地調査・役所調査  
土地評価に強い専門スタッフが現地調査・役所調査を行います。また、状況に応じ、様々な資料を収集・作成いたします。

税理士と不動産鑑定士が連名で発行

ご報告書表紙

土地詳細シート

■ 現状の税額と対策後の税額を比較検討  
遺産分割、土地活用、保険活用等、多面的な視点で検討。「中立」・「公正」な生前対策をご提案します。

ご報告書内容