

差がつく！土地持ち相続

特別編

「愛着のある実家を残したい」家族の思いを真摯に受け止め、奔走してくれる信頼のパートナー

東京都内にお住まいのSさん・Aさん御姉妹。

お父様の相続対策シミュレーションで

フジ総合グループ(フジ相続税理士法人／フジ総合鑑定)と出会って以来、10年以上の長きにわたって相続相談や土地活用など、幅広い分野で信頼関係が続いている。

Francnkな人柄に、安心感と親近感を感じて

お二人と同グループの出会いは平成25年。Aさんと代表税理士である高原誠さんが、お仕事を通じて知り合ったという。

「高齢になっていた父の相続対策をそろそろ考えないと、と思つていた時期でした。お会いして話してみるとともかく、フランクな方で安心感を感じました。相性も良かつたですね」とAさん。お姉様のSさんも「こちらからの質問に対し必ず的確なアンサーがあり、素人の私でも納得できて、とても好印象を持ちました」と語る。当時お父様が所有していた不動産は、都内で約200坪の敷地に建つ平屋のご実家と賃貸マンションが1棟。

「万が一、相続が発生した場合の相続税額がいくらであるか、また、対策として今何をしておけば良いのかを相談しました」(Aさん)

高原さんは、相続税の詳細な試算をもとに保険、生前贈与などを語る。当時お父様が所有していた不動産は、都内で約200坪の敷地に建つ平屋のご実家と賃貸マンションが1棟。



今回お話を伺ったSさん(上)とAさん御姉妹。昨年10月に竣工した店舗併用住宅に、それぞれのご家族と暮らしている

「お母様の相続財産には配偶者の税額軽減を使い、賃貸マンションは銀行からの借り入れで建築していましたので、全体の相続税額は低く抑えることができました。ご実家の土地と建物は、二次相続でA様が相続することにして、将来は御姉妹お二人の資産がほぼ等価になるという計画です」(高原さん)



老舗旅館を思わせる風情の解体したご実家。廊下の床材や障子・欄間は自宅に再利用した。見事な日本庭園も一部残している

ささまざまな運営会社を紹介

次に高原さんが取り組んだのが二次相続への対策だった。「相続税の節税」という観点から言えれば、賃貸住宅に建て替えるのが一番有効です。ですが、お二人はご実家を残したいという強い気持ちがありました。実際、解体するには忍びないような立派な建物でした」(高原さん)

ご実家は御姉妹が生まれ育った家で、思い入れが深い。

「父が亡くなつた後、毎日訪れて窓を開けて線香をあげて、庭の手入れなどをしているうちに、改め



“これからも長いお付き合いが続きそう。もう、高原さんを手放せません。”

「建て替えてもいいかな」とAさん、Sさんの心境に変化が出てきたという。高原さんはいくつかの選択肢を提示した。店舗併用住宅案、戸建

て建築案、駐車場に変更する案、土地を一部売却する案など。

「それぞれ、実行した場合のメリットとデメリットを一覧表にして説明していただけたので判断がしやすかったです」(Sさん)

建物を解体、建て直すとなつた場合に、Aさんが条件として考えていたのが、古材や建具など、使えるものは残したいということだつた。ただ、その場合は解体費がかかる。

「半ば諦めていたのですが、高原さんが紹介してくれた施工会社が、リーズナブルな価格で引き受けくれるというので、だつたらお願ひしますとなつたのです」(Aさん)

実家の古材・建具を再利用した併用住宅

高原さんはいくつかの選択肢を提示した。店舗併用住宅案、戸建

て建築案、駐車場に変更する案、土地を一部売却する案など。

「それぞれ、実行した場合のメリ

トとデメリットを一覧表にして説明していただけたので判断がしやすかったです」(Sさん)

建物を解体、建て直すとなつた場合に、Aさんが条件として考えていたのが、古材や建具など、使えるものは残したいということだつた。ただ、その場合は解体費がかかる。

「半ば諦めていたのですが、高原さんが紹介してくれた施工会社が、リーズナブルな価格で引き受けくれるというので、だつたらお願ひしますとなつたのです」(Aさん)

高原さんはいくつかの選択肢を提示した。店舗併用住宅案、戸建

て建築案、駐車場に変更する案、土地を一部売却する案など。

「それぞれ、実行した場合のメリ

トとデメリットを一覧表にして説明していただけたので判断がしやす。www

建物を解体、建て直すとなつた場合に、Aさんが条件として考えていたのが、古材や建具など、使えるものは残したいということだつた。ただ、その場合は解体費がかかる。

「半ば諦めていたのですが、高原さんが紹介してくれた施工会社が、リーズナブルな価格で引き受けくれるというので、だつたらお願ひしますとなつた