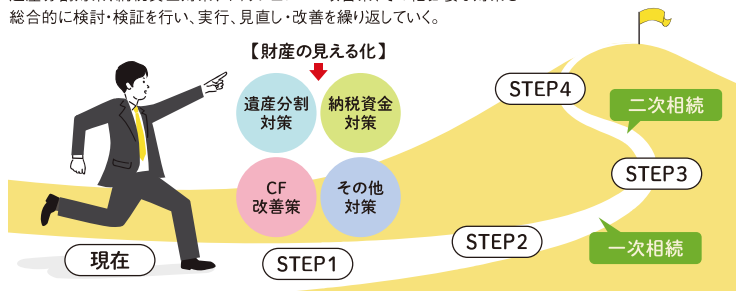


将来にわたって財産を守るための 総合相続対策

遺産分割対策、納税資金対策、キャッシュフロー改善策、その他必要な対策を総合的に検討・検証を行い、実行、見直し・改善を繰り返していく。



	STEP1 半年~1年	STEP2 中長期
遺産分割対策	<ul style="list-style-type: none"> 分割案、遺言書の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 遺言書の作成
納税資金対策	<ul style="list-style-type: none"> 長期の相続税シミュレーション 現在・将来の納税資金の検証 法人を使った納税資金仕組みづくりの検討 	<ul style="list-style-type: none"> 納税プランの作成 課税資産総額の変化への対応 法人を使った納税資金準備の仕組みづくりの実行
CF改善策	<ul style="list-style-type: none"> 借入比率の変化によるCF改善効果の検証 不動産活用・売却による収益性の改善検証 	<ul style="list-style-type: none"> 借入(繰り上げ)返済 不動産活用・売却による改善・実行
その他対策	<ul style="list-style-type: none"> 小規模宅地等の特例の有効利用の検討 民事信託の検討および実行 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模宅地等の特例の有効活用 民事信託(認知症対策)

し、相続税評価額を割り出してリストラすることだ。この財産目録自体は、税理士であれば計算できる。しかし、肝心なのはその先。どこに問題があり、どんな対策が必要になるか、反対に不要な対策

は何か、を知るための緻密な分析である。個々の資産の収益性、中長期のキャッシュフロー、家族の意向まで考えあわせた上で、財産全体として最適な姿を目指す提案ができるかどうかだ。

「弊社のコンサルティングでは、自覚症状のない病気の兆候を浮き彫りにして早期治療に結び付けられるような、財産の人間ドックを推奨しています。例えば、不動産なら物件単体ではなく財産全体を捉え、単年度ではなく長期的な視点で、10年後、20年後までの変化をシミュレーションして課題を見える化し、相続税を納税できるように収益力を改善します。子どもに相続させる財産も、取得割合だけでなくそこから得られる収支のバランスへの配慮も重要です」

その上で、緊急に必要な対応と中長期で取り組むべき計画など優先順位を付ける。いわば財産対策のトリアージだ。そして複数の治療計画を描いて、その中から選択できるのが同社の特徴である。

「目先のテクニクに走らず、根治療法で財産の健康長寿を」

1回の相続がゴールではない。相続後の財産保全、次の相続、またメンテナンスト、世代を超えて繰り返して対策は続く。将来にわたって財産を守るために必要なのは、支払う税金を減らす対策より、資産と手取り収入を増やす攻めの対策だ。無理なダイエットではな

く、体力を貯え健康寿命を伸ばしていくこと、とも言える。「土地を守ることに執着すれば、結果的に財産全体の価値を落とすおそれがあります。むしろリスク分散を兼ねて一部を価値の維持がしやすい都心に組み替えたり、法人を活用したり、収入が貯まる仕組みを組み合わせて資産と収入を着実に増やすことで、相続税を払っても余りある財産を築けます」

こうした対策に取り組むには、先を見据えた動きが重要だ。同社は3世代、30年以上にわたって担当するケースも少なくないため、次世代に上手く財産を承継するために、様々な状況の変化、税制や法律の改正などにも対応できる。フェスタのセミナーで豊富な症例に基づいた同社の財産コンサルティングの神髄を体験してみよう。

10月21日(土) 大家さんフェスタ セミナー開催!

失敗例から学ぶ / 次世代へ財産を承継するために必要なこと

B会場 11:50~12:30

同じ相続対策を実行しても、上手くいく人・失敗する人の違いを解説します。

●フェスタの詳細は14ページ●

収益性の低下

二次相続でもめる

後継者がいない

土地持ち資産家・地主農家の資産承継 財産の健康寿命を延ばす根治療法とは？

土地持ち資産家の最大の関心事は、今も昔も、相続税。でも対策を一步間違えろと負の遺産に。財産の人間ドックで病の兆候を早期発見、健康長寿につながる根本治療を目指す方法とは？ 土地持ち資産家向けの財産コンサルティングのブロに聞いた。

「相続税」対策だけでは、複雑な課題に対処できない

多くの不動産を所有している土地持ち資産家といえども、状況によっては世間がうらやむような暮らしをしているわけではない。「例え不動産収入が多くても、借り入れも多いので意外と質素な生活をしているオーナー様が多々あります。一方で相続税評価額が重い土地、納税資金が足りずに土地を切り売りせざるを得ず、徐々に財産が目減りしてしまうわけです。それでも、ひと昔前から、所謂「相続税対策」をすれば乗り切れたケースもあります。しかし、相続税対策として多額の借入を行った不動産の収支が悪化し悩

みの種になっていたり、相続税評価額的大幅圧縮を目的としたタワマン節税に歯止めがかかったりという事象が起きています。目先の対策効果に目を奪われると、その後には思わぬ落とし穴が待っています。その場限りの対症療法ではなく、原因を見極めた根本治療を目指すことが重要です。しかし現在では後継ぎ問題、分割問題、賃貸市場の変化、民法・法制改正等の課題が複雑に絡んでくるので、税務や法律など一つの専門性では対応しきれなくなっているのです」

「親の欲目で「子どもがうまくやるだろう」と遺言書を作成せず、

父母の考え方の違いを意識し、二次相続まで含めた対策を

「目先の相続を乗り切ろうとする税金対策では問題の先送りに過ぎません。本当に重要なのは財産を引き継いだ子どもたちに歓迎される対策です。父と母の意識の違いもあります。父親は「家を継ぐ者が中心」という意識が強いのに対して、母親は平等に子ども1人ひとりを考える。家族全員の気持ちを取り入れておかないと、たと

え遺言があっても採ってしまうおそれがあります」

財産の棚卸をして状況を伝え、家族が一体となって対策に取り組むことが大切だ。

財産の人間ドックで精密分析 対策の「トリアージ」を

相続や事業承継の対策では「財産の棚卸が大原則。不動産、現金や株などあらゆる財産を洗い出



株式会社 青山財産ネットワークス 相澤 光さん

シニア・プライベートバンカー(日本アナリスト協会認定) / 公認 不動産コンサルティングマスター / 1級ファイナンシャル・プランニング技能士 / CFP(日本FP協会認定) / 宅地建物取引士