

相続・相続税の基本の「き」

野田総合会計事務所 代表
税理士・公認会計士
野田 優子

相続対策として有効でしょうか？

Q1:

相続税対策に、
夫の預金を妻に
移しています。



相続対策として有効でしょうか？

Q2:

相続税の**納税資金**のため、
相続が発生したら
空地を売却する
予定です。



相続対策の概要

①不動産
の活用

②贈与税
制度の活用

③法人
(株式会社)
の活用

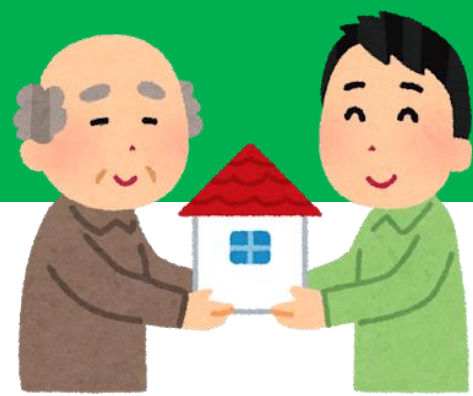
④保険
の活用

相続対策のポイント

- 4つを上手く組み合わせる
- 相続税法上の**優遇税制**を
上手く生かす事
- **納税資金原資**
を考える



相続対策の流れ



1. 相続財産の確定



2. 相続税額の計算



3. 優遇税制を生かした
相続対策の検討

相続財産の確定①

1. 相続財産の確定

【資産】

- ・ 不動産
- ・ 預金
- ・ 有価証券
- ・ 保険 等

—

【負債】

- ・ 借入金
- ・ その他の負債 等

相続財産の確定②

預金

```
graph LR; A[預金] --> B[預金額 (+利息)]; C[不動産] --> D[相続税法上の評価方法];
```

預金額
(+利息)

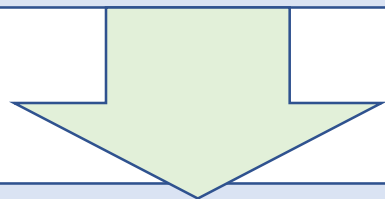
不動産

相続税法上
の評価方法

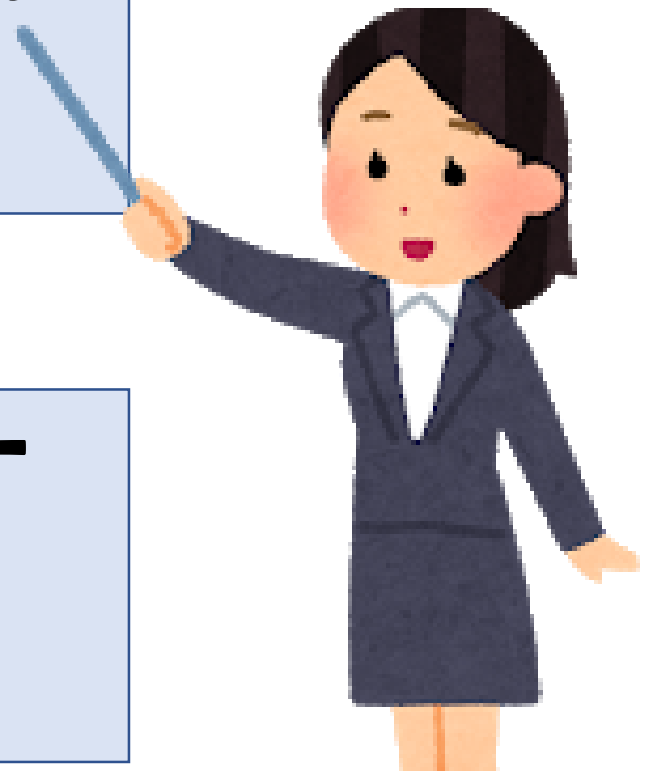
相続財産の確定③

相続財産の確定で難しい点

親に直接聞きにくい
財産の内容



前向きに聞き出す
ポイントは？



相続財産の確定④

相続財産の確定におけるポイント！

1. 定期的な把握の必要性

2. 第三者の活用

3. 対策の優先順位の検討

(1) 100歳時代の親夫婦の老後の安定のため



(2) どちらかがなくなった場合の
配偶者の安定のため



(3) 次世代のため



相続税の算出方法①

相続
財産
財産
マイナス
負債

—

基礎
控
除

=

課税
遺産
総額

相続税の算出方法②

基礎控除の算出例

【相続人は妻 + 子2人の場合】

$$\begin{aligned} & 3000\text{万円} \\ & + 600\text{万円} \times 3\text{人} \\ & = 4800\text{万円} \end{aligned}$$



相続税の算出方法①

このようなケースでは？

$$\frac{\text{基礎控除後}}{\text{相続財産}} = \underline{1\text{億円}}$$



法定
相続分

1/2

1/4

1/4

相続税の算出方法④

平成27年改正後		相続税率	
法定相続分に応じた取得価格	税率	控除額	
1,000万円以下	10%	-	
1,000万円～3,000万円	15%	50万円	
3,000万円～5,000万円	20%	200万円	
5,000万円～1億円	30%	700万円	
1億円～2億円	40%	1,700万円	
2億円～3億円	45%	2,700万円	
3億円～6億円	50%	4,200万円	
6億円～	55%	7,200万円	

相続税の算出方法③

法定相続分で相続税を算出



1億円

$\times \frac{1}{2}$

800

万円



1億円

$\times \frac{1}{4}$

325

万円



1億円

$\times \frac{1}{4}$

325

万円

配偶者軽減税制①

配偶者は、

① 1億6千万円

② 法定相続分 (1/2)



どちらか多い金額まで
相続税はかかりません

配偶者軽減税制②

配偶者に多額の資産
を相続させる



配偶者が亡くなった場合
(2次相続) に
多額の相続税が発生

配偶者軽減税制③

- **1次相続**の相続税額
- **2次相続**の相続税額



両方の**プランニング**が大切です。

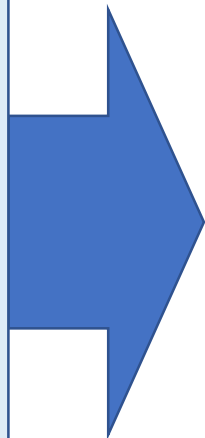
+

一次相続後の配偶者の生活力の維持も考慮が必要です。



相続税はどの位でしょうか？

預金
2億
円



- ① 子供 **1人** の場合
- ② 子供 **2人** の場合
- ③ 子供 **3人** の場合



相続税はどの位でしょうか？

預金
2億
円



- ① 子供1人の場合
= 4860万円
- ② 子供2人の場合
= 3340万円
- ③ 子供3人の場合
= 2460万円

「不動産の購入が 相続対策になる」

と言われるのは
なぜでしょうか？



答え

不動産の相続税評価額と

不動産の時価に

「差」があるため

不動産の相続税評価額

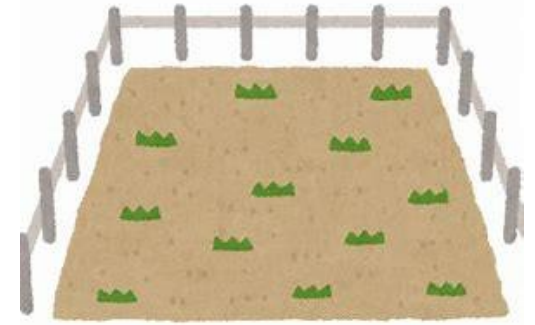
不動産
時価

\geq

相続税
評価額

不動産の相続税評価額

① 土地の評価方法



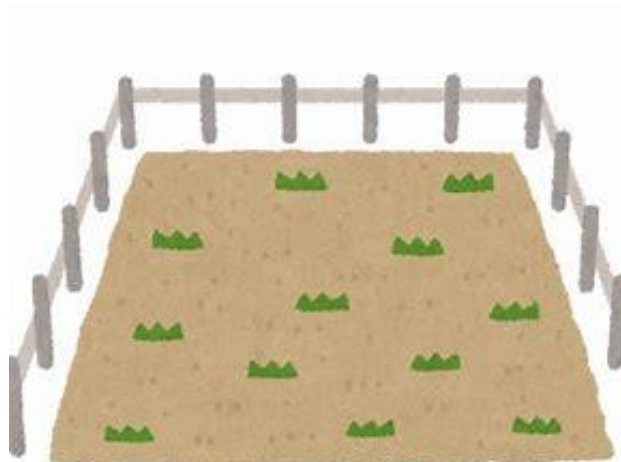
② 建物の評価方法



不動産の相続税評価額

① 路線価 方式

② 倍率 方式



相続税評価額路線価とは

2 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

[このページの使い方](#) | [サイトマップ](#) | [注意事項](#) | [お問い合わせ](#) | 国税庁

令和2年分(最新)

令和元年分

平成30年分

平成29年分

平成28年分

平成27年分

平成26年分

トップページ
ご覧になる年分を選択してください。
(現在、令和2年分を選択中です。)

このページの使い方
ご利用に当たっては、こちらのページをまずご覧ください。

路線価図等の正誤表
相続税等の申告に当たっては、「正誤表」を必ずご確認ください。

【お知らせ】

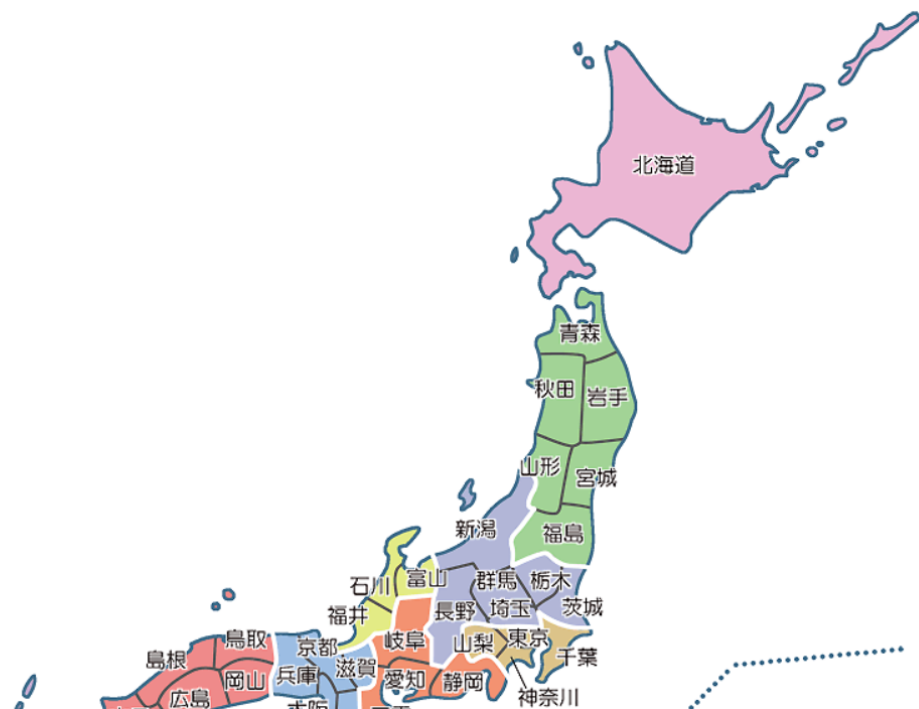
- 令和元年台風第19号に係る調整率表を公開しました。
- 平成30年7月豪雨に係る調整率表を公開しました。
- 平成28年熊本地震に係る調整率表を公開しました。
- 平成28年分からウェブアクセシビリティ向上のためホームページデザインの見直しを行いました。

現在のページ：[トップページ](#)

令和2年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和2年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。
ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによります。

都道府県を選択してください。





路線価方式

1m²あたり、2,960,000円
× 面積 (m²) → 相続税評価額

相続税評価額 路線価で評価した場合

土地の時価

1億円

相続税評価額 8000万円

小規模宅地等の特例

代表的な小規模宅地等の特例



① 居住用宅地等

亡くなられた方等が自宅として
利用していた土地

→ **330m²まで80%**の評価減

② 貸付事業用宅地等

亡くなられた方等が賃貸用不動産として
利用していた土地

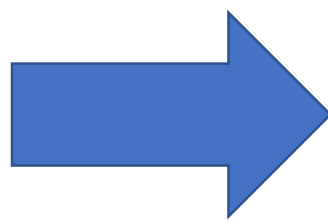
→ **200m²まで50%**の評価減

小規模宅地等の特例 居住用宅地等の特例 ①

ご自宅
土地



特例適用前
相続税評価額
1億円



特例適用後
相続税評価額
2000万円に！

80%減
(330m²まで)

小規模宅地等の特例 居住用宅地等の特例 ②

ご自宅について居住用宅地等の特例
(80%減額) が適用可能な方

- ① 配偶者
- ② 同居親族
- ③ 「家なき子」

①・②がない場合
③の適用が可能です



小規模宅地等の特例 居住用宅地等の特例とは ③

特例が適用可能となるための条件
(面積はいずれも**330㎡**まで)



① 配偶者が相続 → **80%減額適用可**



② 同居の親族が相続 → **80%減額適用可**
相続税申告期限まで居住、
所有する事が必要



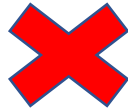
③ 「家なき子」 が相続 → **80%減額適用可**
・ ①・②がない場合のみ可能
・ 相続税申告期限まで所有する事が必要

居住用宅地等の特例～家なき子とは

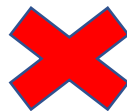
- ① 相続開始前3年以内に、3親等内の親族
又は特別の関係のある法人が所有する国
内にある家屋に居住した事あり



配偶者が所有する
家屋に居住している



自分の会社が所有する
家屋に居住している



- ② 相続開始時において
居住の用に供していた家屋を
過去に所有していたことがある者



過去にこの家を所有



他人に売却後に
再度賃貸して
居住を継続している



相続開始前3年がポイントに！

貸家建付地の相続税評価額

都内はおよそ**20%程度減**
(場所によって異なる)



小規模宅地等の特例

「貸付事業用宅地」

200m²まで50%評価減

(詳細後述)

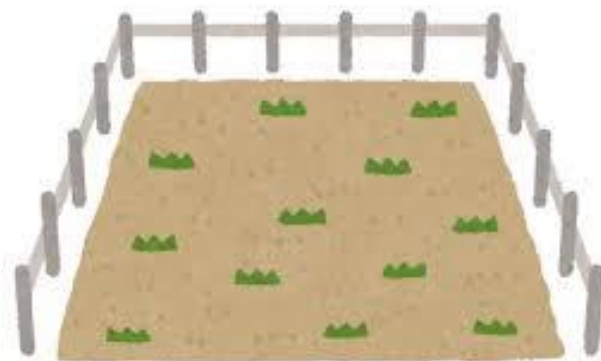


土地の時価

1億円

相続税評価額 8000万円

貸家建付地 6400万円



3200万円

← 小規模宅地等の
特例適用50%減

建物
相続税
評価額

```
graph LR; A[建物  
相続税  
評価額] --> B[自家用]; A --> C[賃貸用];
```

自家用

賃貸用

固定資産税評価額

建物の相続税評価額①

= 固定資産税評価額
(時価の約70%)



建物の相続税評価額②

建物の時価

1億円

相続税評価額7000万円



建物の相続税評価額

貸家の評価減

= (全国ほぼ一律)

30%減



建物の時価

1億円

相続税評価額7000万円

4900万円

貸家評価
30%減



小規模宅地等の特例の活用①



200㎡

土地評価額
1億2000万円

ご自宅にお母様が
お一人で居住

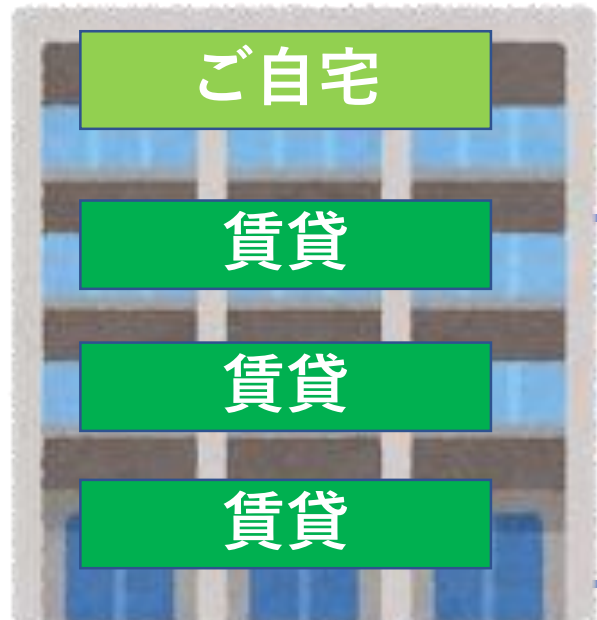


お子様が持ち家
にお住まい



居住用宅地等の
小規模宅地の
特例適用なし

小規模宅地等の特例の活用②



4分の1に居住

4分の3は賃貸



土地200m²
3/4
について

貸付事業用宅地
(50%評価減)
+
貸家建付け地
(21%評価減)

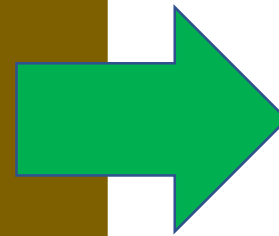
小規模宅地等の特例の活用③



4分の1に居住

4分の3は賃貸

自宅 1/4 3,000 万円	賃貸部分 3/4 3,555 万円
--------------------------	----------------------------



相続税評価額
6,754万円
(-45.4%)

【前提条件】

1. 建物の25% (4分の1) を自宅に使用している。
 2. お子様は別居・持ち家をお持ちで小規模宅地等の特例のうち「特定居住用宅地」利用不可
- ※1 貸家建付け地の評価減・・・9000万円×約70%×30% = ▲1890万円
※2 小規模宅地等の特例による評価減…貸家建付け地として50%の評価減

小規模宅地等の特例の活用④

賃貸住宅を活用して
小規模宅地等の特例を受ける場合



相続税対策だけでなく、
収益力の確保が重要

+

期間に注意が必要です



小規模宅地等の特例の活用⑤

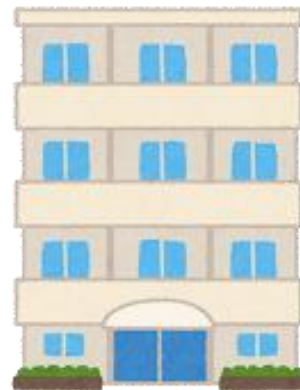
貸付事業用宅地等の小規模宅地等の特例
(200㎡まで50%評価減)の活用

賃貸開始までの期間は合計4~5年必要に

建設期間
1~2年間



賃貸期間
3年間 (※1)



相続
発生時

(※1) 一部例外がございます。詳細は税理士等の専門家にお問い合わせください。

相続を考えるポイント

事前の検討が大切です

- ① **現状の把握**
相続税はいくらかかるのか（定期的に）
- ② **税制**を活かした相続対策の検討
- ③ **納税資金原資**を考える
- ④ もめない相続のための合意形成
- ⑤ 相続対策のパートナー選び



1. 本資料は令和3年3月末時点の法律等に基づいて作成しております。
2. 内容につきましては、時間の制約上、情報の提供を目的として一般的な法律・税務上の取扱を記載しております。
3. 実際にプランを実行する場合には、税理士・弁護士等とご相談の上、ご自身の責任においてご判断下さいますようお願い申し上げます。