

■図表2 相続税早見表(概算)税制改正前後の比較 単位:千円(千円未満切り捨て)

法定相続人 / 配偶者がいる場合						
遺産総額	改正前			改正後		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
4千万円	0	0	0	0	0	0
6千万円	0	0	0	900	600	300
8千万円	500	0	0	2,350	1,750	1,375
1億円	1,750	1,000	500	3,850	3,150	2,625
2億円	12,500	9,500	8,125	16,700	13,500	12,175
5億円	69,000	58,500	52,750	76,050	65,550	59,625

法定相続人 / 配偶者がいない場合						
遺産総額	改正前			改正後		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
4千万円	0	0	0	400	0	0
6千万円	0	0	0	3,100	1,800	1,200
8千万円	2,500	1,000	0	6,800	4,700	3,300
1億円	6,000	3,500	2,000	12,200	7,700	6,300
2億円	39,000	25,000	18,000	48,600	33,400	24,600
5億円	173,000	138,000	117,000	190,000	152,100	129,800

※早見表の概算相続税額は、法定相続分どおりに財産を取得し、配偶者の税額軽減を最大限に利用した場合の税額。  
※出典:ランドマーク税理士法人

**Point 1** 相続税が改正される必要です。土地の評価方法は一般的には、土地の面する道路の路線価を基準に評価する「路線価方式」を用います。農村部など路線価が定められていない場所では、固定資産税評価額に地目ごとに一定の倍率をかける「倍率方式」で評価額を試算します。

**Point 2** 相続税がかかるのかを把握する。相続税の評価では登記簿謄本に記載される地目(宅地や畑などの土地の種類)にかかわらず、相続開始時点の土地の状況により判断されることも考慮しておく必要があります。路線価と倍率は毎年7月ごろに各国税局が定めます。このタイミングに毎年試算することをお勧めします。

現金・預貯金や土地の他に、一般的な課税財産には家屋、有価証券、宝飾品・絵画や家具、生命保険、退職手当金、ゴルフ会員権など、資産価値のあるすべてが対象となります。また、個人事業主には事業用財産があります。相続税とは、正味の遺産額が基礎控除額を超える場合、その超える部分(課税遺産総額)に対して課税されるものです。15年の改正ポイントは基礎控除額の減少です。基礎控除額が「5000万円+1000万円×法定相続人の数」から「3000万円+600万円×法定相続人の数」へと4割縮小しました。法定相続人が1人なら3600万円から相続税が発生します。資産総額が試算できたら、図表2を参照して相続税がいくらかかるのかを把握してみてください。

### 路線価特集

# 路線価発表のタイミングで始める相続対策

2015年1月に相続税が改正され、相続税の非課税枠が縮小されたことで、課税対象となるケースが拡大している。

都市部に持ち家がある人などは課税対象になる可能性が高まっている。

財産の中で大きな割合を占める

土地の評価額を算出するために用いる路線価が7月3日に発表された。

路線価を参考に財産の評価額を把握し、相続対策をはじめようでの大切なポイントについて、相続専門の税理士・清田幸弘氏に話を聞いた。



15年に相続税が改正される必要です。土地の評価方法は一般的には、土地の面する道路の路線価を基準に評価する「路線価方式」を用います。農村部など路線価が定められていない場所では、固定資産税評価額に地目ごとに一定の倍率をかける「倍率方式」で評価額を試算します。

「路線価方式」の基本となる計算式は、「路線価×形状や道路に面している状況による加減(補正値)×土地面積」土地評価額(図表1)。その土地が崖や斜面があるなど、道路に面している状況や形状などによって加減(補正)されます。

一方、「倍率方式」の計算式は、「固定資産税評価額×倍率」土地評価額(図表1)。市役所などで算定している固定資産税評価額に地域ごとに定められている倍率を乗じてその土地の評価額を決定します。

■図表1 土地の評価方法

評価の例 ①	
路線価方式	地目:宅地 地積:180㎡ 間口:10m 奥行:18m 路線価:23.5万円
評価額	23.5万円 × 180㎡ = 4,230万円

評価の例 ②	
倍率方式	地目:畑 地積:142㎡ 固定資産税評価額:7,339円 倍率:116倍
評価額	7,339円 × 116倍 = 851,324円



税理士・行政書士 清田幸弘氏(せいた ゆきひろ)

ランドマーク税理士法人代表社員。現在ランドマーク税理士法人グループとしては、11の支店を運営。相続税申告案件数2500件超、昨年の年間相続申告案件数437件と、全国でもトップクラスの実績を持つ。さらに相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学」を開設し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

※出典:ランドマーク税理士法人

# 広告 路線価特集 路線価発表のタイミングではじめる相続対策

## ランドマーク税理士法人 定例セミナー 【相続税】税務調査の実態

税務調査の基礎知識から調査官との上手な対処法、チェックされるポイントなどを分かりやすく解説いたします。

**7月18日(火)** 14:00～15:00  
町田会場(町田市 リンズワンビル3階)

**7月21日(金)** 14:00～15:00  
湘南台会場(藤沢市 朝日生命湘南台ビル2階)

## 税務無料相談会

各店舗にて税務無料相談会を開催。

**7月12日(水)** 14:00～16:00  
みなとみらい会場(横浜ランドマークタワー 37階)

**7月19日(水)** 14:00～16:00  
池袋会場(南池袋平成ビル9階)

**7月20日(木)** 14:00～16:00  
川崎会場(パシフィックマークス川崎8階)

**7月20日(木)** 14:00～15:00  
朝霞台会場(朝霞市 リーヴ北朝霞ビル6階)

**7月21日(金)** 14:00～16:00  
丸の内会場(東京丸の内 三菱ビル9階)

### 上記セミナー・相談会の参加者に もれなくプレゼント!

平成29年度 都市農家・地主の税金ガイド  
経営者と後継者のために  
～正しい税金の知識こそ、節税への近道～



お問い合わせ先  
ランドマーク税理士法人  
TEL:0120-48-7271  
https://www.zeirisi.co.jp

- ・東京丸の内事務所
- ・池袋駅前事務所
- ・町田駅前事務所
- ・タワー事務所
- ・横浜緑事務所
- ・川崎駅前事務所
- ・多摩川崎事務所
- ・湘南台駅前事務所
- ・朝霞台駅前事務所
- ・行政書士法人 中山事務所 / 行政書士法人 鶴居駅前事務所

■図表3 「小規模宅地等の特例」の一例



※国税庁のホームページを参考に作成

相続税申告を受けるには相続税申告が必須条件です。一定の要件を満たせば二世帯住宅でも小規模宅地等の特例の適用を受けられることができます。内階段などで内部がつながっていない二世帯住宅でも建物全体と被相続人の居住用として特例適用の対象になります。ただ、これから二世帯住宅を建築する場合、区分登記をしようとする被相続人と被相続人が

相続の不安を解消するために、家族で話し合うことも大切です。奥さんの実家を相続することになったものの管理が難しいことが、社会問題となっており空き家増加の一因にもなっています。子どもたちからは言い出しにくいことですから、財産を所有する本人が子どもたちの将来の生活を考え、きちんと方向性を決めることが大切です。

相続対策の基本は大きく3つです。1つ目は、遺言による分割対策です。遺言書には公正証書と自筆証書遺言があります。安全性や確信性の面から公正証書遺言を利用することをお勧めします。2つ目は財産評価の減額対策です。対策の1つとして賃貸物件の建築が増えています。所有地にアパートを建てた場合、

入居者の間接的な利用で、住宅取得等資金の贈与の権利分を差し引いて評価されます。ただ、いまだけでなく将来的にも入居者が見込めるかどうかを、家族と相談しながら判断することが大切です。生命保険は遺贈で資産を分配する発生後にすぐに現金化できます。年間110万までの贈与は非課税分割に役立ちます。

80%減額で  
2,000万円

相続対策の柱になるのは、不動産の評価額を下げることで、特に資産額に占める割合の多い土地の評価が下がれば、相続税の申告は必要でも実際に税金を支払う必要がなくなる、あるいはその額を下げることで、330平方メートルまで宅地の評価が80%減額されます。例えば、1億円の土地ならば8000万円減額されて評価額は2000万円となります。また、事業用の土地の場合、400平方メートルまで80%減額され、アパートなど不動産貸し付け用の土地は200平方メートルまで50%減額されます(図表4)。適用を受けるには相続税申告が必須条件です。

### Point 4

家族での話し合いが大切  
方向性は被相続人が決める

■図表4 「小規模宅地等の特例」の限度面積と減額割合

要件	限度面積	減額割合
①特定居住用宅地等(自宅の土地)	330㎡	80%
②特定事業用宅地等(会社・工場などの土地)	400㎡	
③貸付事業用宅地等(アパート・駐車場などの土地)	200㎡	50%

(注)特例の適用を選択する宅地等が次の1または2のいずれかに該当するかに応じて限度面積を判定する。  
1:①または②を選択する場合、①≦330㎡であること。また②≦400㎡であること。2:③および①または②を選択する場合、①×200 / 330+②×200 / 400+③≦200㎡であること。  
※国税庁のホームページを参考に作成

### Point 5

不動産や事業承継は  
専門家に相談する

不動産に関わる相続評価されるように改正された相続税を検討する場合は、18年1月1日以後、非常に複雑です。例として、路線価から評価額を算出する際、間口が狭かったり奥行きがあったりする場合、こうした条件から税理士や専門家を申告する必要があります。また、500平方メートルを超える土地は「広大地」として評価を算出します。容積率などの関係で土地をすべて活用することができないため、価値が割り引かれます。昨年12月に発表された税制改正大綱では、相続税評価額の算定において一定の条件に合致した広大地の適用要件が明確化し、面積だけでなく形状などの土地の個性も

### Point 3

小規模宅地等の特例を  
活用する

続人の居住部分のみが対象となってしまうので  
注意してください。