



## —相続と不動産コンサルティング—

### 1. 相続課税はなくてもトラブル発生

遺産分割事件の全体訴訟件数（総計 8015 件）について、遺産額ごとに分類したものが法務省資料（平成 22 年度）にあります。それによると、全体訴訟件数に対して遺産額 1 千万円以下の訴訟は割合約 30%、5 千万円以下が約 74%、1 億円以下が約 88%です。争っている人のほとんどは相続税課税対象者の方ではないのです。

失業者数の拡大、核家族化や価値観の多様化などから、家族関係が壊れてきていることが見えてきます。

相続税は、平成 24 年度税制改正大綱（平成 27 年度以降相続税基礎控除の縮小と税率構造を見直し、税率を引き上げる）にあるように、増税の方向にあります。現在のところ、課税対象となる被相続人の数は約 4.5%（約 5 万人）と言われています。

この相続税課税対象とならずに相続対策が必要な被相続人の数は、圧倒的に多いのです。

昭和の時代に働いて、当時の目標である持ち家を取得した 65 歳以上の持ち家比率は 80%です（\*1）。持ち家があれば、相続問題が発生します。被相続人（親）が相続で意思を示さないと、家族崩壊ともなりかねません。

この分け方には、不動産が実際に売却可能なのか、可能な価格、家族それぞれの暮し方、介護問題など、様々なことを考慮しなければなりません。税や法律よりも、家族の背景を理解して、今後の人の生活を考えることが相続対策です。

相続とは、被相続人からの最も大切なもの、心の相続、精神の軸や形を伝えるものだと思うのです。

### 2. 不動産の時価評価とは

相続財産の中心は不動産です。相続対策の基本となる評価に問題があります。専門家は路線価で計算しますが、机上の計算となり、それだけでは不十分です。土地価格制度は各行政が評価付けをして、分かりにくいものになっています。公示価格、基準地価、路線価、固定資産税評価額、鑑定評価額、などです。

しかし、何よりも、今現実に確実に「売れる価格」こそが、不動産の時価です。

相続税法第 22 条には、「相続評価は時価」とあります（\*2）。郊外地では路線価価格よりも低い時価があります。遅れたデータである公示価格より低い時価もあります。この「時価」は、税理士・弁護士さんではなく、不動産取引の実務家により調べることが必要です。

中でもアパート、古いマンション、別荘、山林などの価格は下落が続いており、市場価格はますます厳しいものとなっています。

\*1 総務省統計局（平成 15 年住宅・土地統計調査）

\*2 相続税法 第 22 条（評価の原則）この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。