不動産相続に熱視線

資産組み換えに商機

税金立替えサービス

売買物件の〝青田買い〟

2015年1月に相続税の基礎控除率が改正されることを受けて不動産相続対策が注目を集めている。改正では基礎控除が従前の6割に減額され、最高税率も引き上げられる。これまで相続課税の対象外だった人が基礎控除の減額に伴い地価の高い都心などで課税対象者が増えると見られ、専門家にアドバイスを求める人が相次ぐ中、不動産流通大手は富裕層を狙い収益機会を模索する。

相続税の節税に向けた動きが相まって資産の世代間移動が進んでいる。

新宿区大京町に住む48歳の男性は、大手住宅メーカーからの相続対策提案を受けて1階部分を2戸の賃貸住居にした3階建て2世帯住宅を建てた。1階部分の賃料収入で建て替え費用を賄うこうしたケースは都内でじわりと増えている。

流通各社も動く。三井不動産リアルティでは資産家向けの相続対策に本格的に取り組んでいる。

土地を動かすことで収益に結び付けたい仲介会社は「資産の組み換え」がキーワードだ。稼働率や賃料設定を下げないような苦労を伴うものの、賃貸マンションに組み替えるケースが多い。

例えば、評価が高い郊外の土地を売却し、その資金で都心部の1棟の賃貸マンションに組み替えるようなケースでは、税制特例措置を使いながら相続計算の元になる部分の評価を下げる。

最高税率で評価額の半分が課税されるケースも資産組み換えで60%まで評価を落とす節税効果は大きい。節税効果が得られることに加え、賃貸で安定収入も得られるため顧客の満足度は高いという。

賃貸用不動産にすれば7割の評価だ。

和田浩司郎税理士事務所（東京都文京区）の櫻井征一税理士は、「毎年110万円の贈与税非課税枠が使えなくなるため、相続時精算課税は制度としてはあまり使われていない。だが収益物件の建物部分だけを生前贈与し、相続時精算課税（2500万円まで非課税）の適用によって孫などに賃料が入るケースではメリットが得られる」と話す。

都内で遺産分割協議の案件を複数抱える壱岐坂下法律事務所の小倉保志弁護士は、「これから複数の土地・建物の管理や共有者同士の折り合いを付けるといった部分での不動産会社の役割も大きくなる」と話す。

さまざまな角度からの提案により資産組み換えを相続ビジネスの柱に据えるだけでなく、相続時の納税資金を捻出する視点から新たなビジネスモデルが出てきた。

郊外に広大な土地を持つが手元資金が足りずに実際に相続が発生した際、10カ月の納付期間内に不動産が売却できず納税資金に困るケースも少なくない。こうした資金需要に応えるサービスがこの夏に登場した。

東急など新サービス

東急リバブルは7月1日から相続税を一時的に立て替える事業を業界で初めて導入した。同社の売却保証システムを利用した人を対象に、納付期限内に売却できない場合に買い取って諸経費を除いた売却代金を渡す。最大1億円まで対応する。

税理士法人レガシィと不動産相続の診断を無料で提供するサービスと合わせて事業展開し、課税対象者の増加を収益機会の拡大につなげたい考えだ。

こうした展開に間髪入れずに反応したのが住友不動産販売。8月から首都圏で「相続税立て替えサービス」を三井住友銀行と提携し、同行が最大3億円の融資を開始した。利用者が不動産の売却代金で返済する仕組みで、関西圏と名古屋圏での拡大も検討中だ。

相続対策では不動産部分が多い。実際、不動産が動くところに収益が生まれる。このため、相続を取り巻く事業環境から新たな収益機会を探る動きが活発化しそうだ。

1棟ではなく区分所有の資産組み換えでは土地の持分が大きく減り評価額がさらに下がる（写真はイメージ）

【税制改正の概要（相続税・贈与税）】

- ■基礎控除の減額（従前の6割　3000万円＋600万円×法定相続人の数）
- ■最高税率の引き上げ（従前50%が6億円超55%）
- ■贈与税　直系尊属（60歳以上）からの税率優遇
- ■相続時清算課税　従前贈与者65歳以上→60歳以上、従前受贈者の推定相続人→孫も追加
- ■小規模宅地等の減額（居住用）について要件緩和（老人ホーム入居でも控除可）
- ■小規模宅地等の減額について適用面積拡大（居住用従前240㎡→330㎡）
- ■教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の創設（1500万円まで）
- ■事業承継税制の見直しで要件緩和
- ■未成年者・障害者控除の引き上げ（従前年6万円→年10万円）