

地主向けの相続税の試算と相続税対策

講師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

事務所所在地 春日井市鳥居松町5丁目31番地 三原ビル6B

電話番号 0568-56-8877

(プロフィール)

昭和35年生れ、昭和58年に名古屋国税局採用、以後国税局及び税務署

で38年間勤務、令和3年7月名古屋中村税務署長を最後に退官

令和3年9月に春日井市鳥居松町で事務所を開設

(主な取扱い業務)

相続税申告書作成、相続税対策、遺言書作成支援、遺産分割協議書作成支

援、任意後見契約作成支援、実家の不動産の売却などのサポート

【ワークシート】

はじめに、今日のテーマである「地主向けの相続税の試算と相続税対策」について、皆さんがどのような理解・認識（リテラシー）を持っているかについて、確認させていただきます。

YES、NO でお答えください（2分程度）。

1 今までに自分の所有財産について相続税の試算をしたことがある。

YES ・ NO

2 地主にとって相続税・相続対策で最も重要なのは、相続税の節税対策である。

YES ・ NO

3 不動産（先祖代々の土地）は後継ぎの子にすべて相続させたい。

YES ・ NO

4 既に遺言書を作成している。

YES ・ NO

5 我が家は家族全員仲が良いので遺産分割でもめることはないと思っている。

YES ・ NO

(目次)

○はじめに

- 1 相続税対策の考え方について
- 2 地主向けの相続税の試算について
- 3 相続税対策について考える
- 4 相続対策（遺産分割対策）について考える
- 5 相続税の納税資金の手当てについて考える

○最後に

○はじめに

土地を多数所有している地主様は、アパート、マンションなどの賃貸物件や駐車場として活用している方が多いでしょう。

多くの地主様は、毎年所得税の確定申告も自分で作成しており、相続に関しても比較的意識が高い方が多いようです。おそらく、今までに金融機関などで相続税の試算をしてもらったことがある方が多いでしょう。しかしながら、費用負担の問題もあって、おそらく顧問税理士や相談できる専門家もいない方が一般的かもしれません。

ところで、推定相続人となる子が複数人いる場合に、相続財産のうち大半が不動産という地主様にとっては、死後に遺産分割でもめないように生前に遺言書を作成することも大切といえます。実際、既に何らかの形で遺言書を作成している地主様もいるかもしれません。

しかし、ネット社会の現代での相続を見ていると、自筆証書遺言で作成した

場合には、後日、意思能力の有無（認知症）を問題として遺言書が無効であるとして争いが起きる可能性もあります。

また、遺言書の内容として、「全財産（大半の不動産）を一人の相続人（跡取り）に相続させる。」旨の遺言書を作成した場合には、他の相続人から必ず遺留分侵害額請求がされるので、争族争いとなることは避けられません。紛争を解決するためには、跡取りの相続人は、遺留分侵害額請求額を現金で一括して支払う必要もありますので、その資金の手当ても大きな問題になります。

遺言書を作成する場合には、これら点についても注意しておく必要があります。

それから、相続税対策に関しては、節税対策はもちろん重要ですが、むしろ相続税の納税資金がいくら必要になるのか、また、その資金をどのように手当てするのかは、現金・預貯金が思ったよりも多くない地主様にとっては、最も重要な問題の一つであると**いってよい**かもしれません。

このような点を踏まえて、相続を考える場合の優先順位については、一般的には、①円満な遺産分割、②納税資金の確保、③相続税対策といった順番になります。決して、相続税対策が一番優先すべき項目ではありません（なお、今日のセミナーの内容はこの順番によっていません。）。

今日のセミナーでは、これらの問題について、深掘りして考えてみたいと思います。

1 相続税対策の考え方について

相続税の節税対策の基本は、次の計算式を工夫していかにして課税対象となる遺産額を減らすかにあります。

(算式)

課税対象となる遺産額＝

死亡時の遺産額（△不動産の評価額減額）－非課税財産

＋相続時精算課税贈与

＋7年以内暦年贈与

－債務・葬儀費用]

－基礎控除（3,000万円＋600万円×法定相続人の数）

そのための方策としては、次の方法が考えられます。

- A 遺産そのものを減らす（生前贈与）
- B 遺産が増えるのを防止する（賃貸建物の贈与）
- C 遺産（財産）の評価額を引き下げる（タワーマンションを取得、マンションを建設）
- D 小規模宅地の特例を受ける（居住用、貸付事業用）
- E 遺産分割を工夫する（地積規模の大きな土地の適用、小規模宅地の特例適用可能な相続人が不動産を取得）
- F 非課税財産への組換えをする（生命保険契約、小規模共済加入、生前にお墓を購入）
- G 法定相続人の数を増やす（孫養子）

このうち、不動産の評価額を引き下げることについて、次に詳しく見ていき

ます。

2 地主向けの相続税の試算について

(1) 相続税の試算を行うことの意義（効用）

- ・相続税の試算を行うためには、まずはお自身の所有する財産のすべてについて棚卸を行い、それぞれの財産について評価額を算定して、とりあえずの相続税額を試算することになります。
- ・この「財産一覧表」の作成と、相続税の試算を行うことにより、次のような効用があります。
 - イ 相続発生後に、①維持・保有する物件、②活用する物件、③処分する物件、(④当面処分方針未定の物件) と、財産の管理区分を検討することができます。
 - ロ 相続税の試算を行うことにより、準備すべき納税資金の金額がおおよそ分かります。
 - ハ 相続税の納税資金が不足する場合は、どの物件を売却するかをあらかじめ検討することができます。
 - ニ 遺言書を作成するに当たって、相続人のうちの誰にどの土地を相続させるか、また、各相続人は相続税の納税資金は手当てできるか、仮に遺留分侵害額請求がされたときは、請求された相続人は、現金で一括で支払うことができるかを考えることができます。
- ・作成した「財産目録一覧表」については、毎年見直しをすることが必要です。新たに資産を取得、資産を処分などの増減、相続人に相続させたい財

産の変更（家庭事情の変更）などにより、内容が変わってくるからです。

- ・この機会に残された家族が困らないように、不動産の「登記事項証明書」、
「公図」、「固定資産税納税通知書」、物件写真、「賃貸借契約書」などの書類をまとめて1冊のファイルに保管しておくことをおススメいたします。
- ・古い「賃貸借契約書」については、契約書の内容を一度見直していただき、賃料の改定、契約書の文言の変更なども検討する必要があります。例えば、インボイス登録するかどうか、賃料の金額は消費税込みか別か（インボイス登録しているかどうかで変わります。）、消費税率は何%か（古い契約書だと消費税率5%となっていることもあります。）、などについて見直しが必要かもしれません。

(2) 相続税の土地評価額を減額するポイント

- ・相続税の節税の最大のポイントは、土地の評価をどのようにするかにかかっています。つまり、どうすれば土地の評価額を合法的に減額することができるかを理解していますと、相続税の節税に大きくつながります。
- ・土地の評価については、基本的には、市街化区域内では路線価方式（路線価×面積×画地調整）での算定することとなっています。

※画地調整とは、奥行、間口、形状などの減価要因を反映させるための調整計算をいいますが、以下の説明では、画地調整を省略しています。

- ・他方、農地など市街化調整区域内の土地（既存宅地や分家を除いて建物は建てられません。）については、倍率方式（固定資産税評価額×倍率）となっています。この場合の固定資産税評価額に乗ずる倍率は、「財産評価基準書」の「評価倍率表」の該当する地目欄に記載してある倍率によるこ

とになります。

なお、市街化区域内農地については、宅地見込み（宅地並みの評価）であることから、宅地の評価に準じて評価した価額から宅地造成費の金額を控除して算定します（市街化区域内農地＝（路線価×画地調整－宅地造成費）×面積）。宅地造成費の金額については、国税庁ホームページの「財産評価基準書」にある「宅地造成費の金額表」に基づいて算定することになっています（愛知県の場合、㎡当たりで整地費 800 円、伐採・抜根費 1,000 円、地盤改良費 2,000 円、1 m³当たりで土盛費 7,700 円、土止費 81,500 円となっています。）。

どちらの方式によるか、路線価はいくらかについては、国税庁ホームページの「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」で確認できます。

以下の項目は、評価額が減額できる取扱いについて主なものを記載してあります。

① 貸地、貸家建付地の評価減

- ・ 建物所有目的で土地を貸付している場合（「貸地」といって地主様の土地の評価は「底地」の価額を算定します。）は、借地権価額を減額して底地の評価額を算定します。他人が居住する家が建っているので、土地を自由に処分できなくなることに伴う減額です。

（算式）

底地の価額＝路線価×画地調整×面積×（1－0.5（借地権割合））

※借地権割合は、国税庁 HP の「評価基準書」に掲載されている愛知県春日井市の「倍率表」の「借地権割合」によります。春日井市は、

全ての地域で50%となっています。

- ・ 建物及び建物の敷地（土地）を賃貸している場合（アパートやマンションの建っている土地を「貸家建付地」といいます。）は、次の算式による金額を減額して、貸家となっている建物、土地の評価額をそれぞれ算定します。

（算式）

④土地（貸家建付地の評価）

$$\begin{aligned} &= \text{路線価} \times \text{画地調整} \times \text{面積} \\ &\quad \times \left(1 - \frac{0.5 \text{ (借地権割合)} \times 0.3 \text{ (借家権割合)}}{\text{賃貸割合}} \right) \end{aligned}$$

⑤建物（貸家の評価）

$$\begin{aligned} &= \text{建物固定資産税評価額} \times 1.0 \text{ (倍率)} \times \left(1 - \frac{0.3 \text{ (借家権割合)}}{\text{賃貸割合}} \right) \end{aligned}$$

※借家権割合は、愛知県の場合は一律30%となっています。

※建物固定資産税評価額に乗ずる倍率は、1.0となっています。

※賃貸割合は、 $(\text{死亡時に賃貸している面積}) / (\text{死亡時に賃貸している面積} + \text{賃貸人がいない空き部屋の面積})$ で算定します。つまり、死亡時に空き部屋がない方が、土地建物の評価額は下がるということです。

（例）

$$\begin{aligned} &\text{土地)} 100,000 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 \times (1 - 0.5 \times 0.3 \times 100/100) \\ &= 25,500,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

建物) $15,000,000 \text{ 円} \times (1 - 0.3 \times 100/100) = 10,500,000 \text{ 円}$

合計) $2,550 \text{ 万円} + 1,050 \text{ 万円} = 3,600 \text{ 万円}$

※空き家の土地建物の評価額 $3,000 \text{ 万円} + 1,500 \text{ 万円} = 4,500 \text{ 万円}$ と

比べて $\Delta 900 \text{ 万円}$ の評価減 ($\Delta 20\%$) となります。

- ・賃貸マンションやアパートでは、通常は敷地内に駐車場が設置してあります。この場合に、敷地内の駐車場部分の土地(本来は雑種地での評価)についても一体と判断することができれば、駐車場部分の土地についても貸家建付地の評価減 ($\Delta 15\%$ 評価減) で算定することができます。一体評価できるかどうかの判断は、基本的に入居者以外に駐車場の使用者がいないケースであれば、駐車場部分の土地についても貸家建付地での評価が可能と考えられます。これに対して、道路を隔てた場所に駐車場がある場合は、貸家建付地での評価にはなりません(雑種地評価)。

② 貸し付けられている駐車場の評価

- ・貸付している物件が駐車場の場合、土地の地目は「雑種地」になりますが、基本的には宅地の評価に準じて評価額を算定します。

注意したいのは、アスファルト敷(構築物あり)の駐車場の場合は、残存の賃貸借契約期間5年以下であれば、 $\Delta 2.5\%$ の評価減ができます。

これに対して、青空駐車場の場合は、土地の評価減はありません。相続開始前にアスファルト敷にするかどうかは、アスファルト敷にした場合の評価額の減額とアスファルト敷の費用とを比較して検討(評価減 > 費用ならメリットあり)することになります。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{アスファルト敷の駐車場} &= \text{路線価} \times \text{画地調整} \times \text{面積} \\ &\times (1 - 0.05 \times 1/2) \end{aligned}$$

③ 区分所有マンションの評価（評価方法の変更）

- ・令和6年1月1日以降の相続では、区分所有マンション（建物及び敷地）の評価額の算定方法が変更されました。この変更は、都心のタワーマンションを使った節税策（タワーマンションは上層階ほど高い金額となり、相続税評価額との階差が大きくなり節税となる。）を防止するために、一定の調整（時価の60%を目安に評価額を引き上げる）を行うこととしたものです。このため、この通達では、1棟物の賃貸マンションやテナントビルは対象から除かれています。

今回の改正により、都心のマンションであれば、従来の評価額よりもアップしますが、築年数の古いマンションは、逆に従来よりもかなり評価額が下がります。

- ・詳細は省きますが、国税庁のHPの「区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書」（シート）に築年数、総階数、所在階、敷地面積を入力すれば、簡単に区分所有マンション及びマンション敷地の評価額が算定できます。都心や名古屋市内に区分所有マンションを保有している方は、一度試算してみるとよいでしょう。

④ 規模の大きな宅地の特例の適用

- ・春日井市の場合、市街化区域内の宅地などの面積が500㎡以上の土地であれば、宅地分譲に適した土地として、土地の評価額から「規模格差補正率」に基づいて一定の金額が減額できます。これは、潰れ地が生じ

ること、開発費用がかかること、広告費がかかることなどが土地の減額の理由となっています。

(算式)

$$\text{規模格差補正率} = (A \times B + C) / \text{宅地の地積} \times 0.8$$

(例)

三大都市圏に所在する宅地で、地積は 600 m²、普通住宅地区に所在するとして、通達に定める算式に当てはめると、

$$\text{規模格差補正率} = (600 \times 0.95 + 25) / 600 \times 0.8 = 0.79$$

宅地評価 = 100,000 円 × 600 m² × 0.79 = 4,740 万円となり、適用しない場合と比べて、6,000 万円 - 4,740 万円 ⇒ △1,260 万円の評価減 (△21%減) となります。これは非常に大きな評価額を減額できる特例です。

地積規模の大きな土地に該当するかどうかは、相続後に土地を取得した相続人ごとの取得面積で判定しますので、遺産分割の仕方には留意する必要があります。

⑤ 小規模宅地の特例の適用

- ・相続税法では、多額の相続税の納税のために相続した土地を処分しなければならなくなるといったことを防止するために、相続人の生活基盤 (生計維持の基盤) となっている自宅の敷地 (土地) や不動産貸付事業用の土地については、一定の評価額を減額することができることとなっています。居住用と貸付用とは併用適用できますが、面積調整が入ります (詳細は省略)。

- ・ いずれも適用する面積の限度（居住用宅地は 330 m²まで△80%減、貸付事業用宅地は 200 m²まで△50%減）が定められているだけで、土地の m²単価は問題となっていません。複数の土地について選択適用が可能な場合には、どの土地を選択して適用するかによって、トータルでの減額の金額は大きく異なります。
- ・ 最大限の評価額の減額ができるようにするためには、基本的には、①△80%減額できる自宅敷地を選択する、②貸付事業用宅地が複数あるならば m²単価の高い土地を選択するという考え方になります。ただし、適用の要件については判断が難しいですし、また、配偶者については配偶者税額軽減（法定相続分又は最大 1 億 6 千万円のいずれか多い方までは相続税がかからない）の適用との関係もありますので、一度税理士に相談して試算してもらった方がよいでしょう。
- ・ なお、この小規模宅地の特例は、相続税の申告期限までに遺産分割が成立した場合に限って適用ができることとなっていますので、遺産分割でもめているケースでは適用できません（例外あり）。

A 居住用宅地

居住用の自宅の敷地については、330 m²まで△80%の評価減となります。

（例）

自宅敷地の評価額 = 100,000 円 × 250 m² × (1 - 0.8) = 500 万円

特例を適用しない場合の 10 万円 × 250 m² = 2,500 万円に比べて、
2,500 万円 - 500 万円 = 2,000 万円の評価減となります。

注意しなければいけないのは、小規模宅地の特例は、基本的には「同居」する家族に適用がされるものです。

例外的に同居する家族がいない場合は「家なき子」（例えば東京の賃貸マンションに住んでいる二男）が取得した場合も適用できます。

また、二世帯住宅のケースは、建物が区分所有でない限り、2階に居住する子（家族）は同居として取り扱われます。

さらに、被相続人が相続開始直前に介護施設に入所していた場合であっても、従前の自宅の敷地について一定の要件（施設入所直前に要介護・要支援認定を受けていることなど）の下で小規模宅地の特例の適用が認められます（ただし、他にも一定の要件があります。）。

B 貸付事業用宅地

貸付事業用（5棟10室基準を満たしていなくても可）の宅地については、200㎡まで△50%の評価減となります。

（例）

$$\begin{aligned} \text{土地)} & 100,000 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 \times (1 - 0.5 \times 0.3 \times 100/100) \\ & = 25,500,000 \text{ 円 (m}^2 \text{単価は 85,000 円)} \end{aligned}$$

$$\text{建物)} 15,000,000 \text{ 円} \times (1 - 0.3 \times 100/100) = 10,500,000 \text{ 円}$$

$$\text{合計)} 2,550 \text{ 万円} + 1,050 \text{ 万円} = 3,600 \text{ 万円}$$

これについて特例を適用すると、

土地は、85,000万円×200㎡（<300㎡）×（1-0.5）=850万円の評価減となり、適用しない場合と比べて△850万円の評価減となります。

※注意しなければならないのは、死亡直前（3年以内）に節税のために区分所有の賃貸マンションを取得した場合には、小規模宅地の特例が使えないということです（例外あり。事業的規模（所得税法の5棟10室基準）で3年以上不動産賃貸事業を行っていた方には、3年以内に取得した賃貸物件についても適用できます。）。

3 相続税対策について考える（主に土地の評価額を減額するポイント）

(1) 特例の活用を検討する

① 小規模宅地の特例をどの宅地について選択適用するかをよく検討する

- ・㎡当りの単価の比較、適用後の評価減額を試算してどの土地について選択適用するかどうかを比較検討します。
- ・地主様によくあるケースとして、大きな自宅の敷地に「親の自宅」と「子の自宅」の2棟が建っているケースでは、子が相続しても特例の適用ができないこともありますので注意してください。

このケースでは、一次相続（所有者の夫死亡）では、同居している妻が相続すれば、同居する妻に小規模宅地の特例を適用できますが、二次相続（妻死亡）では、子は一人親（母）と同居しない限りは適用不可となってしまいます。

※子が親（父母）と同居しているケースならば、父死亡時において自宅土地建物は同居する子が相続して子に小規模宅地の特例を適用し、妻は配偶者税額軽減を適用すれば、トータルでは大きく税額を減らすことができることもあります。

② 土地の評価減や小規模宅地の特例の要件を備えていない場合、今から要件を満たすようにすることができるかどうかを検討する

- ・貸家では、空き部屋があるならば、できるだけ満室にできるように努力します（広告宣伝をする、リフォームをするなど）。
- ・小規模宅地の特例（居住用宅地）を適用できるように、早いうちに（片方の親が死亡した後に）親の家に同居することも考えます。

③ 親が子に土地を無償で貸付しているケース

- ・よくあるケースですが、親の大きな土地に子が自宅を建設している場合、土地は自用地としての評価になりますので、評価額の減額はありせん。

これに対して、親と子との間で賃貸借契約を締結している場合（親は子から賃料をとっている）、貸付事業用宅地に該当しますので、小規模宅地の特例の適用があります。ただし、権利金を受領していないと借地権課税の問題もありますので、通常は無償での貸借（使用貸借）となっていることが多いのではないのでしょうか。

いずれにしても、親子間の土地の貸借関係については、生前に一度見直しが必要かもしれません。

④ 遺産分割の仕方で特例が適用できなくなるケース

- ・遺産分割の仕方によっては、小規模宅地の適用や地積規模大の特例が適用できないケースもあります。

小規模宅地の特例を適用するためには、要件を満たす相続人（同居する相続人）がその土地を取得するような遺産分割をする必要があります。

また、地積規模の大きな土地の適用については、面積の大きな土地を 2 人の相続人に 2 分の 1 ずつの面積になるように分割した上で相続させると、地積規模の大きな土地の面積要件を満たさないことにもなります。この場合に、土地全体を相続人 2 人の共有とすれば地積規模の大きな土地の適用は可能となりますが、共有物件とした場合には将来賃貸、売却などの処分をするときにもめることとなります。この問題は、相続税の節税の観点だけでは決めることはできません。

(2) その他の相続税対策

(配偶者居住権、不動産賃貸業の法人化には触れていません。)

以下では、その他の相続税対策について、主な方法についてもう少し具体的にみていきます。

① 相続直前にマンションを購入・建設するケース

- ・現金預金で保有している場合に比べて、土地・建物を所有している場合は、相続財産に算入される評価額は低く（60%前後）なりますので、相続税の節税につながるといえます。これを利用して相続直前にマンションを借入金で購入・建設するケースもよくあります。ただし、タワーマンション節税についての最高裁判決（令和 4 年 4 月 19 日）が出て以降、ケースによっては税務署が財産評価通達 6 項を適用して時価（鑑定評価額）での評価額により更正処分を行う可能性もありますので、注意する必要があります。
- ・相続税の節税の点ばかりに目が行ってしまいがちですが、今後の賃貸経営の収支見込みを十分に検討しないままにマンション建設・取得をす

ると、借入金返済で相当苦勞することにもなるかもしれません。場合によつては、空室が増えて借入金の返済もできずに、最終的にマンションを売却せざるを得ないといったこともよくあります。

人口減少社会の日本では、今後は空室が多くなる、築年数が古くなると賃料の減額を求められる、マンションは10年ごとに多額の修繕費がかかる、最後は数百万円、数千万円の建物の取壊し費用がかかることを忘れないでください。その意味で初めに「出口戦略（購入したマンションは取得後10年で売却するなど）」を検討しておく必要があります。

・仮にマンション建設に着手したものの、建物が完成する前に相続が開始した場合には、当然賃貸中の物件ではありませんので、土地は自用地評価（更地評価）となり、借入金も債務控除できないというリスクがあります。高齢の地主様が相続税対策でマンションを建設する場合には、予定通りいかないこともありますので十分に注意してください。

・マンションを購入・建設をする場合には、消費税の課税事業者（インボイス登録）となり、原則である一般課税で消費税の申告をしないと消費税の還付を受けることができません。従来から消費税の課税事業者（インボイス登録済み）であり、簡易課税を選択して消費税の申告をしている方は、建物が完成する前の年中に「簡易課税選択届け出のとりやめ」の届出が必要です。

消費税の取扱いは非常に複雑ですので、税理士のアドバイスなしに届出書の提出、申告、納税をすることはできません。自己判断で届出、申告を行うとミスにつながり税務署に否認されるリスクがありますの

で注意してください。

② 賃貸建物のみの生前贈与

- ・建物の固定資産税評価額は低いので贈与税の負担も少なく済みます。
子には毎月賃料収入が入ってくるので、子は納税資金を貯めることができます。

注意すべきは、建物の贈与をするに当たって、敷金の金額に相当する現金を併せて贈与して負担付贈与にならないようにすることです。難しい話となりますが、税法上は、負担付贈与（賃貸建物を敷金の負担をついたまま贈与する）になると、子には贈与税の計算上建物は時価での評価となり、親には譲渡所得税が発生することになるからです。

③ 資産の組換え（特定事業用資産の買換えの特例）

- ・春日井市内のマンションを売却して、都心のマンションを購入するといった資産の組換えにより相続税の節税をする方法（譲渡をなかったものとして課税の繰延べをする方法）もあります。都心のマンションは、今後も価額が高騰するかもしれませんが、いつ暴落するかもしれないというリスクもあります。
- ・買換え特例については、要件についても難しく（買替資産は譲渡した年の12月31日までに取得する、先行取得は翌年3月15日までに届出書を提出するなど）、また、事前の届出書の提出（資産を譲渡した日を含む3月期間の末日から2か月以内）がないと特例の適用が受けられないなどいろいろな要件などがありますので注意してください。物件を売却してから、多額の税金が出るからといって後から買替特例を適用しようと

しても間に合いません。

④ 贈与税の非課税規定の活用

- ・住宅資金贈与（省エネなら 1,000 万円、以外なら 500 万円）、教育資金一括贈与（1,500 万円）、結婚子育て資金一括贈与（1,000 万円）など、多額の資金贈与についての贈与税の非課税規定を活用できます。

ただし、制度が導入されて以降、度重なる改正により、教育資金一括贈与や結婚子育て一括資金贈与については、推定被相続人の死亡時に使い残しがあると贈与税が課税されることもありますので注意してください。

⑤ 贈与税の基礎控除額の範囲内で生前贈与を行う

- ・暦年贈与の基礎控除（110 万円）又は相続時精算課税の基礎控除（110 万円）の範囲内で、子や孫に対して毎年現金贈与を行うがあります。どちらの方法を選択するか（有利不利の判定）は、所有財産の多寡、推定被相続人の年齢、贈与の相手方などによって異なりますので、一定の仮定（推定被相続人は平均寿命で死亡するなど）の下での試算を行った上で検討するしかありません（しかも、予定通りになるかどうかは不明です。）。

暦年贈与は、改正により相続開始前 7 年以内の贈与が相続財産へ加算されますので不利のようにも見えますが、孫への暦年贈与は加算対象外のままとなっていますので活用の余地があります。

⑥ 孫を養子にする（養子縁組）

- ・例えば、長男の子（孫）を養子にすることで、相続人の人数が一人増え

ますので、相続税の基礎控除額（3,000万円＋600万円×法定相続人の人数）の増加、累進税率の緩和、死亡生命保険金の非課税枠（法定相続人1人につき500万円）の増加などの効果があります。

- ・被相続人に養子がいる場合は、遺産に係る基礎控除額を計算する際の法定相続人の人数に算入する養子の数は、実子がいるときは1人、実子がいないときは2人となっています（民法上の養子の数は何ら制限されていません）。

なお、相続開始直前に基礎控除額を増やすために養子縁組を行った場合には、税務署長から養子の数について否認されることもありますので注意してください（死亡直前に養子縁組を行い、その養子が財産を取得しないケース）。

- ・孫養子を行うことは、一步間違うと、長男グループ（相続人2人）対長女グループ（相続人1人）との対立となり、争族争いになってしまう可能性をはらんでいますので、慎重に判断してください。また、後継ぎとなる娘婿を養子にすることもありますが、もしかして将来熟年で婚姻関係破綻して離婚するケースもあります。離婚しても養子縁組を解消しないと相続人になりますので注意してください（協議離縁するには両当事者の合意によります）。

⑦ 一時払いの死亡生命保険に加入する

- ・死亡生命保険金は、みなし相続財産として相続税の課税対象（非課税枠法定相続人1人当たり500万円あり）になりますが、民法上（遺産分割）は相続財産とはならないので遺産分割の対象にはなりません。

- ・最近では、各生命保険会社の商品の中には、告知なしで 90 歳まで加入できる一時払いの生命保険が多数あります。死亡生命保険金には、相続税の非課税枠（法定相続人 1 人当たり 500 万円）があります。相続人は 2 人のケースで、現金 1,000 万円を保有していると全額課税対象になるのに対して、一時払い生命保険とすると 1,000 万円が丸々非課税になるというメリットがあります。余裕資金での加入になってしまいますが、相続税対策の鉄板です。
- ・全財産を特定の相続人に相続させる旨の遺言書と一時払い生命保険への加入をセットで行うことにより、全財産を相続した特定相続人に対して、他の相続人からの遺留分侵害額請求の支払資金の手当てもできることになります。

⑧ 中小企業共済の小規模企業共済（退職金）に加入する

- ・個人事業主が自分自身の退職金を積み立てておき、退職又は死亡時には退職金が支給される制度です。毎年の掛金総額は、所得税法は全額所得控除の対象となり、死亡退職金は相続税の非課税枠（法定相続人 1 人当たり 500 万円）がありますので、節税対策としては非常に有効です。金融機関や商工会議所の窓口で加入できますが、加入条件として不動産賃貸業の場合は基本的に事業的規模（5 棟 10 室基準）でないと加入できないこともありますので、窓口で相談してください。

4 相続対策（遺産分割対策）について考える

(1) 遺産分割をどうするか？

- ・跡取りの長男などに対して、先祖代々の不動産の大半を相続させるかどうか大きな問題です。
- ・一方で、残された配偶者の今後の老後生活を考慮しますと、生活の本拠の確保と老後の生活資金の確保（遺族厚生年金を併せて）をしてあげることが必須かと思えます。ところで、残された配偶者の老後の生活費を考えるに当たっては、現代社会では 100 歳まで生きる前提（しかも最後の数年間は介護施設に入所する前提）で資金を準備（計算）する必要があるかもしれません。
- ・最近の相続を見ていると、ほとんどの事例において、相続人は法定相続分での遺産分割を前提として協議をしています。したがって、推定被相続人の思い、すなわち先祖代々の土地は跡取りにすべて相続させたいという思いがあったとしても、遺産分割での協議となると、特定の相続人（跡取りの相続人）が不動産の大半を相続することは困難といえます。
もちろん他の相続人に相続放棄をしてもらうとか、遺産分割で跡取りの相続人がすべて相続する内容の遺産分割協議書を作成するといった方法（事実上の相続放棄）もありますが、現実には他の相続人の協力が得られないことが多いでしょう。
あるいは、遺産分割協議で跡取りの相続人が全ての土地を相続する代わりに、他の相続人に対して一定の金額（代償金）を支払うという方法もありますが、この場合は、代償金の金額をいくらとするかは別として、代償金の支払という負担が大きな問題となります。
そうすると、地主様にとっては、跡取りに大半の不動産を相続させるには

遺言書を作成するほかないということになります。もちろん、この場合でも、遺留分の権利の問題は残ります。

(2) **遺言書を作成するならば公正証書遺言がベストです**

- ・遺言書の種類には、自筆遺言証書、法務局保管の自筆証書遺言、公正証書遺言などがありますが、後日の紛争（遺言書の有効性、意思能力の有無）を避けるためには、費用（財産の価額によりますが10万円～20万円）や手間はかかりますが、ぜひとも公正証書遺言書によるのがベストです。

費用や手間のことを考慮すると、手続費用が安い（3,900円）法務局保管の自筆証書遺言という選択もありますが、多数の不動産を所有する地主様にとっては、ベストな選択とはいえません。

(3) 「公正証書遺言書」を作成する場合は遺留分の支払資金の手当ても考えておく

- ・争族争いを防止するために、後継ぎの子供に対して、「全財産を〇〇に相続させる」旨の遺言書を作成するケースでは、他の相続人から遺留分侵害額請求がされることは必至です。この場合には、遺言により財産を相続した相続人は、他の相続人に対して、遺留分侵害額に相当する金額を現金で支払わないといけないといったリスクがあります。
- ・財産の大半が不動産となる地主様の場合、遺言で相続した相続人は、相続した土地の一部を売却して納税資金をつくるしかありませんが、土地を売却すると所得税、住民税、国民健康保険料の負担が増えてしまいます。これらの諸費用も含めて売却代金の手残りをあらかじめ算定して検討しておく必要があります。

- ・公正証書遺言の原案の作成について、弁護士、司法書士、行政書士などの専門家に依頼するケースでは、単に相続人間では平等に分けたいと伝え、遺言書の内容として「全ての賃貸物件について2人の相続人に共有（各自2分の1の持分）とする。」となってしまうこともありますので注意する必要があります。このような内容の遺言では、将来2人の間で分割を巡ってもめる可能性が非常に高いでしょう。これを避けるには、「A物件は甲に、B物件は乙に」と物件ごとに相続させる相続人を書いておくことが望ましいでしょう。
- ・もう1点注意しなければならないのは、念のために予備的遺言を書き加えておくことです。予備的遺言とは、「すべての土地を長男に相続させる。ただし、長男が遺言者よりも先に死亡したときは長男の長男（孫）に相続させる。」という内容になります。このような予備的遺言が書かれていないと、長男が先に死亡したときは遺言の指定が何らないことになりますので、すべての相続人間で協議して決めることになりますので、せっかく書いた遺言が無駄になってしまうからです。いつ災害や病気で死亡するか分からない現代社会では、予備的遺言は考えておくべき事項ではないでしょうか。

5 相続税の納税資金の手当てについて考える

- ・かつては相続税の納税の一つの方法として、不動産で納税する「物納」という方法が数多くの事例で認められていましたが、現在では要件が厳しくなり、物納はほとんど認められません。何十年にもわたって分割で納税する

「延納」という方法もありますが、こちらも要件が厳しくなっていますし、利息も市場金利と比べて高い設定となっていますので、利用するメリットはありません。

そうすると、相続税は納期限までに「現金で一括で納税する」という方法しかありません。

相続した財産の中に多額の現金・預金・株式などがあれば、遺産分割さえ早期にまとめれば、何とか納期限までに一括して納税することはできるでしょう。

でも多くの地主様にとっては、財産の大半が不動産ということもあって、おそらく相続人が現金で全額一括で納税することは難しいケースが多いのかもしれない。実は、地主様にとって、最も重要な相続対策は、納税資金の手当てなのかもしれない。

以上を踏まえると、納税資金の手当てを考えるに当たって重要なことは、

- ① 各相続人が相続する財産（+相続人の自己の固有の財産）で、相続税を一括で納税できるのかどうかを生前に試算します。
- ② 納税資金の手当てができないとすると、所有する土地を一部売却することになりますが、どの土地を処分して納税資金を捻出するのかを検討しておきます。

この場合、土地を処分したことによる所得税（譲渡所得）、住民税、国民健康保険料の負担額も計算しないと、資金不足になるかもしれないので注意してください。

なお、相続開始から3年10箇月以内に売却した場合は、相続税額の一

部が「取得費」に加算することができますので、所得税の節税になります。

(参考)

譲渡所得（もうけ）の計算＝売買金額－取得費－譲渡費用

所得税・住民税の計算＝譲渡所得×20.315%

手残り＝もうけ－所得税・住民税－国民健康保険料（上限 106 万円）

※取得費・・・購入時の金額（建物は減価額を除く）

不明の場合は売買価額の 5%

※譲渡費用・・・不動産仲介手数料、測量代、契約印紙代、

建物取壊し費用など

- ③ 今から相続開始時まで推定相続人に対して納税資金の備蓄又は手当する方法を検討します。例えば、生命保険契約への加入、小規模企業共済の退職金に加入する、生前の現金贈与（相続時精算課税を活用した毎年 110 万円以下の贈与）を活用する、といった方法が有効かもしれません。

○まとめ

地主様が相続税対策・相続対策を考える上で、まずは財産の棚卸をして相続税の試算をすることが重要です。

次に、相続した現金・預貯金・株式で納税資金が足りるか、不足するのかを検討します。

以上を検討した上で、遺産分割対策としての遺言書の作成・内容の検討をするとか、相続税の節税対策として何を行っていくかを検討するという順番になるかといえます。相続税対策としてどのような方法を取るかについては、ご自身の

考え方（価値観）や賃貸業経営（投資リスク）に対する考え方による面もあります。

今日のセミナーの話をご自身でじっくりと考えてみましょう。自分ではよく分からない方は、当事務所にご相談ください（初回1時間まで無料です）。

なお、具体的な相続税の試算（土地の評価を含む。）及び相続対策の提案をご希望する場合は、報酬が発生します。

本日はご清聴ありがとうございました。