経営の強い味方

不動産に強い士業が教える14の知見

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第9回 不動産を三つに分類して相続対策に備える

将来訪れる「相続」は、誰にとっても避けられない問題です。特に不動産を多く所有する地主・家主にとって、相続の準備は非常に重要です。不動産は現金のように簡単に分けられず、相続人の間でトラブルに発展することも少なくありません。

さらに、相続税の納税資金の準備、物件の管理の承継、そして資産を減らさずに次世代にどう残すかという課題にも、早期の対応が求められます。

三つのタイプで異なる対策

おすすめしたいのが、所有する不動産を三つのタイプに分類して見直すことです。それにより資産全体の整理が進み、今後必要な対策が明確になります。この分類は所有不動産が一つでも効果的です。どのタイプに当てはまるかを考えてみましょう。

①死守すべき不動産

まずは「死守すべき不動産」です。これは、先祖代々の土地や自宅、本家の土地・建物など、家族や一族にとって特別な意味を持つ精神的な支柱となっているような不動産です。また日々の生活に欠かせない収入源となる農地・店舗などもこの分類に入るでしょう。

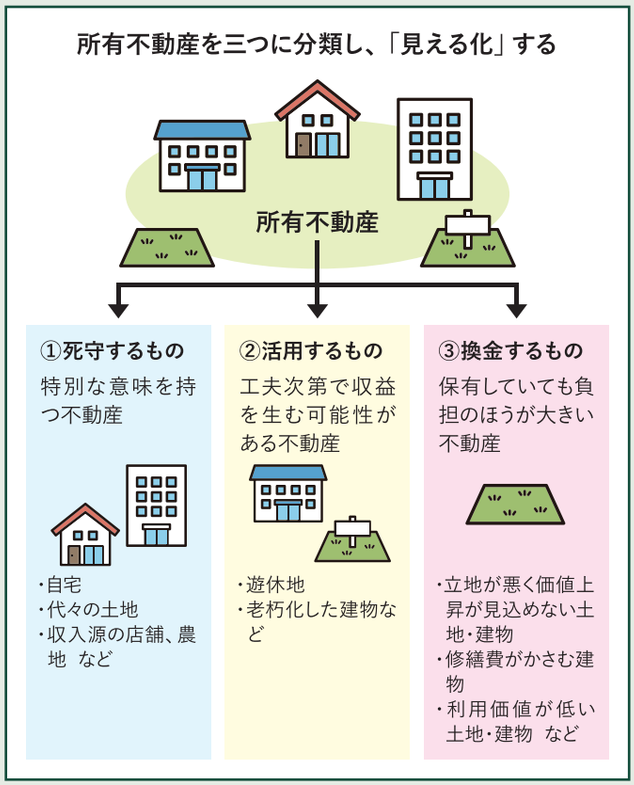
このような不動産は、原則として手放さず、次世代へと確実に引き継いでいくべき「守る資産」です。そのためには、誰に何を相続させるのか、修繕・管理の費用をどう確保するのかなど、具体的なプランを家族と共有しておくことが大切です。

②活用すべき不動産

次に「活用すべき不動産」です。これは現時点では十分に活用されていないが、工夫次第で収益を生む可能性がある不動産を指します。例えば、空き地や老朽化した建物、活用方法が定まっていない土地などが該当します。これらをこのまま放置しておくと、固定資産税や管理コストばかりがかかり、将来的には資産価値の低下にもつながります。

しかし、用途の見直しや、適切に整備することで、収益を生み出す資産に変えることができるのです。例えば、事務所ビルから住宅への用途変更や、企業への貸し宅地といった選択肢もあります。

ただし、活用には一定の投資が必要になるため、費用対効果や将来的な需要の見込みをきちんと検討することが重要です。「節税対策」として勧められたアパートやマンションを建築しても実際の需要とマッチしていないことも多く見受けられるの



C2505226_092_093_CC2020.indd 92 2025/06/25 12:12