

銀行員は  
これだけ  
やるべき!



# 相続相談&手続きの<sup>勘</sup>所

金融機関の担当者が直面しがちな、相続相談や手続きに関する諸問題…その  
上手な対処法を様々な法制などの根拠とともに解説します!

第7回 執筆・八木 正宣 税理士法人 SBL 代表社員 税理士/行政書士/CFP®

担当者として  
どこまで  
できる?

将来の相続税対策に向けた  
不動産の活用方法について  
質問を受けた…

今

号では相続対策における不  
動産活用について解説しま

相続税の納税は、原則として金銭  
一括納付であること

す。相続税申告において相続財産

② 不動産を他の相続人と共有した  
場合、賃貸や売却などの際に意思

に占める不動産の割合は、平成23

統一が図りにくくなること

年度で土地45・9%と建物5・7

③ 共有持ち分にせず、不動産を一

%の合計約5割。それが10年後の

手に相続した場合は、他の相続人

令和2年度では、土地34・7%と

が相応の現預金を相続、または不

家屋5・3%の合計約4割まで減

動産を取得した相続人が他の相続

少しています。土地が占める割合

人に対し代償金を支払う必要があ

は少しずつ低下していますが、ま

ること

だまだ不動産が重要な財産である

これらを解決するには、不動産

ことは変わりません。

を賃貸することで獲得した収益

また東京や大阪など利便性の高

で、相続税の納税資金や不動産を

い地域では土地価格が上昇してお

承継する相続人以外の相続人に対

り、不動産が占める割合も高くな

する現預金や代償金を用意する必

つていると思われます。

要があります。

なぜ相続財産に占める不動産の

担当者は地主が所有する不動産

割合が高いと問題が起こることが

を最大限活用して収益を上げてい

多いかという点、不動産を次世代

けるよう、不動産デベロッパーと

に承継していくための次のような

連携し、融資と併せて提案してい

課題があります。

きたいところです。

① 不動産を次世代に承継する際の

相続税評価額を

引き下げる提案も重要

不動産の相続税評価額を引き下

げて相続税を減らす提案も重要で

す。不動産活用が相続税対策と結

び付けて語られる理由を建物と土

地に分けて解説します。

〈建物〉

相続税を計算する際の建物の評

価額は原則、固定資産税評価額に

よります。この固定資産税評価額

は、市区町村が建物の材質等の確

認を行って決定するもので、建築

価格の約5割程度と言われます。

例えば建築価格6000万円の建

物を現金で支払い建築した場合、

建物が完成し引き渡された時点で

3000万円の評価となります。

さらにその建物を第三者に賃貸

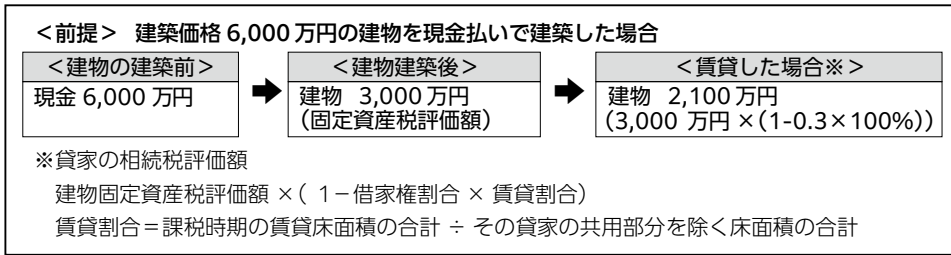
した場合は、最大で借家権割合30

%を控除できます。借家権割合と

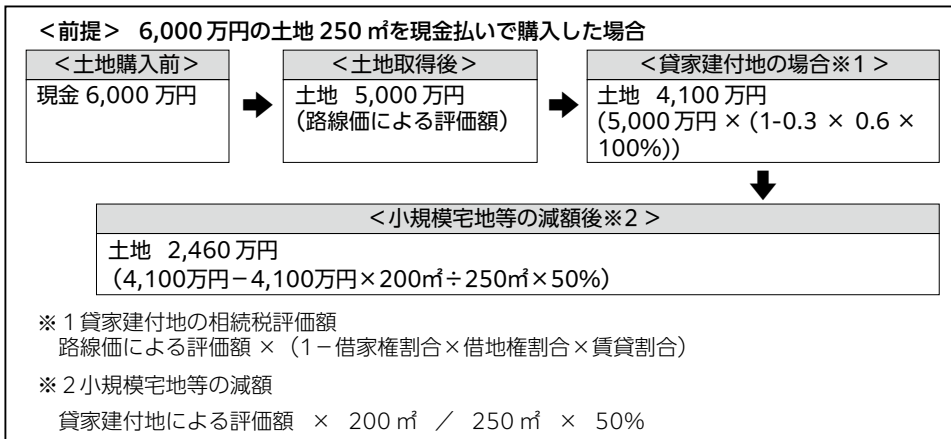




図表1 建物を建築した場合の財産評価



図表2 土地を取得した場合の財産評価額



りも高い金額で取引されることが多く、土地を購入した時点で、購入価格と路線価との差額が評価上減額されます。

さらに、その土地に建物を建築し他人に賃貸した場合は、次の2つの評価減を受けられます。

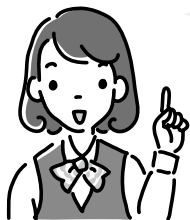
①貸家建付地  
貸家建付地とは、他人に賃貸している建物が建っている土地のことをいい、「借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合」を控除できます。仮に賃貸割合が100%、借地権割合60%の宅地の場合は、18% (30% × 60% × 100%) の評価減となります。

②小規模宅地等の特例(貸付事業用)  
被相続人の貸付事業用宅地を相続で親族が取得し、相続税の申告期限まで所有する等一定の場合には200㎡までの部分について50%減額されます。

ただし居住用や事業用の小規模宅地等がある場合は、これらの特例を適用した面積が200㎡に達するまでの面積となります。

88

ここまでやるべき!



- 相続税対策として不動産の活用方法について質問を受けた際には、不動産を次世代に承継していくためには、賃貸収入で相続税の納税資金やほかの相続人への現預金や代償金を用意する方法があることを伝えよう
- 不動産の相続税評価額を引き下げて相続税を減らす提案も重要となる。建物・土地それぞれの評価方法を伝えるとともに、貸家建付地や小規模宅地等の特例などによる評価減の方法についてもアドバイスしよう

は、賃借人の権利部分として建物の評価額から控除することが認められていて、その割合は全国一律30%です。

一方、土地の評価は原則、路線価に基づいて評価します。新たに土地を購入する場合は、路線価よ

△土地▽