



不動産を  
お持ちの方必読!

# 賃貸物件の相続対策とは

賃貸不動産の相続について悩んでいるオーナーさんも多いのでは?  
そこで今回は、相続税申告に詳しい税理士の高原誠さんに  
親も子も安心して相続を迎えるためのポイントを伺いました。



**申告は10か月以内  
必要書類が見つからず  
あわてる人が多い**

親が亡くなって遺産を相続することになったとき、多くのお子さんがこうおっしゃいます。「こんなに早く亡くなるなんて思ってた!」「いつかそのうち」ではなく、もっと早くから準備をしておけばよかった」と。

相続税の申告は、親(被相続人)が亡くなったのを知った日の翌日から10か月以内に行わなければなりません。この10か月は長いようで、実際にはかなり短いといえます。亡くなった直後は葬儀関係の、その後数か月は所得税の精算などの手続きがあり、想像している以上に忙しいもの。そんななか、相続の準備をまったくしていない場合は必要書類を用意するところからスタートするわけですが、これがかなりの確率で難航します。

たとえば、賃貸物件を相続する場合は一般的に賃貸借契約書や修繕履歴を確認しますが、「そもそも書類がどこにあるのかわからない」というお子さんが本場に多いのです。なかには、「親が賃貸物件を経営していたのは知っていますが、何棟所有していて、それぞれどこにあるのかさえ知らない」という人もい

ます。さらには、「ある日突然、知らない女性ที่บ้านにやって来て、『これ来月分の賃料ね』と現金を差し出されて驚いた」なんて話も聞いたことがあります。準備不足で相続税の申告を行うと、評価額を高く見積もってしまい、相続税額が実際よりも高額になるリスクがあります。特に土地は評価方法や判断によって評価額に大きな差が出ます。賃貸物件をはじめ不動産を所有している方は、早め早めに準備を進めることをおすすめします。

税理士  
高原 誠さん (たかはら まこと)

監修  
フジ総合グループ副代表・税理士  
東京都出身。平成17年 税理士登録。平成18年  
フジ相続税理士法人設立。相続に特化した専門  
事務所の代表税理士として、不動産評価部門の  
株式会社フジ総合鑑定とともに、年間約950件以  
上の相続税申告・減額・還付案件に携わる。  
不動産・保険等への遺贈を生かした相続実務に  
定評があり、プレジデントや週刊女性など各種媒体  
への寄稿・取材協力も多数行う。平成26年1月に  
藤宮浩(株式会社フジ総合鑑定 代表)との共著と  
なる初の単行本「あなたの相続税は戻ってきます」  
(現代書林)を出版。平成27年7月に第2弾となる  
「日本一前向きな相続対策の本」(現代書林)を出版。  
平成30年4月に第3弾となる「相続税を納め過ぎ  
ないための土地評価の本」(現代書林)を出版。



## 相続対策の前に まず「現状把握」と 「現状分析」を



「相続対策」と聞くと一般的には、①遺産分割対策、②納税資金対策、③節税対策の3つを思い浮かべる方が多いと思います。①の遺産分割対策は、

家族間のトラブルなく遺産を分割する方法を考えるものです。②の納税資金対策は、相続税をはじめとする様々なコストをどのように工面するか

を考えるものです。特に相続税の納税は現金による一括納付が原則です。資産の大部分を不動産が占めるような場合は、土地を担保にして借入れをするか、あるいは土地を売却するなどして、現金を用意する必要があります。③の節税対策は、相続税額をはじめとする様々なコストを抑える方法を考える対策です。生前贈与や生命保険の活用、資産の組み換えなどがあります。

これら3つの対策を行うことはとても重要ですが、その前にやるべきことがたくさんあります。まずは、相続人となり得る人を確認し、財産の棚卸しをすること。どんな財産が、どこに、どれだけあるのかを把握し、お子さん

など相続人になる人と共有しておくことが大切です。相続にあたって連絡が必要な関係者リストも作成しておきましょう。

財産の現状を把握できたら、現状分析に取りかかります。正しい評価額を算出し、相続税額をシミュレーションしましょう。



現状把握、現状分析が済んだら、具体的な相続対策に取りかかる前に、もう一つやっておくべきことがあります。介護対策です。

近年、介護が原因で、相続でもめるケースが非常に増えています。よくあるのが、親と同居して介護をしていたお子さんが「自分は親を懸命に介護した。だから、介護をしない兄弟姉妹よりも遺産を多くもらえはるはずだ」と主張するケースです。介護をまったく手伝わなかったといわれたお子さんにも言い分はあり、「私たちも介護を手伝ったし、親と同居していたなら親の年金を生活費に流用するなど金銭面で得したこともあったはず。だから、私たちこそが遺産を多くもらえはるはずだ」と反論。親が相続対策をしていなくてもかかわらず、相続が「争続」になってしまいう例が後を絶ちません。

厚生労働省の調査によると、平均寿命と健康寿命の差は、男性が8・73歳、女性は12・06歳となっています(令和元年度)。つまり、多くの人は、亡くなるまでの10年前後は、介護あるいは

## 人生100年時代 円満な相続対策は 「介護対策」から



なんらかの支援が必要ということになります。高齢者向けの施設に入居するにせよ、在宅で介護サービスを受けながら暮らすにせよ、相応の費用がかかります。そして、その費用は、親の財産から支出するのが一般的です。つまり遺産について考える際は、現在の財産から介護費用を引いて残った金額を前提にする必要があります。この点を忘れて遺産分割対策をはじめとする相続対策を行うと、遺族がもめる原因になりかねず、試算した相続税額もあまり意味をなさないものになりかねません。

また介護は、同居家族の負担が大きくなりがちです。その負担の分、遺産を多くもらえはるようになるなどの配慮をしておかなければ、相続人の間で不公平感が生じてしまい、争続に発展しかねません。介護対策をしっかり行うことが、相続で失敗しない秘訣といえるでしょう。

なお、相続対策の前に介護について考えることは、相続人候補であるお子さんにとってもメリットがあります。

親子とはいえ、相続についての話をするのはなかなか気が引けるものです。けれど、「介護」というテーマであれば、少しは話がしやすいはず。親にとっても今後の自分の生き方に関わることで、真剣に取り合ってください。

るでしょう。介護を糸口に、まずは、親の今後のライフプランを一緒に考えてみる。その過程で、財産の現状把握や現状分析を行うと、相続に関する話し合いもスムーズに進みやすくなります。

## 賃貸経営こそ引き継ぎが大切 満室経営もカギに

賃貸オーナーさんの場合は、ご自身が元氣なうちに、お子さんにできるだけ業務の引き継ぎを行っておくことをおすすめします。これまで賃貸経営にまったく関わっていなかったお子さんが、親の死後に突然、賃貸経営に放り込まれた結果、経営や管理が行き詰まってしまうケースは珍しくありません。そうならないよう、親はまず、不動産を含む資産・債務をリストアップして財産目録を作成し、物件ごとの賃貸借情報や修繕履歴をまとめておきましょう。敷地の境界、私道に関する取り決めの記録や、地積測量図、建築計画概要書、設計図面などの図書類も整理しておきましょう。

収集・整理した情報はお子さんに

共有し、できるところから、賃貸経営に少しずつ関わらせるようにしましょう。仲介会社や設備会社、担当税理士との顔合わせも済ませておければ理想的です。

なお、税理士であってもそれぞれ得意分野が異なります。相続税は財産の評価額を抑えることが節税につながるポイントとなりますが、財産の中でも特に専門性が発揮されるのが土地の評価です。賃貸オーナーさんは、①不動産相続に強い、②相続税の申告件数が多い、といった条件を満たしており、なおかつ、長くお付き合いできる税理士がパートナーにしていると安心といえるでしょう。

もう1点、賃貸オーナーさんに相続



対策としてやっておいてほしいことがあります。それは、できるだけ満室にしておくということです。

貸家、賃貸アパート、賃貸マンションなどの賃貸物件の土地を「貸家建付地」といいます。この貸家建付地の評価の計算式は、空室が多いと評価額が上がります。満室だと評価額が上がるようになっています。評価額が上がれば、その分、相続税額も上がります。土地の状況や空室の割合によって異なりますが、最終的には相続税が20〜30%ほど変わる可能性があるのです。満室経営を目指すことは、相続対策としても非常に有効だということを、ぜひ心に留めておいていただければと思います。

相続に備え、  
以下の情報を物件ごとに  
まとめておきましょう!

### 賃貸借情報

部屋番号、専有面積、用途、契約者名、入居者名、保証人・保証会社名、賃料、共益費、敷金、礼金、契約開始日・終了日など

### 修繕履歴

設計図書(竣工図)、実施年月(着工日・竣工日)、工事名称、場所、内容、金額、依頼先など

### 信頼できる相談・連絡先

建築会社、仲介会社、管理会社、清掃会社、電気工事会社、設備メンテナンス会社、リフォーム会社、外壁塗装会社、金融機関、弁護士、税理士など

「不動産相続」に関するご質問・ご相談は  
お気軽に下記までお問い合わせください。

**SHIZGAS OWNERS' CLUB 事務局**  
Tel.054-285-2116

受付時間/平日9:00~17:00  
(土・日・祝日および5/1、お盆、年末年始は除く)