

★最終回★

## 「相続税対策のポイント」

よく、相続税対策という言葉を目にしますが、多くの資産を持つお客様にとっては、大変重要なことです。そこで、最終回となる今回は、どのような行為が相続税を減らす効果をもたらすのかについて解説していきます。



税理士 八木正宣

**相** 相続税を減少させる要因を見いだすために、まず相続税の計算方法を確認しましょう。

①被相続人のプラスの財産からマイナスの財産を差し引き、さらに相続税の基礎控除額を差し引いて課税価格を計算する

②その課税価格を法定相続人が法定相続分に応じて取得したものと仮定して相続税率を適用する

③相続税を計算し、それを合計する（合計額が相続税の総額と呼ばれるもので、その相続にかかる一家全体の相続税となる）

④各相続人は、相続税の総額に実際の相続割合を乗じて、その分を負担する

### 法定相続人の数を養子縁組で増やすのも有効

この過程を踏まえて、相続税を減少させる対策を紹介します。

第1に、被相続人のプラスの財産を減らすことです。具体的な方法としては、生前贈与によって被相続人の財産を他人に移転する、現金などの課税財産を生命保険金の一部等の非課税財産にシフトさせる、土地や家屋の他人への賃貸

図表1 主な相続税対策と具体例

相続税対策の方法	①プラスの財産を減らす	②マイナスの財産を増やす	③法定相続人を増やす	④税額控除(配偶者の税額軽減)
賃貸マンション経営	○	○		
生前贈与	○			
配偶者への遺産分割				○
養子縁組			○	
生命保険金の活用	○			

による評価減等があります。

第2に、借金などのマイナスの財産の増加も、相続税の課税価格を減少させる効果があります。ただし、単純に借金をすると相続税対策になるかというと、そうではありません。借金というマイナスの財産の増加と同時に、現金や不動産などのプラスの財産の増加が

図表2 法定相続人を使った規定

規定	内容
生命保険金等の非課税	死亡保険金等のうち、(法定相続人の数×500万円)までが非課税
死亡退職金等の非課税	死亡退職金等のうち、(法定相続人の数×500万円)までが非課税
相続税の基礎控除	5000万円+法定相続人の数×1000万円
相続税の総額	課税価格の合計額を各法定相続人が法定相続分で取得したものととして、各法定相続人ごとに税率を適用して計算

あるため、単純に借金をするといふ行為が相続税対策になるわけはありません(詳しくは後述)。

3番目に紹介するのが、養子縁組によって法定相続人を増やすことによる節税効果です。図表2のとおり、相続税を計算するときに

図表3 賃貸マンション経営による相続税対策シミュレーション

〈法定相続人は子2人とする〉

- 土地2億4000万円には賃貸マンション用の敷地1億円が含まれている
- 小規模宅地等の特例は、自宅敷地で受けるものとする
- 賃貸マンションの建設価格…1億5000万円
- 賃貸マンションの固定資産税評価額…9000万円(建築価格の60%とする)
- 賃貸マンションの建設費1億5000万円の調達は全額金融機関からの借入れとする
- 借家権割合…30% 借地権割合…60%
- その他の財産は3000万円とする

単位：万円

項目	対策前	対策後	備考
土地	24000	22200	貸家建付地の評価減 10000×(1-0.6×0.3)
家屋	—	6300	建物の評価…固定資産税評価額×(1-0.3)
その他の財産	3000	3000	
借入金	—	▲15000	借入金残高(元金部分のみ)
課税価格	27000	16500	
基礎控除	7000	7000	5000+法定相続人2人×1000
課税遺産	20000	9500	10500の評価減
相続税の計算	2300	750	法定相続人である子1人あたり
相続税の総額	4600	1500	相続税の減少額は3100

は、「法定相続人」を用いる規定がいくつもあります。つまり法定相続人が増えると、課税価格が減少するため、相続税の計算上有利に働くのです。

ただし、「法定相続人の数」に算入できる養子の数は、被相続人

に実子がいる場合には1人まで、実子がいない場合には2人までという制限が設けられています。

また、被相続人の1親等内の血族(子が死亡したことによる代襲相続人である孫を含む)および配偶者以外の人については、「相続

税の2割加算」の制度により、相続税額が2割増しとなります。いわゆる孫養子については、相続税の2割加算の対象となりますので注意が必要です。

最後は、配偶者の税額軽減です。この制度は、配偶者が実際に取得した財産のうち、法定相続分が1億6000万円のいずれが多い金額までは、相続税がかからないというものです。この制度をうまく活用すれば、大幅に相続税額を減額することも可能です。

### 賃貸マンション経営は有効だが空室リスクに注意

よく相続税対策には、賃貸マンション経営が有効であることを耳にします。そこで、賃貸マンション経営にどのような効果があるのかを説明しましょう。

ここでは地主が、自身が所有する更地の上に、借金をして賃貸マンションを建設するという前提で考えてみます(具体的な設定は図表3参照)。

賃貸マンションの敷地は、貸家建付地としての評価となります。貸家建付地の評価算式は以下のと

おりです。

・更地評価額×(1-借地権割合×借家権割合)

設例ですと、更地の状態で1億円だった土地が、「1億円×(1-60%×30%)=8200万円」となります。

さらに、貸付用の土地には小規模宅地の評価減適用の可能性があります(小規模宅地等の特例)。

ただし、小規模宅地等の特例は、適用できる面積に一定の限度がありますので、最も評価減を受けることができる土地等を選択することになります。設例では自宅の敷地で小規模宅地等の特例を受けることとしていますので、今回はこの特例を考慮していません。

次に、建物の相続税評価は、固定資産税評価額を基に行ないます。固定資産税評価額は、建築価額の約6割と言われています。つまり、建築費が1億5000万円の建物であれば、約9000万円が固定資産税評価額となります。

さらに、他人に賃貸している場合には、借家権割合に相当する分を評価額から差し引くことができます。すると、9000万円の固

定資産税評価額の建物であれば、「9000万円×(1-30%)=6300万円」が相続税評価額となります。

なお、賃貸マンションの敷地の貸家建付地としての減額および建物の借家権の控除は、他人に賃貸していることが前提です。空室であった場合、あるいは一部を自宅として使用している場合には、それらの部分については評価減の適用はありません。

最後に、借入金の控除です。建築費1億5000万円の全額を借り入れたわけですが、借入金はそのままの金額を控除できます。借入金として控除できる金額は、正確には相続発生時点での元金残高です。将来返済していく予定の利息相当額は控除できません。

以上をまとめると、課税価格は対策前に比べて1億500万円の評価減となりました。相続税額は、3100万円の減少となっています。

ただし、賃貸マンション経営には空室リスク等もあるので、この相続税対策が必ずしもお客様に適しているとは限りません。

88

今回の解説を踏まえて

## こんなアドバイスを行なおう

今回のお客様



### 相続税対策のために、賃貸マンションの経営を考えるWさん

Wさん「賃貸マンションを建てると、相続税対策になると聞いたのですが…?」

行職員「相続財産の評価減を狙った対策のことですね。借金をして賃貸マンションを建設することによって、相続財産から借金を控除できます。また建物の評価は建築価額の6割ほどに下がり、さらに借家権割合を引くことができます。土地については、貸家建付地としての減額や小規模宅地等の減額があります」

Wさん「なるほど。かなり、相続税を減らせそうですね」

行職員「ただし、賃貸マンションに空室がある場合は、その部分について借家権の控除

や貸家建付地の控除は受けられません。また空室であることによって、賃貸収入が少ない中で借金の返済や固定資産税の支払いなどをしなければなりません。不動産賃貸事業としての採算性についても、十分考慮する必要がありますね」

Wさん「確かにそうですね。いろいろ意見を聞きながら慎重に判断したいと思います」

### ★アドバイスのポイント★

本文で解説したように、賃貸マンションの建設で、相続税を大幅に減少させることも可能です。しかし、中には相続税対策で建てた賃貸マンションが数年後空室だらけで、借入金が返済不能に陥ってしまうお客様も見受けられます。賃貸マンション建設の判断にあたっては、不動産賃貸事業としての中長期的な採算についても検討するよう、アドバイスしたいものです。