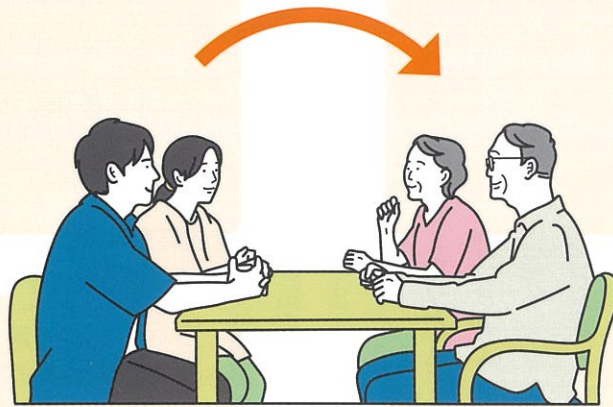


親子での話し合い・承継をスムーズに進める基本ステップ

財産を守り、賃貸経営の引き継ぎをスムーズに進めたいなら、いきなり相続や事業承継の言葉を出すのは禁物。家族が集まるタイミングで、順番にステップを踏んで話を運びましょう。

1 介護生活の話からスタート

元気なうちに、家族で介護生活を見据えた話を。「介護の担い手は?」「お金の負担は?」「費用の準備は?」「現金ある?不動産を売る?」、そして「財産の色分け」につなげる。



2 事業の引き継ぎ

財産の話題から「賃貸事業はどうする?」という話に自然に目が向く。所有不動産の特徴、現状を子どもに知らせ、まず確定申告から手伝ってもらおう。親が伴走して経験を積ませる。

3 相続対策

事業承継を進めつつ、財産を移転する対策へ。初めに全ての資産の棚卸をして正確な評価額と相続税額を出す。その試算を基に分割・納税・節税・運用など具体的な相続対策を練る。

4 さらにその先へ


実は、相続はゴールではない。引き継いだ財産を将来どうして欲しいか、「土地を末代まで守る?」「資産規模を保てればいい?」、行く末の希望を子どもに伝え、意識を共有する。

特集 親子で取り組もう!

相続対策・事業承継をスムーズにするポイント



財産を守りながら子どもに残し、収益を生み出す賃貸経営も着実に引き継ぐには? 実は、話をするタイミングと話しはじめの内容や順番が、スムーズに進めるコツ。相続専門税理士の高原誠さんが詳しく解説します。

監修  高原誠氏

フジ総合グループ副代表
フジ相続税理士法人 代表社員
高原 誠氏

相続に特化した専門事務所の代表税理士として、グループ会社である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990件の相続関連業務に携わる。

親子のすれ違いが相続のタブー視を招く

相続への備えや終活については、さまざまな場面で話題に上がるため、誰しも一度は意識したことがあるでしょう。とはいえ、具体的な行動に踏み出す人は意外に少ないようです。賃貸オーナーも例外ではありません。

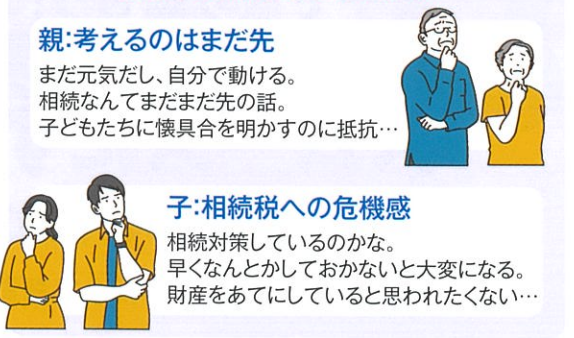
しかし、「何も準備しないまま相続が起きてしまうと大変です。賃貸住宅の管理運営が未経験のお子さんたちが、いきなり不動産経営の第一線の現場に放り出されてしまうことになりま。右往左往しているうちに、経営が立ち行かなくなったり、土地を処分せざるをえなくなったりした例をたくさん見ってきました。遺産分割で揉めることも少なくありません」と高原さんは注意を促します。

一方で相続は「親が亡くなること」を前提とした話になるだけに、親からも子どもからも話を切り出しにくいのが実情です。「相続税を納税するのはお子さんなので、明日にでも相続が起こる

話が進まない原因は親子の気持ちのすれ違い

親:考えるのはまだ先
まだ元気だし、自分で動ける。相続なんてまだまだ先の話。子どもたちに懐具合を明かすのに抵抗...

子:相続税への危機感
相続対策しているのかな。早くなんとかしておかないと大変になる。財産をあてにしていると思われたくない...



かのような危機感を持ちがちですが、親は『まだまだ先の話』と現実味を持ってない方が多いです。あるいは、お子さんは、相続の話を自分から持ち出すと親の財産目当てだと思われるため、親は親で早くから子どもに懐具合を明かすことへの抵抗感が強い。親子の気持ちがすれ違う中で、次第に相続の話がタブー視され、親子で話し合うことができないう状況になってしまふのです」

そんな行き詰まった状態をどう打開すればいいのでしょうか。「スムーズに相続対策に取り組んでいくためには、相続の話から始

めないことがポイントです。相続の前には、介護があります。多くの方は、介護生活を迎えるでしょう。親は『兄弟の仲が良いから揉めない』と思っけていますが、実際には一番揉めるのが介護がらみです。誰の負担が重かったといった不満が募り、遺産分割まで尾を引きます。ですから、目の前のハードルを越える相談から始め、徐々に話を進めていきましょう」

家族が集まるタイミングで介護生活の話題からスタート

話を進めるきっかけも大切です。親が子どものうち誰か一人と個別に会って話をすると、利害関係で衝突するおそれがあります。

「お彼岸やゴールデンウィークなど、家族全員が一堂に集まるタイミングを活かすのがおすすめです。家族がそろったところで、介護の担い手や資金の負担はどうするか、高齢者施設に入るつもりなのか、費用はどのくらいかかるのか、どのくらい用意があるのか、といった話をしてみるといいでしょう。すると、足りない資金をどう準備

するか、不動産を売って現金化するのか、といった資産の色分けの話につながっていきます。負担と権利の整理をつけておけば、後々兄弟で争いにくいです」

賃貸オーナーの場合は、相続する前に事業承継の道筋をつけておかなければなりません。自身の体力が衰えたり判断力が鈍くなったりますれば、賃貸経営にも支障が出て来るからです。介護の話題の延長線上で、子どものうち誰が経営を引き継ぐかという相談もスムーズに入りやすいでしょう。

こうしたステップを踏み、いよいよ相続に備えた具体的な対策に入ります。その過程で、不動産の行く末まで話し合っておくことが大切です。

「この先、賃貸経営を続けてほしいのか、辞めてもいいのか。2代、3代先までずっと保有してほしいのか、売却してもいいのか。親の希望を伝えて家族の間で合意しておかないと、のちのちまでトラブルの種が残ることになります。子どもに、リスクを相続してしまうことになりかねません」

**事業承継の第一歩は
確定申告の手伝いから**

次に、実際に事業承継や相続対策を進める流れやポイントを紹介します。

まず、相続よりも先にくる事業承継の手続きです。中には「賃貸事業の引き継ぎといっても、特に伝えるノウハウがあるわけではない。入退去の手続きやメンテナンスは全面的に不動産管理会社に委託しているから、相続と同時に権利を移すだけでいいのでは？」といった意識のオーナーもいるでしょう。サブリース会社が一括借り上げしている場合は、なおさら管理運営の実務にはタッチしないため、事業承継といってもピンと来ないかもしれません。

しかし、委託管理なら部屋の稼働状況や賃料の動きを確認し、原状回復リフォームや不具合が起きた場合の修繕費の決済を判断するのはオーナーです。長期契約のサブリースでも、2年に一度の賃料見直しの手続きがあるのが一般的で、やはり経営判断は求められます。

す。自主管理であれ、委託管理であれ、サブリースであれ、あくまで経営の主体はオーナーであることを忘れてはいけません。とはいえ、賃貸経営のイロハも知らない子どもに、いきなり経営者の心得を教え込もうとしても戸惑ってしまうでしょう。

「確定申告をお子さんに手伝ってもらうことから始めてみると良いでしょう。申告手続きを顧問税理士に任せているとしても、家賃の集計や経費の内訳、領収書など必要書類をそろえて提出する必要があります。具体的な数値に触れるにつれて、賃貸経営の全体的なイメージが見えてくるはずですよ」

**親が伴走し、体験させる
相談相手の紹介も**

賃貸経営の現場に慣れるうちに、子どもの中で誰に適性や意欲があるかを見極めていくのも、ゆくゆく遺産分割を考えていくうえで役立ちます。

また確定申告の時期は、ちょうど引越シーズンと重なるため、入退去に伴う各種作業と、管理会

土地の個別性が相続税額に影響！

資産に占める不動産の割合が多いオーナーは、不動産の評価次第で相続税が大きく変わる。土地は個別性が高く、「路線価×土地面積」という単純な公式では正確に算出できない。

A 土地の個別性

- 大きい土地
- 小さい土地
- 傾斜地
- 道路と高低差がある土地
- 形の悪い土地
- 無道路地
- 間口の狭い土地等

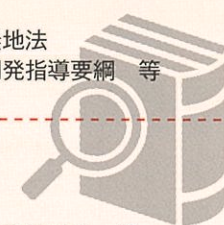


B 不動産関係諸法令

- 都市計画法 ● 建築基準法 ● 農地法
- 森林法 ● 都道府県条例 ● 開発指導要綱 等

C 権利関係

- 所有権だけでなく第三者の権利が付着
- 地上権 ● 地役権 ● 賃借権 ● 定期借地権 等



資産・経営の承継チェックリスト

- 1 不動産賃貸業に対する認識を親子間で共有する
- 2 不動産の特徴(出口戦略含む)と相談相手を親子間で共有する
- 3 要介護生活期間の相続人の役割分担とそれに伴う相続財産の分配を相談する
- 4 使用していない銀行口座・有価証券口座を解約閉鎖する
(秘匿性の高いデジタル資産は特に注意)
- 5 生命保険・医療保険の受取人と受取額を確認する
(子や孫を被保険者にした保険加入の要否も検討)
- 6 相続税対策+不動産活用対策を兼ねて不動産の確定測量を行う(借地権の確定測量も)
- 7 相続税対策+不動産活用対策を兼ねて先代以前の名義変更漏れ不動産を確認・処理する
- 8 資産管理会社がある場合、その存在意義・法人の出口戦略を共有する



しょう。その前提となるのが、すべての財産の棚卸しと納税予定額の算出です。

特に、財産に占める不動産の割合が高い賃貸オーナーは、不動産の評価額を知ることが、対策の行方を大きく左右します。ところが、評価額と税額の重要性があまり理解されていません。

「オーナーのほとんどは『まずはざっくりでいいから、相続税がいくらかかるか教えてほしい』と依

頼されます。書面資料などを基に簡易的に計算する概算値です。まだ相続の本番までは間があるので、とりあえずイメージだけつかみかいたという気持ちでしょう。しかし、土地の評価は複雑です。現地調査をして土地の状況や権利関係などを調査した上で割り出した正確な評価額と、机上で出した概算の評価額では相続税額に差が出る可能性があります」

例えば右下のコラムのように、

**財産と子どもの身を守る術を
伝えるのが親の仕事**

土地の評価額は、さまざまな要因で減額や補正が行われます。こうした要素を踏まえない簡易評価では納税予想額が膨らみ、売らなければならない土地を売ってしまったり、必要以上に建築をしてしまったりなど、過大な相続対策や投資を招く恐れもあるわけです。

「逆に、相続の本番を迎えてから、あわてて『相続税をなんとか安くできないか』と駆け込んでくるケースもよくあります。相続の発生後に打てる有効な対策はほとんどありません。相続対策の検討と実行には時間がかかります」

相続税額は、誰がどの財産をどのくらい相続するかによっても変わってきます。家族が納得できる遺産分割の協議を踏まえた上で、遺言書の作成も欠かせません。納税資金が足りないなら、土地活用や資産組み換え、収益アップの対策も必要でしょう。

また、毎年のように変わる相続税制や評価ルールの見直しに対応

社やリフォーム会社とのやりとりが嫌でも発生するでしょう。

「こうした協力会社との打ち合わせに子どもを同席させましょう。大小複数の賃貸住宅があるなら、まず小ぶりな一棟を1年間担当させて、満室経営のミッションを与えるのも良いですね。すべてを任せるのが心配なら、最終的な決裁権はご自身に残すのも有効です。親は社長として見守り、横で伴走するわけです。口頭で教えるだけでなく、何ごとも体験させて

**相続税のざっくり計算では
有効な相続対策は打てない**

みるのが大切です。3〜5年かけるつもりで取り組みましょう。もう1つ重要なのは、何かで迷ったり困ったりしたときに相談すべき相手の名刺を与え、引き合わせしておくこと。親が亡くなったあと、頼れる人が身近にいれば、子どもも安心です」

事業承継を徐々に進めながら、並行して相続対策に取り掛かりま

することも重要です。評価額が大幅に減額される「小規模宅地等の特例」を適用できるか、「配偶者居住権」などの新しい制度をどう活用するか、検討すべき課題は目白押しです。

これまでに解説してきたステップを踏まず、賃貸経営のノウハウを伝えないうまま財産だけが引き継がれてしまうと、相続した子どもは身を守る術がありません。元気づなうちに、余裕をもって財産・経営の引き継ぎと対策を着実に進めるのが親の仕事です。

まとめ

- 最初に相続の話はしない！
まずは、介護生活からひも解く。
- 事業承継の第一歩は確定申告から。
親が伴走して経験を積ませる。
- 相続対策を成功に導くのは、
正確な財産評価と税額算出。
- 事業承継、相続の先がある！
財産のゴールを見据えよう。