

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

# ハウスネット News

[ハウスネットニュース]



2024  
Winter

安心して資産を引き継ぐために

## おさえとおきたい 相続対策のキホン

お役立ち情報

住宅用火災警報器の  
点検・交換は忘れずに

＼ 安心して資産を引き継ぐために ／

# おさえとおきたい 相続対策のキホン

相続は突然やってきます。事前の準備を怠ると、大切な財産は守れません。  
親から子へスムーズにバトンを渡すために、  
知っておきたい相続対策の基本をご紹介します。

Check!

## ＜ 相続対策基本の流れ ＞

STEP 3

### 分割・納税・節税

の3本柱を基本に  
相続対策を行う  
(計画・実行)

STEP 2

いつまでに、  
誰に・どのように  
財産を残すか、  
ゴールと方針を決める

STEP 1

不動産や  
金融資産などの  
相続財産を調べ  
「**財産目録**」を作る

Check!

## ＜ 相続発生後の流れ ＞

被相続人が死亡すると  
自動的に相続開始  
(7日以内に死亡届、遺言書の有無確認)

開始3カ月以内「**相続の承認**」  
(単純承認・限定承認・相続放棄)

遺産分割協議の開始

開始4カ月以内被相続人の  
所得税の準確定申告

相続登記・  
名義変更などを行う

開始10カ月以内に相続税の  
申告と納税

**相続が起きてからでは遅い  
家族のキモチも肝心**

人が亡くなると相続は自動的に  
始まります。遺族は悲しむ間もな  
く、いくつものハードルを越えな  
ければなりません。

だからこそ、前もって相続対策を  
始めることが大切です。相続税には

※申告期限後5年間は税務調査への対応や修正申告が発生する可能性がある。また、相続税を払いすぎた場合は「更正の請求」が可能(申告期限後5年以内)

【監修】

税理士法人  
アンサーズ会計事務所  
代表社員  
**野上浩二郎**さん



資産家や中小企業オーナーの多くが潜在的に抱える相続・事業承継の悩みを掘り起こし、解決するために全力を尽くしている。

「相続開始前3年以内の贈与は課税価格に持ち戻される」など3年を縛りとする条項が多く、少なくとも想定される相続の時期の3年以上前から対策を始めたところです。家族全員が納得できる相続のためには、親子の気持ちをすり合わせるコミュニケーションが不可欠です。

家族に受け継ぐ財産は、何も対策を打たなければ、相続税額分だけ目減りします。かといって、過度な節税対策には、税務当局の規制が入る傾向が強まっています。

相続税の有無にかかわらず必要な財産の「分割対策」を軸に、相続税の支払い原資の準備を行う「納税資金対策」、そして「節税対策」を

## 相続対策の3本柱とは



相続人同士が  
めないための

### 分割対策

スムーズな引き継ぎのために、事前に財産の分け方を決めておくことが大切。親子で話し合っ、共有しておきましょう。

納税額を適切に  
おさえる

### 節税対策

贈与や財産の組み換えを行い、課税価格を減らすことが節税につながります。リスク回避も加味した対策をしましょう。

現金納付で  
困らないための

### 納税資金 対策

相続税は現金一括納付が基本。どのくらいの納税額になるかを試算し、資金を準備しておくことも忘れずにしましょう。

バランスよく組み合わせることが相続対策には大切です。これらの対策全体を「管理」することの重要性も高まっています。

### スタートラインは、

### 財産と相続人のリスト化

相続対策の第一歩は、財産の中身と相続人を洗い出すことです。

まず、財産の中身。預貯金、株式、不動産、貴金属や美術品など、種類別にリストアップします。さらにそれぞれの経済的価値を割り出し、総額を出す必要があります。

現金や普通預金は額面通りですが、同族会社の非上場株式や不動産は算出が困難です。たとえば不動産は、市場で売買される実勢価格と時価と相続税評価額が違います。公平に分割するには時価で考え、税額は評価額で計算するので、両方を割り出さなければなりません。正確な額を出すには、不動産鑑定士や相続に強い税理士などの専門家に相談するのがお勧めです。

次は相続人です。相続は世帯内

で完結すると考えがちですが、そこは限りません。もし、子どもがいなければ自分の親や兄弟が相続権を主張する可能性もあります。相続人になる資格がある人と、その順番、相続割合が法律で定められているからです(図1)。法定相続分通りに分けなくてもいいし、相続人以外に遺贈することもできますが、法定相続人の数は、相続税を計算するときの基礎控除額と関係するため、きちんと把握しておきましょう。

### 図1. 民法で定められた相続人と相続順位

配偶者は常に相続人となる

相続順位	法定相続人	法定相続分
第1順位	配偶者と 本人の実の子 (直系卑属)	配偶者1/2 子1/2
第2順位	配偶者と 実の親・祖父母 (直系尊属)	配偶者2/3 親等1/3
第3順位	配偶者と 兄弟姉妹	配偶者3/4 兄弟姉妹1/4

※「実の～」は血縁関係にあることを意味する

### 対策は長距離走

### ゴールと行程を想定する

具体的な対策の前に決めておきたいのが、相続対策のゴールです。

財産の規模を守りたいのか、賃貸経営を続けてほしいのか。あるいは子どもは何を望んでいるのか。親として目指したい最終形をイメージしながら、なるべく家族で話し合っ、基本方針を立てます。

また、いつまでに何をどう実行するのかというスケジュールも大切です。取り組むなかで目先の節税額にとらわれたり、途中で目的を見失ったりしないように対策を進めるようにしましょう。

### 1度対策した後も 定期的な相続対策の 見直しが大切

決めた対策を正しく実行できる仕組みを作っておくことが重要。また、時間が経てば財産の価値も相続人の状況も、制度も変わります。財産が減らないように、できれば少しでも増えるように運用しながら、定期的な見直しをしましょう。

設置義務化から10年以上が経過

# 住宅用火災警報器の 点検・交換は忘れずに

消防法によって、住宅への火災警報器の設置が義務化されてから10年以上が経過しました。交換の目安は10年とされていますので、入居者の安全のためにも必ず点検しておきましょう。



**入居者の命を守るために。  
火災での死亡率を大幅減**

住宅用の火災警報器は、家庭内での火災の発生をいち早く検知し、音や光によって知らせる装置です。消防法により、2006年から新築住宅に火災警報器の取り付けが義務付けられました。既存住宅も市町村の条例により順次設置対

象になり、2011年以降は自動火災報知設備やスプリンクラー設備が設置されている場合を除き、すべての家庭(戸建て・マンション・アパートなどを含む)への設置・維持が義務付けられています。これらの義務付けは万が一、住宅に火災が起きてしまった場合に、「逃げ遅れ」を防ぎ、住む人が少しでも命を守る行動を取れるようにすることが背景にあります。

消防庁による実際の住宅火災における被害状況の分析でもその効果はつきりと見られます。火災警報器の設置により、火災発生時の死亡リスクや損失の拡大リスクが大幅に減少するという分析結果※が出ています。入居者の安全のためには欠かせない設備です。

**10年超えで不良発生率が増  
適切な点検と交換を**

賃貸の場合、住宅の所有者(オーナー)、占有者(入居者)に設置義務

CHECK!

## 火災警報器の 交換時期・費用

- 警報器の寿命はおおむね10年程度
- 本体はホームセンター等で購入可能(1,500円～3,000円程度)
- オーナーが自分で設置することもできる

があり、明確にどちらの負担とは決まっていません。しかし、実務上はオーナーが費用を負担して交換を行うことが多いようです。

火災警報器は10年を超えると電池切れや故障により火災を感じしなくなる恐れもあります。点検方法は簡単で、本体のボタンを押すか付属のひもを引いて点検できます。正常な場合、正常を知らせる音声や警報音が鳴るようになっていきます。設置年月日を確認し、設置10年を目安に本体の適切な作動点検と交換を実施しましょう。