

## 二次相続前にすべき！不動産の分割と有効活用検証



<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10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

不動産を複数所有している方にとって、不動産を次の世代にどう相続させるかは頭の痛い問題です。先送りにすれば「相続」が「争族」になる可能性がありますので、相続が発生する前に決めておくのがベストではありますが、現実には容易ではありません。そこで今回は、不動産の分割を決めずに相続が発生した場合において（一次相続発生後）、次の世代が困らないよう、二次相続発生前にすべき不動産の分割と不動産を維持するための有効活用について考えます。

具体的にイメージしやすいように、次の前提条件を基に検証します。

### <前提条件>

- ・被相続人：父
- ・相続人：母、長男、長女
- ・相続不動産：自宅、貸し駐車場×2
- ・便宜上、相続財産は上記不動産のみとする

	自宅	貸し駐車場A	貸し駐車場B
相続税評価額	7,000万円	1億円	9,800万円
公示価格に割り戻した時価(路線価÷80%)	8,750万円	1億2,500万円	1億2,250万円
実勢価格	9,000万円	1億2,500万円	9,000万円

### 実勢価格の把握

不動産の分割を検討する前に、所有する全ての不動産の相続税評価額と実勢価格を把握します。実勢価格（時価）は、路線価を公示価格に割り戻し算出するケースもありますが（公示価格が公共用事業用地取得時の補償額の算定基準や、一般の土地取引価格の指標とされているため）、不動産の分割においては実際に売買する際の取引価格を把握することが大変重要です。本来の価値が分からなければ公平に分割することは出来

ません。実勢価格を把握することで、残す不動産と手放す不動産の見当を付けることが出来ますし、納税資金が不足する場合に備えてどの不動産を納税財源に充てるのか、売却と物納どちらが有利か検証するためにも有効です。

### 遺産分割に際しての留意点

次に、遺産分割について考えます。今回の法定相続割合は、母 1/2、長男 1/4、長女 1/4 です。不動産をこの割合で単純に分割することは難しいため、一旦母がすべての不動産を相続し、代償分割で法定相続割合分を現金で子供たちに分けるケースも考えられますが、母が全ての不動産を持ったままでは、不動産の分割という難問題を子供たちの代にすべて残すこととなります。今回のケースでは、自宅部分は母が相続し、駐車場 A と駐車場 B は子供二人それぞれに相続させることにします。自宅を母が相続するのは、自宅に母が引き続き居住する場合、小規模宅地等の特例の適用で80%の評価減となるためです。

ここで注目したいのは、子供たちが相続する駐車場 A と駐車場 B の実勢価格の差です。相続税評価額の差は200万円、機械的に公示価格に割り戻した価格の差は250万円ですが、実勢価格の差を見ると、3,500万円もの差が生じています。本来の価値を知らなければ相当不公平な分割になる可能性がありますので、実勢価格を把握することは大変重要なことです。

### 売却か？物納か？

将来手放す可能性がある不動産については、その不動産を納税財源に充てることも踏まえ、売却と物納どちらが有利か検証します。例えば駐車場 B のように実勢価格が9,000万円と、相続税評価額9,800万円を下

回る場合、売却した場合は譲渡所得税を差し引いた7,200万円(相続税の取得費加算は考慮していません)しか納税に充てられませんが、物納の場合は相続税評価額9,800万円で収納されますので、この場合は物納が有利と言えます。但し、物納は現金納付や延納が困難であることと、物納適格財産であることが前提条件となりますので、コンサルタントへの確認が必要です。

### 有効活用の留意点

残す不動産についてはどの様に維持していくかが問題です。評価を引き下げる対策も重要ですが、不動産収益の最大化を図るべく有効活用の検証をするのも重要な検討事項の一つです。昨今、ゼロ金利政策の影響もあり、相続対策として賃貸住宅を建てる方が増えているようですが、この有効活用には大きく2つの注意点があります。

#### 1. 自前の土地代も忘れずに

地主が自分の土地に賃貸住宅を建築する場合、建築会社は建物の建築費用(投資金額)と賃料収益だけで利回りを出すため、10%を超える利回りになることもあります。都内の収益用一棟マンションの一般的な利回り5%前後と比較すると、大変魅力的な利回りに見えますが、この利回りの計算に自前の土地代は含まれていません。土地代も加算すると、実は利回り2%~3%になっている可能性もありますので、土地代も含めた価格を把握しておいた方が良いかもしれません。

#### 2. 家賃設定は適正か？

「家賃10年間保証」などのうたい文句をよく耳にしますが、新築時の家賃が10年間保証される訳ではありません。借り手がいなければ家賃は当然下がります。あくまでも10年間借り続けてくれるだけなのです。また、日本の賃貸住宅の家賃は築年数の経過とともに徐々に下落する傾向にありますので、設定された家賃は近隣相場と比較してどうか、数年後にはどの程度下落する可能性があるのかを確認しておいた方が良いでしょう。

日本の人口は減少に向かっており、空き家率も増加中、将来に亘って安定的に入居者を確保することは難しくなると思われますので、その地域の人口推計や特性等を確認し、ニーズに合った有効活用を計画する必要があります。賃貸住宅のニーズがない場所に建てたところで入居者が集まるはずもなく、負の遺産が残るだけなのです。

### 財産を守るも失うも運用次第

不動産を維持するには固定資産税や維持管理のための費用が掛かります。昔から、相続が3代続くと財産がなくなると言われていますが(イマドキ・リポート Vol.18 “相続が三代続くと財産がなくなる？”参照)、不動産を守れるかどうかは運用次第です。その不動産の収益を最大化するために、どの様な活用方法が最適か検証する必要がありますが、結果によっては収益の改善が見込まれず、その不動産は手放し他の資産に組み替えた方が良いとの結論に至る場合もあります。大事なのは問題と対応策を知り、実行することです。

子供たちだけで不動産の分割を決めるのは、いくら仲の良い兄弟間であっても難しいことです。相続財産の半分の権利を持つ母が健在なうちに、母が中心となって協議をすれば、子供たちは自分本意な主張をしづらくなり、話もまとまりやすいと考えます。

相続の時期は選ばせません。早目の対策が重要です。

今回のケースにおいて、山田不動産コンサルティングでは次のご支援が可能です。  
お気軽にお問い合わせください。

#### ✓ 実勢価格の調査

取引事例や収益還元法により実際に市場で取引される実勢価格を調査致します。

#### ✓ 物納適格性診断及び物納コンサルティング

物納可否の診断から、物納要件の整備、収納までの支援を行います。

#### ✓ 有効活用コンサルティング

有効活用の企画・提案、建築会社のコンペの実施、テナント斡旋等を行います。

#### ✓ 賃貸物件の管理・仲介

不動産の賃貸管理、修繕・リニューアル工事の提案・実行支援、賃貸仲介を行います。

#### ✓ 不動産の売買仲介

不動産の売却及び買い換え不動産の購入の助言・仲介を行います。