

「実家や田畑など不動産なんていらぬ」。相続が発生したときに断言する人が多いといわれる。不動産市況の低迷により土地の経済性が低くなった結果、相続を巡るもめごとが増えているのが一因だ。だが、自宅など大切な資産を守る可能性もある。資産の組み替えなど不動産の活用が相続を乗り切る知恵だ。

「私が死んでもあなたには連絡しない。もう連絡してこないで」。東京都に住むA子さん(45)は家庭裁判所で、母親から預かった言葉を姉に伝えた。相続問題で1年に及ぶ調停の末、親子・姉妹の関係に幕を下ろした。

増える「争続」

2年前に父親が亡くなる、四十九日も待たずに姉はA子さんに「遺産の6分の1を現金でもらいたい」という書類を送りつけた。相続人は母親とA子さんら3姉妹の4人。法定相続通りに遺産を分ければ姉の取り分は6分の1だ。

だが遺産は中部地方の自宅と数百万円の預貯金のみ。姉は主張を譲らず、A子さんと妹が姉の相続分約850万円を立て替え、実家も売った。「たった5千万円の遺産でもめるなんて。母にはもう何も残さないでほしい」とA子さん。

「相続を巡る問題は家長制度がなくなり、個人が権利を主張するようになったことが大きい」と話すのは弁護士・税理士の長谷川裕雅氏。不動産が相続財産の多くを占めており、経済的に困っている相続人がいればもめやすい。

不動産分けるなら相続前

守る 継ぐ

2010年4月から「小規模宅地の特例」制度の適用が厳しくなり、相続税の課税対象になる人も増えている。敷地面積240平方メートル以下なら相続税評価額が80%減額されるが、適用条件が厳しくなった。親子が暮らす二世帯住宅にも意外な落とし穴が潜む。

「台所が共有だったのが幸いしたようだ」。都内のB子さん(75)は息子夫婦と同じ

床面積すつ二世帯住宅で暮らしている。夫が他界して敷地を息子とともに相続する際、屋内を行き来する構造だったため、一つの住まいと判断され、宅地全体の評価が80%減額となった。完全に分離した構造だと別の住まいと見なされ、B子さんの住まいの分である半分しか宅地の評価減の対象にならなかった。

地価下落や地域経済の低迷も、相続時の不動産トラブルのもととなっている。「故郷を離れて都会で働いている相続人にとって山や田畑が悩みの種」と話すのはポランティア組織「市民と相続を考える税理士の会」に参加する千葉県木更津市の石渡正明税理士だ。固定資産税を嫌

マンションに買い替え 二世帯住宅、構造で明暗

地域や収益性で判断

親が相続対策で建てた物件だが、駅から徒歩15分。曾根氏は賃貸物件には向かないと診断した。

C子さんは「親の土地を手放すのは抵抗があった」ものの、アドバイスに従い、土地の売却代金で都心のマンションを2戸購入した。「当面は私が賃貸収入を得て、将来は2人の子どもに分ける」と話す。都心なら借り手がつきやすいうえ、現金より投資用マンションなら相続評価も下げられるのが決め手だった。

「相続対策は起きたときで間に合うと思ってる人が大半。何とかなると思っても事後に打てる手は少ない」。長谷川氏も曾根氏も口をそろえる。

処分も選択肢 「相続税が払えるか心配」。都内の主婦D子さん(47)は親族とともに将来起きる母親の相続について対策を考え

る。母は広大な土地を所有し、社員を雇って賃貸業を営む。ただ、簡単に処分できないところもあるため、何も手を打たないと莫大な相続税がかかるのは間違いないという。

不動産コンサルタントなどの手掛けるシー・エフ・ネット(横浜市)の倉橋隆行社長は「地主や地元の名士は気をつけるべきだ」と指摘する。例えば郊外の貸地は年間数万円の賃料しか得られないのに、数百万円の相続税が発生する土地もあるようだ。固定資産税なども考えれば回収に何十年もかかる。「土地を守り続けるのは考え直した方がいい」(倉橋氏)

土地を守りたい心情は理解できるが、将来的に相続税の課税が強化されそうなおうえ、環境も厳しく、不動産の相続は難しくなりつつある。地域と収益性を考えて相続対策する時代になった。(清水桂子)

小規模宅地などの評価減、適用されるのは?

(240平方メートルまでの敷地について80%の評価減)

相続開始前	相続開始後	相続税申告期限内に	適用?
・所有は被相続人	・用途は問わない ・相続は配偶者	・売却 ・住む	○
・同居親族有り ・所有は被相続人	・同居親族が住み続ける ・相続は同居親族	・売却 ・期限後も同居 ・所有継続	×
・配偶者や同居親族なし ・所有は被相続人	・用途は問わない ・相続は自宅を所有しない親族※	・売却 ・期限後も所有し続ける	○

※ 相続開始前3年以内に配偶者含む本人が居住用の持ち家がない親族

敷地面積240平方メートルの二世帯住宅は?

(1、2階の床面積は同じ)

ケース1 敷地は被相続人(父)が所有、住まいは父と子の共有

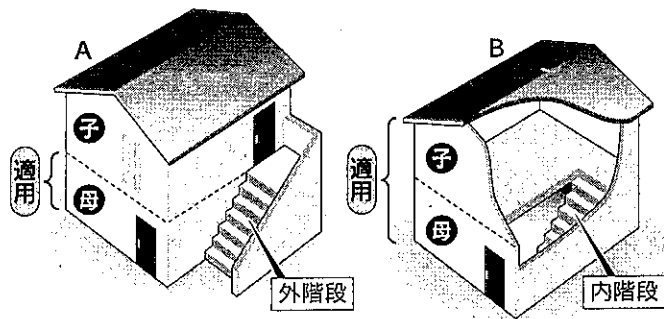
母が敷地を相続するとき

- A. 家の玄関別、中も完全分離  
▶母の住まい分で敷地の半分だけ80%減額適用
- B. 家の内部で行き来でき生活が一体  
▶80%減額適用

ケース2 敷地は母親が所有、住まいは母1人と子で共有

共有する子が母から敷地を相続する(2次相続で、母に同居親族なし)

- A. 玄関別、中も完全分離でも  
▶80%減額適用



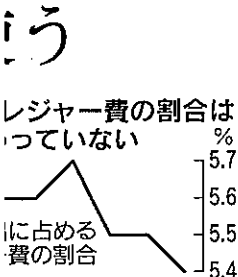
こんな場合は?

- Q 小規模宅地の評価減は240平方メートル超の家には使えない?  
A 240平方メートル分まで使える
- Q 親が老人ホームに入居、評価減は使えない?  
A 自宅を貸せば貸し付け用宅地として200平方メートルまで50%の評価減

(注) 村岡清樹税理士のアドバイスをもとに作成

夏休みレジャー節約するには?

もつすべ子供の夏休みが始まります。思い出に残ることをおぼえたい気持ちもあありますが、夫の給料が



レジャー費の割合は5.7%、総支出の割合は5.4%。遊園地などのレジャー施設は入場料が高いため、夏休みの自由研究も

と還付

に下がる。ただ、額ベッド代)や食

の健康保険組合でさらに上乗せする減らす仕組みを導く。こうした制

に入る人も、既に保障や会社の福利確認しよう。高額な保障を付けてい

あそぶことは生きること

あそびを保障それが自立し未来をつくる

遊んで育つ子どもには、たっぷり遊ぶ時間や場所が必要です。

だから、子どもを取り巻くあらゆる豊かなあそび場をつくりたい。

ポーネンドは35年間、公園や幼稚園子どもたちが生き生きと遊び育つ豊かなあそび場をつくってきました。最近それが意外な所にも広がっています。

例えば自動車のショールーム。町中に、存分に遊べる場所が減ってのびのびと遊べるよう考えつくした多くの親子を巻き付ける力を持つショールームの二画を、室内公園に集客や販促に効果をあげています。そこはあそびや地域の子育て支援をお客様との強固な関係づくりに買

