



新時代の住宅・不動産

~Build Back Better~

Vol.4

路線価と相続対策

新型コロナウイルスの感染拡大がきっかけで新しい生活様式が生まれた結果、住宅・不動産の分野にも変化が起きています。「新時代の住宅・不動産」について有識者のインタビューを紹介するシリーズ企画。4回目の今回は「路線価と相続対策」がテーマ。土地の課税価格に関わる重要な指標である2020年分の路線価(1月1日時点)が発表されました。ウィズコロナ時代の相続への備えを紹介します。

路線価発表 相続対策の最前線



税理士・行政書士・立教大学大学院客員教授

清田幸弘氏

ランドマーク税理士法人代表社員、ランドマーク税理士法人グループは現在、13の本文店を運営。相続税申告件数累計450万超、昨年の年間相続申告件数702件と、全国トップクラスの実績を誇る。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」を創設し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

自筆証書遺言を法務局が保管 多くのメリットある新制度

相続する資産に不動産が含まれる場合、土地の評価額の指標になるのが路線価です。路線価はここ数年上昇傾向でした。しかし評価時点が1月1日であるため、今年路線価はコロナ禍を受けた実勢価格とは乖離(かいり)している可能性があります。今後の見通しが難しいウィズコロナ時代を迎え、相続に備えるためには遺言に関わる制度や宅地の特例制度などについて知っておくことが肝要です。

法務局(遺言保管所)の自筆証書遺言の保管制度が

7月10日から実施されます。これまで自筆証書遺言は自宅で保管されることが多かったため、遺言書の紛失や改ざん、隠匿などが原因で相続争いが起きる恐れがありました。

相続争いによって遺産分割が遅れば、特例の適用が受けられず相続税負担が重くなったり、申告納付の遅れによって無申告加算税や延滞税が課されたりすることがあります。

新制度では、遺言者は法務大臣が指定する法務局に遺言書の保管を申請できます。法務局は署名、押印、日

付の有無など遺言書の方式の適合性を確認し、原本を保管・画像データ化します。

遺言者の死亡後、相続人は法務局に対して遺言書が保管されていることを証明する「遺言書保管事実証明書」や、遺言書の写し「遺言書情報証明書」の交付を請求できます。遺言書保管所では遺言者が死亡したのちであれば相続人が遺言書を確認することが可能です。ある相続人が遺言書の閲覧や遺言書情報証明書の申請をすると、他の相続人らに対して遺言書を保管している旨が通知されます。

自筆証書遺言は公正証書遺言に比べて手続きが簡単で、費用面でもメリットがあります。また、遺言書保管所に保管されている自筆証書遺言は、遺言者の死亡時に家庭裁判所の検認を得る必要もありません。原本以外に電子データ化された遺言情報も保管されるため、滅失などのリスクも少ないです。プライバシーを確保しながら遺言者の最終意思が実現でき、相続手続きを円滑に進めることが期待されます。



新時代の
住宅・不動産

~Build Back Better~

Vol.4

路線価と相続対策

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チェックされるポイントなどを分かりやすく解説します。

(セミナー1時間・個別相談1時間)

日時:7月21日(火)

場所:東京丸の内事務所

セミナー 14時~15時

個別相談 15時~16時



税務無料相談会

7/15(水)
14時~16時

・タワー事務所
・湘南台駅前事務所

7/16(木)
14時~16時

・池袋駅前事務所・川崎駅前事務所
・町田駅前事務所・朝霞台駅前事務所
・横浜駅前事務所・新宿駅前事務所

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 ランドマーク税理士法人 検索

コロナ禍により土地の評価額の見極めは難しくなっています。しかし、一定規模以下で特定の要件を満たす土地であれば、「小規模宅地等の特例」を適用して相続税申告することで相続税が課されないこともあります。

小規模宅地等の特例は①故人が住んでいた居住用の宅地②事業を営んでいた宅地③貸付用宅地——の3種類が対象です。居住用宅地では故人の住宅をそのまま配偶者が相続したり、同居の子どもなどの親族が相続したりした場合、330平方メートルまで宅地の評価額は80%減額になります。事業用の土地は400平方メートルまで80%減額、アパートなど不動産貸付用の土地は200平方メートルまで50%減額されます。

一定条件を満たせば2世帯住宅でも適用が認められて

います。別居の親族でも配偶者や同居親族がない場合に限り、持ち家のない相続人が相続した場合は特例の適用が受けられる可能性があります。

そのほかにも地域の標準的な宅地と比べて規模が著しく広大な宅地であれば「地積規模の大きな宅地」として土地の評価額に軽減割合が適用されるケースなどもあります。

特例の適用を受けるためには相続税申告が必須で、適用条件や評価額の計算方法は非常に複雑です。

また相続税が課されない場合や、十分に納税資金がある場合でも相続争いを回避し円満な財産分割を実現するための対策が必要な場合もあります。相続に悩まれている方は早めに税理士や専門家への相談をお勧めします。

小規模宅地の特例適用で
相続税が課されないことも

「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 (会社・工場の土地)	400平方メートル	80%
B 特定居住用宅地 (自宅などの土地)	330平方メートル	
C 貸付事業用宅地等 (アパート・駐車場などの土地)	200平方メートル	50%

(注)この特例は1回の相続について、上記の面積まで適用を受けることができる

※次の算式により計算した面積が限度

$A \times 200 / 400 + B \times 200 / 330 + C \leq 200$ 平方メートル

Cに適用しなければA400平方メートルとB330平方メートルの完全併用(合計730平方メートル)が可能

※出典:ランドマーク税理士法人