

メールアドレス登録者様限定

# 不動産相続ガイド

## ～不動産を相続した方に～

不動産を相続したときに、何もわからないまま所有し続けることや、売却をしてしまうことがないように、「不動産相続」の注意点や、相続に関する知識について解説します。

## 目次

不動産相続事例

遺産分割方法

不動産相続のポイント

売却までの流れ

相続対策例①不動産投資

相続対策例②区分所有マンション

【ミニコラム】著名人の賃貸不動産投資



W I N D G A T E

※本資料に掲載の知的財産権その他一切の権利は株式会社ウィンドゲートに帰属します。また、本資料に掲載の記事等の無断複製・転載を禁じます。

※本書に記載した内容は一般的な情報や推定に基づくものであり、全ての記載事項を事実として保証するものではありません。

## 不動産相続事例1：遠方の不動産を相続した場合

### <相談内容>

Xさんは、遠くに暮らす父親が亡くなり、生まれ故郷の不動産を相続しました。

しかし、Xさんは親元を離れて数十年経っており、また、妻子との東京での暮らしや仕事の関係上、故郷で暮らすことはできずにそのまま保有していました。

毎年の固定資産税は馬鹿にならず、台風で壊れた屋根も直すことができず、負担ばかりが増えて困っていました。

交通費  
固定資産税  
維持・修繕費  
清掃費



どのようにするのが最も良い解決法なのか相談に見えられ、いくつかのアドバイスをしました。

### <提案① 売却する方法>

居住をせずに所有し続けた場合、人が住んでいない建物は劣化が早まるため、近隣に迷惑をかける可能性があります。

劣化が進まないうちに少しでも早く、より良い価格で手放すことにより、手元に現金を残すことができます。

売却の場合、不動産の相場を知ることが非常に大切です。不動産相続に詳しく、多くの売却サポート経験のある当社であれば、お客様の大切な不動産を安心してお任せいただけます。

## <提案② 運用する方法>

賃貸向けの立地であれば、収益物件として運用する方法もあります。

- a. 建物をリフォームして賃貸または民泊に
- b. 建物を取り壊し、アパートなど賃貸向けの物件を建てる

賃貸向けの立地でなければ、売却金を元手として収益物件を購入する方法もあります。

- c. 不動産を売却し、賃貸向けの一棟アパートや区分マンションを購入

## 不動産を相続したときの遺産分割時の対応

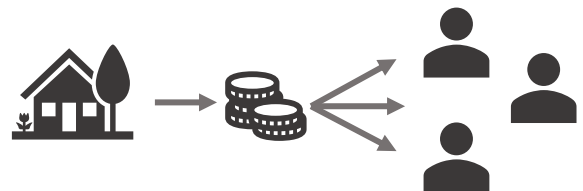
先ほどの事例は遺産分割後の相談でしたが、遺産分割する際にいろいろな分割方法を選択できます。

遺産の種類や不動産以外の遺産から、最適な遺産分割についてアドバイスいたします。

### <遺産分割の種類>

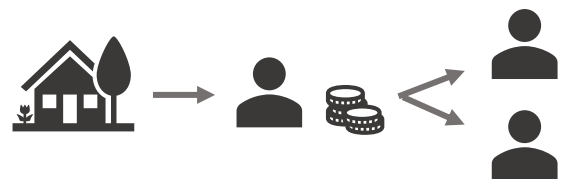
#### ●換価分割

不動産を売却して、現金化したものを遺産分割する方法



#### ●代償分割

1人が不動産を相続し、他の相続人にその不動産の価値を現金化したものを支払う方法



#### ●共有分割

相続人全員が共有財産として相続する方法



# 不動産相続のポイント

いざ相続が始まると、何から手をつけていいか分からない方も多くいらっしゃるのではないのでしょうか。

不動産を相続したときにおさえるべきポイントを8つご紹介します。一つずつ丁寧に行っていけば、不動産相続で起こりやすいトラブルを最小限にすることができます。

## ①不動産も含めすべての相続財産の把握

まずは、被相続人の財産をすべてリストアップします。被相続人の家を整理すれば、大体の重要書類や通帳は出てくるかと思えます。相続は期限があり、分割などで時間がかかる可能性があるため、遺産の把握はなるべく早めに行いましょう。財産というとプラスのものを想像しがちですが、借金などの負債のほうもトラブルになりやすいので早めの確認が必要です。

## ②分割しやすい現金がどれくらいあるか把握

次に、相続人で分けやすい現金がどの程度あるか把握します。現金は手元にあるお金や貯金だけでなく、定期預金や保険金なども含まれます。比較的分割しやすい株式などもあれば、そちらも確認しましょう。分割しやすい現金を把握することは、遺産分割方法を決定するにあたって非常に重要です。

## ③遺言書で不動産について触れていないかを確認

遺言書があれば、不動産の相続について触れられていないか確認しましょう。遺言書は自宅以外にも、公証役場や貸金庫に保管されている可能性があるため、念入りに探す必要があります。実家は長男、自営業の店舗は次男、などとはっきり相続先が明記されている場合、不動産の評価額が遺留分を侵さないかぎり、遺言に従う必要があります。

## ④公平に相続するため被相続人の生前から話をしておく

被相続人と不動産の相続について話せる機会があれば、被相続人の方が元気なときから話をしておくのがベストです。

不動産は平等に分けることが難しく、ほかの財産がない場合は公平な分割ができない可能性があります。そのような場合どうするのか、他の相続人を交えて被相続人に聞いておきましょう。

## ⑤遺産分割協議は客観的に判断できる第三者と話す

遺産分割について話す際、当事者だけでなく客観的な視点で見てもらえる第三者と一緒に話し合うことが大切です。

お金がからむ話はトラブルになりやすく、仲の良い家族をも引き裂く原因になり得ます。当事者間の主張を公平に聞いてくれる親族や知人がいれば、遺産分割協議に参加してもらおうと良いでしょう。

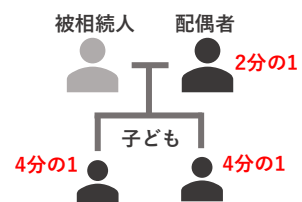
## ⑥法定相続分・遺留分を意識した上で納得できる分割を心掛ける

遺産相続には「法定相続分」「遺留分」という法律で定められた取り分の割合があります。

「法定相続分」は、遺言がなく遺産分割協議が行われる際の基準となる相続人の取り分です。法定相続分はあくまで民法で定められた基準であり、必ずしもこの通りに分割する必要はありません。

一方で「遺留分」は、遺言にかかわらず配偶者と直系卑属（子ども）・直系尊属（親や祖父母）が主張できる取り分の割合を指します。遺言で遺産の分け方が指定されていたとしても、これらの相続人は一定割合の取り分を主張できるのです。

法定相続分（例）



遺留分（例）



「法定相続分」「遺留分」というものがあるということだけでも頭に入れておくと、主張できるはずだった権利を逃したり、突然遺留分を主張されて慌てたりすることもあります。

## ⑦不動産の処分方法をあらかじめ決めておく

不動産を売却して得たお金を分けるのであれば、あらかじめ不動産の処分方法やタイミングを決めておく必要があります。

不動産相続の場合、いつ売却するかで相続税対策の制度を利用できるか否かが変わります。

不動産を売却して遺産を分けるのか、一旦共有財産として相続してから売却するのかを決め、できれば期限も設けたほうがトラブルを未然に防ぐことができます。

## ⑧不動産売却は不動産相続に詳しい不動産会社に依頼する

最後に、相続した不動産の売却を検討したとき、相続に強い不動産会社に相談することが大切です。

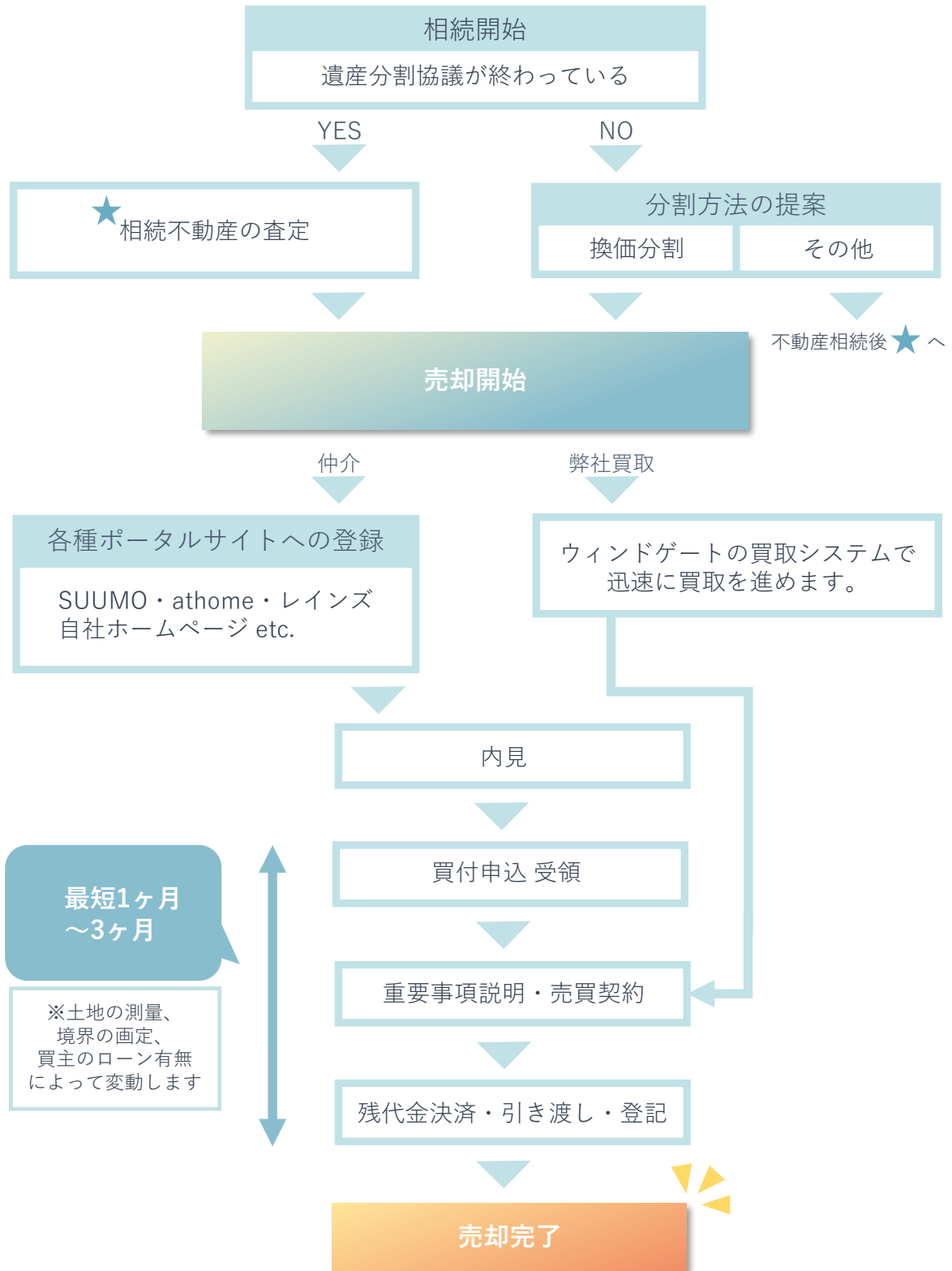
売却先が決まっていない場合、相続の期限がある中、ご自身で買主を探すことはかなり難しいでしょう。仲介してくれる不動産会社がいないと、相場が分からないまま買い叩かれてしまう可能性も高いです。

不動産相続に詳しい不動産会社であれば、スムーズな売却のお手伝いから、相続トラブルを避けるためのアドバイスまで、お客様のご相談内容に沿ったご提案が可能です。

相続や不動産は案件によってまったく違う形をしているため、経験豊富で実績の多い会社を選ぶと安心です。

不動産の相続税・譲渡税対策に関しても、提携の税理士・司法書士・行政書士をご紹介するため、安心して弊社にご相談ください。

# 売却までの流れ【フローチャート】



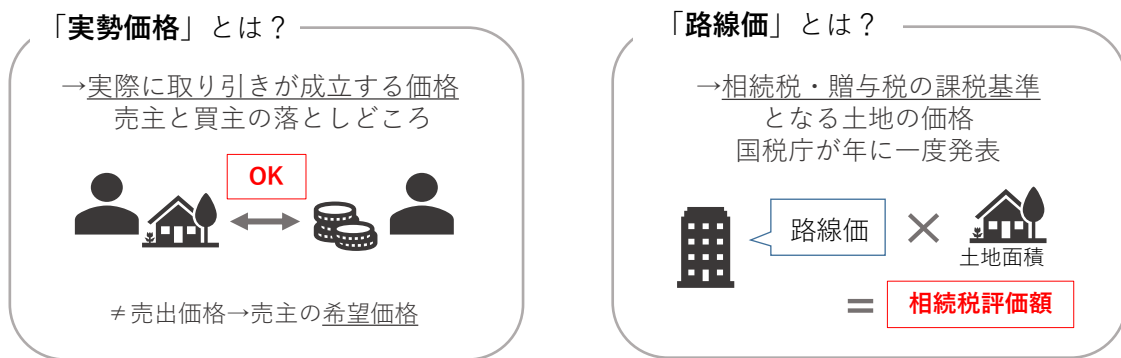


## 相続対策としての不動産投資

これまで相続した不動産についてお話していましたが、被相続人が相続対策として不動産投資を用いることも、オーソドックスかつ効果が高いといえるでしょう。

立地のいい不動産のほとんどは、実際に売買されるときの「実勢価格」と比較して、相続税評価額算定の基となる「路線価」が低い傾向にあります。

相続対策のために不動産を購入する場合は、購入価格よりも立地や路線価を軸に選ぶのもよいでしょう。



また、マンションや戸建てなどで人に貸していれば、貸家建付地評価などでさらに評価減となります。他にも小規模宅地等の特例などが適用できればこれも評価減の対象となります。



被相続人が元気なうちに投資用マンションなどを購入し、数年（一定期間が必要です）運用した後に相続すれば、相続税の軽減につながります。相続人は将来の値上がり益が見込めるのであればそのまま運用しても良いし、すぐに現金が必要であれば売却しても良いでしょう。



## 相続対策で投資するならどっち？

相続対策として不動産を購入するとき、どのような物件を選ぶと効果的なのでしょうか。

投資物件として一般的なものが、区分所有マンションと一棟ビルです。二つの物件について、投資におけるメリットデメリットを表にしました。

	区分所有マンション	一棟ビル
<b>メリット</b> 	<b>資産価値の高いエリアが狙える</b> 港区・渋谷区といった資産価値が落ちにくいエリアでも手を出しやすい  <b>地価下落に備えやすい</b> いくつかのエリアに分散して区分マンションを購入することで、地価の下落による損失を抑えられる	<b>空室リスク分散が可能</b> 部屋数が多いほど空室リスク分散が可能・ゼロサムゲームではない  <b>青色申告控除が狙える</b> 部屋数が10室以上の「事業的規模」とみなされる建物なら、青色申告控除が65万円まで認められる （例:青色事業専従者給与の支給など）
<b>デメリット</b> 	<b>空室リスクが高い</b> 1室のみの投資なので、空室となった場合インカムゲインが0円となり、数か月の空室でも問題ない程度の資金余裕が必要となる	<b>資金面のハードルが高い</b> キャピタルゲインを狙える投資で人気エリアの一棟ビルを買うには、大きな資金がいる まとまったお金・融資を受けられる環境が必要

## 区分所有マンションでの相続税対策

区分所有マンションを購入して相続対策するには、さまざまな方法があります。区分所有マンションを利用した相続税対策を具体例をあげてご紹介します。

### ・ 暦年贈与、相続時精算課税制度の利用

- ① 暦年贈与で現金を子どもなどに贈与する
- ② 相続時精算課税制度でマンションを贈与する

現金が多くある場合、そのまま贈与・相続するより、不動産として相続したほうが税金対策になることがあります。

例えば、一定年数をかけて贈与税がかからない範囲（年110万円以下）で現金の贈与を行い、その後区分所有マンションを取得し、子どもなどにマンションを贈与します。

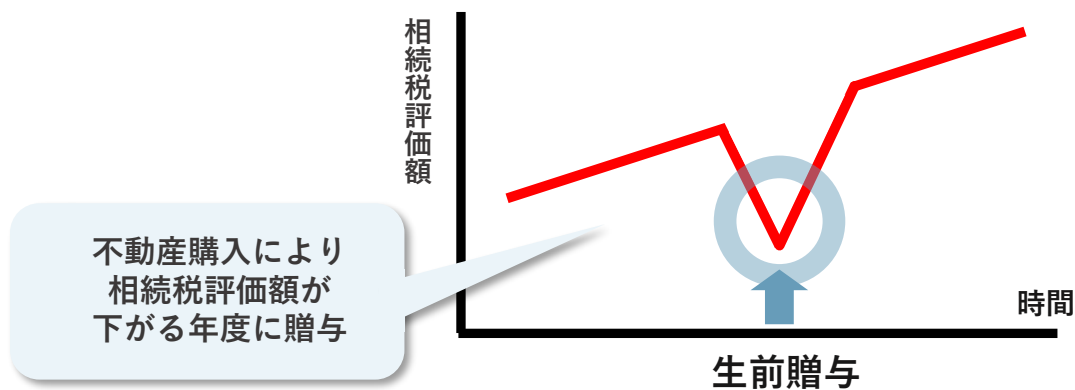
1億円の賃貸マンション（評価が80%減の場合）であれば、相続税評価は約2,000万円程度となります。評価額が2500万円以下であれば、相続時精算課税を使用すると贈与税をかけずに贈与することができます。

### ・ 事業を利用した税金対策

合同会社を設立し、マンションを取得する

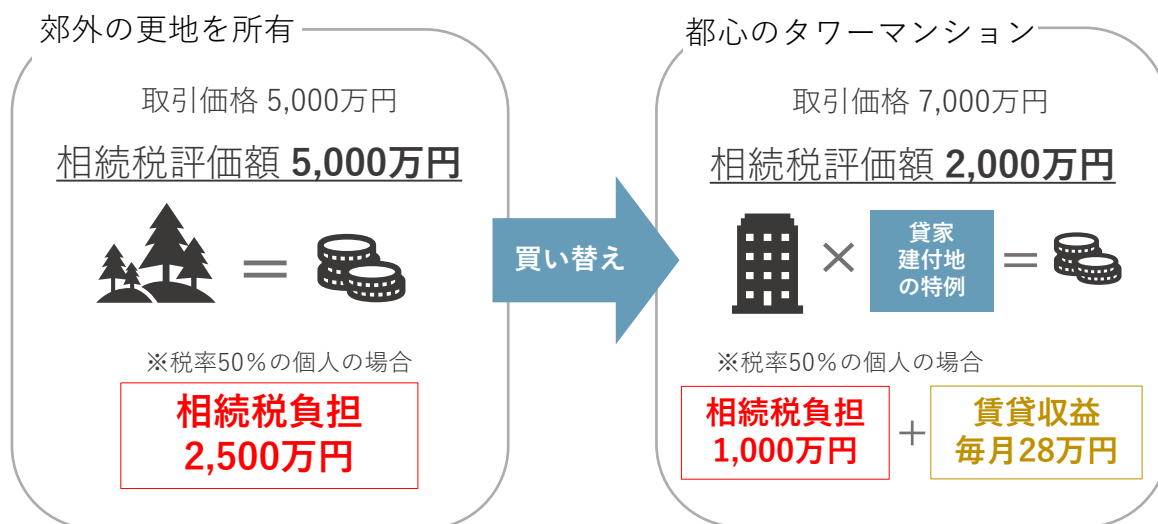
ほかにも、会社としてマンションを取得し、事業を相続する方法もあります。取得してから3年経過後に相続税評価となります。

具体的な話を聞きたい場合は、税理士の専門家をご紹介します。



## ・ 買い替えによる相続税対策

今お持ちの不動産を、より良いかたちで相続する方法もあります。更地の土地の評価額は建物付きの土地に比べて高くなるため、以下のような買い替えを行うことで、相続人にとってプラスになる財産を受け継ぐことができます。



土地の売却価格よりもマンションの価格が高い場合は多少の元手が必要になりますが、現金がある場合はより価値が高く相続税を抑えられる不動産に買い替えるメリットは非常に大きいでしょう。

### 相続税対策で物件を選ぶコツ

- ① 低層マンションよりも高層マンションを選ぶ
- ② 取引価格に占める土地価格の割合の高いものを選ぶ

- 建物よりも土地のほうが評価減の割合が高い  
→ 郊外よりも地価の高い都心の物件のほうがよい
- 賃料とのバランスが良い高すぎない物件の方が、利回りが維持できる。資産が多い方は複数購入すると良い
- 1億円超の物件は売買価格が景気の波に乗れば高値売却を望めるが、賃料が追い付いてこない分、賃料からの期待利回りが低くなる

## 【ミニコラム】 著名人の賃貸不動産投資

ソフトバンクグループ社長の孫正義氏は、銀座ティファニービル投資によって財産評価を4分の1に引下げ、130億円の相続税負担の軽減を実現しています。

不動産 取得価額

**320億円**

敷地面積702.84㎡  
延べ面積 5,622.66㎡



土地の相続税評価

$702.84\text{m}^2 \times \text{路線価}14,590\text{千円}/\text{m}^2$   
 $\times \text{貸家建付地}(1-0.8 \times 0.3)$   
 $= \underline{77\text{億円}}$



建物の相続税評価

1987年頃の鉄骨・鉄筋コンクリートの  
平均単価20万円  $\times 5,622.66\text{m}^2 = \underline{11\text{億円}}$

改修費：20万円  $\times 5,622.66\text{m}^2 = \underline{11\text{億円}}$

$(\underline{11\text{億円}} + \underline{11\text{億円}}) \times 60\% = 13\text{億円}$

※固定資産税評価額 = 建築費用の約6割

$13\text{億円} - 4\text{億円} = 9\text{億円}$

※築26年経過/減価償却費4億円を考慮

$9\text{億円} \times \text{貸家}(1 - 0.3) = \underline{6\text{億円}}$

相続税評価額の合計

$77\text{億円} (\text{土地}) + 6\text{億円} (\text{建物}) = \underline{83\text{億円}}$

節税額

$(320\text{億円}(\text{取得価額}) - 83\text{億円}(\text{相続税評価額})) \times \text{税率}55\%$   
 $= \underline{130\text{億円}}$

ちなみに孫氏は相続税対策として個人資産として購入していた同ビルを、会社の資金繰りが悪化したタイミングで投資家や金融機関向けのポーズとして、2020年2月に買った金額とほぼ同額で売却したとされています。

## ご相談・お問い合わせ方法

PDFでご覧の方は  
▼こちらをクリック▼

ご相談・お問い合わせはこちら

紙媒体・その他の方法でご覧の方



03-6418-6666



info@windgate.co.jp

## 株式会社ウィンドゲート

WINDGATE Inc.

東京都渋谷区渋谷2-12-8 アートビル202  
渋谷駅 徒歩9分

代表取締役社長 尾寄豪

営業時間 10:00-19:00

事務所定休日：土・日・祝日

(電話・オンライン相談・物件案内は土日も行っております)

THE LIFESTYLE  
COMPANY



WINDGATE