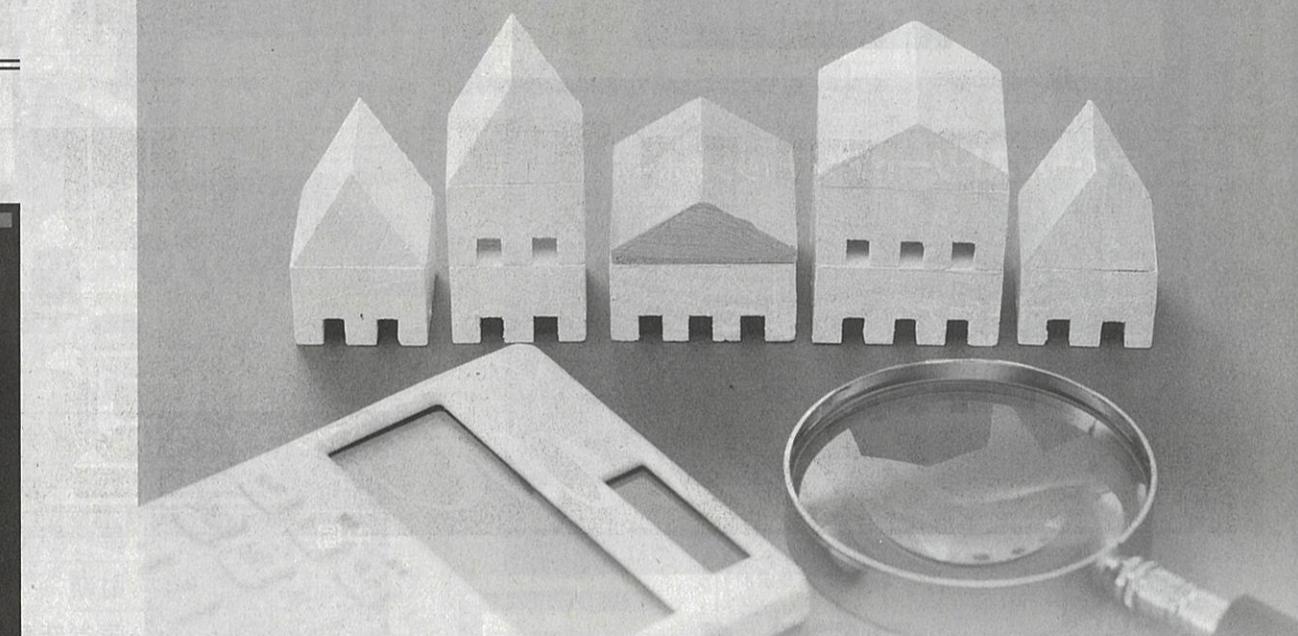


# 路線価発表 広告特集

# 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: 180m <sup>2</sup>            |
|        | 間口: 10m 奥行: 18m                         |
|        | 路線価(1m <sup>2</sup> あたり): 23万5,000円     |
| 評価額    | 23万5,000円 × 180m <sup>2</sup> = 4,230万円 |

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濱田幸弘氏に聞いた。

| 評価の例 ② |                           |
|--------|---------------------------|
| 倍率方式   | 地目:畠 地積:142m <sup>2</sup> |
|        | 固定資産税評価額:7,339円 倍率:116倍   |
| 7,339円 | ×                         |
| 116倍   | = 85万1,324円               |

※出典・ランドマーク税理士法人

の土地が対象です。補正是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。相続する土地な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。

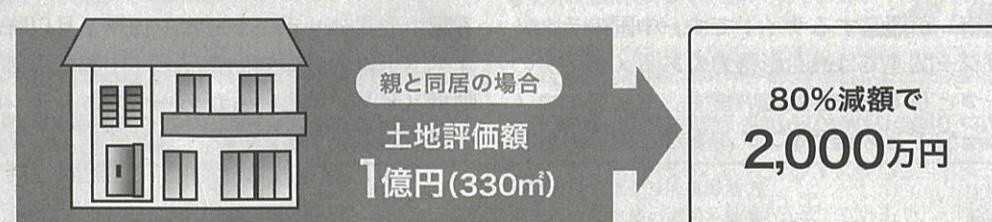
毎年の路線価に合わせ  
相続税を試算する

相続対策の第一歩は、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」の2種類があります(図1)。各國税局が路線価や評価倍率を定めるため、7月ごろが相続資産の評価額を算出するのに最も適した時期と言えます。

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

土地の評価にはその土地

■図2「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

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

土地によって制度  
計画的な対策を

■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<br>(会社・工場の土地)      | 400m <sup>2</sup> | 80%  |
| B.特定居住用宅地等<br>(自宅などの土地)       | 330m <sup>2</sup> |      |
| C.貸付事業用宅地等<br>(アパート・駐車場などの土地) | 200m <sup>2</sup> | 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。  
 $A \times 200 / 400 + B \times 200 / 330 + C \leq 200\text{m}^2$   
Cに適用しなければA400m<sup>2</sup>とB330m<sup>2</sup>の完全併用(合計730

しに適用しなければA+0.01m<sup>3</sup>)が可能となります。

出するなどの要件を満たせば、事業用の土地、建物、その他の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。

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、その他の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。

## 「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、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。