

相続になっても困らない

地主・農家さんのための

“負”動産  
対策

沖田不動産鑑定士・税理士・  
行政書士事務所

沖田豊明

夢相続・相続実務士®

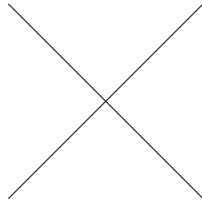
曾根恵子

巻頭対談

# 親子3代で資産を無くさない 相続対策



土地評価・物納のプロ  
沖田 豊明



相続実務士の第一人者  
曾根 恵子

税理士・不動産鑑定士として、相続実務士として、両者合わせて数万件以上にも及ぶ相続の問題を解決に導いてきたエピソードとともに、「農家マインド」の脱却のススメや、相続税対策のための「相談の入り口」などについてお伝えします。

## 「税理士・不動産鑑定士×相続実務士」からお伝えしたいこと

**沖田** 本書が生まれるきっかけは、曾根さんの“**遺言書のセミナー**”に、当方が参加したことでしたね。セミナーの後にたくさんの方たちが「遺言書の書き方を教えてください!」と、列をなしたことに驚きました。

**曾根** ありがとうございます。世間に数ある税理士法人さんの中でも、生前対策を意識して、それに対応できている方たちはまだ少ないのだそうですね。

**沖田** そうなんです。一般的な税理士さんからすると、普段の記帳や確定申告をしつつ、相続後の対応も申告書を作成するのが大半の仕事で、あえて手間をかけてまで生前対策のフォローをしないか、できないという実情があります。

けれども、それはご依頼主さん、本書でいえば地主・農家さんからすると大きな損をしているだけに、「生前対策」の場面でも、私たちがお手伝いできることがあると事務所一丸となって力を入れています。

**曽根** 相続実務士の立場からすると、生前対策で節税案を提案しても、相続に対して知見のある税理士さんは一定のプロの方に限られますね。一般的な税務には精通していても、相続の場面には不慣れな方がいらっしゃいます。

**沖田** そうなんです。相続時だけに、これまでお付き合いある税理士さんとは別に専門家を頼むという発想を、この本をきっかけに、地主さんや農家さんに持ってもらうのもいいと思います。

**曽根** 相続の際の特例や土地、不動産のことなどの知識やノウハウは、専門性をともないますからね。

**沖田** その点で言えば、私自身が農家の長男で、当事者目線でお話できることがありますし、地主・農家さんのための「物納」に関しては、どの事務所よりもノウハウを蓄積しています。

**曽根** ちなみに、私たちも現在は全国各地の相続にお困りの方の相談を承っていますが、開業当初は千葉県で事業を始めたことから、千葉県の農家の方からのご相談が多かったんです。

**沖田** そうなんです。私たちは、埼玉県を地盤に業務を行っています。千葉もですが埼玉も農家さん、なかでも「市街地農家さん」が多くて、その相続対策のお手伝いすることも多いですね。都会のすぐ近くに農地をお持ちの地主さんや農家さんが多くいらっしゃいます。

**曽根** そうですね。そんな地主さんたちに多くある共通点は、土地はたくさんあるけど納税資金に困ってしまい、土地を売らなければならないということでしょうか。

世間的には、農家の方や地主さんは土地持ちだから一見安心かと思われがちですが、実情は大変なんですよね。だからこそ、生前対策ができる方には相続の時に備えて、しっかり節税を考慮して土地や資産を残してもらいたいものです。

**沖田** おっしゃる通りです。農家さんや地主さんの相続の際、1代目で土地を少し売って、2代目でまた少し売って、そして3代目で全て売ってしまって……というケースも散見します。「土地って本当に3代相続するとなくなるんだな」と本当に思いますよ。この言葉は、迷信ではないですね。

**曾根** だからこそ、生前に、または相続発生時にいかに土地の相続税評価額を下げられるかといった点も重要になるんですね。

**沖田** そうです。お持ちの土地に価値があることは喜ばしいことですが、それが相続時にはネックになることもあります。私は、税理士兼不動産鑑定士ですし、「**土地をいかに評価し、活用するか**」ということにかけては数十年取り組んでいますから、この本でその妙味やノウハウをお伝えしますよ。

## 「農家マインド」からの脱却のススメ

**曾根** 以下の図表は、当社にご相談があった方の事例なのですが、元農家で宅地が20か所以上もある方でした。30年前にお父さまが亡くなられて、財産はお母さまとお子さまが相続されました。二次相続では、お母さまが30年間貯めてきた貯金と生命保険の合計2億4450万円を全部相続税の支払いに充てないといけなかったのです。詳しくは4章の〈ケース3〉で

### ●【相続後】納税のための金融資産を貯めてきた事例

#### 母親の財産

##### 〈不動産・土地〉

自宅、貸宅地  
駐車場  
アパート  
更地など

5億2700万円



##### 〈不動産・土地〉

自宅、アパート

4800万円



##### 〈金融資産〉

現金、預金、  
生命保険

2億4450万円

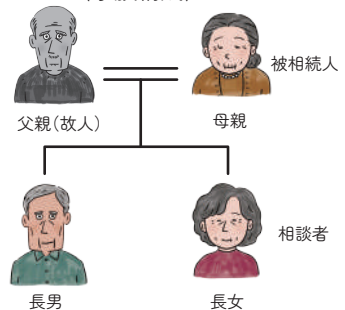


借入金 △8500万円

合計 7億3450万円

**相続税額 2億7360万円**  
(合計資産の37%)

#### 〈家族構成〉



財産が合計7億3450万円だが、相続税が2億7360万円かかり、相続税の支払いでお母さまが30年間貯めてきた金融資産が無くなってしまった。

預金 + 生命保険 = 2億4450万円

**30年間貯めてきた金融資産が無くなる**

ご紹介していますので、お読みいただければと思います。

**沖田** 土地ばかりにこだわって資産を残そうとすると、こういうことになるんですね。

**曾根** このとき、「物納」をお勧めしたのですが、ご本人もですが、担当する税理士さんにも物納への理解がなかったんですね。

**沖田** 普通の税理士さんでは致し方ないですね。事業や個人の確定申告だけを担っている税理士さんでは判断できない領域だと思います。

**曾根** そうなんです。このとき、「納税額分を貸し宅地で充当しましょう」とご提案したのですが、担当する税理士さんに全く理解がなかったのと、地主さんも貸し宅地を守ることが優先で、結局、金融資産2億4450万円を支払って対応するので良い、となったんです。このケースでは、**もっと効率のいい相続税対策ができたはず**です。

**沖田** そうですよ。貸し宅地にあるのは自分の建物ではない上に、実質は利用できない土地ですから。土地を持っていたいという感覚なんでしょうね。実にもったいない。

**曾根** 本当にそう思います。貸し宅地は、地主さんが自由に使えない土地だからこそ、納税用として有効活用していただきたいですね。言葉を変えると整理しましょうと、ご提案したのですが、結局現金で相続税を支払ったんです。他に方法はあるのにと残念に思います。

**沖田** この農家さんならではの対応を、私は「**農家マインド**」と呼んでいます。

農家マインドのままだと先祖代々の土地を守りたくても、結局は無くなるんです。下手するとよく言われる「**3代で資産なし**」となります。

代々の土地を守りたいお気持ちも理解できるのですが、経済合理性を無視して判断している……。これでは、ご自身の代では土地・資産を守れたかもしれないけれど、後の代にツケが回るだろうと思います。



## 「面積か価値か」、「借金か相続税か」の判断が大切

**曾根** 農家の方は本当に土地を持ち続ける方が多いですね。今、ちょうどお手伝いしている方が、10年前に相続されて、当時は現金で払って今に至るのですが、現在は土地がたくさんある中、多くが空き地で雑木林のようになっていたりしていたため、結局10年維持してきたけれども、この際、処分しましょうという話になっています。

**沖田** そういう話はたくさん聞きますね。これも、じつにもったいない話ですよ。アパートなどを建てて有効活用しておけば良かったものの。

**曾根** そうなんです。「**せっかくの土地を何も活用せずに、ただ持ち続けるのは困難な時代です。何か収益を生む手立てを打ちましょう**」と、この感覚をわかってもらえたらと思います。

**沖田** 毎年、固定資産税を支払って、さらに相続の時に莫大な相続税を支払うわけですからね。

**曾根** 現金を十分にお持ちで、なおかつ収入源があればいいのですが、そうでなければ相続の度に資産が減ってしまって、最終的には相続税が支払えなくなって土地を手放すことになることもあり得ます。

**沖田** 場合によっては、思い入れのある現在の土地を維持するのではなくて、

例えば賃貸業を続けられる土地に資産を組み替えるなど、ここでも「**経済合理性**」が問われます。地主さんや農家さんからすれば、情情的には難しいかもしれませんが、「**土地**」よりも、「**家族**」を守るなら、この発想を持つことが大切です。

**曾根** そうですね。いまの土地を無理に持ち続けるのではなくて、より良い場所に変えるという発想が必要ですね。



地主の方は先祖代々の土地には思い入れがあるのはわかりますが、現実問題、税金は減らないし、支払えないことも往々にしてあり得ます。

**沖田** だからこそ、「農家マインド」を変えていただきたい。

**曾根** そのマインドを変えていかないと、この先ずっと税金の支払いに苦労していくことになるので、本書をきっかけにぜひ、農家マインドを脱して節税や資産活用のヒントを得てもらいたいですね。

**沖田** さらにここで声を大にしてお伝えしたいのが、「**土地は面積ではなくて価値こそ大切**」ということです。たとえ、面積が小さくなっても収入が増えればいいのに、農家さんはこの発想を持ってない。

**曾根** お持ちの土地を売って、例えば駅近や人気エリアにある土地の購入に充てるということですね。しかし、思い入れのある土地を手放すことには勇気もいりますし、この転換に関しては、いくらご説明してもなかなかご理解していただけません。

**沖田** 3代、4代と相続を重ねて、いまの若い世代の方ならピンときてご理解いただけることもありますよ。また、もうひとつお伝えしたいのが、農家の方は借金を嫌いますね。けれども、「**借金は現在のリスクで、相続は後のリスク**」でしかないんです。苦労を先にするか、後にするかなだけなことにも気づいていただきたいです。

## 「相続・税務・土地・不動産」の知見を持つ、 専門家の選び方

**沖田** 相続や物納という面では、私たちは「お客様の資産を残す」という考えで業務を行っています。ですので、「**売れない土地から売って、売れる土地は残しておきたい**」と考えるのですが、いわゆる普通の不動産屋さんなどは、逆に売れる土地から売ってしまいます。

**曾根** 地主さん、農家さん目線に立っているということですね。

**沖田** そうです。不動産業者は市場で売らないとならないので、できるだけいい土地から売っていくんですが、地主さん目線に立った際には、売れない土地をまず売って、いい土地は売らずにおきたいのですよ。

一方でお客様が「売りたい土地を高く売りたい」というケースは、その目線で不動産を鑑定します。これがこの仕事の妙味であり、奥の深いところなんです。

**曽根** どこに相談するかで結果が全然違ってきますからね。安易に身近な人やお付き合いある不動産会社や税理士などに頼んだりするのではなくて、相続や不動産に精通する専門家だからこそ知っている情報やのノウハウがあります。

**沖田** そうです。税理士は税金のことはわかるけど不動産のことはわからないんですよ。「この物件を建てて大丈夫か」と聞かれたところでわからないわけです。そもそも税理士にそういうことを聞く方が間違っているんですが……。

**曽根** そうですね。相談相手が違うということですよ。相談の入口を間違えると大きな損もするかもしれません。本来得られていた特例などを見逃したりしますし。

**沖田** その点、うちは税理士と不動産鑑定士の両方がいますから。税理士さん相手にセミナーも行っているくらいです。

**曽根** 税と不動産の両方がわかるっていうのは強みですよ。不動産鑑定のこともわかる税理士さんは本当に少ないですから。

**沖田** この本は、地主さん、農家さんのための本ですが、きっと税理士さんの参考にもなりますよ。

**曽根** 相続の場面、できたら生前対策のためにも新たな税理士さんや顧問税理士など、その道のプロと出会ってほしいものですね。

**沖田** そうですね。相続の税務でいうと、税理士に相談に行くときに、「相続案件を、年に何件受け持っていますか？」と聞いてみるのも方法です。

一般的な税理士さんなら、普通は5年に1回とかですから。特に物納という税務の知識と不動産の知識と両方必要なので、経験したことがないという方も多いはず。単に税務のことに詳しいだけでは対応できないんですね。そういう意味でも本書を読んで、専門家選びに活かしていただきたいと思います。



## はじめに

本書をお手にとってください、ありがとうございます。巻頭の対談はいかがだったでしょうか。

この本は、数ある相続関連書籍の中でも、地主さん・農家さん（とくに市街地の農家さん）に向けた、相続問題・解決策に特化した相続の入門書です。

相続全般における基礎知識だけでなく、地主さん・農家さん特有の悩みや考え方に対するアドバイスを一冊にまとめました。

- 土地はたくさんあるのに、納税資金が足りない
- 先祖代々の土地を活かしきれない
- 借金を嫌うが故に相続税が莫大になる
- 売れない土地（負動産）に困っている
- アパート経営を行うも空室ばかり……

など、地主さん・農家さんならではの悩みがあります。

とくに、地主さん・農家さんにとっては、「親子3代資産なし」という言葉があるほど、相続の度に資産が減っていくのが大きな悩みとなっていることでしょう。そのような方々を私たちが数多く見てまいりましたし、現在もサポートさせていただいています。

相続はたしかに悩みのタネです。しかし、本書ではあえて、相続の時こそ、不要な不動産を「在庫処分」できる絶好のチャンスであるという新たな視点を、皆さんにお届けします。そして、財産を減らすだけでなく、優良資産に組み替えて、財産を維持しながら相続を乗り切るヒントにもしていただけたらと願っています。

本書の構成は、

**対談：親子3代で資産を無くさない相続対策**

**1章 節税を引き出すプロセスとポイント**

**2章 節税を引き出す土地評価**

**3章 相続税は土地で払う！ 納税の秘策・物納ノウハウ**

**4章 農家と地主の相続対策はこうしておきたい**

**5章 相続の手続きの基礎知識・流れ**

となります。

地主さん・農家さんならハッと思い当たる事例や、最も気になる節税手法、物納の方法などを紹介・解説してまいります。

相続実務士（曾根恵子）、税理士・不動産鑑定士（沖田豊明）の著者両名を合わせると、数万件の相続相談を受け、実務も行ってまいりましたので、あらゆるケースや相談者のお悩みにお応えできます。そのような知見をまとめた次第です。

ぜひ、私たちの知見をご覧いただき、読者の皆様だけでなく、ご家族・ご親族、そして末代までが困らず、繁栄につながる、相続対策に取り組んでみてください。

2023年2月

沖田不動産鑑定士・税理士・  
行政書士事務所

**沖田 豊明**

株式会社夢相続 代表取締役・  
一般社団法人相続実務協会 代表理事

**曾根 恵子**

## 1章 節税を引き出すプロセスとポイント

1 相続コーディネートの手続きプロセス	16
2 相続税を節税できた相続成功ストーリー	18
ステップ1 【財産の確認】相続財産はどれくらいかを把握する	22
ステップ2 【相続相談】相続の専門家に相談する	24
ステップ3 【専門家の選択】手続きを依頼する専門家を決める	26
ステップ4 【財産の調査】不動産調査で相続税額が変わる！	28
ステップ5 【評価と節税案】どんな節税策がとれるのか？	30
ステップ6 【分割案】効果的な遺産分割の決め方は？	32
ステップ7 【納税案】相続税の納税はどうする？	34
ステップ8 【申告】相続税の申告、納税は期限を厳守！	36
ステップ9 【名義替え】財産を分けて名義も変える	38
ステップ10 【生前対策】次の相続のための対策をする	40

## 2章 節税を引き出す土地評価

1 財産（土地・家屋）の評価方法	44
2 税務署の考える路線価の常識	46
3 評価減の可能性を探る現地調査	48
4 評価減の根拠を探す役所調査	50

5	土地評価。地目について	52
6	不整形地の基礎知識	54
7	不整形地の計算例	56
8	土地の利用状況による評価減	58
9	利用価値のないがけ地	60
10	住宅の全く建たない無道路地①	62
11	住宅の全く建たない無道路地②	64
12	道路幅の狭い土地 セットバック	66
13	建築時に知事の許可が必要な都市計画道路予定地	68
14	地中に埋まっている評価減要因	70
15	戸建て住宅の並ぶ街並みにある広すぎる土地①	72
16	戸建て住宅の並ぶ街並みにある広すぎる土地②	74
17	不動産鑑定評価の使い方	76

### 3章

## 相続税は土地で払う！ 納税の秘策・物納ノウハウ

1	物納の仕組みと要件①	80
2	物納の仕組みと要件②	84
3	物納の仕組みと要件③	86
4	物納の事例① 市街化区域内の都市近郊農家。底地は「劣後財産」にはならない	88
5	物納の事例② 売却が見込めない土地をどうするか？	90
6	物納の事例③ 区画整理地内、使用収益が開始されていない土地の物納	92

## 4章 農家と地主の相続対策はこうしておきたい

### ケース1 農家〔生前〕

土地13か所のうち収入は1か所！ 固定資産税しか払えない！ …… 98

### ケース2 農家〔生前〕

土地25筆。維持するため借入残1億8000万円！

まだ相続税がかかる …………… 104

### ケース3 地主〔相続時〕

30年間貯めたお金は相続税でなくなる！ …………… 110

### ケース4 地主〔生前〕

広い自宅、築年数の経ったアパート、このままでは

どれも不安！ …………… 116

## 5章 相続の手続きの基礎知識・流れ

1 相続発生後のタイムスケジュール …………… 124

2 範囲と申告上の注意点① …………… 126

3 範囲と申告上の注意点② …………… 128

4 亡くなられた方の確定申告は4か月以内に …………… 130

5 故人の所得は相続人が申告 …………… 132

6 相続税の仕組み① …………… 134

7 相続税の仕組み② …………… 136

8 小規模宅地の減額特例 …………… 138

9 二次相続を考えた配偶者の税額軽減の活用 …………… 140

10 遺産分割の仕方 …………… 142

11 納税をするための原資の確保 …………… 144

12 生産緑地を納税地にするときの事前準備① …………… 146

13 生産緑地を納税地にするときの事前準備②	148
14 納税猶予という農家の特例①	150
15 納税猶予という農家の特例②	152
16 更正の請求ポイント	154
17 忘れた頃に連絡ある税務調査	155
おわりに	156



相続実務士が行う相続相談の流れ・時間配分	25
「名義預金」は税務調査のリスク。くれぐれもご注意を！	37
“真”の相続対策とは？	39
都市近郊農家の相続あるある	129