

# 路線価発表 広告特集

## 相続対策と 資産活用のポイント



■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(1㎡あたり):23万5,000円

評価額  $23万5,000円 \times 180㎡ = 4,230万円$

---

**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  $7,339円 \times 116倍 = 85万1,324円$

※出典:ランドマーク税理士法人

国税庁は1日、2019年分の路線価(1月1時点)を発表した。路線価は土地の課税価格に関わる重要な指標だ。15年1月に相続税の大幅な改正が行われ、その後も「小規模宅地等の特例」の見直しや個人事業者の事業承継税制が創設されるなど重要な法改正が相次いでいる。ますます細かい対応が必要となる相続対策のポイントについて、ランドマーク税理士法人代表の清田幸弘氏に聞いた。

相続対策の第一歩は、資産価値をきちんと把握することです。土地の評価に関わる「路線価」は毎年変わるため、それに合わせて相続税の試算も毎年行うことをお勧めします。

土地の評価方法には道路の路線価で算出する「路線価方式」とその地域の役割

### 毎年の路線価に合わせ 相続税を試算する

土地の評価にはその土地の使い勝手、開発のしやすさによって様々な補正や特例が適用されます。例えば、道路に面する部分が一方だけで道路からかなり遠い(土地の奥行が長い)、形状がひどくいびつで建物が建てにくい、地域の標準的な宅地と比べて規模が著しく広大で開発がしにくいなどの土地が対象です。

補正は国税庁が定めるもののほか各地域で独自に定めているものがあり、特例の適用対象となる条件も様々です。相続する土地にどのような制度が適用されるのかを把握して対策することが大切です。

15年の大幅改正で設けられたのが、適用されれば土地評価額が最大80%の大幅減額となる「小規模宅地等の特例」です。特例の対象は亡くなった人が住んでいた居住用の宅地、事業を営んでいた宅地、貸付用の宅地の3種類。例えば配偶者や同居の子どもが親の家を相続した場合、敷地面積330平方メートルまでの評価額は80%減額されます(図2)。特定事業用の土地であれば400平方メートルまでが80%、故人が賃貸経営をしていた貸付事業用宅地の場合でも

■図2 「小規模宅地等の特例」の一例

親と同居の場合

土地評価額 1億円(330㎡)

80%減額で 2,000万円

※国税庁のホームページを参考に作成

また、19年の税制改正では、現行の特定事業用の小規模宅地等の特例と選択適用できるものとして「個人事業者の事業承継税制」の創設がありました。

故人と認定相続人が青色申告の承認を受けており、申告期限から3年ごとに税務署に継続届出書を提出、担保を提供する、都道府県に「承認計画」を提

出するなどの要件を満たせば、事業用の土地、建物、その他一定の減価償却資産について、適用対象部分の相続税・贈与税について納税が猶予される制度です。

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、十分に活用しながら早期かつ計画的に進めていくことが大切です。

■図3 「小規模宅地等の特例」の上限面積と軽減割合

要件	上限面積	軽減割合
A. 特定事業用宅地等(会社・工場の土地)	400㎡	80%
B. 特定居住用宅地等(自宅などの土地)	330㎡	
C. 貸付事業用宅地等(アパート・駐車場などの土地)	200㎡	50%

(注)この特例は、1回の相続について、下記の面積まで適用を受けることができます。  
※次の算式により計算した面積が限度です。  
 $A \times 200 / 400 + B \times 200 / 330 + C \leq 200㎡$   
Cに適用しなければA400㎡とB330㎡の完全併用(合計730㎡)が可能となります。  
※出典:ランドマーク税理士法人

### 土地によって制度は様々な計画的な対策を

### 「小規模宅地等の特例」を 相続対策に有効活用



税理士・行政書士・立教大学大学院客員教授 清田 幸弘氏(せいた ゆきひろ)

ランドマーク税理士法人グループとしては、12の事務所を運営。相続税申告件数3,600件超、昨年の年間相続申告件数673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。

親族、またはその人と特別の関係にある法人の国内にある家屋に居住したことがある、もしくは相続開始時の時点で家屋を過去に所有していたことがある場合には適用外となりました。また、19年の改正によって相続開始前3年以内に新たに事業用に供される宅地等の場合には、特定事業用宅地等の範囲から除外されることとなったため注意が必要です。