

相続ドック NEWS RELEASE

2016年9月号

英和コンサルティング(株)
英和税理士法人

東京都品川区大崎4丁目1番2号
ウィン第2五反田ビル7F
PHONE: (03)3491-3811 <http://www.eiwa-gr.jp/>

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

誰もが避けて通れない! 「実家の相続」をどうする?

相続した実家が空き家になる?
空き家相続は負の遺産?
空き家売却で最大609万円減税



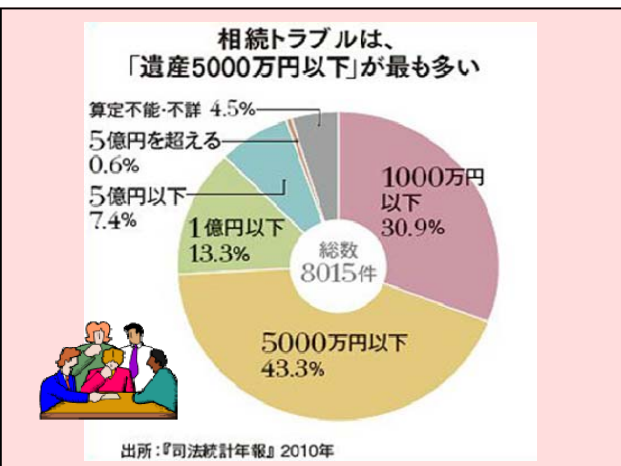
実家の相続にまつわる問題で悩む人が増えて
います。親の実家に住む人、住まない人それ
ぞれ立場が違いますが、相続トラブルは避けて、
「争族」とならないようにしたいものです。

実家の相続がモメる



●富裕層の話ではない?

遺産をめぐる相続争いといえば、財産家の一
族のお話のようですが、実は家庭裁判所に持ち
込まれる遺産分割の紛争は意外にも財産額の少
ないごく普通の家が多いとか。その資産総額の



内訳をみると7割超が資産5,000万円以下で、
ごく普通の家が相続でもめていることに。



●分けようにも分けられない?



【事例】相続財産は母親の自宅と少額預貯金

相続人は長男(母と同居)と遠方に嫁いだ長女
で、長男は自宅を相続して住み続けたいと願う
が、長女は均等に分割したいとして、自宅を売却
して現金で分けたいと主張。

相続でもめるのは相続財産が自宅1軒で、分
けようにも分けられない場合が多いようです。
昨今、相続の紛争で多いのが兄弟間のもめごと
で、民法で定められた法定相続分の均等相続を
兄弟が主張するようになってきたことが背景に。

●親の財産を調べてほしい?



親の資産内容が不透明なこともトラブルの原
因。最近、相続専門の税理士法人に「親の資産
を調べて欲しい」という依頼が増えているとか。

【事例】相続時の預貯金は少額だったが!

資産家の親の死亡時の預金は500万円程度。そ
こで、口座の入出金履歴を調べると、過去に数千
万円もの単位で引き出しが。使い道は、同居する
子のマンション購入資金だったり、事業の損失補
てんだったことが分かった。

これでは遺産分割でもめること必至。相続対策
として最初にすべきは、親御さんの元気なうちに
「財産の棚卸し」をすることだと言われます。

●やはり遺言がものを言う！

「うちは大した財産もないから、遺言なんか書かなくても大丈夫。兄弟姉妹仲良く話し合ってくれるだろう」と考えている親御さんは少し甘いかもしれません。親として、子どもにどのように引き継いで欲しいのかを遺言で明らかにすることが大事です。

●分けられない財産の分け方？

分けられない財産を分割する方法はいくつかありますが、それぞれ注意点が 있습니다。

方法	概要	メリット・デメリット
現物分割	遺産を現在あるがままの形で分割	均等に分けられず不公平感がある。
代償分割	相続分より多くもらう人が他の相続人に金銭等を払う	代償金を払う資力が必要。生命保険を使う方法も。
換価分割	売却して、その売却代金を分ける	希望価格で売れるとは限らない。
共有名義	不動産などの名義を相続分で共有に	売る時に全員の合意が必要に。

<生命保険なら受取人に要注意！>

実家を長男が相続し、次男はその代わりに同額の生命保険金を受け取れば、公平感があり、一見代償分割のようですが、保険金は分割財産ではなく、受取人固有の財産なので、兄弟間でもめると、別途代償金が必要。代償分割なら、受取人を長男とし、保険金を原資に弟に代償金を。

●共有名義はちょっと待った！

分割協議がまとまらない場合、「とりあえず共有に」という話になることがありますが、これもトラブルの素。いざその不動産を売ろうとしても全員の合意が必要なので、売り時を逃してしまうことも。また、共有のまま時間が経つと、相続人が代替わりして交流も疎遠になり、売りに売れない事態にも。


●小規模宅地の特例が使えない？

自宅の相続で小規模宅地の特例で税金がかからないケースでも、申告期限までに遺産分割がまとまらない場合は特例が使えず、相続税を納める必要があります。その後3年以内に申請すれば、税金は戻してもらえるものの、想定外の納税に慌てることとなります。

空き家の相続が危ない！

●実家に住むのは4割どまり

ある調査で「親の住んでいた実家を相続したら住みますか？」という質問に、「住まない」が59%、「住む」が41%でした。相続しても住

まないという人の方が多いのです。一方、実家に住みたいという人の意見は「改築して住みたい」「退職後に住みたい」「実家がなくなるのは寂しいので住みたい」でした。 

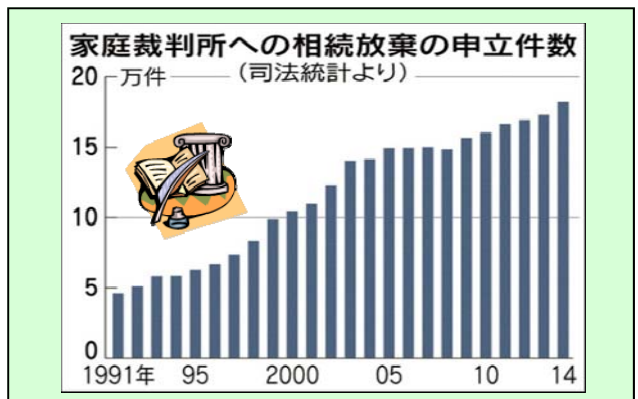
●分からない・放置するが17%

<相続しても住まない理由>

「住まない」と回答した人に「実家をどうするか」と聞いたところ、「売却する」が66%と多く、「貸す」が17%。「分からない・放置する」という人も17%。売却したい理由は「住まない・用途がわからない」が46%、「遠い・田舎だから」が23%、「家を買ったお金が必要」15%、「建物が古い」15%。その他、「兄弟みんな住まないと言っている」「場所が田舎で売るのも難しい」「売って老人ホームの入居金にしたい」「築30年以上の建物を誰も欲しいと思わないと思う」などの意見が。

●実家の相続放棄が急増？

司法統計によると、家庭裁判所への相続放棄の申立件数は2014年に18万2,000件と、この20年で3倍に増加。以前は親が残した借金の放棄などが目立ちましたが、故郷を離れて都市部へ就職した人が実家の相続放棄を希望するケースが増加。維持費や固定資産税の負担を避けるのが目的のようです。



●空き家問題に拍車も！

昨年5月、「空き家対策特別措置法」が施行され、自治体は倒壊の危険のある空き家を行政代執行で強制撤去できるようになりました。撤去費用は所有者負担ですが、相続人全員が相続放棄して徴収できなければ、自治体が負担するしかなく、財政負担が増加する懸念も。総務省の調査では、空き家率は過去最高の13.5%で今後も増え続ける見通しです。

●特定空き家なら税金が5倍？

倒壊の危険がある「特定空き家」に認定されると助言・指導が行われますが、改善しなければ、勧告処分を受け、住宅用地特例の対象

外となり、軽減措置がなくなります。

特定空き家になると (200㎡課税標準2,100万円)	
固定資産税	
2,100万円×1/6×1.4% =49,000円	2,100万円×1.4% =294,000円
都市計画税	
2,100万円×1/3×0.3% =21,000円	2,100万円×0.3% =63,000円
合計 7万円	合計35万7,000円

●**空き家実家は「負債産」?**

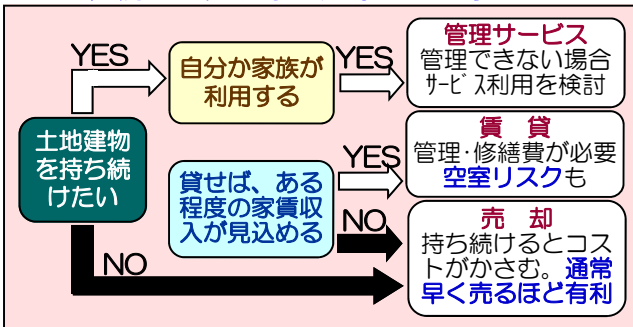
相続した実家を維持管理するのは大変です。

＜**実家の管理で年間45万円**＞

【事例】東京在住の人が築50年の地方の空き家の実家を維持するために毎年かかる費用は?

- 固定資産税3.5万円 ●住民税(均等割)0.5万円
- 火災保険2万円 ●電気・水道代4万円 ●町内会費1万円
- 草刈り3万円 ●雪下ろし(年3回)18万円
- 交通費(夫婦2人年4回)13万円 **年合計45万円**

＜**相続した住まない実家をどうする?**＞



●**下がる地価、売れなくなる空き家**

今後、大半の地域で住宅価格の下落が予想されています。団塊の世代が多く住む都市郊外部では年3%以上下落し続けるとの予測も。利用する予定がないのなら、できるだけ早期に売却に向けて動くべきとの専門家の助言もあります。売値は「今」が一番高いかも知れません。

相続空き家の売却の特例

●**アメとムチの空き家対策?**

今年の税制改正で、相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置が創設されました。

＜**空き家の譲渡所得の3,000万円控除**＞
同居していない子どもも対象に!



国の空き家対策の一環であり、危険な特定空

き家の固定資産税増税が「ムチ」なら、これは「アメ」と言えそうです。

●**住んでない家の売却でも!**



相続した実家を売却する際には譲渡所得から3,000万円控除できる特別控除制度がありますが、相続人が同居している必要がありました。今回の税制改正ではこの要件を撤廃、同居していない子どもが空き家になった実家を相続後売却しても、この特例が認められるように。

＜**適用要件は?**＞

- 1981年5月31日以前に建てられた一戸建て
- 亡くなった人が一人暮らしをしていた自宅
- 相続後、住んだり、貸したり、事業をしてない
- 相続発生の3年後の年末までに売却(2016年4月1日から2019年12月31日までの売却)
- 建物を解体か、新耐震基準を満たすよう改修
- 売却価格が1億円以下
- 役所から要件を満たす**証明書**を入手して添付

対象家屋は築35年以上の古い戸建てなのでわざわざ耐震リフォームするのではなく、多くは更地にして売却されると思われます。

●**適用時期と手続きに要注意!**

特別控除を受けるには複数の書類を準備する必要があり、空き家を取り壊して更地で売却する場合、買い主探しだけでなく、申告までのスケジュールを考えて対応することが大事です。

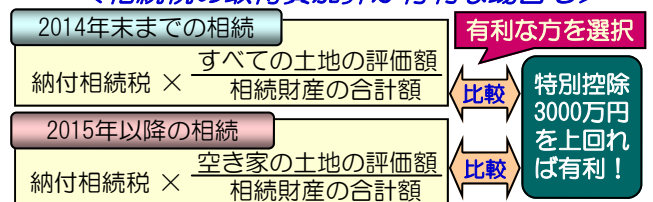
＜**空き家の相続時期と売却時期**＞

相続開始時期	売却時期
2013/1/2～2014/1/1	2016/4/1～2016/12/31
2014/1/2～2015/1/1	2016/4/1～2017/12/31
2015/1/2～2016/1/1	2016/4/1～2018/12/31
2016/1/2～	2016/4/1～2019/12/31

●**相続税の取得費加算と選択適用!**

多額の相続税を納付した人は、「相続税の取得費加算」(相続した不動産や株式を売る場合にかかった相続税を取得費に加算できる)を選択した方が有利なケースもあります。特に2014年末までの相続で、多くの土地を相続した場合などは専門家に相談することをお勧めします。

＜**相続税の取得費加算が有利な場合も**＞



*期限は相続発生から3年10ヵ月。更地で売却した場合、相続財産の合計額は借入金などの債務を差し引く前。いずれも空き家を売却する相続人分の金額

