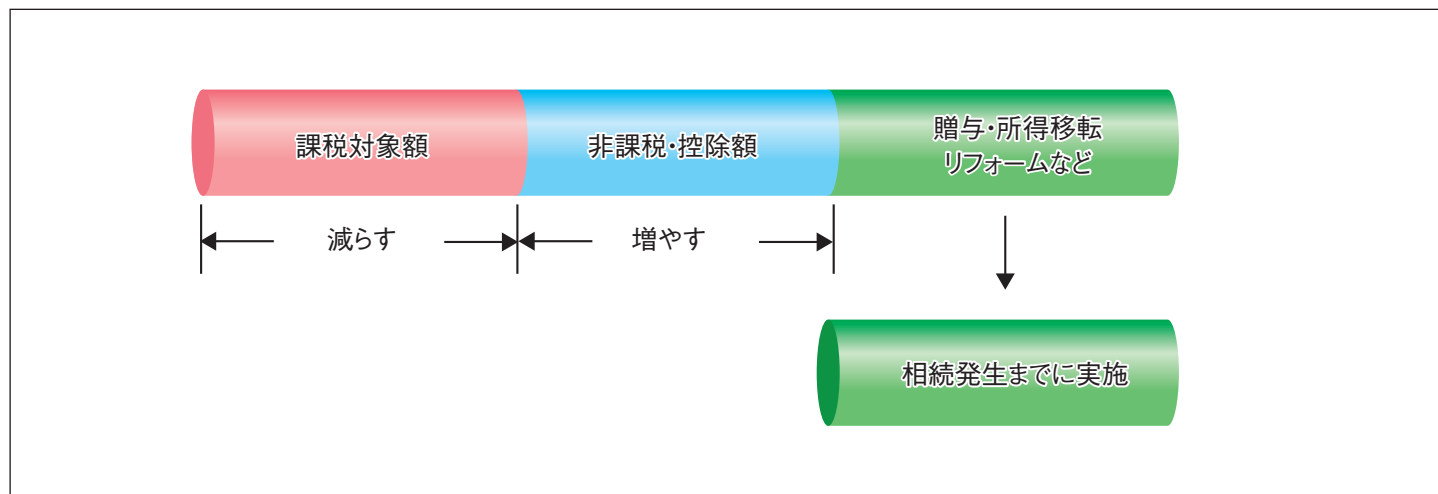


相続資産 圧縮対策のポイント

【3つの資産圧縮対策】



「相続資産の圧縮対策」は大きく以下の3つに分けられます

- A. 相続税の課税対象額を減らす
- B. 相続資産のうちで非課税枠・控除額を増やす
- C. 相続発生までに相続資産を減らす

A. 相続税の課税対象額を減らす

主に土地の評価減効果を利用する施策です。この施策は大きく3つに分けられます。

- 小規模宅地等の特例の活用
- 土地の評価方法の見直し
- 不動産活用することによる評価額の圧縮

■ 小規模宅地等の特例の活用

「小規模宅地等の特例の活用」は、自宅や事業用の土地に対して相続税評価額が大幅に圧縮される特例を活用して、課税対象額を減らす方法です。適用面積に上限があるので、どの土地にこの特例を適用させるべきか検討する必要があります。

土地を買い替えることで、この特例をより有効に活用することが出来ます。それは、この特例で評価減が受けられる土地面積に上限が決められているからです。このため路線価が低い土地から、土地の総額が同じでも路線価が高い土地に買い替えれば、特例の面積上限内の土地の評価額が増えるので、特例による評価減効果が大きくなるのです。

【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】

- ・ 小規模宅地の選択
- ・ 住み替え（小規模宅地の特例）

■ 土地の評価方法の見直し

土地は「土地の分割方法の工夫」、「土地の利用区分の見直し」、「土地の相続税評価額の補正」をすることで相続税評価額を減らすことが出来ます。

「土地の分割方法の工夫」では、土地を分割することにより、「低い路線価で評価される土地を作り出すこと」、「評価額が低くなるような土地の形状にすること」で相続税評価額を圧縮します。具体的には次の通りです。土地が2つの道路に面している場合は、分割によって片方の土地を路線価が低い方で評価するようにします。また、分割によって片方の土地が不整形地にすると、相続税評価の時に補正値を掛けて評価を減額できるので、これを利用して相続税評価額を圧縮します。

このように分割した土地でも、相続後に同時に売却することができれば、1つの土地なので売却金額は下がり、相続税額だけを少なくすることが出来るのです。

「土地の利用区分の見直し」は、自家用地よりも貸家建付地の評価が低いことを利用した相続税評価額の圧縮方法です。駐車場は自家用地として評価されますが、アパートの住人のための駐車場は貸家建付地の評価を適用できます。このため、アパートの住人用とそれ以外に駐車場を分けることが出来れば、相続税評価額が圧縮できます。

「土地の相続税評価額の補正」は、先ほど少し触れましたが相続税評価の時に補正値を掛けることで、相続税評価額を下げることを使った資産の圧縮方法です。例えば、奥行きが長い土地は「奥行長大補正値」、間口が狭い土地は「間口狭小補正値」、面積が広い土地は「広大地補正値」を掛けて評価額を圧縮することが出来ます。

相続税評価は、相続人側が評価をすることになっているので、補正せずに申告した場合は余計に相続税を支払うこととなります。自分の土地の中で補正ができるものがないかチェックし、必要に応じて土地家屋調査士に評価を依頼することが必要です。

【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】

- ・ 分割による減額 (二方路)
- ・ アパート駐車場
- ・ 分割による減額 (角地)
- ・ 広大地
- ・ 分割による減額 (正面のみ)

■ 不動産活用することによる評価額の圧縮

「不動産活用することによる評価額の圧縮」は、「現金よりも不動産の相続税評価額が低いこと」と、「他人に不動産を貸すことによって相続税評価額の減額ができること」を利用した資産の圧縮方法です。

建物は、相続税評価の時には固定資産税評価額で評価されます。固定資産税評価額の時価に対する評価の割合は構造によって違い、目安としては木造・軽量鉄骨造 50%、重量鉄骨造 55%、RC造 60%です。つまり、木造の建物を建てた場合、その建物は、建てるのにかかった金額 (=時価) で評価されるわけではなく、時価の 50% 程度の金額である固定資産税評価額で評価されるのです。さらに、建物完成時から時間が経てば、減価償却費分だけ固定資産税は少なくなっていくます。

賃貸用の建物であれば、固定資産税評価額からさらに借家権の割合を引くことが出来ます。借家権は賃貸物件に住んでいる人の権利なので、その分を所有者の評価額から引くことが出来るのです。借家権は、現在は30%で設定されています。

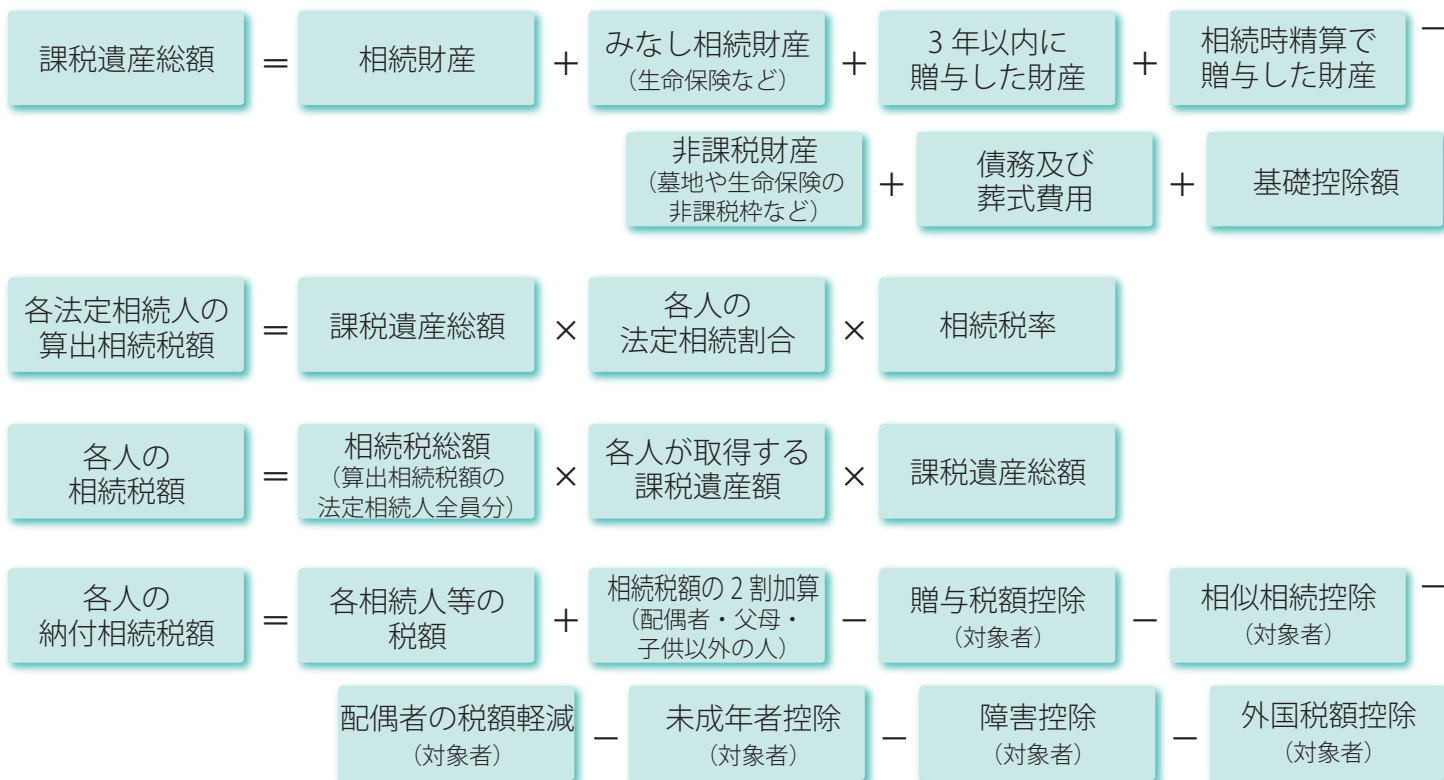
土地の相続税評価では、公示地価（≒時価）の概ね70%程度の水準で設定されている路線価を使うので、現金を土地に変えるだけで評価額を30%少なくすることが出来ます。さらに、土地に賃貸用の建物が建っている場合、土地の評価は貸家建付地評価となり、借家権と借地権を掛けた割合分だけ土地の評価額を下げる事が出来ます。

収益物件を購入すれば、建物と土地の評価減効果を同時に受けることが出来ます。ただし、賃貸用の建物を建てる場合や、収益物件を購入する場合は、相続税評価額の圧縮効果だけでなく、収益性も良く検討しないと資産を大きく減らすことになるので、注意してください。また、賃貸物件は収益を生むので、当然、相続資産を増えています。このため、「C. 相続発生までに相続資産を減らす」も検討してください。

【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】

- ・ 土地活用の節税効果 (建物) ・ 貸家による減額
- ・ 土地活用の節税効果 (土地) ・ 収益物件購入による減額

B. 相続資産のうちで非課税枠・控除額を増やす



「B. 相続資産のうちで非課税枠・控除額を増やす」には以下の3つの方法があります。

- 非課税枠を使う
- 法定相続人の人数を増やす
- 配偶者の1次相続の段階での相続割合を変える

■ 非課税枠を使う

相続財産の中で非課税になるものには、以下のようなものがあります。

お墓などの礼拝物	墓地や墓石、仏壇、仏具、神を祭る道具など日常礼拝をしている物。 ただし、骨とう的価値があるなど投資の対象となるものや商品として所有しているものは相続税がかかります。
公益を目的とした事業に使われるもの	宗教、慈善、学術、その他公益を目的とする事業を行う一定の個人などが相続や遺贈によって取得した財産で公益を目的とする事業に使われることが確実なもの。
障害者を扶養するための給付金を受ける権利	地方公共団体の条例によって、精神や身体に障害のある人又はその人を扶養する人が取得する心身障害者共済制度に基づいて支給される給付金を受ける権利。
生命保険金の非課税枠	相続や遺贈によってもらった生命保険金のうちで、「500万円 × 法定相続人の人数」までの金額。
死亡退職金の非課税枠	相続や遺贈によってもらった退職手当金のうちで、「500万円 × 法定相続人の人数」までの金額。
花輪代、香典、弔慰金	花輪代、香典、弔慰金（ちょういきん）も課税です。 業務上の死亡では賞与を除く給料の3年分まで、業務上以外の死亡の場合は給料の半分までが非課税です。
幼稚園の事業に使われていた財産	個人で経営している幼稚園の事業に使われていた財産で一定の要件を満たすもの。 なお、相続人のいずれかが引き続きその幼稚園を経営することが条件となります。
国などに寄付した財産	相続や遺贈によって取得した財産で相続税の申告期限までに国又は地方公共団体や公益を目的とする事業を行う特定の法人に寄附したもの。あるいは、相続や遺贈によってもらった金銭で、相続税の申告期限までに特定の公益信託の信託財産とするために支出したもの。
債務（借金）	非課税財産とは違いますが、銀行のローンや友人からの借金は、相続財産から差し引くことができます。ただし、相続時点では債務額が確定していない連帯保証債務は差し引くことが出来ません。

非課税財産を使って相続税評価額を圧縮する方法で活用できるのが、生命保険金の非課税枠です。生命保険金には、「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小さくなります。

■ 法定相続人を増やす

相続税の納付する金額は、前頁のような計算で求めます。1 段階目で課税遺産額を出し、2 段階目で法定相続人が法定相続割合通りに相続したとして相続税の総額を計算します。3 段階目で課税遺産を受け取る割合に応じて、各人の相続税の支払い額を決めます。最後に、各種の税額控除を差し引いて実際に納付する相続税額が決まります。

重要なことは、相続財産から非課税財産や基礎控除額を差し引いたものが、課税遺産総額となるということです。このため、非課税財産や基礎控除額を増やすことが出来れば、課税遺産総額を減らすことが出来ます。非課税財産の代表的なものが、生命保険の非課税枠です。死亡保険金の「500 万円 × 法定相続人の人数」の金額が非課税となります。基礎控除額は現在、「5000 万円 × 1000 万円 × 法定相続人の人数」です。つまり、法定相続人の人数を増やすことが出来れば、課税遺産総額を減らすことが出来るのです。

法定相続人を増やすためにできることは養子を取ることです。養子は、被相続人に実子がいる場合は 1 人まで、実子がない場合は 2 名まで法定相続人に含めることが出来ます。このため、孫を養子にして法定相続人を増やす、相続人である子供の配偶者を養子にするといったことを行うことがあるのです。

法定相続人の人数が相続税の計算のときに関係する場合を整理すると、次の 4 つになります。

- ・ 相続税の基礎控除額：5000 万円 × 1000 万円 × 法定相続人の人数
- ・ 生命保険金の非課税限度額：500 万円 × 法定相続人の人数
- ・ 死亡退職金の非課税限度額：500 万円 × 法定相続人の人数
- ・ 相続税の総額の計算：上記の 3 つの結果が反映される

養子の制限は、相続税の計算上のことです。財産の分配をするうえでは、法定相続人に出来る養子の人数に制限はありません。実子と養子の法定相続割合は同じなので、子供の法定相続分の 1 人あたりの配分割合は、養子が何人でも実子と養子の合計した人数で割った金額になります。

ちなみに、非嫡出子も実子なので、認知されていれば相続税の計算上でも法定相続人に含めます。非嫡出子とは、婚姻外で生まれた子供のことを言います

相続税上で法定相続人に含めることができる養子には上記のように制限があるのですが、代襲相続人である孫と連れ子養子には人数に制限はありません。全員が相続税計算上でも、法定相続人となります。

相続人が被相続人よりも早くなくなっている場合、相続人の子供が相続人になります。この相続人のことを代襲相続人と言い、養子には当たりません。連れ子養子とは、再婚した配偶者が前の配偶者との子供（連れ子）を養子した場合を言います。

代襲相続人や連れ子養子は、相続税の負担軽減が目的で行われるのではないため、法定相続人にする際に制限はないのです。

ちなみに、法定相続人の数は相続税の計算上は、相続放棄がなかったものとするになっています。このため、相続放棄があっても相続税総額は変わりません。ただし、各人の法定相続割合や遺留分の割合は変わるので、注意が必要です。相続人が妻と一人息子の場合、妻（一人息子からすると母親）にすべて相続させようと一人息子が相続放棄すると、法定相続人が夫の両親や兄弟になってしまいます。このため、このような場合は、一人息子は相続放棄をせずに、相続分をゼロで相続することにします。

■ 配偶者の1次相続の段階での相続割合を変える

親の世代から子供の世代へ財産を全て移すには、父親が亡くなるときと母親が亡くなるときの2回の相続が必要です。1回目の相続のことを1次相続、2回目の相続のことを2次相続と言います。

1次相続の段階で配偶者の相続割合を増やすと、相続税の軽減につながります。それは、「配偶者の税額の軽減」があるからです。配偶者は、「法定相続割合の範囲内」と「1億6千万円まで」のどちらか大きい方の金額までの遺産を受け取る時は、相続税は掛からないのです。1次相続の段階では相続税の支払いの準備が出来ていないことも多いので、子供の相続税の支払い金額を抑えるに、1次相続の段階では配偶者の相続割合を増やすこともよくあります。

しかし、安易に1次相続の段階で配偶者の相続割合を増やしてしまうと、2次相続での相続税額が膨らんでしまいます。場合によっては、1次相続の段階で配偶者の法定相続割合を減らす方が、1次相続と2次相続の合計の相続税額が抑えられることもあります。1次相続と2次相続の両方を考えて、1次相続での配偶者の相続割合を決めないといけません。

1次相続の段階では相続が発生してから相続対策を考えることになったとしても、その段階では2次相続までの時間の余裕はあります。このため、2次相続までには相続税評価額を圧縮するための対策を実施することも可能です。2次相続段階で相続税評価額をかなり圧縮できるのであれば、1次相続で配偶者の相続割合を増やしても、1次相続と2次相続の合計の相続税額は抑えられるかもしれません。

以上のようなことを考慮して様々なシミュレーションを行い、1次相続での配偶者の相続割合を決める必要があります。

【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】

- ・ 孫を養子
- ・ 1次相続での配偶者の配分割合

C. 相続発生までに相続資産を減らす

「C. 相続発生までに相続資産を減らす」には2つの方法が考えられます。

■ 相続前に現金を使う（借金をする）

■ 贈与をする

■ 相続前に現金を使う（借金をする）

相続までに現金を使えば、当然ですが相続財産は減ります。このため、自宅のリフォームが必要なのであれば、相続対策から考えると相続までにしておくべきです。リフォームをすると建物の価値は上がるので、それにとまって固定資産税も増えてしまう可能性があります。

しかし、リフォーム分を課税されることは少ないようです。それは、市町村が固定資産評価額を把握して課税することになっているからです。10㎡以下の増改築は建築確認申請が不要で、さらに改築のみ場合は確認申請をすることはあまりありません。このため、市町村はリフォームを把握できないことが多いのです。

アパートリフォームの場合は、リフォーム分を経費として計上し、不動産所得を減らして所得税も減らす必要があります。このため、リフォーム代金を税務上で申告することになります。60万円未満の通常の維持管理費用であれば、一括してリフォームした年度を経費として計上できます。しかし、「耐用年数を延ばす」、「性能をアップする」ことにつながるような支出は資本的支出となり、複数年にわたって減価償却費として経費化することになります。

資本的支出となる場合でも、前期末取得価額の10%までの支出金額は修繕費としてリフォームした年度に経費計上することが出来ます。前期末取得価額とは、その固定資産の前期末帳簿価額のことではありません。その資産の当初取得価額に、前期末までに加えられた資本的支出の金額を加算したものが税務上の前期末取得価額とされています。

【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】

- ・ 土地活用の節税効果（自宅リフォーム）
- ・ 土地活用の節税効果（アパートリフォーム）

■ 贈与をする

[贈与税額]

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	50%	225万円

[相続税額]

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
3億円以下	40%	1,700万円
3億円超	50%	4,700万円

生前贈与も相続財産を減らす効果があります。暦年贈与であれば、もらう人につき毎年 110 万円以下までであれば無税で贈与することが出来ます。例えば、毎年 3 人の子供に 110 万円ずつ合計 330 万円を渡すのであれば、無税です。贈与する対象者には制限はないので、子供の配偶者など相続人以外にも贈与の対象者を広げれば、贈与税の非課税枠を増やすことが出来ます。

贈与税は相続税に比べて税額が高いのですが、1 回あたりに贈与する金額を抑えれば、110 万円を超える金額を贈与しても、贈与税と相続税の合計の金額を少なくすることが出来ます。例えば、配偶者が既に他界し、子供が 2 人いる場合を考えてみましょう。

2 億円の資産があれば $(2 \text{ 億円} - (5,000 \text{ 万円} + 1,000 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人})) \times 40\% - 1,700 \text{ 万円} = 3,500 \text{ 万円}$ の相続税が掛かります。

これに対して、2 人の子供に毎年 200 万円ずつ 10 年間にわたって贈与する場合はどうでしょうか。

$(310 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}) \times 10\% \times 2 \text{ 人} \times 10 \text{ 年} = 400 \text{ 万円}$ の贈与税が掛かります。

しかし、 $310 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人} \times 10 \text{ 年} = 6,200 \text{ 万円}$ の贈与できているので、

相続財産は $2 \text{ 億円} - 6,200 \text{ 万円} = 1.38 \text{ 億円}$ になっています。

このため、相続税は $(1.38 \text{ 億円} - (5,000 \text{ 万円} + 1,000 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人})) \times 30\% - 700 \text{ 万円} = 1,340 \text{ 万円}$ です。

贈与税を足しても 1,740 万円にしかありません。

贈与する金額を毎年 110 万円に抑えた場合は、贈与税は掛からず、相続財産が

$2 \text{ 億円} - (110 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人} \times 10 \text{ 年}) = 1.78 \text{ 億円}$ になります。

相続税は $(1.78 \text{ 億円} - (5,000 \text{ 万円} + 1,000 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人})) \times 40\% - 1,700 \text{ 万円} = 2,620 \text{ 万円}$ です。

贈与税が掛かっても 200 万円ずつ渡した場合が相続税と贈与税の合計金額が抑えられています。

[2 億円の相続財産を 2 人の子供に渡す場合 (配偶者は既に他界)]

	贈与をしない	2 人の子供に 110 万円ずつ贈与 (非課税の範囲内)	2 人の子供に 310 万円ずつ贈与
10 年間の贈与額	0 円	2,200 円	6,200 円
10 年後の相続財産	2 億円	1 億 7,800 万円	1 億 3,800 万円
10 年間の贈与税の合計	0 円	0 円	400 円
相続税額	3,500 万円	2,620 万円	1,340 万円
贈与税と相続税の合計	3,500 万円	2,620 万円	1,740 万円

相続の 3 年以内の贈与は相続資産に含まれますが、相続財産を受け取らない人であれば関係がありません。贈与は誰に対して行っても良いので、相続が近いようであれば子供の配偶者や孫など相続対象者以外の人に贈与すればよいでしょう。

また、扶養義務のある親族間では、生活費や学費、医療費などは贈与には当たらないことになっています。このため、子供に食費や光熱費を渡す場合や、孫の学費や塾代を負担する場合には贈与税は掛かりません。社会通念上妥当な金額の範囲である必要はありますが、生活費や学費の名目で贈与すれば贈与税はかからないのです。

アパートを贈与することで相続税を少なくすることもできます。アパートを贈与することで、アパート収入を相続人に移すことができるので、その分だけ相続時点での被相続人の財産は少なくすることが出来るのです。このとき、相続時精算課税制度を活用すると贈与税を支払うことなく、贈与することが出来ます。

相続時精算課税制度とは、累計で 2,500 万円までであれば贈与時点では非課税で親が子や孫に贈与できる制度です。被贈与者につき 2,500 万円まで非課税なので、両親からそれぞれもらう場合は 5,000 万円まで非課税となります。

相続税が掛からない範囲の財産しかない場合は、相続時精算課税制度を使えば、2,500 万円までであれば相続税も贈与税も掛かりません。

資産家が相続時課税制度を使う場合は、相続時精算課税制度を使うと暦年贈与の非課税枠が使えなくなるので、注意が必要です。アパートを贈与することによる所得の移転効果が大きいのか、暦年贈与による節税効果が大きいかをシミュレーションして、相続時精算課税制度を使うべきか決めましょう。

[暦年贈与と相続時精算課税制度の違い]

	暦年贈与	賃貸住宅建築後
対象	無制限	60 歳以上の親が、20 歳以上の子供または孫
非課税枠	毎年 110 万円まで	父、母、祖父、祖母のそれぞれが 2,500 万円まで（それぞれが累計で 2,500 万円になるまでは贈与しても何回しても非課税）
税率	110 万円を超えた分の 10% ~ 50%	2,500 万円を超えた分に一律 20% の税金を仮納付し、相続時にすべてを合算して相続税の税率で精算する
メリット	相続税の節税効果が大きい	一度にまとまった金額の財産を、贈与時点での税負担を小さくして渡すことができる
デメリット	一度に大きな金額の贈与をすると高額な贈与税が掛かる	一度利用すると、暦年贈与をすることが出来なくなる（相続時精算課税制度を選択した相続人が、相続時精算課税制度を利用して贈与を受けた被相続人からの贈与に限って、暦年贈与の 110 万円の非課税枠が使えなくなる） 相続時精算課税制度では、贈与した金額を相続時に合算して精算するので、相続税の節税効果はない
使い方	相続税の節税	住宅購入支援、アパート贈与による不動産所得の移転

【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