

路線価発表 広告特集

# ポイント～相続税改正と資産活用

2015年1月、相続税は非課税枠が縮小されるなどの大幅な改正が行われ、課税対象が一気に増加した。さらに17年度、18年度の改正で、一部条件の見直しや特例の創設なども行われている。7月2日には、国税庁が18年1月1日時点の路線価を発表した。ますます細かい対応が必要となる相続対策のポイントを、ランドマーク税理士法人代表の清田幸弘氏に聞いた。

図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

相続税の試算もそれに合わせて毎年行うことが大事です。土地の評価は多くの場合、その土地が面している道路の路線価で算出する「路線価方式」を用います。また、農村部など路線価が定められていない土地は、その地

域の役所が定めた固定資産税評価額に一定の評価倍率を乗じる「倍率方式」を用います(図1)。路線価や評価倍率は毎年7月ごろに各国税局が定めるので、その時期が相続資産の評価額を算出するベストのタイミングと言えます。相続する資産・遺産の総額を算出したら、相続税がどれくらいになるのかを、きちんと把握しておく必要があります。実は、相続税がかからないのに相続対策を行ったたり、税額が数百万

2015年1月の相続税改正で、同年中に課税対象となった被相続人の数は過去最大の約10万3000人に上りました。その前年は約5万6000人なので、1年で倍増したことになります。今や相続対策は、「人ごと」とは言っていられない状況です。相続対策に必要なのは、まず現状を知ること。特に土地や建物など不動産の評価額は毎年変わるため、相続税の試算もそれに合わせて毎年行うことが大事です。土地の評価は多くの場合、その土地が面している道路の路線価で算出する「路線価方式」を用います。また、農村部など路線価が定められていない土地は、その地

路線価発表の時期に合わせて相続税の試算は毎年行う



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。現在ランドマーク税理士法人グループとしては、12の支店を運営。相続税申告件数3000件超、昨年の年間相続申告件数556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「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

図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

※出典:ランドマーク税理士法人

円でも億単位の投資を行う人が少なくありません。15年の相続税改正のポイントになったのが、基礎控除額の減額です。具体的には、それまで「5000万円+1000万円×法定相続人の数」だった基礎控除額が、「3000万円+600万円×法定相続人の数」へ4割縮小となり、また税率については、1人当たりの課税価格が大きくなるほど税率も上がる「累進課税」の勾配が引き上げられ、課税価格が2億円から3億円までが40%から45%へ、6億円超の部分が新設され50%から55%へ引き上げられました(遺産総額ごとの相続税額は図2)。これを機に、相続対策のために一気に増加したのが生前対策です。特に、「相続」が「争族」にならないための遺言書の作成・見直しや、生命保険や生命共済の加入、生前贈与、賃貸物件の建築や購入などが進んでおり、中でも生前贈与は「贈与ブーム」と言われるほど件数が増えています。

# 路線価発表 広告特集

## 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17日(火) 14:00~16:00

(セミナー 1時間・個別相談1時間)  
丸の内相続プラザ 町田支店

## 税務無料相談会 要予約

各店舗にて税務無料相談会を開催します。

7月10日(火) 14:00~16:00

丸の内相続プラザ 新宿支店

7月12日(木) 14:00~16:00

丸の内相続プラザ 川崎支店  
丸の内相続プラザ 朝霞台支店

7月17日(火) 14:00~16:00

丸の内相続プラザ 東京丸の内本部  
丸の内相続プラザ 池袋支店

7月18日(水) 14:00~16:00

丸の内相続プラザ 湘南台支店  
丸の内相続プラザ みなとみらい支店

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30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

ヨハ セツセイ  
TEL. 0120-48-7271  
https://www.landmark-tax.com

- 東京丸の内事務所
- 新宿駅前事務所
- 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 鴨居駅前事務所

# これからはじめる、相続の

図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

今回の見直しでは、家を持たない子どもが相続する場合、相続開始前3年以内の親族が3親等内の親族またはその者と特別の関係にある法人の家屋に住居したことがあるか、

15年の改正をベースに、その後も毎年税制の見直しが行われています。17年度の改正では広大地評価が見直されました。広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて著しく地積が広大な宅地で、公共公益的施設用地の負担が必要と認められる土地のこと。これまでは面積に比例的に減額する評価方法がとられていましたが、18年1月1日以降の相続等から、取得する土地については各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に変更されました。一定の条件を満たせば、これまで適用外だったマンション適地なども対象となり

200平方メートルまで50%の減額です(図4)。今回の見直しでは、家を持たない子どもが相続する場合、親の家を相続した場合などに、宅地の評価が330平方メートルまでは80%減額となるもの(図3)。事業用の土地は400平方メートルまでが80%、貸付事業用宅地等は

### 小規模宅地等の特例見直しを相続税減額に有効活用する

図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

### 様々な制度をよく理解し 計画的に対策を進めていく

18年度の税制改正では、農地等にかかわる相続税と贈与税の納税猶予制度についても見直しがありました。これまで市街化区域内の農地は生産緑地に入っていないなければ納税猶予が適用されず、その生産緑地自体も所有者自らを使う場合のみの適用で、他に貸した場合などは認められていませんでしたが、これからは貸し付けた生産緑地も適用が可能となりました。

また、営農継続要件が20年から終身に変更され(三大都市圏の特定市以外)、特定生産緑地である農地と三大都市圏の特定市の田園住宅地域内の農地を追加するなど、特例農地等の範囲も拡大されています。相続対策は、こうした様々な制度や特例などをよく理解し、十分に活用しつつ、早期かつ計画的に進めていくことが大事です。

相続開始時の居住用家屋を過去に所有していたことがある場合は適用されなくなりました。加えて、貸付事業用宅地等の場合も、相続開始前3年以内に貸付事業用に供された宅地は適用外となっています(3年を超えていない場合は除く)。

図5 事業承継税制の流れ

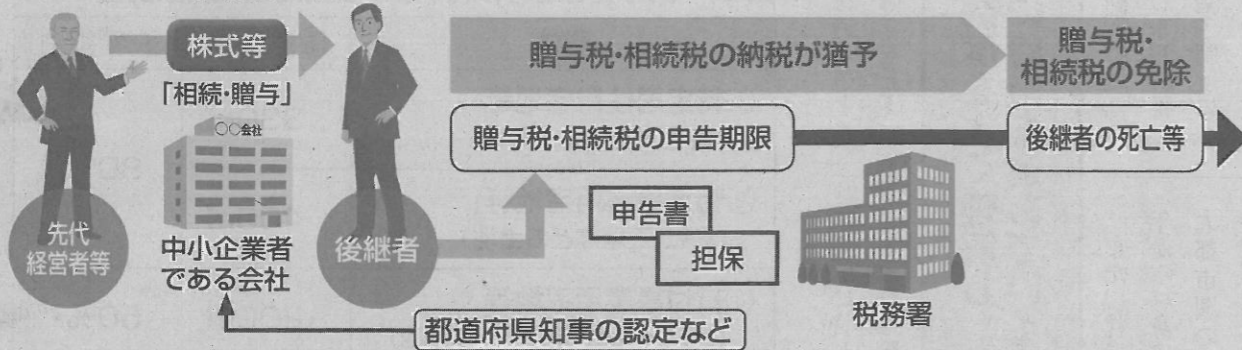


図6 特例措置と一般措置の比較

	特例措置	一般措置
事前の計画策定等	5年以内の特例承継計画の提出 2018年4月1日から 2023年3月31日まで	不要
適用期限	10年以内の贈与・相続等 2018年1月1日から 2027年12月31日まで	なし
対象株数	全株式	議決権株式総数の最大3分の2まで
納税猶予割合	100%	贈与：100% 相続：80%
承継パターン	複数の株主から最大3人の後継者	複数の株主から1人の後継者
雇用確保要件	弾力化	承継後5年間 平均8割の雇用維持が必要
事業の継続が困難な事由が生じた場合の減免	あり	なし
相続時精算課税の適用	60歳以上の者から 20歳以上の者への贈与	60歳以上の者から20歳以上の 推定相続人・孫への贈与

※出典：中小企業庁 資料より

# 知っておきたい事業承継税制

相続の1つの形態として、最近注目されているのが事業承継だ。後継者は安定した企業経営を行うために十分な株式を取得する必要があるが、その買い取り資金が問題となるケースも見られるので、注意が必要だ。

事業承継税制とは、後継者が、都道府県知事の認定を受けた非上場会社の株式等を先代経営者から相続または贈与により取得した場合において、その株式にかかる贈与税・相続税の納税が一定の要件によって猶予され、後継者の死亡等により納税が猶予されている贈与税・相続税の納付が免除される特例制度です(図5)。

具体的には、相続税は、相続により取得した非上場株式等にかかる課税価格の80%に対応する税額が猶予され、贈与税は、生前贈与により取得した非上場株式等にかかる課税価格の全額に対応する税額が猶予されます(いずれも、相続・贈与前から後継者が既に保有していた議決権株式等を含め、発行済み議決権株式総数の3分の2に達するまでの部分に限る)。

認定の会社の要件は、中

小企業者であること、上場会社・風俗会社でないこと、従業員が1人以上いること、資産保有・運用会社に該当しないこと等となっており、15年度の改正により親族外承継も対象化しています。

18年度の税制改正では、そうしたこれまでの措置(一般措置)に加え、10年間の措置として納税猶予の対象となる非上場株式等の制限(議決権株式総数の最大3分の2まで)の撤廃や、相続税の納税猶予割合の引き上げ(80%から100%)等がなされた特例措置が創設されました(図6)。

中小企業の事業承継を円滑に行うことにより、地域の経済活動や雇用の維持を図るために設けられたのがこの特例。納税資金負担により事業の財政状態が損なわれることのないよう、しっかりとした対策を立てておくことが大事です。

納税猶予制度などを活用し  
後継者に円滑な事業承継を



港区「高輪四丁目」  
その頂点に住まう。



JR「品川」駅へ徒歩10分のヒルトップ。  
利便性と未来の価値を手にする全33邸、誕生。

- JR「品川」駅をはじめ、4駅12路線\*2が利用可能
- 東京 駅へ直通7分(通勤時:8分) ■ 渋谷 駅へ直通7分(通勤時:7分)
- 海外とつながる空の玄関口へもダイレクト
- 羽田空港 国際線ターミナル駅へ直通12分(通勤時:17分)

新幹線利用で国内主要都市へ自在にアクセス

- 名古屋 駅へ1時間31分(通勤時:1時間27分) ■ 新大阪 駅へ2時間22分(通勤時:2時間15分)
- 2027年、リニア中央新幹線開業で  
品川-名古屋間が最短40分\*