まずは財産の把握　特例・特典の活用も

2015年から本格スタートする新しい相続税の課税体系。基礎控除の引き下げなど負担増につながりそうな点は多いが、実際どの程度の負担になるのか、現時点で正確なところを把握することは難しい。しかし所有する財産の価値がある程度把握できれば、どのように対処すべきか、心構えができるきっかけにはなりそうだ。

基礎控除引き下げなど 贈与などの活用で対応

国税庁が7月に発表した13年の路線価。主要道路に面した土地の1平方㍍当たりの標準価格で、相続税や贈与税の算定基準となる。全国では5年連続の下落となったが、下げ幅は縮小している。

路線価で財産把握を

国税庁のホームページなどで公開されている自宅周辺の路線価に、敷地の形状などによる補正を加え、敷地面積をかければ、概算の相続税評価額が算出できる。家屋は土地の1割前後というのが最近の「相場」のようだ。これに株式などの有価証券、預貯金や現金などの金融資産を加えれば、財産の規模が把握できる。

これが基礎控除を下回っていれば、相続税の課税対象にならないだろうが、基礎控除は15年から現行制度の6割に引き下げられる。

都市部などに一定規模の自宅を所有し、かつそれなりの金融資産を持っていれば、一般的なサラリーマン家庭であっても、相続税と向き合わざるを得なくなる可能性があるのだ。特に京阪神地区などでは、開発などにより路線価が大幅に上昇している地点もあり、想像していた以上に重い相続税が課せられる場合がありそうだ。もっとも、宅地などに関する各種特例などがあるので、税負担は減免されるケースもある。特に新制度下では、こうした特例の適用拡大などの見直しもセットで盛り込まれているので、必ずしも税負担が急激に重くなるとは断言できない。

税負担の軽減に有効な手段の一つは、生前から贈与などを活用して、財産の規模を圧縮することだ。相続に関しては負担増となる要素が多いが、子や孫など若年層への所得移転を促す贈与に関しては、多くの特典が設けられているのが、今回の税制改正のポイントでもある。孫に対する教育資金の一括贈与制度など、すでに利用が拡大している仕組みが目立つ。

自己判断にはリスク

ただし、贈与として認められ、親族にできるだけ多くの財産を残すという願いを実現するには、定められた要件をきちんと満たすことが必要だ。細かい税務に精通していない素人が自己判断で処理すると、かえって税負担が重くなるリスクがある。

まずは自分の財産の状況の把握、そして事前に親族に財産を残す手法が利用できないか検討するというのが、すぐにでも始められる相続税対策といえそうだ。

高さ日本一の「あべのハルカス」部分開業で、周辺エリアの路線価は大幅に上昇（大阪市）

大野会計事務所　所長・大野修氏に聞く

残すか、手放すか 不動産の見極めを

相続に関する相談を受ける機会は増えています。特に悩みを持つ人の多くが、不動産を保有するべきか、手放すべきかということに関心を持っているようです。私は税理士であると同時に、マンションも経営しており、自らの経験で学んだノウハウをもとに、相続対策のメリットとデメリットを、きちんと伝えるように心がけています。

不動産は預貯金などの金融資産とは異なり、簡単に分けることはできません。不動産のまま受け取りたい人と現金がほしい人がいれば、相続人間の話し合いはまとまりにくくなるでしょう。だから資産のほとんどを不動産として運用することには、リスクがあると考えています。

▼資産バランス見直し

親族の関係やそれぞれの経済状況など、個別の事情をお聞きして、それぞれのケースで望ましいと考える相続対策を提案しています。一般的には、財産の保有割合を遺産分割などしやすいように現預金などの換金性の高い金融資産を最低3分の1、一方、不動産は多くても3分の2になるよう、アドバイスすることが多いですね。

▼判断に生きた情報を

資産が不動産に偏在している相談者が、その構成を見直したいとなったら、残すべき不動産と手放すべき不動産の判断をサポートします。マンションを経営してきたからこそわかるのですが、相続税の算定基準となる路線価をはじめ、公的な不動産評価には、実勢価格と差があるのが実情ですし、不動産を運営・管理する労力は大変です。例えば、空室の増加に加えて家賃滞納などによる家賃収入の減少、長期にわたる借入金返済の負担、建物老朽化による修繕費などの増加です。不動産所有にはいいことばかりではなく、マイナス面もあるのでトータルで考えましょう。

マンションを建設したり、不動産の売買を検討する場合は、現地に足を運び、近隣住民に話を聞いたり、物件周辺の状況をきめ細かくチェックしたりします。学区が評判の良い学校に該当しているエリアなどでは、交通が便利でなくても、マンションの入居希望者が多いことなどがわかります。一方、高級住宅地にありながら不人気なエリアもあります。何度か足を運んでその理由を探ったら、街灯が少なく、深夜に帰宅するのに不安がある街でした。

こうした情報を相談者に提供して、それぞれのお客様にとって、もっとも的確な資産運用などのお手伝いをしたいと思います。ただし、特定の不動産業者を紹介したり、マンションを建設することを薦めたりはしません。お客様の立場に立ったアドバイスをします。

不動産を維持していくと決めたら、同族会社を活用して税負担を抑える枠組みなどもアドバイスできます。

もちろん合法な手法ですが、このような節税対策もそれぞれのお客様によって、メリットとデメリットがあります。その点も正確に話して、理解してもらえるよう努めています。

（近畿税理士会所属、元国税調査官。徹底した顧客志向を貫く同事務所を経営し、得意分野は相続・事業承継対策。☎06・6376・1281）

三輪厚二税理士事務所　所長・三輪厚二氏に聞く

明確報酬で専門家のアドバイス

▼積み上げ式報酬体系

▼悩み解決SPクラブ

三輪所長の著書の紹介

「生前遺産分割」で財産を守れ

相続税は、もはやお金持ちだけにかかる税金ではなくなりました。これからは、生前対策をしっかりしていかなければなりません。本書では新相続税の攻略法を盛り込み、相続税増税に備えた新相続対策を幅広く紹介しています。

三輪厚二税理士事務所　TEL:06-6209-8393