

【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

実家を遺産相続することになったらすぐ準備すること

発行者：牧野 F P 事務所合同会社 代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所 公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

<第 460 号の目次>

■ 今週のテーマ

実家を遺産相続することになったらすぐ準備すること

■ 「人生の添乗員 (R)」からのワンポイントメッセージ

■ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

■ 編集後記

それでは、

今週のテーマからはじめます。

*:**

■ 今週のテーマ

実家を遺産相続することになったらすぐ準備すること

*:**

先日、Cさんは、
父親のAさんから、細かい話は省きますが、
Aさんと母親のBさんの両親のどちらが先に

亡くなるかわからないが、
ふたりとも亡くなったあと、
実家を遺産相続で譲るから、
その時の準備を始めてほしいと言われました。

そこで今回は、
長男のCさんが相続することに決まった
実家をスムーズに相続するため、
また有効活用するため、
それまでに準備することを考えていきます。

Aさん家族について

あらためて、Aさん家族を紹介します。
現在、Aさんは85歳、妻のBさん82歳です。
戸建ての持ち家に住んでいます。
子どもは、長男のCさん55歳と
長女のDさん52歳がいます。

子どもはふたりとも、
Aさん夫婦より独立して、
それぞれに家庭を持ち、
その子どもつまり孫もいます。

Aさんは、日頃からご自身の相続のことが、
年取るとともに、気になっていました。

このたび、Aさんの呼びかけで、
Aさん夫婦とふたりの子どもが、
Zoomで話し合いをして、
Aさん、Bさんがそれぞれ亡くなった時、
その後に、Aさん夫妻ともに亡くなったあとの、
遺産分割を親子が納得して決めることができました。

決まった内容のうち、
実家の土地建物は、
長男が相続することになりました。

では、これから相続までに、
両親が健在中にでも、
Aさん、親が準備していくことを考えていきます。

なお、生前贈与をすることは、
しないことも決まっています。

Aさんが準備するポイント

では、下記の順に考えていきます。

1. 相続後の家計の負担を確認する
2. 実家をどうするのか考える
 - 2-1. Cさん家族が住む
 - 2-2. 賃貸として貸す
 - 2-3. 売却する
 - 2-4. 事業に活用する
- 3-1. 今から準備を始めること
- 3-2. 専門分野がある
4. 準備を始めたら活用方法が変わった

1. 相続後の家計の負担を確認する

まず、Cさん（息子）が現在の生活に加えて、
実家を相続したときの、
相続後の家計の負担を考えてみます。

Cさんが実家を相続すると、
毎年、固定資産税や
地域によっては、
都市計画税の納付が必要になります。

Cさんは、
親から現在毎年いくら税金を納付しているのか、
聞いて確認しておくことです。

また、毎月の水道光熱費や
これまでに家の修繕に支払った金額といった、
実家の維持費も確認しておきましょう。

それに、実家を相続するときに、
相続税の納付が必要になるかもしれません。
その準備も必要です。
相続税の納付は必要か、

必要であることは明確でもその金額が不明であれば、一度相続専門の税理士に、相談しておいても良いでしょう。

なお、相続税の納税は不要だったとしても、Cさんが実家を相続して所有するために、登記が必要になります。そのための費用もいります。

相続に関わるその費用の一覧を、作成しておいた方が良いでしょう。

2. 実家をどうするのか考える

Cさんが相続する実家ですが、相続後にどのように活用するかによって、準備の方法が変わってきます。

実家の土地と建物、つまり、不動産に関わることで、不動産業者とのお付き合いが必要になるケースが、多くあります。

そのときの注意点は、下記の3-1. 3-2でお話いたします。

では、順にみていきます。

2-1. Cさん家族が住む

最初に、現在別のところに住んでいるCさん家族が、引っ越して実家に住むことにした場合です。

この場合、実家の築年数にもよりますが、リフォームが必要か、建て直しが必要か、事前に調査しておくことです。

現在住んでいるCさんの自宅が、

賃貸でなく持ち家であれば、
Aさん夫婦の孫に、
実家に住まわせても良いでしょう。

2-2. 賃貸として貸す

実家を賃貸住宅として貸すことを、
考えても良いでしょう。

リフォームして戸建て賃貸として貸す方法。

一軒だった実家の建物を、
建て直して2軒、3軒の戸建て賃貸として
貸す方法。

所有地の面積が広ければ、
実家を解体して、
アパートやマンションを建て賃貸として貸す方法。

といった様々な方法を考えることができます。

この方法の注意点は、
3-1、3-2でお話いたします。

2-3. 売却する

土地建物とも売却して現金化して、
その現金を活用する方法もあります。

2-4. 事業に活用する

Cさんがご自身の起業を考えていれば、
その事務所に使うこともできます。

また、老人ホームやコンビニなどの
敷地にしても良いかもしれません。

しかし、これからは、
間違いなく高齢者社会になり、

人口は減っていきます。

綿密な市場調査をして事業を始めないと、
借金だけが残る、
とんでもないことになりかねません。

3-1. 今から準備を始めること

実家にご自身や家族が住む以外の計画の場合は、
早期に準備を始めることです。

その方法は、
ご自身で実家のまわりの環境を調べるために、
ご自身の足で、
朝、昼、夕方そして夜に歩いてみることです。

Cさんの実家ですので、
Cさんも幼いころから住んでいたかもしれません。

しかし、実家を離れてから年数が経っていれば、
実家のまわりの環境は、
変わっていることが多いでしょう。

子どもの頃は賑やかだった商店街も、
今は、シャッター通りになっているかもしれません。

夜歩けば、
アパートを例に明かりのついていない部屋に、
人は住んでいないことが考えられますので、
賃貸の空室状況もわかりやすいです。

このような部屋が多いところで、
アパート経営は無理です。

そのようなところで、賃貸経営をしても、
部屋は埋まらないことは目に見えています。

ここはご自身で判断がつくところだと思います。

しかし、不動産経営として、
専門的な分析、情報が必要な場合もあります。

そこで、不動産業者の助けを借りることも必要です。

ただし、業者とのお付き合いのしかたを間違えてはいけません。

3-2. 専門分野がある

事業を始めるなら、その分野の不動産業者と信頼関係を構築して、いくことです。

例えば、不動産業者の看板を掲げていても、アパートやマンションの賃貸物件の仲介を生業としている業者や、土地の売買を生業としている業者もいます。

実家を売却する場合の相談をするのに、賃貸の仲介業者の不動産業者を訪ねても、Cさんより知識はあるかもしれませんが、売却の相談は無理です。

このようにならないためには、相談に行こうとしている業者のサイトで、どんな分野を専門にしているのか事前に確認することです。

また業者に直接聞いても良いでしょう。

これはと思った業者に何度か訪問して、信頼関係を築いて行くことが大切です。

そのためには、時間がかかります。

また、Cさん自身が知識を蓄えていくことも必要です。

4. 準備を始めたら活用方法が変わった

準備を始めたら、立地に適した活用方法が見つかり、準備の内容が変わることもあるでしょう。

相続してもらおう実家を活用するため、
活用方法がみつからず空き家にしないためにも、

準備を始めることが必要なのです。

*:

■「人生の添乗員（R）」からのワンポイントメッセージ

*:

相続で所有した不動産資産でも、

その物件をどのようにしたら、

家計の運営に役立つのか？

それを決めるためには、時間が必要です！

*:

■人生の添乗員（R）牧野寿和のプロフィール

*:

日本で唯一「人生の添乗員（R）」を名乗れる

公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー

創業 18 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外は、名古屋で生活をする。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。業務で世界各地を廻っていた時、
日本の方と他国の方々のお金との付き合い方の違いを感じていた。
そんな時渡米した折に、初めてファイナンシャルプランナーの存在を知り、
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。

これまでに、延べ 900 件以上の様々な相談に対応。

現在は、相談者へのプランニングの助言と提案を主な業務とし、

相談者に、安心できる生活が送れるように、

丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP!」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより
愛知、岐阜、三重県、
首都圏や関西にも
リモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R)」は、

他人を気にすることなく、
相談者ご自身にとって
有益な提案を心がけています。

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

■編集後記

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

不動産を扱うときは、

高額な費用がかかります。

従って、準備のしかたで、

収支も幅が出てくるのです！

【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

来週もご愛読のほど、
よろしく願い申し上げます。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は牧野寿和の登録商標です

■ 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

発行：

牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

■登録・解除は、ご自身でお願いいたします。

こちらから出来ます。

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

■本メルマガに関するご意見・お問い合わせはこちらまで
お願いいたします

E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野FP事務所合同会社 公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

■記事内容に関してのトラブル等について当方では一切責任を負いかねます。
ご自身の責任でご判断下さい。
