



### 「相続あれこれ」を話し合う

フリーディスカッション

桑瀬登紀子氏、ご参加のみなさま

桑瀬 「最後の晚餐、もう明日死んじゃうわ？その時に何を食べたいですか？」という質問をした時に、意外と女性の方が、「ステーキやハンバーグ」みたいに、がつつとしたものをおっしゃり、男性は「ご飯とみそ汁、つぶ貝のお刺身、高級なお粥」みたいな感じなんですね。この最後の晚餐って何かと言いますと、エンディングノートってありますよね。あれは、「お葬式をどうしたい。財産をどうしたい」などについて書きますが、本当は最後のことを考える時は、わくわくして欲しいのです。財産を分けることではなくて、自分は、最後にどうやってお金を使っていきたいのか。普段は食べられないけれど、「高級なお粥」みたいなことを、最後の晚餐として考えるべきじゃないかということです。男性の場合 70 歳から 80 歳までと、健康寿命から平均寿命まであるわけですから、自分の最後を、お葬式や財産のことだけじゃなくて、こういうことをきっかけに考えて欲しいですね。もし、遺言の話をしにくい時は、「お母さん、最後何を食べたいかね？」という切り口から入っていけば、意外と入りやすいのではないですか？というご提案です。

岡本 それは、大事なことですよね。というのは、なかなか相続の話は、いきなりできないですよ。この食べ物絡みの話から入っていき、それを切り口に話すということは、「ピギーちゃんを購入したら、今まで家庭でお金の話を全然したことなかったのが、家の中でお金の話をするようになった」というように、何かきっかけを作るという意味ではいいかもしれないですよ。

参加者 相続税対策でアパートを建てると大変なこともあると、ちらっとお話されましたが、どういうことでしょうか？

桑瀬 具体的に言うと、4 億円の土地があります。例えば、2 億円かかる 3 階建てのアパートを建てたとします。でも手元にお金がないので 2 億円銀行から借りて抵当権をつけます。2 億円の借金ですから、そんなに簡単には返せないですよ。でも建物が建ってしまったせいで、4 億円の土地がいくらか減価されたかということ、半分以下になるんですね。この 2 億の建物が、〇〇建託さんの話の通り 30 年間ぐるぐる回ればいいですよ。でもメンテナンスが掛かるんですね。そういうことなどで結構出費もかさみますし返済もある。しかも投資物件は金利が高いんですよ。そうすると元本が減らない。2 億で借りて、回していてもしょうがないと気づいたけれど、結局、更地だったら 4 億で売れたものが、2 億でしか売れずに、その 2 億



## 長期投資仲間通信「インベストライフ」

のうちに建てた建物の金利が、結構高いので10年経ったのに1億7千万とか。となると結局、儲けは3,000万円ですよ。まあ、その間に収益をいくらか得たかもしれませんが、リフォームで掛かっていますからね。そうすると、その節税対策は本当によかったのでしょうか。私だけでなく、不動産コンサルをしている人が言っているのですけど、「建築会社や建設会社さんが、本気でいいと思っていないと多分売れないよね」って言っています。今、賃貸の事業用は50%余っているとされているんですよ。そこに建てましょうというのは、そこで回す勇気があるのか、回す実力が無いといけませんよね。借金があると、相続対策になります。結局、この下の土地は2億円に下がって、残りが1億7,000万円残っていますから、「相続財産としては4億円だった土地が、3,000万円になってよかったわ」と言っても、結局、4億円の土地が、3,000万円になってしまったわけですよ。相続税額4億円だったら税率は50%ですから、半分払っても2億円は相続人に渡せたのに、売ってしまい処分して自分の手元に残ったのは3,000万円でしたということもあるということです。

4億の土地のままであれば、分筆して本当に半分ずつ分けることもできますが、上に建ってしまっていると分筆できず、金銭換算できないわけですね。重要なのは一部だけ見て判断しないことですね。先のことをもう少しみていただく。現在、人口が1億2,900万人位いるけど、1億きるかもしれないと言っている時に、本当にアパートを建ててしまっているのかな？誰が借りてくれるのかな？ということですね。

**参加者** よく、遺言を書くことに対して、抵抗感を持っている人がいます。その人達の3つの言い訳として、一つ目は、子供達は仲が良いって言うんですね。でも子供達の配偶者同士も本当に仲が良いのか。そこが問題ですね。二つ目は、「まだ早い」って言いますが、認知症になってしまったら書けない訳ですから、書けるうちに書いておかなければならないわけですよ。三つ目は「それをいうほど資産がない。」と言いますが、資産がない人ほど争っているわけです。普通、多くのサラリーマンは、自分の持ち家はあるけど、それ以上の金融資産をもっていないというケースが多いです。そうすると本当に困りますよね。段々年を取ってくると、不動産の割合を少なくして、金融資産の割合を増やしていくということも一つ大事ですよ。

**桑瀬** 換価できるものが何かということ、ほとんどの人が考えていないんですよ。私など専門家は、相談されると、にこにこしながら「自宅は売ったほうがいいですよ。換価して、それを分ける遺言がいいですよ。」と言いますね。でも子供はそうは言えませんからね。

**参加者** 多くの方が勘違いしているのが、遺言(ゆいごん)と遺書(いしょ)ですよ。遺書(いしょ)は死ぬ前に書くけど、遺言(ゆいごん)は、若くて元気な時から書いておいた方がいいですよ。

**桑瀬** 子どもがいなくて早まってしまいうパターンが、最近よくありますね。養子をとって、その人にあげるというパターン。実際は、遠くの親戚より、近くのヘルパーの方が役に立ったりしますね。



## 長期投資仲間通信「インベストラ이프」

結局、遠くの親戚を養子にしても、実際はなんにもしてくれないパターンはよくあるんです。以前、受けた相談で、養子にしてしまった子に、自宅の名義まで移してしまったというんですけど、全然面倒も見てもらえなかったんですね。もし名義の回復をするとしても、その子のはんこが必要ですからね。

相続税対策として養子という話がありますが、あれは大きな間違いだと思います。

参加者 相続税対策として養子とはどういうことですか？

桑瀬 兄弟相続の場合、相続した時の税額に2割加算があるので、それなら子供を一人養子にして、その子一本で行けば、兄妹間で揉めないと思って養子にするんですね。でも、実際に面倒見てくれたのは、近くの兄妹でした、という話はいっぱいあるんですよ。実際、関西に住んでいらっしゃる方から電話があり、「養子にしたのはいいのだけど、養子は遠方なので、兄妹に面倒見てもらっている。そういう遺言を書きたいんだ」という話でした。「書いたらどうですか」と言ったんですけどね。そういう風にして遺言に書いて、受遺者になれば、受遺者は相続人の数に入るので、その人の部分は2割加算になり、税金も増えますが、そういう所でフォローしておけばいいですね。

参加者 感謝の気持ちを、相続でやらないで、贈与で毎年したらどうですかね。介護してもらいものすごく感謝しているけど、兄妹でもなんでもない。でもその人のことを遺言に書いてしまったらまずいですよね。ある人が言ったんですけど、500万円の贈与が心地いい金額だそうです。常識範囲内の贈与税なんだそうです。贈与で、介護してくれた人にありがとう！と毎年500万円を贈与した方がいいんじゃないですかね。相続より贈与というのが一つあると思います。

桑瀬 それは、一つの手だと思いますね。例えば、遺言も公正証書作成にお金を払うのは、もったいないと思うよりも、先のことを考えて、少しでも払った方がいいですよ。基礎控除110万円を10年も続けたら、定期贈与と見なされて否認された例もあるので、110万、120万という風に、ちょっとでも税金を払っておいて、定期ではありませんよと言いつけを作っておくと、安心だということもありますよね。110万円を、全く同じ日にちに10年間通帳に残していた人がいたんですけど、これは定期贈与だとされてしまいますよね。

大江 意思があった時点で贈与だと見なされてしまいますよね。一番いいのは、毎年基礎控除より少しだけ上の金額を渡して、税金を払っていけば、一番確実な証拠が残りますから、否認のしようがありませんよね。

桑瀬 あと必ず、その確定申告の写しをとっておくことですね。税務署は5年で捨ててしまいますし、税務署が自分の所で調べてくれることなんてありませんからね。困るのが、旦那さんが



## 長期投資仲間通信「インベストラ이프」

ものすごく稼いでいて、奥さんが働いていないのに 5,000 万円位もっているケースですね。110 万円の基礎控除でもらっていました、と言っても、申告書を残していませんとか、夫婦間なので通帳も残っていませんとなると、「これは遡って贈与ですよ」と、言われてしまう場合があります。また、親子間では、「金銭消費貸借だ」と言われ、弁済の時から、まだ消滅時効にかかっていない場合は否認されますよね。親子間でポケットからポケットみたいなことをやると、結構、痛い目にあう可能性があります。いいのは、例えば、奥さんに不動産も贈与する。婚姻期間 20 年間の場合は、夫婦間の不動産を贈与した時の、2,000 万円の配偶者控除を使うんですね。もし超えても贈与税を払えばいいんですよ。

岡本 お金は出来るだけ使ってしまう。いろいろいいことの為に使える方法があるわけです。寄付もそうです。「金遣いの王道」ではないですけど、金遣いは、これから大きなテーマです。高齢化によって、それは資産形成から資産活用へという時代の変遷ということも反映していると思います。今日はありがとうございました。