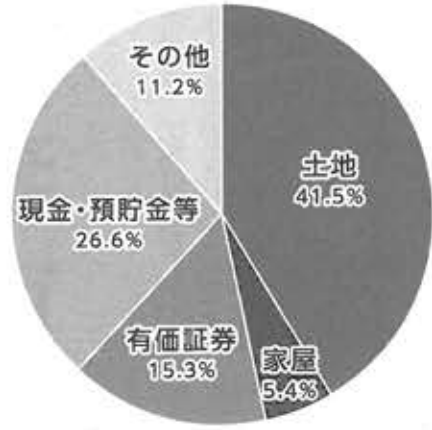


### 相続税財産の金額の割合



財産の4割超を土地が占める。

※国税庁「平成26年分の相続税の申告の状況について」を基に作成。

## 広告

企画制作  
日経エージェンシー  
TEL.03-5259-5430

# 地価が上がると相続税も上がる 相続税対策は不動産の評価に精通した“相続税理士”に任せよう

**特例が使えらると相続税額が下がる**

相続税は、亡くなった人が所有していた土地、家屋、有価証券、現金・預貯金など経済的価値のあるものすべてが対象となる。ただし「基礎控除」という非課税枠があり、すべての相続財産の評価額から債務をマイナスし、基礎控除を差し引いた部分に課税される。昨年1月から、この基礎控除が従来の6割に縮小された。それだけ、相続税を払わなければならない人が増えることになる。

相続財産が基礎控除を超えるかどうか、あるいは相続税額がいくらになるかを知るには、まず相続財産の評価額を試算しなければならぬ。相続財産のうち、有価証券や現金・預貯金等は基本的に時価、家屋は固定資産税評価額が基準だ。

土地の評価額は、路線価に敷地面積を掛ける、あるいは固定資産税評価額に評価倍率を掛けて計算されるが、角地や2つの道路に面している土地などは評価額が上がると、不整形地などの場合は評価額が下がる。こうした加算や減算は、相続に詳しい税理士でないと正しく試算できないことがある。

それにも増して評価額を左右するのが「小規模宅地評価減の特例」だ。亡くなった人が住んでいた宅地や、亡くなった人が事業を営んでいた土地は、一定の条件を満たすと評価額が8割減額される。例えば1億円の土地でも2000万円と評価されるわけだから、特例が適用できるかどうかで相続税額が数百万円違ってくることもあるだろう。

**特例の適用を受けられるかどうかの判断や特例を活用した相続対策などは、相続財産の評価に精通し相続税申告の実績が豊富な「相続税理士」に依頼すると安心だ。**

**空き家には特例が適用されない**

小規模宅地の特例で利用ケースが多いのは、亡くなった人が住んでいた居住用の土地だ。特例が適用できるのは、その土地を亡くなった人の配偶者か同居している子や親族が相続して、その後住み続ける場合。この条件に当てはまる人がいないときは、相続前3年以内に持ち家が相続したことのない子などが相続して相続税の申告期限(原則として相続開始から10カ月)まで所有し続ける場合でないと適用されない。

一人暮らしの親が亡くなって空き家になるケースだと、特例が使えないことが多い。したがって、事前に相続税理士に相続税評価額や相続税額を試算してもらい、必要があれば相続対策を考えたほうがいい。

**路線価発表を機に相続税理士に相談**

7月1日に2016年1月1日現在の路線価が発表された。地価は大きく上がるところと下がるところに二極化する傾向にあり、首都圏では大幅な引き上げとなったところもある。それによって、新たに相続対策が必要になる人や、過去の相続対策を見直さなければならぬ人も増えると思込まれる。この機会に、経験豊富な相続税理士を探して相談してみよう。

信頼できる相続・贈与に詳しい

# 相続税理士 50選 Vol.5

昨年1月に改正相続税法が施行され、相続税が課税される人の範囲が広がった。相続税対策が必要な人が増えたということになる。相続税対策の大きなポイントとなるのが不動産だ。不動産は相続財産の多くを占めるうえ、価格も高い。それだけに、専門家による対策があるかないかで相続税額が大きく変わってくる可能性がある。

高野総合グループ  
税理士法人  
**高野総合会計事務所**

お客様との「信頼・信用・信義」を重んじ、50名以上の税理士・公認会計士が毎年300件以上の案件に従事しています。

**税理士法人 高野総合会計事務所**

【本部】103-0027 東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル3階  
TEL.03-4574-6688 <http://www.takanosogo.com/>  
【所属】東京税理士会 日本橋支部 【法人番号】第2134号 【代表】高野 尚司

国内17事務所、税務専門家が、  
デロイト トーマツ グループ各社  
および海外のメンバーファームと  
連携し、国内外のオーナー企業  
や個人富裕層のお客様へ税務  
サービスを提供します。

**Deloitte**  
デロイト トーマツ  
**トーマツ**

**デロイト トーマツ税理士法人**

【本部】〒100-8305 東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル5階  
TEL.03-6213-3800(代) <http://www.deloitte.com/jp/tax-co>  
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第114号 【担当】松浦 晋也

ランドマーク税理士法人  
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

【相続税に関する相談9,500件超、申告2,000件超の圧倒的な実績】  
神奈川・東京の10店舗を中心に、全国対応中!

**ランドマーク税理士法人グループ**

【本部】〒220-8137 神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー37階  
TEL.0120-48-7271 <http://www.zeirisi.co.jp>  
【所属】東京地方税理士会 横浜中央支部 【法人番号】第1606号 【代表】清田 幸弘

世界157カ国のネットワーク、  
日本最大級のアドバイザーとして  
複雑な事業承継や国際相続の  
問題も対応いたします。

**pwc**

**PwC税理士法人**

【本部】〒100-6015 東京都千代田区麹町3-2-5 麹町関ビル15階  
TEL.03-5251-2400 <http://www.pwc.com/jp/tax>  
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第28号 【部門代表】小林 和也

相続専門として創業52年。相続案件しか  
お手伝っていない、相続に特化した  
税理士法人です。総スタッフ201名で累計  
相続案件実績件数は8,200件超。「専門  
ノウハウと対応の良さ」でお客様に喜  
んでいただいています。

**税理士法人レガシィ**

【本部】〒100-6806 東京都千代田区大手町1-3-1 JAビル  
TEL.03-3214-1717 <http://legacy.ne.jp>  
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第378号 【代表】天野 隆

多くの税理士の悩み事「小規模宅地の特  
例と広大地評価は難しいね」  
安心会計は「小規模宅地の特例から広大地  
評価」の専門家です。  
相続トラブル解決事例25(2016年3月発行)

**税理士法人 安心資産税会計**

【本部】〒115-0045 東京都北区赤羽1-52-10 NS2ビル5階  
TEL.0120-430-506 <http://souzoku-ansinkaikei.com/>  
【所属】東京税理士会 王子支部 【法人番号】第1812号 【代表】高橋 安志

不動産登記、銀行手続、相続  
税申告をフルパッケージ化した  
「ワンパック相続®」、生前対策の  
「いまから相続対策」を提供中。  
認知症対策のご相談もお任せ  
ください。

**税理士法人新宿総合会計事務所**

【本部】〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-6-3 新宿国際ビル新館7階  
TEL.03-5322-5551 <https://www.s-g-a.co.jp/>  
【所属】東京税理士会 新宿支部 【法人番号】第3609号 【代表】杉江 延雄

「次の世代に生き残るためのソリューション  
を提供いたします」●提携金融機関からの  
相談を含めた信頼と実績に基づく多数の提  
案事例と対策立案と実行の実績 ●組織  
再編による自社株対策の立案 ●個人富裕  
層向け法人活用による相続対策の立案等

**税理士法人 中央総合税理士法人**

【本部】〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル9階  
TEL.03-5224-0222 <http://www.chuo-ac.jp/>  
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第597号 【代表】根岸 良子

当事務所は四半世紀以上、海外  
資産の税務相談に応じてきた  
経験があり、現地専門家とのネ  
ットワーク、資産税の深い経験、  
英語によるコミュニケーション  
が特色。

**永峰・三島会計事務所**

【本部】〒100-6104 東京都千代田区永田町2-11-1 山王パークタワー4階  
TEL.03-3581-1975 <http://www.nagamine-mishima.com/>  
【所属】東京税理士会 麹町支部 【代表】永峰 義

EY税理士法人は、日本の相続  
税に加え、海外の遺産税・相続  
税における国際税務について  
も、相続・事業承継プランニ  
ングをワンストップサービスで提  
供いたします。

**EY税理士法人**

【本部】〒100-6032 東京都千代田区麹町3-2-5 麹町関ビルディング32階  
TEL.03-3506-2411 <http://www.eytax.jp>  
【所属】東京税理士会 麹町支部 【法人番号】第213号 【代表】網野 隆司