

相続支払い対策(納税資金・分割資金)のポイント

「相続の支払い対策（納税資金・分割資金）」では、「相続資産の圧縮対策」や「相続資産の分割・分配対策」をシミュレーションした結果、現金が必要になった場合に、それを用意する方法を検討します。次の3つの方法が考えられます。

- A. 生命保険
- B. 資産活用（資産贈与・所得移転を含む）
- C. 資産売却

A. 生命保険

生命保険で「相続の支払い対策（納税資金・分割資金）」を検討する際には、次の5つの項目について知っておきましょう。

- 生命保険の機能
- 生命保険を活用してできる対策
- 生命保険の商品について
- 生命保険に加入するときに検討すべきこと
- 生命保険の契約者と受取人の組合せ

■ 生命保険の機能

「相続資産の圧縮対策」や「相続資産の分割・分配対策」でも生命保険については触れていますので、「相続の支払い対策（納税資金・分割資金）」を検討する前に、生命保険の相続に関連する機能を整理してみましょう。以下の表をご覧ください。

非課税枠がある	<p>保険金もみなし相続財産として保険金の対象ですが、「500万円 × 法定相続人の人数」の非課税枠があります。このため、支払った保険料の総額よりも保険金額が少ない場合でも、その差額が非課税枠の範囲内であれば、現金で保有しているよりも相続税評価額が少なくなります。</p> <p>ただし、法定相続人以外の方が取得した生命保険金には、非課税の適用はありません。このため、法定相続人以外が受け取った生命保険金からは非課税額を引かずに、受け取った人の課税遺産額に足し算します。法定相続人が受け取った生命保険金の各人に課税される金額は、以下の計算式で求めます。</p> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin: 10px 0;"> $\text{その相続人が受け取った生命保険金の金額} - (\text{非課税限度額}) \times \frac{\text{その相続人が受け取った生命保険金の金額}}{\text{すべての相続人が受け取った生命保険の合計額}} = \text{その相続人の課税される生命保険金の金額}$ </div>
生命保険料控除がある	<p>生命保険料の支払い期間中は、年間で最高5万円まで所得から控除できます。この分、保険料の支払い期間中の所得税を節税できます。</p>

<p>保険金受取時まで 配当金に課税されない</p>	<p>銀行預金は、利息に 20% の源泉分離課税がされます。保険の場合は、保険契約期間中に配当金を受け取っても、その時点では所得税も住民税もかかりません。ただし、生命保険料控除の計算の時には、支払った保険料の金額から控除します。 配当金は、満期金・死亡保険金・解約返戻金など保険金をもらう時点で、課税の対象となります。一時金でもらうと一時所得、年金でもらうと雑所得として課税されます。ただし、被保険者と契約者が被相続人の場合には、相続税が課税されます。</p>
<p>加入と同時に対策が 完了する</p>	<p>保険に加入後に、保険事故（被保険者の死亡など、保険金の支払い対象となる事故のこと。）が発生すれば、保険金を受け取ることが出来ます。銀行預金や資産活用では、相続対策に必要なお金を積み立てられるのに時間が掛かるのに対して、保険は即効性があります。ただし、保険にも免責期間があるので、注意が必要です。 免責期間とは、保険会社が保険金の支払い義務を免れることのできる期間のことです。例えば、多くの会社で 1～3 年を自殺の免責期間として設けています。免責期間中に自殺しても保険金は支払われません。免責期間と同じ意味ですが、「待機期間」と契約者に書かれていることもあります。がん保険では待機期間を 90 日と定めているものが多く、この場合は契約から 90 日を過ぎないと保険金が支払われません。</p>
<p>現金で納税までに確実に 受け取ることが出来る</p>	<p>相続税は、相続が発生してから原則 10 か月以内に納税しなければなりません。保険であれば、被保険者が死亡すれば、受取人に保険金が払い込まれるので、納税までに確実に現金を用意することが出来ます。 不動産を売却して資金を調達するためには、膨大な手間がかかりますし、予定通りに売却できるとは限りません。延納や物納という方法もありますが、延納には利子が掛かりますし、物納は要件が厳しくなっており、2つとも手続きがかなり面倒です。</p>
<p>保険金受取人の個別指定</p>	<p>保険金は、みなし相続財産として相続税の対象ですが、相続財産とは違って保険金の受取人の固有の財産とされています。 相続財産は、遺産分割協議がまとまらないと相続人は受け取ることが出来ません。また、遺産分割協議によっては、被相続人が渡したい人に渡したいだけの金額を渡すことができない可能性もあります。生命保険であれば、保険金の受取人に保険金を確実に渡すことが出来ます。</p>
<p>保険金受取人の 固有の財産</p>	<p>保険金は、保険金受取人の固有の財産なので、相続放棄をした場合でも受け取ることが出来ます。また保険金は、保険金受取人の固有の財産であるので、原則として遺留分減殺請求と特別受益の対象外です。このため、保険金受取人は、受け取った保険金を除いた金額で、法定相続割合を主張することが出来ます。ただし、相続財産の分配が著しく不公平になるなど特段の事情がある場合には、生命保険金は特別受益に準じるとされます。このため、相続財産が生命保険金に著しく偏らないようにしておく必要があります。</p>

相続税の納付対策としての生命保険は、対策を実施すれば計画した資金が確実に手に入ることで、相続税納税期限までに現金が得られることが重要です。

分割資金対策としての生命保険は、保険金受取人の指定が出来ること、保険金が受取人の固有の財産になる点が重要です。

■ 生命保険を活用してできる対策

1 番目は、平成 15 年度に税制が改正された旧相続税法第 26 条を使った対策です。保険事故が発生していない生命保険の権利を相続する際の相続税評価について改正されました。「相続までの支払保険料の合計金額 × 70% - 保険金額 × 2%」で生命保険の権利を評価することになっていました。実際に受け取る保険金よりも小さい価格で受け取る権利を相続税評価できたのです。

これを使って、配偶者や子供を被保険者とし、保険料を被相続人が負担するといった生命保険が契約を結ばれていました。

しかし、改正後は解約返戻金相当額で相続税評価を行うことになりました。

2 番目は、平成 22 年度に税制が改正され、平成 23 年 4 月 1 日から使えなくなった相続税法第 24 条を使った対策です。被相続人が生前に受け取っていた年金保険の年金受給権を、一括で受け取るのではなく、年金形式で受ける場合の相続税評価について改正されました。

年金形式で受け取ることを選択して年金受給権を相続した場合、受け取ることが出来る年金の総額で相続税評価をされるのではなく、相続に一定の評価割合を掛けたもので相続税評価をすることが出来ました。有期年金か、終身年金か、保証期間付終身年金かで評価方法は違っていました。例えば有期年金の場合は受け取れる期間の残存期間が 5 年以下の場合 70% ~ 35 年超の 20% で評価することになっていました。つまり、35 年超の残存期間があれば、じつに 80% も相続税評価を圧縮することが出来たのです。

これが、「(1) 解約返戻金 (2) 一括受け取りの金額 (3) 予定利率で計算した年金の現価」のうちで最も多い金額で評価することになりました。

ちなみに、相続した年金保険を年金として受け取る際には所得税が掛かります。相続税発生時に相続税、年金受取時に所得税を課税されることが、二重課税にあたるので違法との裁判があり、平成 22 年 7 月に二重課税に当たり違法との判決が確定しました。このため、年金受取時には、相続税を支払ったときに対象となっていない評価割合部分だけに所得税が課税されることになりました。

3 番目は、相続税法第 12 条の相続税の非課税枠です。「500 万円 × 法定相続人の人数」の金額が非課税にすることを定めた条文で、生命保険で相続税評価額を圧縮できる方法としては現時点で唯一のものです。

この条文についても平成 23 年度の税制改正案で、対象となる法定相続人を「(1) 未成年者 (2) 障害者 (3) 生計が同じ者」にすることが打ち出されましたが、与党が参議院で過半数に達していない国会の状況や 3 月 11 日の震災の影響で、国会で十分な審議が行われずに廃案になりました。

これについては、今後の税制改正を良く見守っていく必要があります。

以上のように、相続税評価額を圧縮するために生命保険を活用する方法は、かなり狭められました。しかし、「相続税の納付」や「相続財産の分割」のための方法としては、生命保険はまだ重要です。この点については、以下の表をご覧ください。

<p>相続税の納税対策</p>	<p>「生命保険の機能」のところでも触れたように、生命保険には相続税納付日までに現金が入るなど、様々なメリットがあります。生命保険の金額は、納税金額の不足分だけ補うのか、非課税枠の範囲にするのかなど色々と考えられますが、これは後ほど触れます。ここでは、相続税の納付資金を個人で準備するのか、法人で準備するのかの2つの観点で見てください。</p>
-----------------	--

	<p>(1) 個人で準備する場合（生命保険の非課税枠の活用） 「500 万円 × 法定相続人の人数」が非課税となって、その分だけ相続税評価額が少なくなります。このため、支払う保険料を現金のままで相続財産に残すよりも、生命保険の方が相続税の納税資金を有利に準備することが出来ます。 この場合、基本的には「被保険者：被相続人、契約者：被相続人、受取人：子供」の終身保険に加入します。受取人を子供にするのは、配偶者には配偶者の税額の軽減があるので、相続税を負担する金額が子供に比べて小さいケースが多いためです。</p> <p>(2) 法人で準備する場合（死亡退職金非課税枠と弔慰金の活用） 死亡退職金にも「500 万円 × 法定相続人の人数」の非課税枠があり、弔慰金も非課税なので、これを活用します。</p> <p>法人の弔慰金・死亡退職金規定に基づいて遺族に保険が直接保険会社から支払われる「総合福祉団体保険」や、保険料が安い定期保険に「被保険者：経営者・役員（被相続人）、契約者：法人、受取人：法人」で加入し、保証内容を定期的に見直し更新していくことが多いようです。 保証が更新できる年齢に制限がある場合もあるので、加入時に保険の内容をよく検討しないと死亡退職金の非課税枠を活用することが出来なくなる可能性があります</p> <p>死亡退職金を全額損金算入するためには、客観的な支給基準を定めた役員退職金規程・弔慰金規程を作成しておく必要があります。 規程では「死亡退職金・弔慰金」を下記のア+イ+ウ、生存退職金を下記のア+イとすることが目安となりますが、同業種・同規模会社の支給状況等により異なります。支給金額が過大だと、過大部分について損金性が否認されることもあります。</p> <p>ア：役員退職慰労金：最終報酬月額 × 在任年数 × 功績倍率 *【功績倍率の参考モデル】 会長：2.8、社長、3.2、専務：2.6、常務：2.3、取締役 2.0 イ：功労加算金：役員退職慰労金 × 0 ~ 30% ウ：弔慰金：【業務上の死亡】 賞与を除く給料 × 36 か月 【業務外の死亡】 賞与を除く給料 × 6 か月</p>
<p>二次相続の納税対策</p>	<p>両親が亡くなって次の世代への相続は完了します。一人目の親が亡くなることを一次相続、二人目の親がなくなることを二次相続と言います。</p> <p>二次相続では、配偶者税額控除が使えないこと、一次相続のときよりも法定相続人の人数が一人は確実に減ること（一次相続の時の配偶者が二次相続で亡くなるので）、一次相続のときよりも相続税の負担が重くなる可能性があります（一次相続での配偶者の配分割合による）。このため、二次相続での相続税の納税も見据えた準備が必要です。</p> <p>二次相続で被相続人になるのは母親のケースが多いと考えられますが、母親には収入がないために保険の契約者になれない可能性があります。このため、一次相続までに「被保険者：母親、契約者：父親、受取人：子供」の終身保険に加入しておき、父親が亡くなった時点でこの保険の契約者を母親に切り替えるという方法で、母親を被保険者とした保険を準備することもあります。</p>

<p>現物分割対策</p>	<p>相続財産が自宅だけの場合には、相続人が複数いると家を分割するわけにもいかないので、困ったこととなります。こういったケースでは、遺言書で自宅を一人に遺贈し、他の相続人には生命保険の受取人にするとして書くことで、争いごとを避けるようにします。</p> <p>この場合、保険金を受け取る側の相続人の遺留分を少なくとも上回る金額の保険金額にしておくことが大事です。ただし、生命保険金は受け取った相続人の固有の財産なので、受け取った生命保険金を別にして遺留分を請求する相続人が出てくる可能性もあります。</p>
<p>代償分割対策</p>	<p>代償分割とは、相続人の一人が現物の財産を受け取り、その相続人が他の相続人に対して自分が受け取った財産の代償として相続財産以外から金銭やその他の財産を渡すことを言います。</p> <p>商売をしていて店舗なので現物財産のほとんど後継者となる相続人がすべて相続しないと支障がでるケースや、自宅しか主な相続財産がないときには、代償分割資金を生命保険で準備しておく必要があります。</p> <p>この場合、保険金の受取人には現物財産を受け取る相続人を指定し、その相続人から他の相続人に保険金を使って代償金を支払うこととなります。死亡保険金は受取人の固有の財産なので、遺留分の対象になりません。また、代償金の支払いには贈与税は掛かりません。このため、争いの防止には、現物分割対策よりも、代償分割対策の方が効果的です。</p> <p>代償分割を行った時の相続税の課税は次のようになります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・代償金を支払人の課税価格＝その人が受け取った相続財産額－代償金額 ・代償金を受取人の課税価格＝その人が受け取った相続財産額＋代償金額
<p>事業継承対策</p>	<p>中堅中小企業で後継者以外に株式が分散した場合、他の株主からの干渉で後継者となった相続人が経営上の意思決定を迅速にできない可能性が出てきます。</p> <p>この対策として、「被保険者：被相続人、契約者：法人、受取人：法人」の保険に加入し、自社株の買取資金に生命保険を活用します。</p> <p>平成 13 年の商法の改正で金庫株が解禁され、会社は目的を問わずに自社を取得・保有できることになりました。自社株の取得は株主総会の決議が必要です。取得した株式には処分規制がないので、期間・数量の制限を受けずに保有できます。</p> <p>会社の金庫株の買い取り財源は、余剰金分配可能額の範囲内と決まっています。このため、生命保険で金庫株の買い取り資金を準備するよう必要があるのです。</p> <p>この場合の保険金額は、「一株当たりの純資産価格 × 被相続人の持ち株数」が目安となります。同族会社の株価の算出は難しいので、税理士に相談すると良いでしょう。</p> <p>平成 18 年に施行された新会社法では、事業継承を円滑にするための以下のような項目が設けられました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・株式譲渡制限会社でも、株式の移転を会社の承認が必要と定めることができるようになった ・会社が自社株を所得する場合の株主総会は、定時でも臨時でもよいことになった ・譲渡制限株式を取得した者に、その株式を自社に売り渡す請求ができることと定款で定められるようになった

これによって後継者は、自分以外の相続人に渡った株式を会社で買い戻すことができます。また、後継者自身が相続した株式を会社で買い取ってもらい、相続税の納税資金を準備することもできるようになりました。

平成 16 年の税制改正で相続時の金庫株の買い取りは、みなし配当税から譲渡所得税の 20% に変わり、売却益がより多く手元に残せるようになりました。

■ 生命保険を活用してできる対策

保険の種類	相続対策	特 徴
定期保険	○	<p>5 年・10 年といった保障期間を設定して、保障期間中に被保険者が死亡した場合に死亡保険金が支払われる保険で、満期保険金はなく保険料は掛け捨てです。満期保険金がない掛け捨ての保険で、保険期間中の死亡保障に特化しているため保険料は安くなります。</p> <p>期間終了後は、保険を更新しないと保険金は支払われなくなります。更新をした場合は、更新のたびに被保険者の更新時の年齢で保険料が設定されるため、保険料は高くなっていきます。</p> <p>個人で相続対策のために準備する保険としては使いにくいでしょう。会社では、保険料が安く、保険金が大きく、経営状態によって契約内容を定期的に見直すことが出来る定期保険を対策として使うことが多いようです。</p>
終身保険	◎	<p>終身保険は、被保険者が死ぬまで保険期間が続く保険で、何歳で死んでも死亡保険金が支払われます。保険会社からすると死亡保険金を必ず支払わないといけないので、定期保険よりも保険料が高くなります。</p> <p>死亡時に必ず保険金が支払われるので、相続対策と相性が良い保険です。</p>
定期付終身保険	×	<p>以前の生命保険会社の主力商品で、終身保険をベースに定期保険を特約として付加した保険です。定期保険特約付終身保険といいます。</p> <p>子供が小さいときには大きな保証が必要で、子供が成人すれば保証は小さくても良いという考えのもとに設計されている保険で、例えば、一生涯保証が続く終身保険の保険金額は 300 万円と小さな金額で、子供が成人するまでの期間を保証する定期保険の保険金額を 2000 万円と大きな金額で設定します。</p> <p>終身保険の保険金額が占める割合が大きいほど保険料は高くなります。</p> <p>一定期間が終わると保険金が大幅に減るので、このタイプの保険にしか入っていない場合は、相続対策を検討する際に見直した方が良いでしょう。</p>
養老保険	×	<p>養老保険は保障期間を設定する保険で、保障期間中に被保険者が死亡した場合は死亡保険金が支払われ、満期日を迎えると満期金が支払われる保険です。死亡保険金か、満期金が支払われた時点で、養老保険の保障は終了します。死亡保険金と満期金は一般的には同じ金額です。</p> <p>掛け捨てでないため保険料は高く、保障期間があるので、相続対策にはあまり向いていません。</p>
養老保険	×	<p>医療費の保障を目的とした保険です。死亡による保険金は少ないので、相続税対策には向いていません。</p>

保険の種類	相続対策	特 徴
年金保険	○	<p>年金保険は、被保険者の生存中は年金が支払われ、被保険者が死亡すると死亡保険金が支払われる保険です。この死亡保険金も、当然ですが相続税の生命保険の非課税枠の対象となります。</p> <p>高齢者が生命保険に加入することは困難ですが、告知扱い（健康診断不要）で加入することができる変額年金保険は、高齢でも加入しやすくなっています。年金の支払いを途中で止めて、年金原資を死亡保障に移行できるタイプの商品もあります。この場合、結果として健康診断なしで終身保険に加入できます。</p> <p>変額個人年金保険の死亡保険金は、年金原資の運用成績で支払われる死亡保険金額が変動します。多くの場合、「(1) 死亡時の資産残高 (2) 払込保険料総額 (3) 解約払戻金」のうちで最も高い金額が支払われます。保険料を一括して支払う一時払年金保険は、一時払保険料＝最低死亡保障額となっています。いずれにしても、相続時の生命保険の非課税枠の分だけ、相続時まで現金で保有しているよりも有利です。</p>

■ 生命保険に加入するときに検討すべきこと

加入の時期	<p>生命保険は、契約時の被保険者の年齢が上がるにつれて保険料が高くなります。また、保険契約時に健康診断が必要なので、高齢になると加入自体が難しくなります。このため、一日でも早く加入したほうが良いでしょう。</p>
払込み期間	<p>保険料の支払いには保険商品にもよりますが、一時払い、有期払い込み、終身払い込みの中から選択します。終身払い込みは、一回あたりの保険料負担は少なく済みますが、長生きするほど保険料の負担が大きくなるので、避けたほうが良いでしょう。被相続人が高齢で、金融資産が多い場合は、一時払いを選択することもよくあります。</p>
保険金額	<p>次のような金額が選択肢となるでしょう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生命保険の非課税枠の金額：500万円 × 法定相続人の人数 → 相続財産が2～3億円までならこの金額で十分です ・ 相続税の納税資金の不足分をカバーできる金額 ・ 相続税の支払いに必要な金額のすべて → 生命保険金にも相続税が掛かることを忘れずに設定することが必要 ・ 代償分割資金として必要な金額のうちで、自分の財産から支払いきれない分 → 遺産分割で他の相続人の遺留分に不足する金額を少なくとも用意できるようにしましょう ・ 被相続人の自社株の保有分 ・ 死亡に伴う費用も合わせて準備する <ul style="list-style-type: none"> → 葬儀費用：通夜からの飲食接待費＋お寺の費用＋葬儀一式＝平均231.0万円 ＊日本消費者協会「第8回『葬儀についてのアンケート調査』報告書」（平成19年） → 生活の変化に伴う費用：引越しが必要になることもあります （100万円くらいは必要か） → 相続に必要な経費：相続税申告のための税理士報酬、相続で取得した不動産の登記費用など

受 取 人	一次相続が発生するまでの生命保険の受取人は配偶者になっていることが多いでしょう。しかし、配偶者の税額の軽減があるので、配偶者は相続税を負担しないことが多く、相続税の納付で困るのは子供であることが大半です。保険金を配偶者が受け取って、子供に渡す場合には贈与税が掛かるので、相続税の支払いに困る人を直接受取人にすべきです。
-------	---

■ 生命保険の契約者と受取人の組合せ

[生命保険金にかかる税金]

被保険者 (死者)	契約者 (保険料を払った人)	受取人 (保険金をもらう人)	課税方法
被相続人 例：父	被相続人 例：父	相続人 例：母	相続税
被相続人 例：父	相続人 例：子供	相続人（契約者と同じ） 例：子供	所得税（一時所得）
被相続人 例：父	相続人 例：母	相続人（契約者と違う） 例：子供	贈与税

生命保険による納税対策をする場合には、契約者（保険料を払った人）と受取人（保険金をもらう人）の組合せも検討する必要があります。

被相続人が保険料を支払うよりも、相続人が保険料の金額分を被相続人に贈与して、相続人が保険料を支払うようにすることがあります。これは、生命保険金にかかる税金を所得税（一時所得）にする方法です。被相続人に掛かっている死亡保険金は、契約者と受取人の違いによって掛かる税金が変わります。契約者（保険料の支払者）が被相続人ではなく相続人で、保険金の受取人が契約者と同じ相続人の場合は、保険金には相続税ではなく所得税（一時所得）が掛かります。

一時所得となる生命保険や損害保険（死亡保険金・満期保険金・解約返戻金など）は、給与所得などの他の所得の金額と合計して総所得金額を求めた後、所得税率を掛けて納める税額を計算します。このとき、「生命保険金の全額＝一時所得金額」ではありません。生命保険金の約 1 / 2、正確には下記の計算式で求められる金額を一時所得金額とすればよいことになっています。

$$\{(\text{生命保険金} + \text{契約者配当金}) - \text{払込保険料総額} - \text{特別控除額 } 50 \text{ 万円}\} \times 1 / 2 = \text{一時所得金額}$$

ただし、「一時払養老保険」や「一時払損害保険（保険期間が 5 年以内であるなど一定の要件を満たすもの）の差益」は、税率が 20%（所得税 15%、地方税 5%）である源泉分離課税が適用されます。また、満期保険金は一時金でもらうと一時所得ですが、年金でもらうと雑所得になります。

住民税を合わせた所得税の最高税率は 50%（所得税 40%、住民税 10%）ですが、上記のように一時所得金額は 1 / 2 にしたものが税金の対象となるので、実質の最高税率は 25% となります。相続税率が 25% よりも高くなりそうなときは、一時所得にした方が税金は安くなります。

ただし、生命保険金にかかる相続税は、「500 万円 × 法定相続人の人数」の金額が非課税となっているので、法定相続人が多い場合や生命保険の金額が小さい場合は、一時所得よりも相続税の税率が高くなっても相続税の方が支払う税金が少なく済みます。

死亡保険金はみなし相続財産なので、相続税の計算のときには相続財産に足します。このため、資産が多い場合は、死亡保険金を相続で受け取ると高額な相続税が掛かります。相続税が掛からない範囲の資産しかなければ、相続税は掛からないので、この場合には死亡保険金は相続で受け取るのが良いことになります。シミュレーションを行って、契約者と受取人を誰にすべきか検討しましょう。

【ご活用いただくと役立つ相続診断シミュレーションメニュー】

・子への贈与と生命保険

B. 資産活用（資産贈与・所得移転を含む）

資産を活用することによって、「相続の支払い対策（納税資金・分割資金）」をすることもできます。

相続対策のための資産活用では、賃貸住宅建築によって相続税評価額を抑えることを目的にすることが多いのですが、相続までに期間がある場合は、年数の経過とともに賃貸住宅建築による相続税評価額の圧縮効果は小さくなっていきます。次の表をご覧ください。

【賃貸住宅建築後の相続税の節税効果の変化】

<ul style="list-style-type: none"> ・相続人は子供1人 ・財産は被相続人名義の土地1億円（自用地での相続税評価額）と現金2億円 ・この土地に、被相続人名義の賃貸住宅を全額借入金で建てる ・建物は、建築金額：3億円、固定資産税評価額1.8億円（毎年2.2%ずつ定額償却すると仮定） ・土地は、借地権割合60%、借家権割合30%、賃貸割合は常に100%とする ・借入金の3億円は、25年で元金均等返済とする ・賃料収入と、借入金の返済・修繕費などの支出は同じで、収支差額は0円とする

	賃貸住宅建築前	賃貸住宅建築後		
		完成直後	5年後	30年後
土地	10,000万円	8,200万円	8,200万円	8,200万円
賃貸住宅	万円	12,600万円	11,214万円	4,284万円
借入金	万円	△30,000万円	△24,000万円	0万円
現金	20,000万円	20,000万円	20,000万円	20,000万円
相続税評価額の合計	30,000万円	10,800万円	15,414万円	32,484万円
相続税課税価格	24,000万円	4,800万円	9,414万円	26,484万円
相続税額	7,900万円	760万円	2,124万円	8,894万円

上の表では、賃貸住宅の収支差額を0円としていますが、実際には収入が入っていきます。賃貸住宅の収益が良いほど、被相続人の財産を年数の経過とともに大きくなるスピードは早くなります。

賃貸住宅の建築によって、土地の相続税評価額は「自用地評価 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)」となるので、相続税評価額圧縮効果が全くなくなるわけでは、賃貸住宅の収益性が良いと相続税評価額圧縮効果よりも金融資産が増えたことによって相続資産を大きくする効果が勝ってしまいます。

相続財産の内容が不動産から、相続税の納税がしやすい金融資産に比重が移っていくので、「相続の支払い対策（納税資金・分割資金）」には良いのですが、相続財産が大きくなった分だけ支払うべき相続税の金額も大きくなっていくので、もう一度、「相続資産の圧縮対策」を検討する必要があります。

つまり、相続時期が間近に迫っている場合には、「相続資産の圧縮対策」の大きさだけを考えて、被相続人の土地に被相続人の名義で賃貸住宅を建てれば良いのですが、相続時期がかなり先である場合はそれではいけないのです。

賃貸住宅の収入によって、被相続人の資産を増やさないためには、賃貸住宅を建てる時に土地や建物の名義をどうするかを検討する必要があります。次の表をご覧ください。目的によって、様々な方法があることがわかります。

[賃貸住宅の名義の違いによる効果について]

	相続税対策重視型	所得税対策重視型	所得税・相続税対策併用型①	所得税・相続税対策併用型②	金融資産移転対策型
土地所有者	被相続人	被相続人	被相続人	被相続人	子
建物所有者	被相続人	子	同族法人 (株主：子)	同族法人 (株主：被相続人)	土地所有者の子と生計が同じ被相続人
土地貸借関係	自己使用	使用貸借方式子	無償返還届出方式 (賃貸借)	無償返還届出方式 (使用貸借)	相当の地代方式 (改定型)
土地の評価方法	貸家建付地	自用地評価	自用地評価額 ×80%	自用地評価額	自用地評価
その他の状況				建物完成の3年経過後に株式を子に贈与する	被相続人の金融資産が大きい
相続時期	近い将来	かなり先	かなり先	建物完成の3年経過後(注1)	金融資産を地代で移せる期間後
納税資金の準備	できない	子への賃料収入	子への役員報酬	子への役員報酬	子への地代収入
メリット	相続税評価額の圧縮効果大	被相続人の所得税軽減と資産増加の防止	被相続人の所得税軽減と資産増加の防止	被相続人の所得税軽減と資産増加の防止 被相続人が出資した資本金を株の贈与で子に無税で渡せる	被相続人の金融資産を地代として無税(注2)で子に移転できる
デメリット	賃料収入で被相続人の資産増加	土地の相続税評価額の圧縮効果小 子に建物資金が必要	土地の相続税評価額の圧縮効果中 法人に建物資金が必要	土地の相続税評価額の圧縮効果中	土地の相続税評価額の圧縮効果小

注 1：株式の評価通達では、取引相場のない株式を純資産価額で評価する場合は、原則として路線価評価額、固定資産税評価額で評価することになっていますが（財評基 11～26）、例外としてその会社が3年以内に新築や購入で取得した不動産は時価で評価することになっています（財評基 185）。

3年経過すれば建物は固定資産税評価額で評価できるので、法人が借金して建物を建てていれば、法人の純資産は「建物－借入金＝ゼロ」となります。この結果、この法人の株式評価はゼロとなり、子に譲渡しても贈与税が掛かりません。

注 2：事業を営んでいる者が、その事業の租税回避措置をすることを防止するために設けられた所得税法第 56 条の特例（下記＊を参照）により、子は無税で地代を受け取れる。この際、被相続人（借地人）は、借家権料を支払わず（節税のため）、できるだけ多くの地代を支払うために相当の地代方式（改定型）を選択する。

＊事業者が節税のために、身内に給料や地代を支払うことで経費を膨らませた場合、その経費が租税回避措置と見なされると経費として認められません（所得税法第 56 条の特例）。その代わりに、2重課税をさけるために、その経費に給料や地代を受け取った側には、課税されません。

→被相続人：子に払った地代は不動産所得の経費に出来ない（被相続人の所得税は上がる）

→子：被相続人からもらった地代は各種の所得の計算上ないものとみなす→(子に所得税、贈与税が不要)

上の表で、重要なことは特殊関係者間（身内同士、身内の会社との取引のこと）の土地貸借の方法をよく理解して、最適な方法を選択することです。

特殊関係者間の土地貸借の方法は、以下の表のように 4 つあります。

[特殊関係者間の土地貸借の方法①]

土地貸借の方法	内 容	メリット・デメリット
権利金方式	借地人から地主へ、借地権の設定の権利金として借地権料を支払い、底地部分の使用料として通常の地代を支払う方法。	借地人には多額の借地権料がかかり、それを受け取る地主にも所得税の負担があるので、特殊関係者間の土地貸借ではあまり使われない。法人が一方の当事者の場合、この方式を避けるために「相当の地代方式」か「無償返還方式」を取ります。
相当の地代方式	借地権料を支払わない代わりに、通常の地代に借地権料分を上乗せして支払う方法。据置型と改定型がある。据置型では最初に設定した相当の地代を据え置きます。改定型では地価の変動に応じて相当の地代を改定します。改定型の選択には、「相当の地代の改定方法に関する届出書」の提出が必要です。	更地価格（時価もしくは相続税評価額）の 6% の地代（年額）を設定しなければならず、地代が高額となります。地主の所得を移管する目的で会社を設立する場合には向いていません。 土地の値上がると借地権の金額も上がりますが、据置型を選択すれば、上がった分の借地権は権利金を新たに払わなくても、借地人の権利になります。借地権を借地人に移すには良い方法です。 子供が公務員や幼少である場合は、管理会社の役員になれません。このときは、相続時課税精算制度を使って土地を子供に贈与し、改定型を選択すれば、大きな金額の地代を子供に移すことが出来ます。

土地貸借の方法	内 容	メリット・デメリット
無償返還方式	相当の地代に満たない地代でも、「土地の無償返還に関する届出書」を提出すれば、借地権が借地人に発生しないので、借地権料を支払う必要がありません。	地代を低く設定できるので、借地人に賃貸収入を残すことが出来るので、地主の所得を移管するのに適している。また、地代を賃貸借と認められる金額に設定しておくこと、地主は底地を自用地評価額の 80% で評価されるので、相続税評価額の圧縮対策にもなる。
使用貸借方式	地代が固定資産税評価額以下の場合には使用貸借とされます。	地主も借地人も個人の場合は、使用貸借では借地借家法の保護の対象にならないため、借地権の認定課税は行われません。 一方が法人の場合は賃貸借と見なされるので、使用貸借として借地権を払っていない場合、借地権については贈与されたとして課税され、通常の地代の支払いが必要となります（権利金方式と同じような扱いになる）。

[特殊関係者間の土地貸借の方法②]

【権利金方式】		
	借地人：会社	地主：個人
権利金方式	支払った権利金を資産計上	受け取った権利金の額で違う ・時価の 1/2 超：譲渡所得の収入金額 ・時価の 1/2 以下：不動産所得の収入金額
地代とその取扱い	損金に算入 通常の地代：固定資産税の 2～3 倍	不動産所得の収入金額に算入
土地の相続税評価額	株価評価：自用地評価額 × 借地権割合	自用地評価額 × (1 - 借地権割合)

【相当の地代方式】改定型		
	借地人：会社	地主：個人
借地権設定時	課税関係なし	
地代とその取扱い	損金に算入 相当の地代（年額）：更地価格 × 6% 3 年以下の期間ごとに改定する	不動産所得の収入金額に算入
土地の相続税評価額	株価評価：自用地評価額 × 20%	自用地評価額 × 80%

【相当の地代方式】据置型		
	借地人：会社	地主：個人
借地権設定時	課税関係なし	
地代とその取扱い	損金に算入 相当の地代（年額）：更地価格 × 6% 借地権設定時のままで据え置く	不動産所得の収入金額に算入
土地の相続税評価額	株価評価：①、②の大きい金額（ア） ①自用地評価額 × 借地権割合 × {1 - (実際の地代 - 通常の地代) / (相当の地代 - 通常の地代)} ②自用地評価額 × 20%	自用地評価額 - (ア) の金額

【無償返還方式】		
	借地人：会社	地主：個人
借地権設定時	課税関係なし	
地代とその取扱い	損金に算入 0 ~ 相当の地代の間で自由に設定	不動産所得の収入金額に算入
土地の相続税評価額	【賃貸借】株価評価：自用地評価額 × 20% 【使用貸借】株価評価：ゼロ	【賃貸借】自用地評価額 × 80% 【使用貸借】自用地評価額

【使用貸借方式】		
	借地人：会社	地主：個人
借地権設定時	両方が個人：課税関係なし	
地代とその取扱い	固定資産税以下の地代	
土地の相続税評価額	借地権評価はゼロ	自用地評価額

【無償返還方式】		
	借地人：会社	地主：個人
借地権設定時	借地権に相当する額の贈与を受けたもとして 受贈益に計上	課税関係なし
地代とその取扱い	損金に算入 通常の地代	不動産所得の収入金額に算入
土地の相続税評価額	株価評価：自用地評価額 × 借地権割合	自用地評価額 × (1 - 借家権割合)

一般的には、相続税評価の圧縮対策と相続人への賃貸収入の移管の両方を狙って、相続人が出資して不動産管理会社を設立し、その会社の役員にも相続人が就任して給与をもらえるようにし、被相続人の土地を無償返還方式で借地して賃貸住宅の経営を行います。

この場合、被相続人の土地の相続税評価額は、自用地評価額 × 80% となります。借地権割合 60%、借家権割合 30% の土地で賃貸住宅を建てた場合の土地の評価は貸家建付地評価となり、自用地評価額 × (1 - 60% × 30%) = 自用地評価 × 82% です。無償返還方式の相続税評価額の圧縮効果の方が高いこととなります。不動産管理会社に被相続人が出資した場合、賃貸経営が順調行くと不動産管理会社の株式評価が高くなり、その相続対策も考えなくてはならなくなります。このため、相続人が出資して不動産管理会社を設立します。

設立した不動産会社は、「(1) 管理料徴収方式 (2) 転貸方式 (3) 不動産所有方式」の3つ方法で業務を行うことが出来ますが、相続対策として行う場合は、被相続人から不動産会社に最も大きく所得を移転できる不動産所有方式を選択します。

	管理料徴収方式	転貸方式	不動産所有方式
土地の所有	個人オーナー	個人オーナー	個人オーナー
建物の所有	個人オーナー	個人オーナー	管理会社
個人オーナーの収入	一般の賃貸人からの家賃	管理会社からの家賃	管理会社からの地代
個人オーナーの業務	一般の賃借人への貸付	管理会社への一括貸付	管理会社の土地の貸付
管理会社の収入	個人オーナーからの管理料	一般の賃貸人からの家賃	一般の賃貸人からの家賃
管理会社の業務	賃貸物件の管理業務	一般の賃借人への貸付	一般の賃借人への貸付
特徴	管理会社には管理料（判例では賃料の 4～7%）しか入らない	空室が増加で管理会社の収入が赤字になることもある 管理料は 15% 以下にしないと否認される可能性あり	管理会社の収入が最も大きくなる

被相続人が賃貸物件を所有している場合は、まずその物件を設立した不動産管理会社で買い取ります。建物を不動産管理会社に売却しても、例えば「売却価格 1 億円 - 原価 1 億円 = 売却益 0 円」のように売却益が 0 円になるようにすれば、譲渡所得税は掛かりません。つまり、原価である帳簿価格（未償却残高）で売却すればよいのです。

税務上の規定では、時価で売却することになっているので、帳簿価格と時価にかなり差がありそうなときは、不動産鑑定士の簡易鑑定額で取引しましょう。

不動産管理会社に建物の買い取り資金がない場合は、被相続人が不動産管理会社に貸し付けることもできます。不動産管理会社は、建物代金を分割して金利をつけて返済していくことになります。

被相続人の不動産所得となっていたものを、不動産管理会社が賃貸物件を買い取ることで不動産会社の収入にすることが出来ます。その収入を不動産管理会社の役員になった相続人に給与として支払うと所得が分散されるので、身内で支払っている所得税・住民税・法人税の合計の税金額は、被相続人が一人で不動産所得を得ていた時よりも少なくできます。これは、所得税が累進課税になっているからです。

また、もともとの収入がなかった相続人を役員に付けて給与を支払うと、給与を支払う人数分だけ給与所得控除を使うことが出来るので、その分でも所得税の課税対象金額を少なくすることが出来ます。

不動産管理会社の法人税は、不動産収入と経費が釣り合うように給与の総額を設定すれば、均等割だけの負担で済みます。

被相続人には、不動産管理会社に土地を貸しているのので、地代収入が入ってきます。この地代収入を調整することで、被相続人の不動産所得を不動産管理会社に移管する金額を調整することが出来ます。

下の表を見ればわかる通り、被相続人の不動産管理会社設立前の不動産所得が多ければ多いほど、また、被相続人から不動産管理会社を通じて相続人に所得を移せば移すほど、身内全体で所得税・住民税・法人税の節税額は大きくなります。下記の表では、事業税の変化は計算に含めていませんが、不動産管理会社の所得金額を0円にすることで、事業税も支払う必要が亡くなります。

[個人所得別の不動産管理会社設立による所得税・住民税の節税額]

- ・ 会社に移転された所得は2人の相続人に均等に給与として支払われることにします
- ・ 相続人2人には他に所得はないものとします
- ・ 会社設立後は、土地は被相続人の所有、建物は法人の所有とします
- ・ 被相続人の所得は不動産所得のみとし、会社設立後は会社から地代をもらうことにします
- ・ 所得税、住民税の所得控除は給与所得控除と基礎控除のみとし、住民税は標準税率とします
- ・ 法人税は均等割額の7万円のみとします
- ・ 四捨五入しているので、計算上、その分だけ差違がでます

被相続人の会社設立前の 不動産所得		設立前	設立後に2人の相続人へ移転する年間所得の合計額				
			100万円	300万円	500万円	800万円	1000万円
500万円	合計税金額	97万円	74万円	50万円	45万円	万円	万円
	節税額		23万円	47万円	52万円	万円	万円
1000万円	合計税金額	261万円	229万円	181万円	141万円	106万円	113万円
	節税額		32万円	80万円	120万円	155万円	148万円
1500万円	合計税金額	476万円	440万円	371万円	305万円	237万円	209万円
	節税額		36万円	105万円	171万円	239万円	267万円
2000万円	合計税金額	702万円	659万円	586万円	520万円	427万円	373万円
	節税額	万円	43万円	116万円	182万円	275万円	329万円
移転する年間所得を 人の相続人に贈与した 場合	合計贈与 税額		0万円	30万円	55万円	110万円	170万円

不動産管理会社を設立することで相続人に移管できた所得を、不動産管理会社を設立せずに被相続人が自分の不動産所得から直接、贈与するとどうなるのでしょうか。これも上の表をご覧ください。不動産管理会社を設立した場合は身内全体での税金を削減できるのに対して、直接に贈与すると贈与税が掛かり、その贈与税の分だけ身内全体での税金は増えてしまいます。このことから、不動産管理会社を設立は、被相続人の所得を相続人に上手く移す良い方法であることがわかります。

ただし、相続人がもともと給与所得を得ていて、その所得金額が被相続人の不動産所得と同じ以上の場合は、被相続から不動産所得を相続人に移し過ぎると、身内全体で支払う所得税・住民税・法人税の金額は逆に増えてしまいます。

ただし、この場合でも被相続人の相続財産の増加を防ぐことはできるので、相続税評価額の圧縮効果はあります。毎年の所得税が増える金額と、相続財産が増えることによる相続税が増える金額を考えて、どの程度の所得を移すべきか考えましょう。

[相続人（法人の役員）に元からの給与収入があった場合の所得税・住民税の節税額]

- ・ 会社に移転された所得は2人の相続人に均等に給与として支払われることにします
- ・ 相続人2人は、給与収入がもともと各々800万円あったとします
- ・ 会社設立後は、土地は被相続人の所有、建物は法人の所有とします
- ・ 被相続人の所得は不動産所得のみで、会社設立後は会社から地代を100万円もらうことにします
- ・ 所得税、住民税の所得控除は給与所得控除と基礎控除のみとし、住民税は標準税率とします
- ・ 法人税は均等割額の7万円のみとします
- ・ 四捨五入しているため、計算上、その分だけ差違がでます

		設立前	設立後	設立前の内訳			設立後の内訳			
		合計	合計	被相続人	相続人		法人	被相続人 (地主)	相続人 (法人役員)	
					1人 当たり	全員			1人 当たり	全員
不動産所得額		800	100	800				100		
給与所得	給与収入：元の方	1600	1600		800	1600			800	1600
	給与収入：増加分	0	700						350	700
	給与収入計	1600	2300		800	1600			1150	2300
	給与所得控除	400	455		200	400			228	455
	給与所得額	1200	1845	0	600	1200	0	0	923	1845
課税所得	所得合計	2000	1945	800	600	1200	0	100	923	1845
	基礎控除：所得税	114	114	38	38	76		38	38	76
	基礎控除：住民税	99	99	33	33	66		33	33	66
	課税所得額：所得税	1886	1831	762	562	1124	0	62	885	1769
	課税所得額：住民税	1901	1846	762	567	1134	0	67	890	1779
税金	所得税	251	283	112	70	139	0	3	140	280
	住民税	191	186	77	57	114		7	89	179
	法人税（均等割）	0	7				7			
	税金合計	442	476	189	127	254	7	10	229	458
節税額		33						102	205	

【ご活用いただくと役立つ相続診断シミュレーションメニュー】

- ・ 子への生前贈与効果
- ・ アパートを子に贈与

C. 資産売却

資産を売却することで、「相続の支払い対策（納税資金・分割資金）」をすることもできます。

ただし、資産の売却のタイミングは、相続開始以降の方が次のような点で有利です。

(1) 資産を売却し、現金化すると、相続税評価額が上がる

→土地の相続税評価額は、時価の 80% が目安になっているので、現金化すると 20% 評価額が増える

(2) 相続後、相続税の申告期限の翌日からの 3 年以内に相続や遺贈によって取得した資産を売却すると、資産の売却益である譲渡所得金額を少なくすることが出来ます

→相続税の取得費加算

このため、相続まで相当の期間があるのであれば、資産の売却をする前に活用を検討してみましょう。

相続税の取得費加算とは、譲渡した金額の費用として支払った相続税の一部を加えることが出来ることを言います。その要件は以下の通りです。

- ・相続や遺贈により取得した資産を譲渡すること
- ・その資産について相続税が課税されていること
- ・その資産を「相続開始のあった日の翌日」から「相続税の申告期限の翌日以降 3 年を経過する日までに譲渡していること

相続税の取得費加算を使った譲渡所得の計算は、以下の算式で行います。

譲渡所得 = 売却価格 - 取得費 - 譲渡費用	
取得費加算額 = 譲渡した人の相続税額 ×	$\frac{\text{譲渡した人の相続税の課税価格の計算の基礎とされた土地等の価格の合計額}}{\text{譲渡した人の相続税の課税価格} + \text{譲渡した人の債務控除額}}$

- ・土地等とは、土地及び土地の上に存する権利をいいます。
- ・土地等には、相続時精算課税の適用を受けて、相続財産に合算された贈与財産である土地等や、相続開始前 3 年以内に被相続人から贈与により取得した土地等が含まれ、相続開始時において棚卸資産又は準棚卸資産であった土地等や物納した土地等及び物納申請中の土地等は含まれません。

取得費加算の特例を上手く使うには、ポイントがあります。ポイントは以下の表をご覧ください。

[取得費加算の特例の使い方のポイント]

<p>売却予定の土地は、配偶者以外が相続する</p>	<p>配偶者：配偶者の税額控除を使って節税 他の相続人：取得費加算の特例を使って節税</p>
<p>売却予定の土地は、換価分割する</p>	<p>換価分割：相続人全員が取得費加算の特例を利用できる 代償分割：取得した者が負担した相続税の分しか取得費加算ができない</p>
<p>居住用財産は、同居の相続人が相続した売却する</p>	<p>自宅の売却時には、3,000万円の特別控除がある 譲渡所得 = 売却価格 - 取得費 - 譲渡費用 課税譲渡所得 = 譲渡所得 - 特別控除</p> <ul style="list-style-type: none"> 同居する親族で共有相続すると 3,000万円 × 共有人数の控除を受けることが出来る 居住の実態を重視するため、形式的な居住の事実では適用不可 (住民票を移すだけではダメ)
<p>身内に売却する</p>	<p>取得費加算の特例が使えるのは申告期限からの3年なので、その間に売却できない場合は、身内に売却する。 次に身内が売却するときは、取得費加算された価格が取得費になるため、半永久的に所得費加算が使えることになる。</p>
<p>売却予定の土地を引き継ぐものに土地を集中させ、借金は引き継がせない</p>	<p>所得費加算額を大きくするため</p>
<p>相続発生前に交換を行い、売りたい土地を相続する（「固定資産の交換の特例」を使って、譲渡税が課税されることなく、土地や建物の交換ができる）</p>	<p>個人が、土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする特例があり、これを固定資産の交換の特例といいます。 この特例が受けられる場合でも、交換に伴って相手方から金銭などの交換差金を受け取ったときは、その交換差金が所得税の課税対象になります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも固定資産であること。 交換により譲渡する資産及び取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。 交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。