

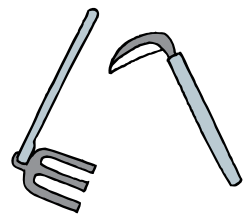
都市近郊農家などの土地富裕層にアプローチ!

地主さんへの 生命保険提案

地価の上昇、農家の後継者不足、家族関係の変化、不動産をめぐる相続争いなど、さまざまな要因から、これまで保険セールスパーソンがなかなかアプローチできなかった「地主さん」(おもに都市近郊農家などの土地富裕層)に対して、今後は生命保険が提案しやすくなるのではないかと考えられています。都市近郊農家の現状から、彼らの抱える問題点、相続コンサルティングの際の注意点、生命保険活用事例までを紹介します。

都市近郊農家の現状と相続対策

ファイナンシャル・プランナー
NPO法人TAMAファイナンシャル・プランニング研究会 理事 ●小松久男



1. 都市近郊農家の3つのタイプ

都市近郊農家は、事業の形態により次の3つのタイプに分類される。

①農業事業専業型

専業農家であり、市街化調整区域内に所在する農家に多い。

②農業事業・不動産賃貸事業兼業型

農家ではあるが、安定収入を求めてアパートなどを経営しており、市街化区域と市街化調整区域に混在している農家に多い。

③不動産賃貸事業専業型

農業はほとんど行っていないか、家庭菜園的な自給分の

み行っており、不動産の大半は大型店舗などに賃貸しているか、賃貸マンションなどで運用しているタイプ。市街化区域内で、駅周辺などの好立地に所在している農家に多い。

2. 都市近郊農家が抱える問題点

都市近郊農家が抱える問題点として、農業事業者の高齢化と後継者問題、相続税負担と納税財源の問題および遺産分割と遺留分の問題が挙げられる。

①農業事業者の高齢化と後継者問題

農業事業者の高齢化が進む一方で、都市近郊農家は後継者不在という深刻な問題も抱えている。多くは家の跡取りはいないが、農業事業の後継者がいないというのが現状であ

る。

家の跡取りとしての役割も変化してきている。昔(20~30年前まで)は、農業事業の後継者の役割、本家としての役割(分家などの支援)、親の面倒を最後まで見る役割、祭祀の主宰者(法要、墓守など)としての役割などを担ってきたが、今は、せいぜい同居して親の面倒を見ることと、祭祀の主宰者としての役割くらいというのが一般的である。

②相続税負担と納税財源の問題

都市近郊農家の資産内訳は、大半が不動産であり、金融資産は財産総額の割には少ない。相続税が多額になり、納税財源は自ずと不動産に求めざるを得ない状況となっている。

不動産を駐車場等流動性の高い状態で保有していればよいが、深刻なケースでは、すべて大型店舗等で運用しており、自宅を処分しても納税ができないという状況の農家もある。前述の都市近郊農家の3つのタイプでは、③**不動産賃貸事業専業型**にいくほど深刻なケースが多くなる。

③遺産分割と遺留分の問題

法定相続では均分相続が原則であり、相続順位が同じ相続人間の法定相続分は原則均等となっている。もし遺言書を残したとしても、遺留分という最低限度の相続の権利(基本は法定相続分の1/2)がある。

にもかかわらず、高齢化が進んでいる農家では、依然として戦前の家督相続的な考え方が根強く残っており、家の跡取りということで財産の大半を跡取りに相続させる傾向にある。これに対して子どもの代では、平等の意識が強くなってきており、相続トラブルが増しているという状況になっている。

今の父親(家長)が先代から相続した20~30年前は、遺言書がなくても多少の判子代程度で財産の大半を相続できた。この経験から自分の相続でも、多少の摩擦はあったとしても何とかできると思っている。たしかに20~30年前までは、まだ戦前の家督相続を引きずっており、遺言書を作成するなどの遺産分割対策をしなくとも、何とか解決できた。

しかしながら、前述したように、家の跡取りの役割が変化してきているとともに、権利意識も高まってきていることから、跡取りというだけで財産の大半を相続することに対して、他の相続人の理解、納得を得ることは難しくなっているといえる。

3. 都市近郊農家の相続対策

では、このような問題を抱えているなかで、どのように相続対策を考えていけばよいのであろうか。下の「相続対策のフローチャート」を使って解説しよう。

相続対策のフローチャート

①推定相続人関係図の作成

②財産一覧表(財産目録)の作成

③相続税の試算

④納税財源の検討

⑤不動産の選別

- 保全する不動産(自宅敷地・農業事業に活用する農地他)
- 運用する不動産(賃貸事業などで活用する土地)
- 納税のための不動産*

※納税の方法——

- ・生前に売却し金銭納付
- ・相続発生後に売却し金銭納付
- ・物納

⑥遺産分割対策の検討

- 事業承継者の特定と事業用不動産の配分
- その他の相続人には遺留分に配慮
- 納税財源も付けて配分
- 分割不能財産が中心であれば代償分割も検討

まず行うのが現状把握である(相続対策のフローチャート①~③)。

①推定相続人関係図の作成

推定法定相続人、法定相続分、遺留分を表にして書き出してみる。推定法定相続人の状況、関係などの情報も含め、聞ける範囲で書き留めておく。

②財産一覧表(財産目録)の作成

財産を書き出していく。不動産については、固定資産税納税通知書にある課税資産明細書で確認し、地番、面積、課税地目、固定資産税評価額などを記載していく。

③相続税の試算

財産一覧表を基に相続税の評価、試算をする（税理士などの専門家の活用）。

次に、現状把握で問題点を整理し、課題を抽出していく。都市近郊農家の共通の課題は、納税財源の検討と遺産分割対策にある（相続対策のフローチャート④～⑥）。

④納税財源の検討

相続税試算で算出された相続税の納税財源を検討する。まず、金融資産で賄えるかどうかを検討する。大方が金融資産では賄えず、不動産で充当することになる。

⑤不動産の選別

不動産を次の3つに選別する。

- 自宅、農地等で残す不動産
- 賃貸事業で運用する不動産
- 納税のための不動産

選別にあたっては、優良不動産ほど賃貸事業で運用する不動産とすべきである。最大限有効活用することにより、高収益が期待できるからである。

⑥遺産分割対策の検討

農業事業等の後継者がいる場合は、事業の用に供している不動産は、後継者に集中させることが重要である。分散した場合は事業の継続が困難になる場合がある。

併せて、他の相続人の遺留分にできるかぎり配慮した配分を検討する。分割が困難な財産が中心であれば、後継者から代償分割させる方法も検討する。

遺産分割対策に必要な財源と、上記納税財源をどの不動

産で捻出するのかを決定する。資産の組み換え（不動産から金融資産へ）も検討する。

なお、納税財源対策、遺産分割対策での代償金、遺留分対策などの補完として保険の活用が考えられる。

4. おわりに

相続は、いつかは必ず訪れる問題であり、事前に十分時間をかけた準備、取り組みが必要である。付け焼刃の対策では、対策の選択肢が限られ、十分な対策が取れず、トラブルに発展するおそれもあり、納税のために優良資産が流出してしまうような事態にもなりかねない。

そして、相続対策検討にあたっては、「木を見て森を見ず」とならぬよう、幹となる対策と枝葉の対策を分けて検討することが重要である。

対策の優先順位は、

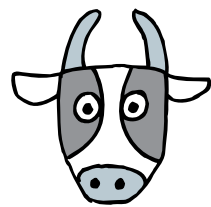
- (1) 遺産分割対策
- (2) 納税資金対策
- (3) 節税対策

とすることが望ましい。



こまつ・ひさお

ファイナンシャルプランナー、日本FP協会認定CFP®、1級FP技能士、不動産コンサルティング技能。信託銀行で、財産コンサルタント100名のリーダーを担った後独立。NPO法人TAMAファイナンシャル・プランニング研究会理事。事業承継コーディネーターとして中小企業の事業承継支援。JA信連で都市近郊農家の相続対策セミナー講師、相談員。東京都下で行政主催の市民向け相続・遺言セミナー、学習会講師などで活躍中。



相談を受けて
アドバイスに
悩まぬための心得

事例をとおして学ぶ「地主さん像」

ファイナンシャル・プランナー 相続支援ネット 代表/エリグチFP事務所 代表 ●江里口吉雄

1. はじめに

都市近郊農家といえば、ずばり地主さんのことだ。地主さんといえば、すなわちアパート・マンションオーナーでもある。地主さんはもともと農業で生計を立てていたわけ

であるが、都市近郊の市街化の波に押されて畑や田んぼは次々に宅地化され、アパート・マンションの登場となってきたのである。

地主さんにアプローチするなら、まずは地主さんとはどのような人々なのかをよく知る必要がある。本稿では、「土地持ち富裕層」あるいは「資産家」とも呼ばれる「地

主さん像」を一つの事例をとおして検証してみたい。地主さんの財産管理は「相続」を視野に入れないと成り立たないということを理解してもらえたら幸いである。

2. 地主さんとの出会い

まだまだ家督相続が現実に生きている地主さんの相続事例を紹介しよう。首都圏郊外で乳牛業を営んでいたAさん一家の相続の件ではじめてお邪魔したときのことである。

「はじめまして、私は次男です」と最初に口火を切ったのは、被相続人の次男であった。

続いてその次男に促されるように挨拶したのが、被相続人の長男の子、つまり被相続人から見ると孫のAさんである。Aさんはまだ20代後半の独身男性であった。

相続人が孫というとすぐに養子縁組？ と想像しがちであるが、実は被相続人の長男は数年前に他界していて、Aさんはいわゆる代襲相続人であり、本家の跡継ぎでもある。

Aさんの自宅は、数寄屋造りの母屋がある本格的な木造建築で、まさにこれぞ本家という風格のあるお屋敷である。一般的にはこうした土地持ち富裕層でもある農家の相続は、その資産の大半が土地（農地）のため、財産規模が大きい割には比較的手間のかからないことが多い。

Aさんは、祖父の相続が発生したことを契機に乳牛業をやめたという。牛を飼うことがどれほど大変かは、「この10年間1日たりとも家を留守にしたことはない」と静かに語るAさんの言葉から理解することができた。

3. 納税のための売却可能な土地がない！

Aさんの祖父の相続財産の大半である土地の現場確認をしていくと、全部で8カ所あり、ご自宅、ファミレス、マンション、アパート、畑（市街化調整区域）という構成になっている。それとは別に金融資産は3,000万円ある。金融資産といっても普通預金と定期預金だけで、株や生命保険はまったくない。総資産は約10億円、そして債務（アパートやマンションの借入金）が1億円である。

ざっくり計算した相続税は1億円であるが、これは土地を売らないと払えない。しかし、アパートやマンションは



市街化に押される農地（写真と本文は関係ありません）

入居者もいれば、当然ながら担保にも入っている。無担保の土地は自宅とレストラン、そして市街化調整区域の農地だけである。これだけでも納税のために簡単には売れる土地がないことがわかる。

土地売却候補地として、最初に考え出したのが駅前のファミレスとアパートの駐車場の一部である。うまく分割できそうで売却が即可能と期待が持てる。ところが、その売却案はすぐに非現実的であることが判明した。駐車場付きでないアパートは誰も借り手がいないし、また、ファミレスの駐車場縮小も論外であったからだ。

そうすると、もはや売却可能な土地は自宅しかないことになる。畑は市街化調整区域の農地のため農業専従者に農地としてしか売却ができないので、売却の目処が立ちにくいのも現実である。

「実は、牛も売り払ってもう農業をやらないので、何とか畑を売却したい」という話になった。そうはいっても、市街化調整区域の農地は農家に売るしかない。農地がはたして売れるのか。「買いたい」という農家が現れるが、話を詰めていくといろいろと条件が出て、いつの間にかその話は立ち消えになってしまう。農地が売れる目処が立たないまま、相続税の申告期限と納税期限は近づいていく。

4. 遺産分割でわかる家督相続のドラマ

Aさんの祖父の農地は、畑と牧草地を併せて全部で7反（2,100坪）あるが、運良くすべて売却しても1億円ほどである。それはそのまま納税資金で消えていくので、遺産分割としては3,000万円の預貯金を分配することになった。相