

5分ちょっとでわかる相続問題

相続対策で借金はすべきか 借金は相続すべきか 判断のポイント



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

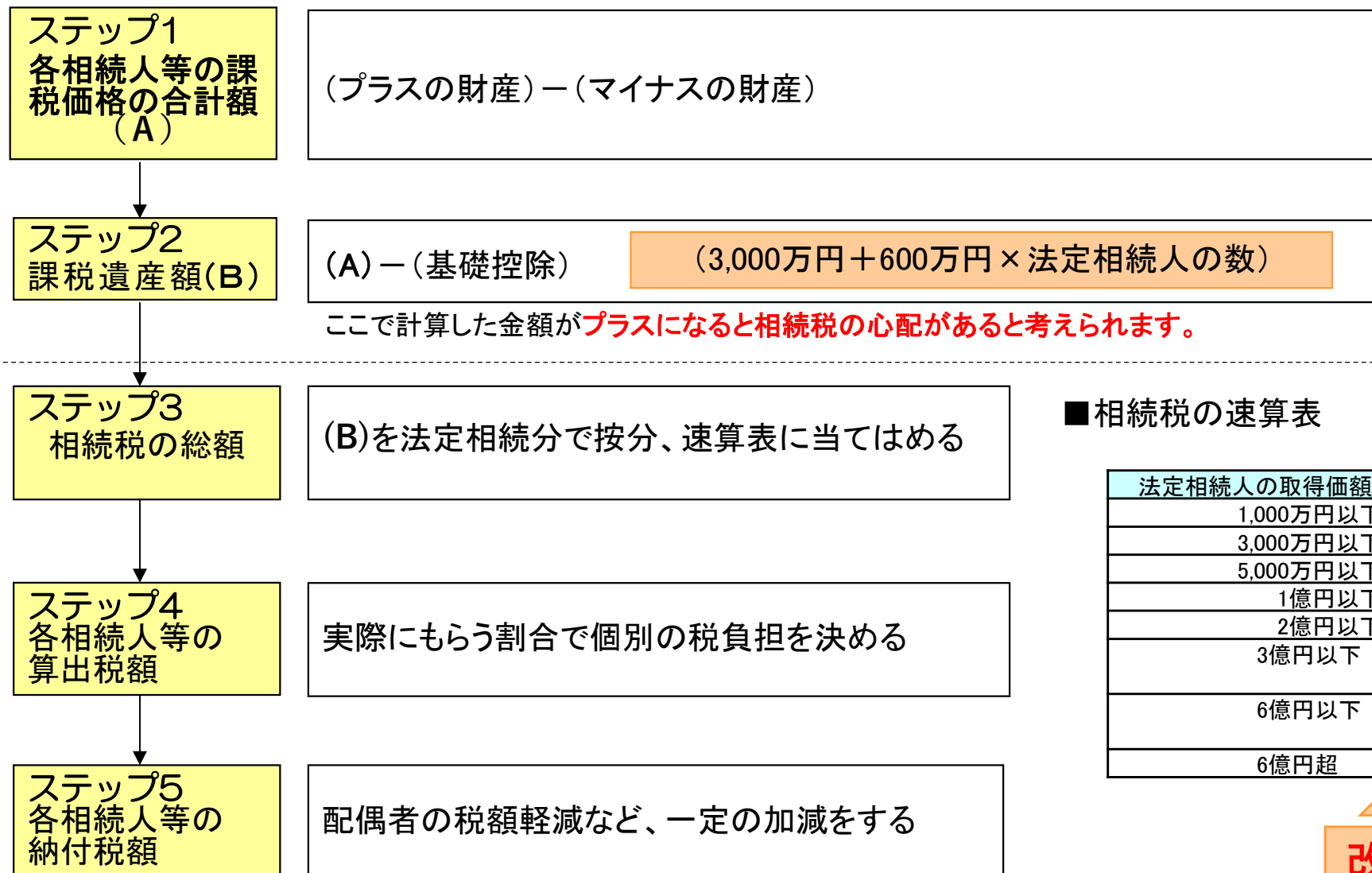
税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



1. 相続とは何か？

1. 相続税額の計算構造（簡易版）



← 改正

■相続税の速算表

法定相続人の取得価額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

↑ 改正

1. 相続とは何か？：相続税ってどんな仕組み？

平成27年以降の相続から適用 ……基礎控除額が**4割も減少**、課税対象者が急増する!?

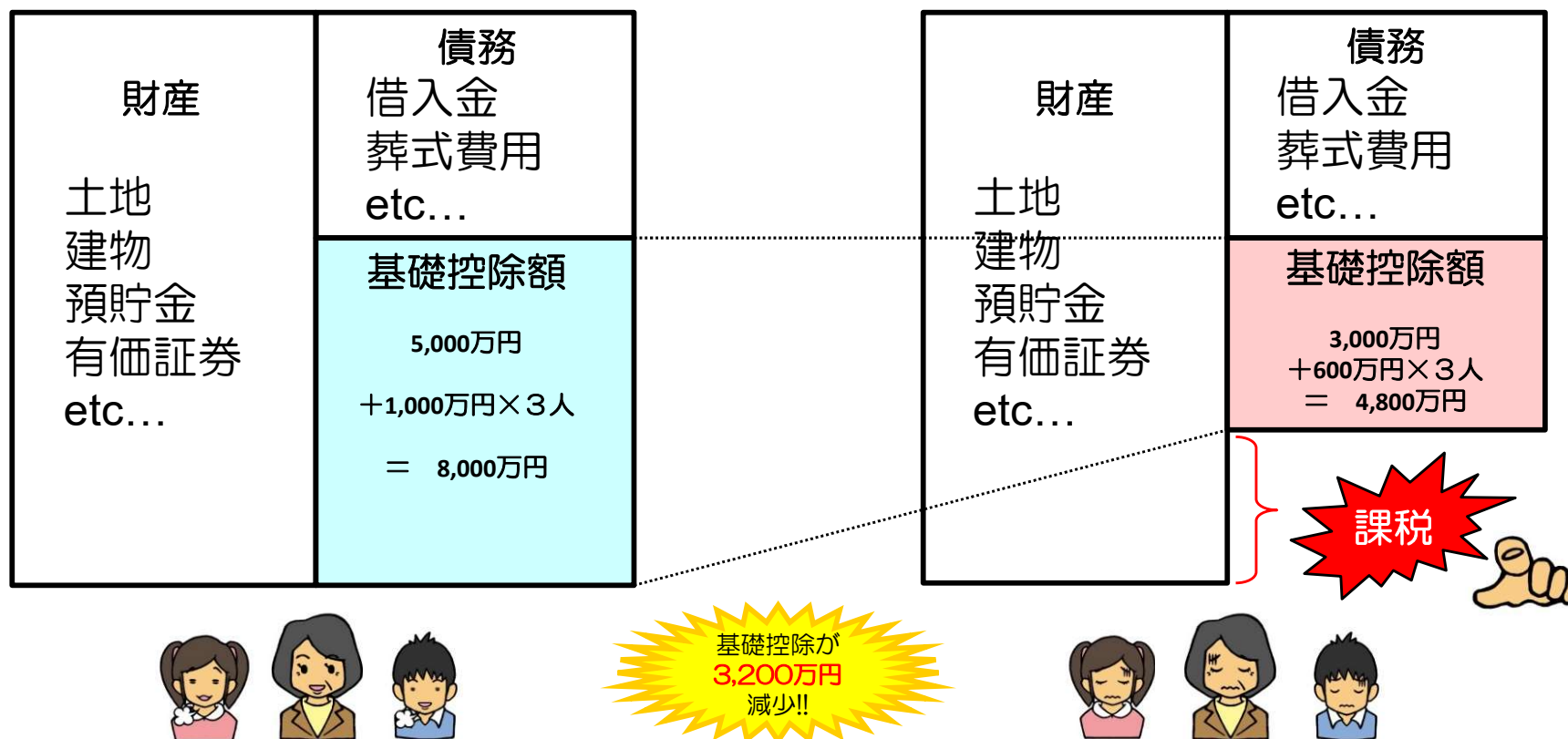
平成26年以前

5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数

平成27年以降

3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

(例) 法定相続人が妻、娘、息子の合計3名の場合



1. 相続とは何か？：相続税ってどんな仕組み？

2. 相続税制の改正

内容	平成26年12月31日以前	平成27年1月1日以降																																		
①基礎控除	5,000万円 + 1,000万円×法定相続人数	3,000万円 + 600万円×法定相続人数																																		
②税率	<table border="1"><thead><tr><th>法定相続人の取得金額</th><th>税率</th></tr></thead><tbody><tr><td>1,000万円以下</td><td>10%</td></tr><tr><td>3,000万円以下</td><td>15%</td></tr><tr><td>5,000万円以下</td><td>20%</td></tr><tr><td>10,000万円以下</td><td>30%</td></tr><tr><td>20,000万円以下</td><td rowspan="2">40%</td></tr><tr><td>30,000万円以下</td></tr><tr><td>60,000万円以下</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>60,000万円超</td></tr></tbody></table>	法定相続人の取得金額	税率	1,000万円以下	10%	3,000万円以下	15%	5,000万円以下	20%	10,000万円以下	30%	20,000万円以下	40%	30,000万円以下	60,000万円以下	50%	60,000万円超	<table border="1"><thead><tr><th>法定相続人の取得金額</th><th>税率</th></tr></thead><tbody><tr><td>1,000万円以下</td><td>10%</td></tr><tr><td>3,000万円以下</td><td>15%</td></tr><tr><td>5,000万円以下</td><td>20%</td></tr><tr><td>10,000万円以下</td><td>30%</td></tr><tr><td>20,000万円以下</td><td>40%</td></tr><tr><td>30,000万円以下</td><td>45%</td></tr><tr><td>60,000万円以下</td><td>50%</td></tr><tr><td>60,000万円超</td><td>55%</td></tr></tbody></table>	法定相続人の取得金額	税率	1,000万円以下	10%	3,000万円以下	15%	5,000万円以下	20%	10,000万円以下	30%	20,000万円以下	40%	30,000万円以下	45%	60,000万円以下	50%	60,000万円超	55%
法定相続人の取得金額	税率																																			
1,000万円以下	10%																																			
3,000万円以下	15%																																			
5,000万円以下	20%																																			
10,000万円以下	30%																																			
20,000万円以下	40%																																			
30,000万円以下																																				
60,000万円以下	50%																																			
60,000万円超																																				
法定相続人の取得金額	税率																																			
1,000万円以下	10%																																			
3,000万円以下	15%																																			
5,000万円以下	20%																																			
10,000万円以下	30%																																			
20,000万円以下	40%																																			
30,000万円以下	45%																																			
60,000万円以下	50%																																			
60,000万円超	55%																																			

1. 相続とは何か？：相続税ってどんな仕組み？

3. 相続税増税の影響

①相続人が配偶者と子2人の場合(1次相続)

		改正前	改正後	増加額
相続税の課税価格	0.5億円	0	10万円	+10万円
	1億円	100万円	315万円	+215万円
	3億円	2,300万円	2,860万円	+560万円
	5億円	5,850万円	6,555万円	+705万円
	10億円	1億6,650万円	1億7,810万円	+1,160万円
	20億円	4億950万円	4億3,440万円	+2,490万円

②相続人が子2人の場合(2次相続)

		改正前	改正後	増加額
相続税の課税価格	0.5億円	0	80万円	+80万円
	1億円	350万円	770万円	+420万円
	3億円	5,800万円	6,920万円	+1,120万円
	5億円	1億3,800万円	1億5,210万円	+1,410万円
	10億円	3億7,100万円	3億9,500万円	+2,400万円
	20億円	8億7,100万円	9億3,290万円	+6,190万円

※相続税の課税価格は基礎控除前の金額です。

※①②はいずれも相続人が法定相続分にて相続、①については配偶者の税額軽減を適用したものと計算。 税理士法人スマートシンク 5

II. 相続税を安くする方法：相続税が安くなる2つの柱！

1. 財産の評価

相続を考えるにあたって、不動産については2つの評価額が必要です

- ① **時価評価額**.....換金(売却)したときの金額
- ② **相続税評価額**.....相続税を計算するときの金額

《評価額の特徴》

不動産以外の財産
(預金、有価証券など)

時価評価額 = 相続税評価額

不動産

時価評価額 ≠ 相続税評価額

時価評価額⇒不動産業者の査定額等
相続税評価額⇒固定資産税評価額等

II. 相続税を安くする方法：相続税が安くなる2つの柱！

1. 財産の評価

《固定資産税課税明細書》

平成21年度 課税明細書									
所有者氏名	所在地			種別	大層	様分			
① 属性	② 用途	③ 用途	④ 用途	⑤ 用途	⑥ 用途	⑦ 用途	⑧ 用途	⑨ 用途	⑩ 用途
⑪ 属性	⑫ 用途	⑬ 用途	⑭ 用途	⑮ 用途	⑯ 用途	⑰ 用途	⑱ 用途	⑲ 用途	⑳ 用途
⑳ 属性	㉑ 用途	㉒ 用途	㉓ 用途	㉔ 用途	㉕ 用途	㉖ 用途	㉗ 用途	㉘ 用途	㉙ 用途
土地	用途1-1			小	1.00%				
宅地 (小規模)		185.00	24728046	4121341		8242682			
		4121341	8242682	57698		24728			
家屋	用途1-1			1-1					
居宅	RC	71.92	4269559	4269559		4269559			
						59773			12808

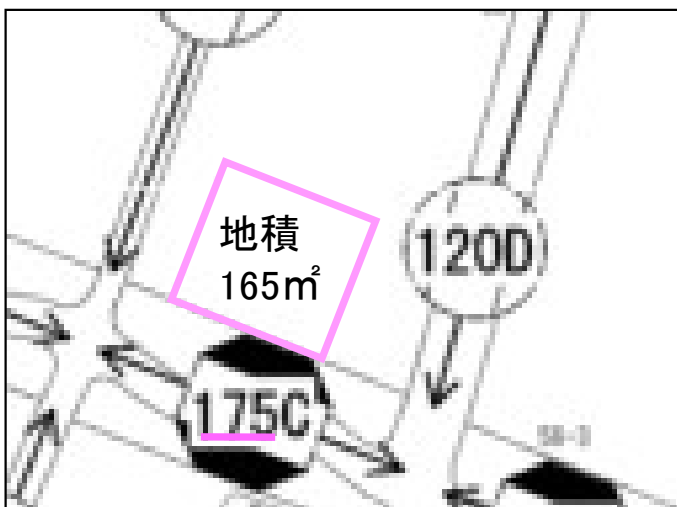
マイホームの相続税評価額



固定資産税評価額

4,269,559円

《路線価図》 ※国税庁HPより

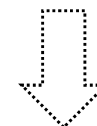


路線価175,000円/m²

土地

路線価評価額

$$\underline{175,000円} \times 165m^2 = \underline{28,875,000円}$$



路線価がわからない場合、
『固定資産税評価額 ÷ 7 × 8』でも代用できます。

$$\underline{24,728,046円} \div 7 \times 8 = \underline{28,260,624円}$$

II. 相続税を安くする方法：相続税が安くなる2つの柱！

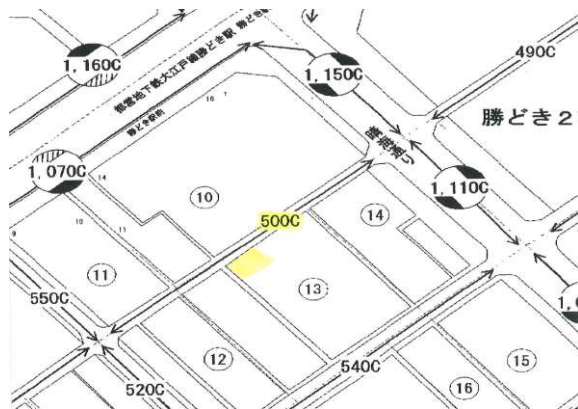
2. 小規模宅地の減額特例の概要



前提条件

- ・路線価50万円/㎡
- ・敷地面積200㎡
- ・被相続人の居住用

《路線価図見本》



路線価評価額

$$50\text{万円} \times 200\text{m}^2 = 1\text{億円}$$



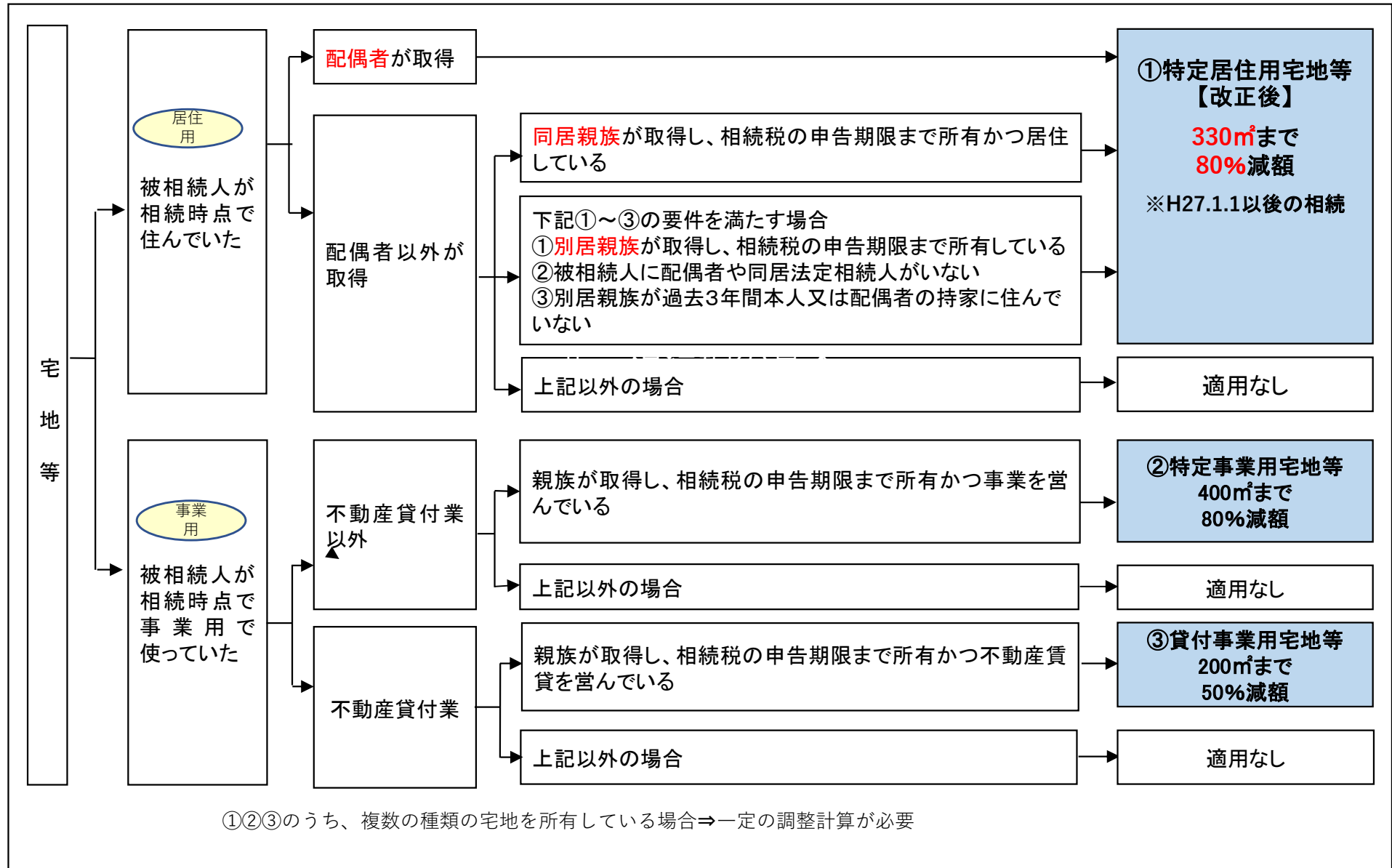
一定要件を
満たせば

評価減適用後の評価額

$$1\text{億円} - 1\text{億円} \times 80\% = 2,000\text{万円}$$

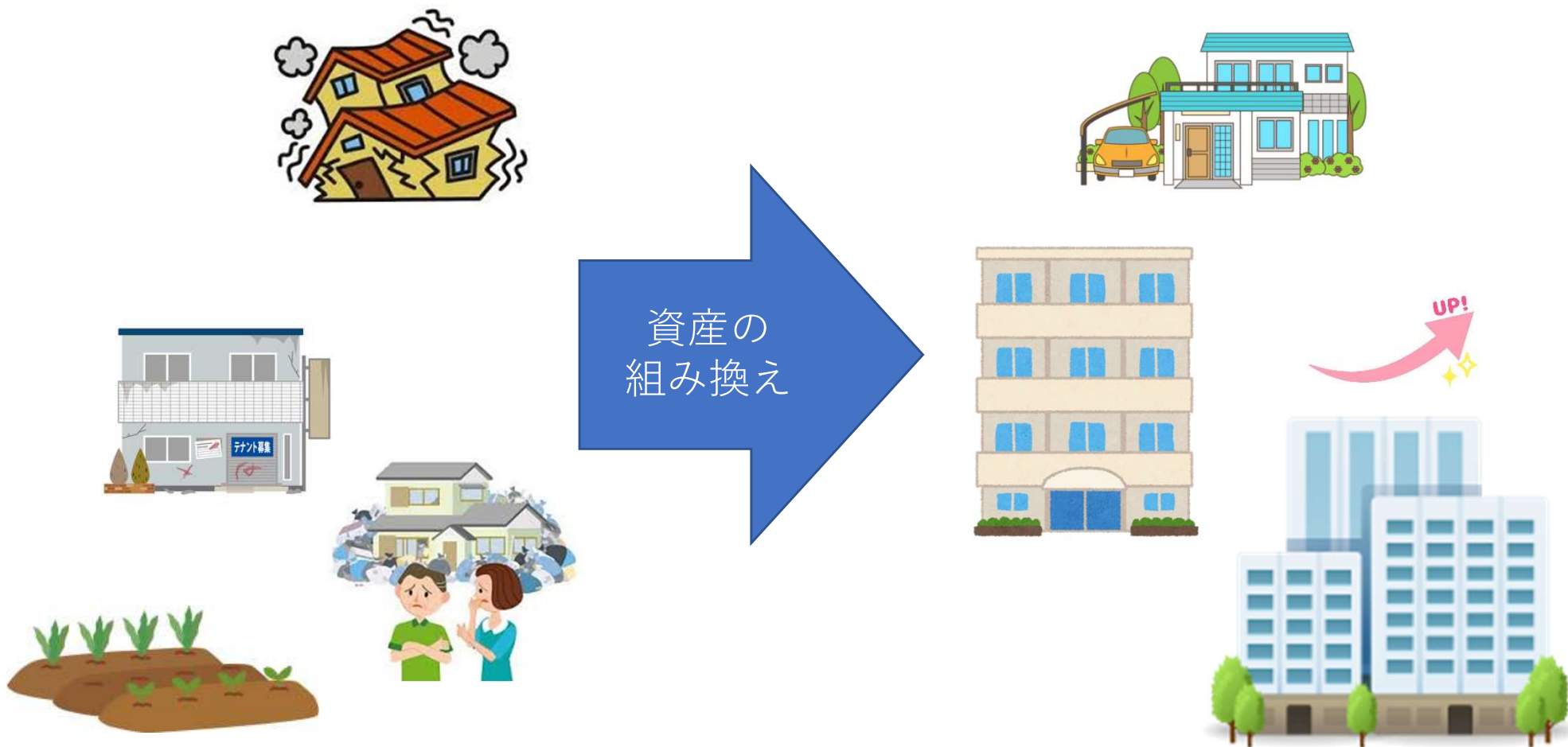
II. 相続税を安くする方法：相続税が安くなる2つの柱！

3. 小規模宅地の減額特例の適用要件



Ⅲ. 相続対策の進め方：相続対策何もしないとどうなる？

1. なぜ相続対策が必要なの？



ご先祖様が残された財産をそのままの形で残すのはもう不可能！
「次の30年、50年先を見据えた資産の組み換え」が重要！

Ⅲ. 相続対策の進め方: 相続対策何もしないとどうなる?

2. 築古マンション・アパートに必要な相続対策

築古マンション・アパートについては、将来も見据えて相続対策を考えてみましょう!

現在の利用価値

住みよい場所?
設備は充実してる?
修繕は必要ない?

+

将来の利用価値

だれかに貸せる?
だれかに売れる?

将来の税負担

相続税は節税できる?
納税資金は足りる?

3つのうち1つでも問題がある場合は、解決を目指したほうがよいでしょう!

築古1棟不動産に対する相続対策を次のページから考えていきましょう

IV. 相続対策の進め方 賃貸マンション経営とは

1. アパート経営の魅力を再認識する

- 労働がなくても貸して安定した収入が得られる。
- 売って売却収入が得られる。
- 固定資産税が安くなる。
- 現金や株に比べて相続税評価が低い！
- 日本の賃料相場は安定しており確実に収入確保。
- 世界の都市に比べ新築物件の分譲が多い。
- 賃貸不動産取引価格が収益還元価額で計算される。
- 他の事業に比べ、銀行融資が受けやすい。

アパート経営の本来の目的を果たしているか、
再検証してみましょう！

IV. 相続対策の進め方 賃貸マンション経営とは

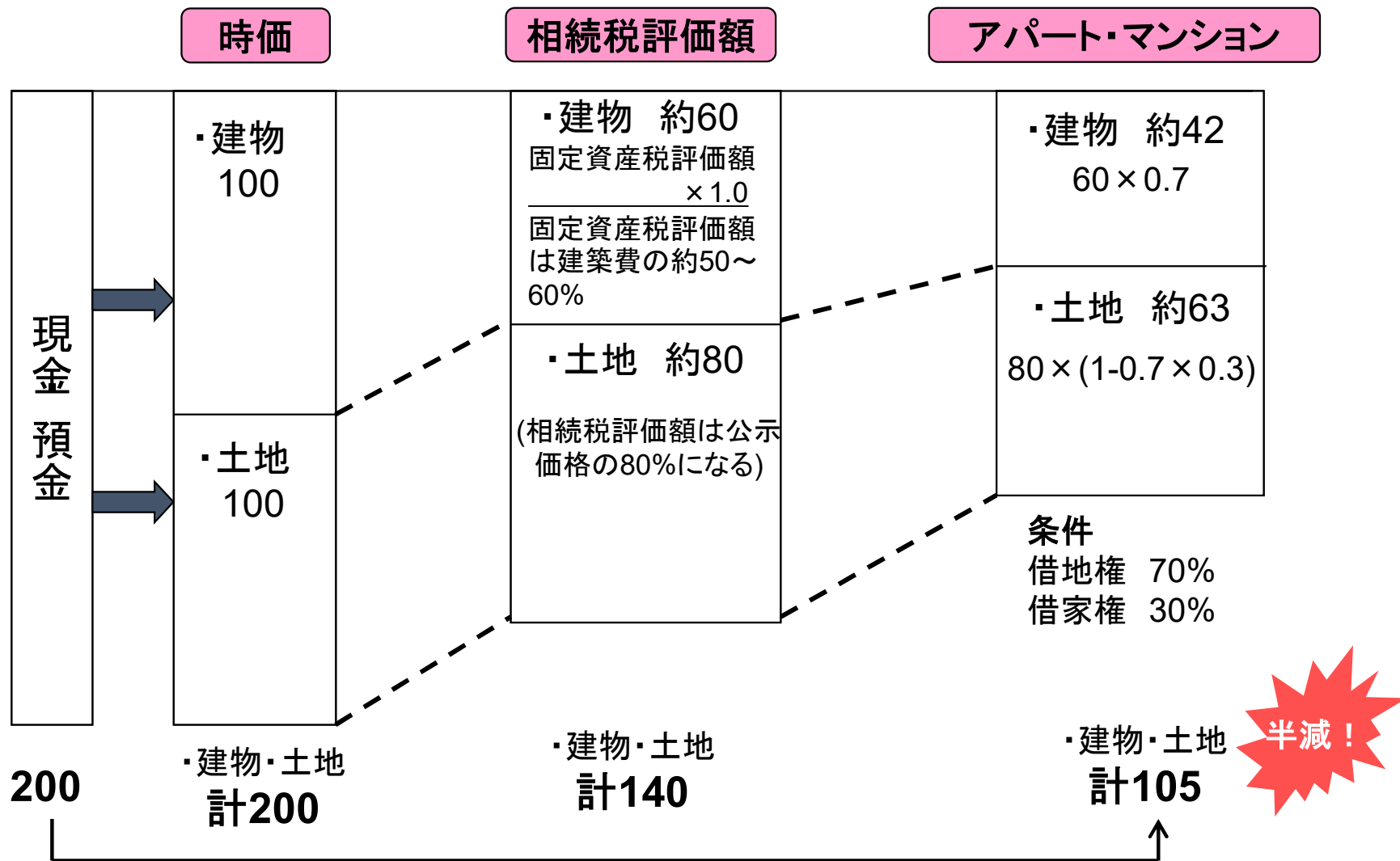
2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

節税

資金

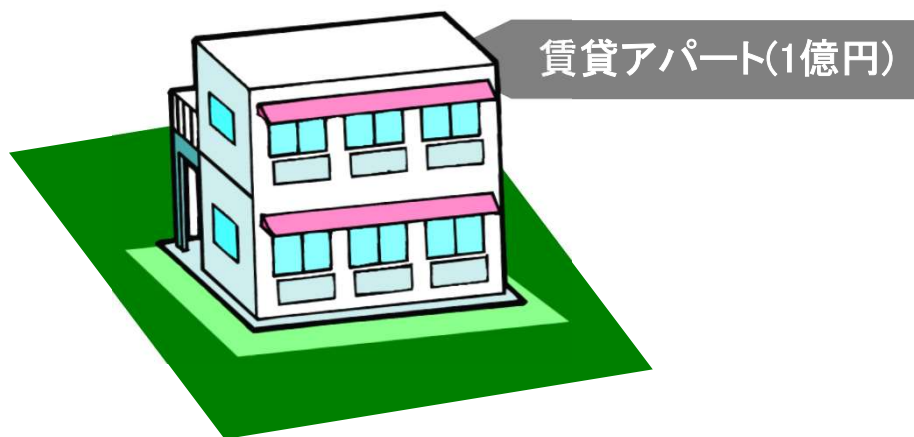
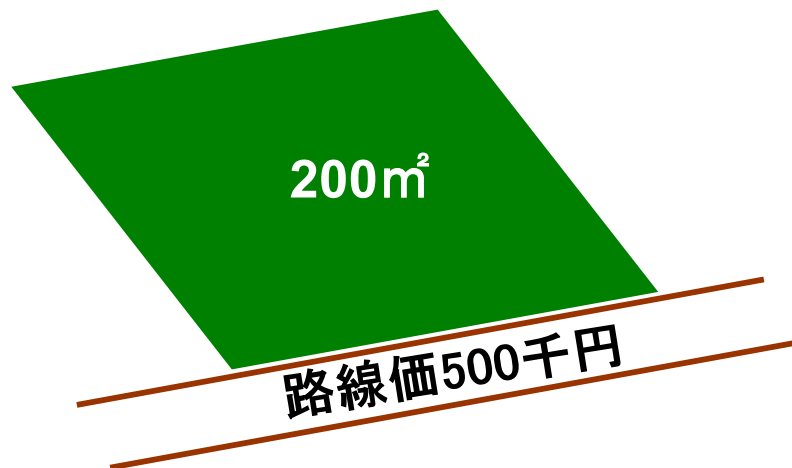
分割

現金・預金の不動産化で評価減



IV. 相続対策の進め方 借金は「敵」か？「味方」か？

3. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②

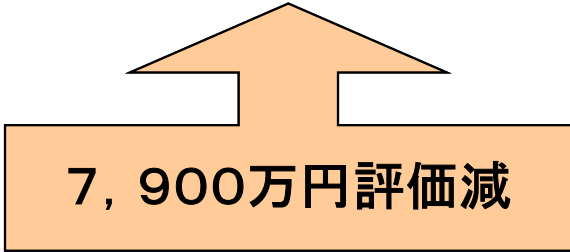


建物(固定資産税評価額で計算)
 $6,000\text{万円} \times (1 - 30\%) = 4,200\text{万円}$
借入金 ▲1億円



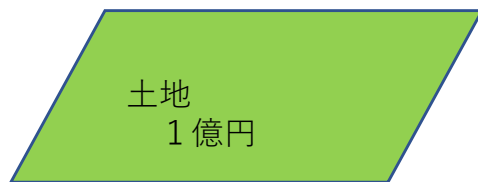
更地割合	1億円
借地権割合	70%
借家権割合	30%

$$1\text{億円} \times (1 - 30\% \times 70\%) = 7,900\text{万円}$$
$$7,900\text{万円} + 4,200\text{万円} - 1\text{億円(借入金)} = 2,100\text{万円}$$



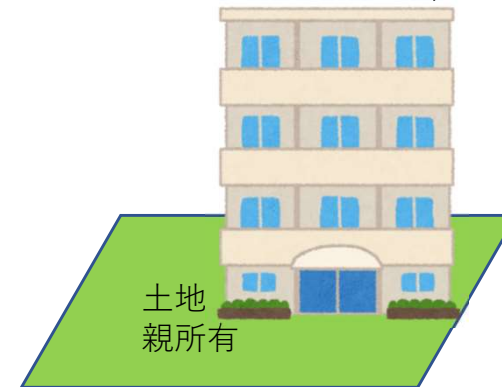
相続税をそのまま払うか、借金して節税するか、

何もしない



相続税
 $1\text{億円} \times 30\% = 3,000\text{万円}$

借金してアパート建築



相続税
 $2,100\text{万円} \times 30\% = 630\text{万円}$

アパート建築で相続税**2,370万円減**

土地を売らないと相続税が払えない！

アパートの収入で相続税払えそう！

アパート建築で借金が**1億円増**

財産は減ったけど借金の心配はなし

借金返済まで家賃を稼がないと大変！

何もしないで相続税払うか、借金して建物建築して土地を守るか、
鍵を握るのは「**継続して安定した家賃が入り続けるか**」にあり！

おわりに. 相続を上手く切り抜けるコツは早めの対策

①所有する資産が子世代も維持できる形にする

→子世代が財産の維持に困らない環境作り

②所有する土地をその価値に見合う収入を生み出す仕組みにする

→確実な収入源があれば次世代は生活に困らない

③とにかく相続税はなるべくかからないように努める

→アパートの資産圧縮効果、借入金を上手に活用

④古アパート、複雑な権利関係は早めに解消する

→財産を受け継いだ世代が今まで通り安心な生活ができるようにする。

⑤親子兄弟仲良くする

→円満な家庭に勝るものなし！

ありがとうございました

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

HP:<https://smtt.co.jp> ※[税務情報動画配信中](#)※

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

