



S.K.

ケース case 5

同じ土地でも価格が違おう!! 不信感を生む元凶

「1物4価」の罠

1 物4価」といわれるように、地価を測るモノ/サシは多い。時に、それが家族を引き裂く悲劇を生むのだ。

70代の兄と60代の妹が、親の遺産を相続することになった。兄は両親が住んでいた郊外の実家を相続する代わりに、妹が金融資産を多くもらうことを提案した。

妹は金融資産を幾らもらえば、兄が相続する不動産の価値と釣り

合うのか。それを決めるための初めての協議で、兄が示した土地の評価額がトラブルの元凶になった。

兄は、土地の価値を固定資産税の評価額で提示した。それだと公示地価に比べ3割安くなる。

疑問に思った妹は判断を保留。実家周辺の不動産の売り出し価格を調べると、坪単価は兄が示した額の1.5倍だった。

「兄は、自分をだまそうとしていないのではないか」。妹の中に、不信感が芽生えた。一度崩れた信頼関係を修復するのは難しく、協議は長期化。そうこうしているうちに実家周辺の人口は減少し、土地の価格も下がってしまった。高値での売却を狙っていた兄の目算は完全に狂ってしまった。両者の関係はますますこじれ、協議は迷宮入りした。

相続で不動産の評価額を決める際は、関係者それぞれ有利なモノ/サシが違うためもある原因になる。そして、不動産の本当の価格は実際に売却してみないと分からない。道一つ隔てれば坪単価が3割

違ふなどということも珍しくない。結局、相続の際は、誰かが譲歩して、不動産の評価額を決める以外にない。つまり信頼関係を保って協議することが重要なのだ。

不信感が生む相続のトラブルは、遺言書があれば避けられることができる。遺言書で配分が決まっていれば、兄弟姉妹で落としどころを決める必要がないからだ。

遺言書に基づく妹の取り分が遺留分を超えていれば、妹は兄にそれ以上の金融資産を要求することもできない。

遺言書は公証役場で作る「公正証書遺言」が望ましい。父親が入院中で移動ができない場合は、公証人が病院に出張もしてくれる。だが、法的拘束力がないメモ書きであっても、他の相続人が納得するきっかけになるものなら、ないよりずっとましだ。

生前に金融資産を妹に贈与しておくのもトラブルの回避策になる。落合会計事務所の落合孝裕理士によれば、数千円円の贈与では、贈与税が多額になるため「相続時精算課税」という制度の活用がお勧めだという。

2500万円の特別控除が認められ、それを超える部分に20%の贈与税がかかる。このため贈与時の税負担は少なくなる。相続時に

生前贈与した分を相続額に加えて再計算し、差額を精算すればよい。妹が生前贈与を受けた後、遺留分を放棄させれば、相続トラブルの心配はなくなる。

「1物4価」で分かりにくい

土地の価格の種類

公示地価	国土交通省が土地取引の指標として毎年発表
相続税評価額(路線価)	国税庁が毎年算定。公示地価の8割ほど
固定資産税評価額	地方自治体が3年ごとに算定。公示地価の7割ほど
時価(実勢価格)	実際に売買される取引価格

case 5

回避策
遺言書を作る
父が長女に
生前贈与しておく

生前贈与した分を相続額に加えて再計算し、差額を精算すればよい。妹が生前贈与を受けた後、遺留分を放棄させれば、相続トラブルの心配はなくなる。

「高く売れる家、売れない家」
週刊ダイヤモンド
2015年3月7日号



見直される2世帯の近居・隣居 ストレスにならない共同生活

働く女性が増えるなど家族や労働の価値観が変わった。3世代が近くに住み、育児などで助け合うことで家族の幸せを実現するケースが増えている。

幸

福度ランキングでトップを独占している県がある。北陸3県でも人口が少なく比較的、地味な存在の福井県だ。その背景には親と子が近くに住み、子育てや介護で助け合っていることがある。

福井県は2014年、日本総合研究所が発表した幸福度ランキングで総合1位に輝いた。過去に法政大学が行った別の調査でも、同県は幸福度ナンバーワンだったのだ、その評価は定着しているといえる。

福井県民の幸福の秘密は、仕事に関わる幸福度を見ると一目瞭然だ。「正規雇用者比率」が47都道府県中3位、「若者完全失業率の低さ」が8位と、高得点をマークしているのだ。

また、10年の国政調査では、福井県は共働き率が56・8%で全国1位だった。つまり、働く女性や若者が多く、しかも正社員の人の割合が高いのだ。

その結果、勤労者世帯の平均収入は月63万円超（10年）と東京都と並んでトップレベルだ。経済的な豊かさで、仕事から得られる満足度が幸福度を高めているのは間違いない。

そして、こうした働き者の県民を支えるのが、両親との近居、同居なのだ。福井県の3世代同居率は18%と、山形県に次いで2位となっている。

福井県はもとも、首都圏より保育所などの施設が充実しているが、それに加えて、祖父が孫の送り迎えなどで子育てを応援する。その結果、女性が正社員として働きやすくなり、世帯収入を増やすことにつながっている。

では、3世代による支え合いは福井県など地方に限った話なのだろうか。

実は近年、東京都でも、同居までではないが、近居などで緩やかにつながる「見えない家族」インビジュアルファミリーが増えているのだ。

いるのだ。

野村総合研究所によれば、東京都では、電車などを使って片道1時間以内で親の家に行ける近居世帯の割合は1997年の28%から、41%まで高まっている。これは最近増えている、同じマンションの複数戸に親子2世帯が住むケースを含む。

野村総研は「高齢世帯が、住み慣れた土地を離れてでも子世帯の近くへ移るケースが現れ始めている」と分析する。

スーパーや保育所、介護施設が隣接する都市部のマンションが増えてきている。一部では子育てや介護で親子が助け合いやすい環境が整いつつあるのだ。

自宅の売却、転居で幸福度高まるなら 元気なうちに

しかも、これから介護が必要になる団塊の世代の多くは、若いうちから就職などのために都市部に移住している。その子の世帯も都市部に住むケースが多いため、近



GOTO TOKYO/Gettyimages

近居・隣居は、現役世代の子育てが楽になるばかりでなく、家族の幸福度アップにもつながる

居はさらに増えるとみられる。

近居が増えるもう一つの要因が、必ずしも同居にこだわらない柔軟な考え方の浸透だ。

実は、「同居王国」の福井県でも3世代同居率は下がっている。そこで、県が目じたのは、「プライバシーが筒抜けになる同居は抵抗があるが、近居ならいい」という県民の声だ。

県は今年度から、親の近くに子世帯が住むための住宅購入に対して最大50万円を助成する制度を始めた。近居は、子の世帯の子育てだけでなく、親の介護にも役立つ。県民の幸福度の向上につながると

の考えだ。

とはいえ、農村部などに長く住む親世代にとって、住み慣れた土地を離れ、都市部に移住するのは、まだまだハードルが高い。

そこで、近居について具体的に検討する機会となり得るのが、相続対策の話し合いだ。

家族の円満な相続のサポートをしてきた三井不動産レッツ資産活用部の清水朝一氏によれば、マイホームの相続対策である「小規模宅地等の評価減の特例」(下コラム参照)の活用について話し合いをきっかけに、親子2世帯の近居が実現するケースも多いという。

親が、介護が必要な年齢に近づくと、子の世帯に「一緒に住まなにか。相続税の対策にもなるし」と声を掛けるのだ。

小規模宅地等の評価減の特例では、子と親が同居していたことが要件になるケースがある。相続税対策上も、同居は得策なのだ。

ただ、同居には抵抗感を持つ若い世代が依然、多いのも事実。そのため結果としては同居ではなく、近居が落としどころになることが多いのだという。

14年から、小規模宅地等の評価減の特例の適用要件が緩和され、階段が外にある完全分離型の2世帯住宅でも同居と見なされ、評価

額の減額が認められるようになった。国も同居にこだわらない隣居を奨励しているのだ。

ただし、2世帯住宅でも、1階は親、2階に子世帯というように、区分所有で登記されている場合には、特例は適用されないので注意が必要だ。

もし子世帯が東京都内で働いていて、親世帯が地方にいる場合、これから近居をするのなら、親子が住居を売却したり、あるいは両者とも中間地点に引っ越ししたりといったことも必要になる。いずれも大きな決断を要する選択で、抵抗感があるかもしれない。

実際、実家の売却を具体的に考えるのは、両親のどちらかが亡くなり、広い家に年老いた親が一人で住むことになった場合や、介護が必要になった場合が多い。

しかし、理想を言えば、実家の売却や引っ越しは、親ができるだけ若いうちが望ましい。70歳以上になると、生活のリズムや場所を変更することがおっくうになるし、売却価格も早いうちの方が一般的に高くなるからだ。

家族にとって、近居で得られるメリットとデメリットでは、どちらが大きいのか、胸襟を開いて親子で話し合ってみるのもいいかもしれない。

Column

不動産相続の力ぎを握る 小規模宅地等の特例

2015年1月からの相続税の基礎控除4割カットで、国民全体の税負担が増えるのは間違いない。しかし、相続税の支払いが増えたと諦めるのはまだ早い。

日本人の相続財産の約半分を占める土地について、自宅の敷地なら30平方メートルまで、評価額を80%減額できる強力な武器が国民には残されているからだ。

この特例は、実家だけで相続税が多額になり、泣く泣く不動産を手放さざるを得ない事態を減らすため設けられた。相続税を支払う人の生活

を最低限維持するために必要な部分の評価を引き下げるのはそのためだ。

落合会計事務所の落合孝裕税理士によれば「相続税の負担者の多くが特例を活用でき、相続税が大幅に減ることが分かり、ほっとして帰る」というから、その効果の大きさがうかがえようというものだ。

自宅に特例を適用できるのは、相続人が「配偶者」親と同居している親族」の場合と、この両者がいなくてもいいケースの「同居していないが相続開始前3年間に持ち家に住んだことがない子」の場合だ。

*国税庁資料などを基に本誌編集部作成

相続税評価額を8割減らせる

小規模宅地等の評価減の特例の概要

自宅敷地に適用できるケース

土地面積330㎡までについて80%の評価減

- 適用要件
- ▶ 配偶者が取得
 - ▶ 同居親族が取得(外階段の2世帯住宅も可)
 - ▶ 持ち家に住んでいない子が取得

自宅以外にも適用できる

想定されるケース	減額割合	限度面積
故人が事業を営んでいた土地を、後継者の親族が取得した場合	80%	400㎡
故人がアパートなどの賃貸業をしていた土地を後継者の親族が取得	50%	200㎡

たとえば、自宅の敷地が広大だったとしても、330平方メートルまでは特例による評価減の対象となる。故人が事業を営んでいた土地も対象となる。ただ、その事業がアパートや駐車場の賃貸事業の場合は、減額割合や限度面積が小さくなる。