

相続が三代続くと財産がなくなる?!



<発信元> 山田不動産コンサルティング株式会社 (YRC)
 〒100-0005 東京都千代田区丸の内 1-8-1 丸の内トラストタワーN館 14階
 Tel:03-6212-2530 Fax:03-6212-2532
 《http://www.y-rc.co.jp e-mail:info@y-rc.co.jp》
 文：宮尾 啓子

昔から「相続が三代続くと財産がなくなる」と言われていますが、その理由は日本の高い相続税にあります。昨今、相続税の増税に伴い“相続対策”に注目が集まっていますが、今回は、“相続税納税後の財産の運用”について考えます。

相続税の増税により、最高税率は55%に引き上げられました。例えば、100億円の財産があった場合、相続が発生すると相続税は55億円、半分以上の財産を相続税で失うこととなります。残りの45億円は運用しなければ単純に減る一方ですので、勿論運用した方が良いのですが、具体的にイメージ出来るよう、全く運用しなかった場合と、運用した場合において、相続が三代続くと財産はどうなるのか、という視点で試算してみましょう。便宜的に、全ての財産が運用出来ること、運用コストや物価変動は考慮しないことを前提といたします。

<前提条件>

- ・1回目の相続発生前の財産は100億円
- ・30年おきに相続が発生
- ・相続人は一人、控除額は考慮しない
- ・生活費等はその他の収入でまかなう

何も運用しなかった場合、3回目の相続税納税後の財産は表1の通り9億円です。当初100億円あった財産は60年で9割も失ったこととなります。

一方で、1%で運用した場合、3回目の相続税納税後は16.4億円。2.5%の利回りで運用した場合では、3回目の相続税納税後の財産は40億円となり、1%で運用した時、あるいは全く運用しなかった場合と比較すると、その差は歴然です。

表1

期間		運用利回り	0% 運用しない	1.0%	2.5%
現在	当初財産 (相続発生前)		100億円	100億円	100億円
	1回目の 相続発生後		45億円	45億円	45億円
30 年後	30年間運用 した後の財産		45億円	60.6億円	94.4億円
	2回目の 相続発生後		20.2億円	27.2億円	42.4億円
60 年後	更に30年間運 用		20.2億円	36.6億円	88.9億円
	3回目の 相続発生後		9億円	16.4億円	40億円

ここまでは全財産を運用することを前提とした試算でしたが、ここからは土地について考えてみましょう。

相続税を申告したケースにおいて、その相続財産を金額でみた種類別内訳は、土地41.5%、建物5.2%、有価証券16.5%、現金・預貯金26.0%、その他の財産10.8%です。(国税庁統計年報/平成25年度版)

この内訳で分かる様に、日本の資産家の財産構成の約半分は不動産で、中でも4割を土地が占めます。

例えば、貸宅地の場合、地代の利回りは一般的に2%程度と言われていますので、所得税引き後の利回りは1%台となることが想定されます。相続した財産のほとんどが貸宅地で、それをそのまま保有し続けた結果、相続で減った財産を運用して取り戻す前に次の相続が発生、それが繰り返されれば財産は大きく減少し続けてしまいます。

収益性が高まれば不動産は守れる

運用次第、即ち保有資産の収益性を上げることで財産は守れることが分かりました。では、収益性を高めるにはどうすれば良いのでしょうか。不動産についていくつかの方法をご紹介します。

1. 地代の見直し

何十年も地代を変更していない場合、現在の水準に見合った地代ではない可能性が考えられます。現在の物価や固定資産税等と照らし合わせ検証し、地代の見直しをするのも有効ではないでしょうか。ただし、これは簡単ではありませんので、地代の妥当性を含めプロに相談することをお勧めします。

2. 遊休不動産の有効活用

未利用の不動産を活用し収益を生む不動産にします。駐車場にしたり、建物を建てて貸したりするのが一般的な有効活用として知られていますが、事業者に土地を貸し、事業者自らが建物を建て、期間満了時に更地にして返還される事業用の定期借地権設定という手法もあります。この場合資金調達が必要でなく、地主が原則として事業リスクを負うことはありません。立地条件や周辺環境によって最適な活用方法を選択する必要があります。

3. 資産の組み換え（これも有効活用の一つ）

収益性の低い不動産を売却して、収益性の高い不動産を購入するといった資産の組み替えです。例えば、地代の値上げが出来ない場合、底地を売却して別の不動産に組み替えるのも方法です。あるいは、所有地をデベロッパーに提供し、デベロッパーがマンション等を建築、提供した土地の対価分の建物の区分所有権を取得する等価交換といった手法もあります。先祖代々受け継いできた不動産を手放すことに抵抗を感じる方も多いはずですが、わずかな収益しか生まない、あるいは全く収益を生まない不動産をそのまま

にしておくリスクも考えた方が良さそうです。何の対策もしないでいけば、結局のところ守りたい土地も相続税で取られてしまうのですから。

間違った有効活用にならないために

「有効活用」と聞いて、真っ先に賃貸住宅経営を想像する方は多いのではないのでしょうか。しかしながら、賃貸住宅を建てるのが全て有効な活用になるかと言うと、そうではありません。人口減少の局面において、入居者の争奪戦は避けられません。安易に賃貸住宅を建築した結果、空室に悩み、予定していた収益が入らないばかりか赤字経営に転落といったことも想定できます。これでは本末転倒です。

正確な財産状況の把握が重要

数多くの不動産を所有している場合、その不動産の全てを正確に把握していない方も意外と多い様です。相続対策においても、その後の資産運用においても、所有している不動産の時価及び相続税評価額を把握しておくことはとても重要です。そして、どの不動産がどの位収益を上げているのか、収益性の高い不動産と低い不動産、将来納税用に売却（あるいは物納）する不動産と、将来に残す不動産などを色分けし、中長期に亘った運用計画を立てることで、守りたい不動産を残すことが出来ると考えます。加えて、個人で保有している賃貸用不動産を、法人を設立しその法人に保有させることも、将来財産を残すための対策として有効策の一つですので、併せて検討してみるのも良いかもしれません。

財産を残すためには一定の利回りでの運用が必要です。そのためには、保有する不動産の見直しを定期的に行い、必要に応じて組み替えをする等の対応をしていくことが重要です。