

— 相続・事業承継設計 —

## 第4編

# 相続設計

# 目 次

## 3-7 相続・事業承継設計

### 第4編 相続設計

#### 第1章 相続設計の概要

1. 相続設計の基本	
(1) ファイナンシャル・プランニングにおける相続設計の考え方	1
(2) 相続設計の手順	1

#### 第2章 分割対策

1. 遺言書の活用	
(1) 遺言書の活用が有効なケース	5
(2) 遺言書の効果	6
(3) 遺言書作成上の留意点	6
2. 分割可能な資産への組替え対策	7
3. 保険を利用した分割対策	7
4. 相続における配偶者保護等の制度	
(1) 特別受益の持戻し免除の推定	8
(2) 配偶者居住権	8

#### 第3章 節税対策

1. 資産の絶対量を減らす方法 ～自己から他人の所有へ	
(1) 生前贈与の活用	9
(2) 隔世相続・贈与の活用	13
(3) 将来、相続税評価額の上昇しそうな財産や収益物件の贈与	14
2. 非課税枠や基礎控除の利用	14
3. 低く評価される財産に資産をシフトする方法	
(1) 時価と相続税評価額の乖離（ギャップ）に着目する	14
(2) 土地の利用形態による評価の違い	16
(3) 建築による評価低減（賃貸物件を建築した場合）	17
4. 低減対策一覧（種類別・期間別）	19

#### 第4章 納税対策

1. 納税方法の選択	20
(1) 納付方法の選択基準	21
(2) 相続予定財産の組替えと納税資金の確保（相続発生前）	21
(3) 納税資金の調達（相続発生後）	23

2. 取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度 .....	23
3. 個人版事業承継税制（相続税・贈与税の納税猶予） .....	24
4. 代償分割	
(1) 代償分割用の代償財産の準備 .....	25
(2) 代償分割の留意点 .....	25
5. 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例	
(1) 適用の要件 .....	26
(2) 加算される取得費の計算方法 .....	26
6. 被相続人の居住用財産（空き家）の譲渡所得の3,000万円控除 .....	26
7. 借地権と底地の交換による納税資金対策 .....	27
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">過去問題演習 - 16</span> .....	28

## 第1章 相続設計の概要

### 1. 相続設計の基本

#### (1) ファイナンシャル・プランニングにおける相続設計の考え方

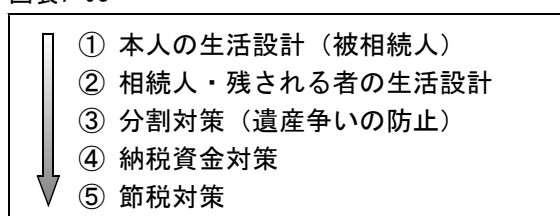
ファイナンシャル・プランニングにおいて、「相続設計」で重要なことは、“本人が豊かな人生を過ごせる（本人の生活設計＝ライフプラン）”であり、“残された家族みんなが笑顔で健全な毎日を過ごせる（分割対策＝争族防止対策）”ことにある。“豊かな生活を営むための経済的な基盤の創造”などが必要となる。ファイナンシャル・プランナーはこれを念頭に「相続設計」を進めることが重要である。

「相続対策」において、単なる節税対策に重点を置くのは本末転倒であり、顧客の豊かな老後と次の世代へ資産を引き継ぐという点を冷静に判断しなければならない。ファイナンシャル・プランナーの相続設計には、本人のライフプラン、相続人のライフプラン、分割対策(円満な相続)、節税対策、納税資金対策などの包括的な資金設計を行う。目先だけの相続税対策だけにこだわると、将来の納税額が減ったとしても、そのために資金繰りなど本人の生活自体に不安が生じることもあり、対策を講じたことで逆に不安が増長されることが散見されている。相続設計は顧客のライフプランとの整合性を確認することが重要となる。

#### (2) 相続設計の手順

以上のことから、ファイナンシャル・プランナーが相続設計を実行するうえでの大枠の考え方と目的が浮かび上がってくる。すなわち、相続設計の手順ともいえる。

図表7-98



##### 1) 被相続人本人の生活設計

遺産を残す本人には、今の生活があり、その生活を見捨てたり無理させたりする相続対策は本末転倒で、現況の経済的生活設計を整えることが先決である。必ず現在の収入や支出、財産状況を数値で表すなど現状把握から始め、同時に相続税を試算する。本人のライフデザインを重視して生活設計を見直す。

**合格のポイント**

### 〈本人の意思による決定〉

現状と今後の生活設計を踏まえたうえで、相続において本人が「どのようにしたいのか」を決めてもらう(本人の意思の確定)。残される家族にどのような生活を送ってほしいのか、誰に何を、どのような形で遺したいのか等、気持ちの部分である。

## 2) 相続人の生活設計

残される者(相続人)の生活設計を想定する。現状のまま相続に至ったとき、遺族が安心して過ごせるかどうかの生活設計のアウトラインをつかみ、何が必要かを見出し、不安の解消への糸口をつかむ。特に配偶者の生活基盤の確保は重要である。

## 3) 分割対策(遺産争いの防止)

資産の公平な分配(争族防止)のための遺産分配案・遺言書等を作成する。

人間は目の前にお金(財産)がぶらさがると二重の性格を持つといわれているが、特に相続においては、財産の多寡を問わず、肉親間の争いが起こる可能性が高い。相続人間の遺産分配の公平化が常に問題となるため、無駄な争いを避けて残された者が円満に暮らせるようにするためにも、本人亡き後どのように分けるかを確定しておくことは大切である。そのための生前対策として贈与(配偶者への贈与、子への贈与、相続時精算課税制度等)や遺言書の作成が必要となってくる。

## 4) 節税対策

相続税額を軽減することで、引き継ぐコストの縮小を図る。

ここで初めて一般にいわれる相続税対策(節税)を考えることになる。次項の納税資金対策と前後する場合もあるが、納税額を引き下げるための対策を講じる。その主な方法には、財産の移転(生前贈与、配偶者贈与等)と評価額の引下げ(資産の組替え)の2つがある。

## 5) 納税資金対策

相続税の納税資金を確保(資産の引継経費の確保)するための対策を講じる。

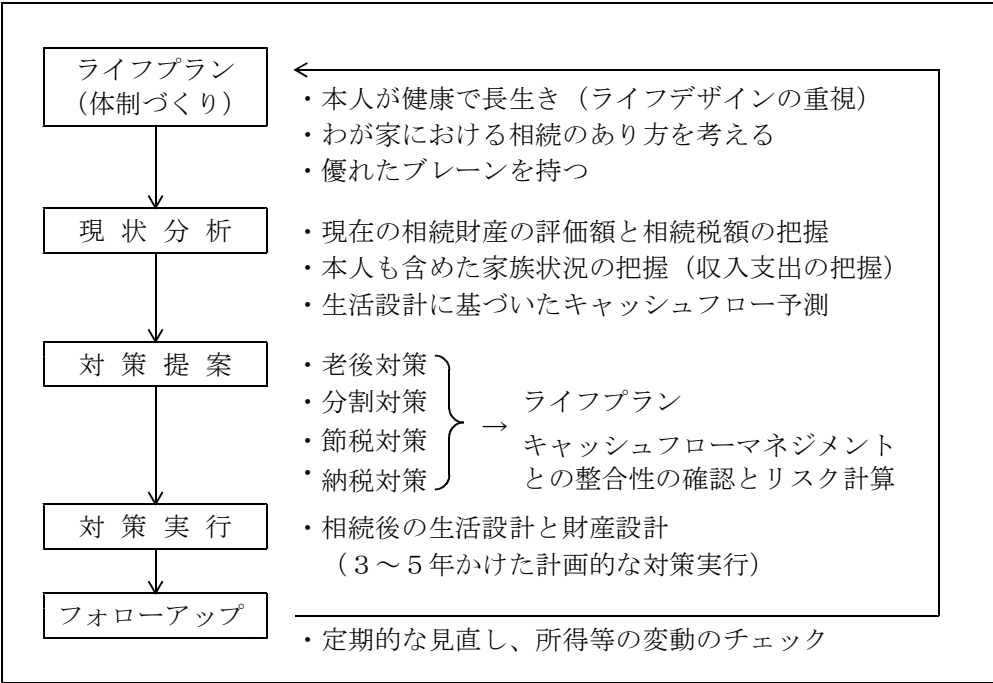
財産が多くなると、相続発生後の配偶者や子どもたちの納税資金への不安は高まる。わが国では、財産に占める不動産の割合が比較的高いが、資産のほとんどが不動産といった場合にはその性質上換金性が劣るため、納税資金に苦慮することになる。そこで、事前に納税資金を調達するための対策が必要となる。

## 合格のポイント

以上の5つをバランスよく配合し、顧客の要望を実現できるよう心がける。

このような次世代への資産継承の準備を「相続設計」というが、それぞれの対策はいずれも切り離して考えられるものではなく相互に作用し合うため、包括的に考慮して初めて「相続設計」といえる。また、対策は顧客の性格や価値観によって大きく左右されるため、ファイナンシャル・プランナーは包括的な視野をもって対策にあたる必要がある。さらに、相続前後だけでなく、引き継いだ後々のことまで長期にわたって計画する「財産設計」に対する配慮も忘れてはならない。

図表7-99・相続対策のプロセスフローチャート



図表7-100・代表的な相続対策

対 策	分割対策	節税対策	納税対策
<b>贈与・非課税枠等を利用した対策</b>			
① 金融資産の計画的な贈与（2つの基礎控除の活用）	○	○	○
② 配偶者の居住用財産の贈与の特例	○	○	
③ 住宅資金贈与の特例	○	○	
④ 教育資金の一括贈与の特例	○	○	
⑤ 結婚、子育て資金の一括贈与の特例	○	○	
⑥ 保険等の加入（非課税枠の活用）等	○	○	○
<b>不動産を活用した対策</b>			
① 小規模宅地等の特例（自宅・事業用・貸付用）		○	○
② 土地活用・建物建設・借入金・賃貸事業			
・自己建設方式・事業受託方式		○	○
・借地権と底地の交換	○	△	○
・等価交換とビルの建築	△	△	△
③ 配偶者居住権の設定	○	○	
<b>生命保険・年金を活用した対策</b>			
① 生命保険契約に関する権利の評価	○	○	○
② 生命保険料の贈与（基礎控除の活用）	○	○	○
<b>その他対策</b>			
① 配偶者の税額軽減の適用		○	○
② 延納・物納			○
③ 養子縁組		○	
④ 相続税・贈与税の個人事業用資産の納税猶予	○	○	○
⑤ 相続税・贈与税の非上場株式の納税猶予	○	○	○
⑥ 遺言書の作成・民事信託・遺言信託	○		
⑦ 分割方式（現物・代償・換価）の選択	○		○

**合格のポイント**

## 第2章 分割対策

相続が発生したときに相続人間で円満な相続が行われるためにも、被相続人の生前からの分割対策が必要である。分割対策には、遺言書の活用、分割しやすい財産への組替え、保険の活用、贈与の活用等がある。

### 1. 遺言書の活用

#### (1) 遺言書の活用が有効なケース

相続のトラブルで多いのは、親子間や兄弟姉妹間の感情的な対立である。相続財産が多額でなくとも分割しにくいときは、相続が発生するとトラブルとなりやすい。このような場合、生前に家族間での協議を行い、遺言書という形で本人の意思を明確にしておくことで、争いを事前に回避することも可能となる。

#### 1) 遺産の配分が難しい

##### ① 相続財産が分割しにくい。

(例) 兄弟姉妹で相続する相続財産が自宅のみ。だれが相続するか？

##### ② 遺産の分割を決めにくい。相続人の生活環境がそれぞれ違う。

(例) 自分が育てている間は、親子共に同じ考えであっても、子が独立して家庭をもてば、考えも異なってくるし、お金の必要な時も違う。

##### ③ 兄弟姉妹仲がいいから争いは起きない？ とは言い切れない。

(例) 生前に相続人の一部に財産分与（結婚時に娘に住居、支度金を与えている等）

#### 2) 想定外の人が相続

(例) 子がない場合で、両親が死亡していれば兄弟姉妹にも相続権が生じるが、配偶者としては夫婦で積み上げた財産という意識があり、不満が残る。

図表7-101・遺言が特に必要なケース

- ① 子がなく、配偶者と親・兄弟姉妹が相続人となる。
- ② 先妻との間の子と後妻との間の子がいる。
- ③ 子の中で特別に財産を多く与えたい者がいる。
- ④ 財産を与えたくない子がいる。
- ⑤ 相続権のない孫や兄弟姉妹に遺産を与えたい。

**合格のポイント**



### 遺言が特に必要なケース（続き）

- ⑥ 内縁の妻や認知したい子がいる。
- ⑦ 生前世話になった第三者に財産の一部を渡したい。
- ⑧ 財産を公益事業に寄附したい。

## （２）遺言書の効果

遺言では、法定相続分にかかわらず財産の処分を決めることができる。遺産分割にあたっては、遺言書があれば遺言が最優先されるが、遺留分を侵害していると遺留分侵害額請求権の対象となる可能性があることには留意しなければならない。

被相続人が遺言によって指示した分割方法で、相続財産の公平な分配（争族防止）のための遺産分割案・遺言書等を作成する。状況に応じて「自筆証書遺言」「公正証書遺言」「秘密証書遺言」を選択する。

## （３）遺言書作成上の留意点

- ① 相続によりまとまった金銭が入ってくることへの期待から、相続税がかからなくても遺産分割でもめるケースがあることに留意する。
- ② もめない遺産分割をするためには、遺族の良識だけでは困難である。財産の分割のバランスを取りつつ、合理的な配分をすることが重要。
- ③ 分割割合の決定にあたっては、遺留分に充分配慮する。
- ④ 本人の判断で分割が可能である生前に、財産を組み替えておくことが望ましい。案件によっては死因贈与契約で対処することも考える。
- ⑤ 相続人が話し合いで生前に分割を決定する場合も、決定事項を遺言書にしておいてもらう。
- ⑥ 遺言書を一度作成しても、資産価値や相続人の状況は刻々と変わるので、定期的に内容を見直す。

## 合格のポイント

## 2. 分割可能な資産への組替え対策

相続財産の中に分割できる資産がない場合は、代償分割を検討することも考えられるが、相続対策で事前に相続時に分割しやすい財産に組み替えておけば、円滑に相続が行われることが期待できる。

例えば、相続人は複数人であるが、資産が土地などに偏っており、分割すると利用や活用しにくいものは、あらかじめ分割しやすいものに組み替えることで対応できる。具体的には、土地を売却して不動産（マンション）などへの買換えや金融資産に組替え等を行い、生前贈与なども容易に行えるようにする。

## 3. 保険を利用した分割対策

### ① 代償交付金の準備

生命保険金の受取人を、代償分割に際して実物資産を取得する相続人に指定することにより、受取保険金を代償交付金として利用できる。

### ② 保険料相当額の贈与

**保険料相当額を贈与**して納税資金を準備する。

図表7-102・相続にかかわる生命保険の課税方法

契約者(保険料負担)	被保険者	受取人	課税方法
A	A	B	Bに相続税
B	A	C	Cに贈与税
B	A	B	Bに所得税（一時所得）

一時所得は、所得税の中では負担は軽い。

$$(\text{受取保険金} - \text{払込保険料} - 50\text{万円}) \times 1/2 = \text{総合課税の対象となる金額}$$

一時所得の計算

例えば、適用される相続税の税率が50%の場合、受け取った保険金も非課税部分を除いて同率で課税される。一方、2分の1課税の一時所得として受け取った保険金に係る最高税率は、所得税と住民税を合わせても実質27.5%にとどまる。

相続財産が多額である場合は、保険金を一時所得として受け取った方が、相続税や贈与税よりも税金が少なく手取り額が増えるため、納税資金としての価値が高まる。

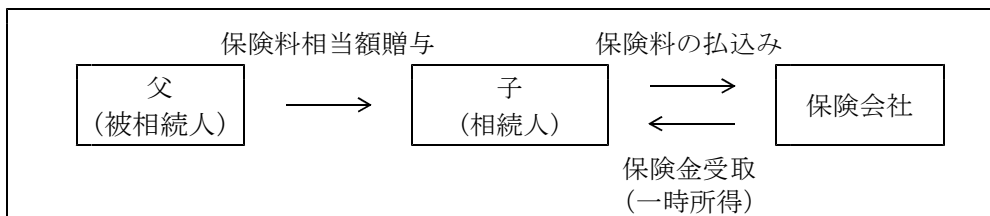
## 合格のポイント

1. 分割対策や納税資金対策として生命保険を利用する場合、相続税より相続人の一時所得として課税される方が有利な場合がある。

この場合、保険料を負担する人が受取人でなければならないので、例えば父（被相続人）から契約者となる子（相続人）へ保険料相当額を毎年贈与して、子が保険料を払い込む形にする。

父の金融資産が贈与により減少し、かつ、子が納税資金を準備できるので、バランスの良い対策である。ただし、子の所得が多い場合は、よく検討する。

図表7-103



## 4. 相続における配偶者保護等の制度

### （１）特別受益の持戻し免除の推定

婚姻期間が20年以上である夫婦間において、一方の配偶者が他方の配偶者に対して居住用財産を贈与または遺贈したときは、持戻し免除の意思表示があったものと推定して遺産分割の対象から除外される。

したがって、贈与等された財産が特別受益の扱いを受けないため、実質的な配偶者の相続分が増加することになる。

### （２）配偶者居住権

配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合、その建物に、終身または一定期間、無償で使用する権利をいう。

配偶者居住権は、遺産分割協議、遺贈（遺言書）・死因贈与、家裁の審判などにより成立する。配偶者居住権の特徴は次のとおりで、相続財産として評価される。

- ① 配偶者居住権は、その登記により第三者に対抗することができる。
- ② 配偶者居住権を譲渡することはできない。また、居住権を取得した配偶者が死亡したときは消滅する。

## 合格のポイント

## 第3章 節税対策

節税対策とは、相続税だけでなく所得税等も含めた総合的な税負担をできる限り少なくすることである。一般的な「節税対策」の方法は、次の3つに分けることができる。

- ① 資産の絶対量を減らす方法
- ② 非課税枠や基礎控除を利用する方法
- ③ 低く評価される財産に資産をシフトする方法

### 1. 資産の絶対量を減らす方法 ～自己から他人の所有へ

#### (1) 生前贈与の活用

##### 1) 贈与税の基礎控除の活用

暦年課税、相続時精算課税いずれの場合も、受贈者各人が年単位で110万円の**基礎控除額**を活用できる。例えば、5人に10年間100万円ずつ贈与すれば、5,000万円相当の財産を移転することができる。

##### 2) 配偶者控除の特例の活用（配偶者への居住用財産の贈与）

婚姻期間20年以上の配偶者に居住用の土地・建物を贈与した場合には、一定の要件を満たせば基礎控除額を含めて**2,110万円**分までは贈与税がかからない。この制度は、配偶者は贈与者の財産形成に大きく貢献していること、老後の生活を保障すること等の観点から設けられている。

生前に居住用財産を無税または無税に近い形で贈与すれば、相続が発生したときにその金額だけ課税価格も減少させることができる。控除額2,000万円以内については生前贈与の加算対象外となる。ただし、不動産取得税や登録免許税の負担を考慮に入れる必要がある。

また、婚姻期間20年以上の夫婦間において、居住用財産の贈与または遺贈がなされた場合は、持戻し免除の意思表示があったものと推定し、その財産は特別受益から除外される。

##### ① 家屋と土地等の選択について

土地とともに家屋を夫婦の共有名義にしておくことで、将来自宅を譲渡する場合、夫婦共に居住用財産の3,000万円特別控除を適用することができるため、譲渡所得の軽減になる。

### 合格のポイント

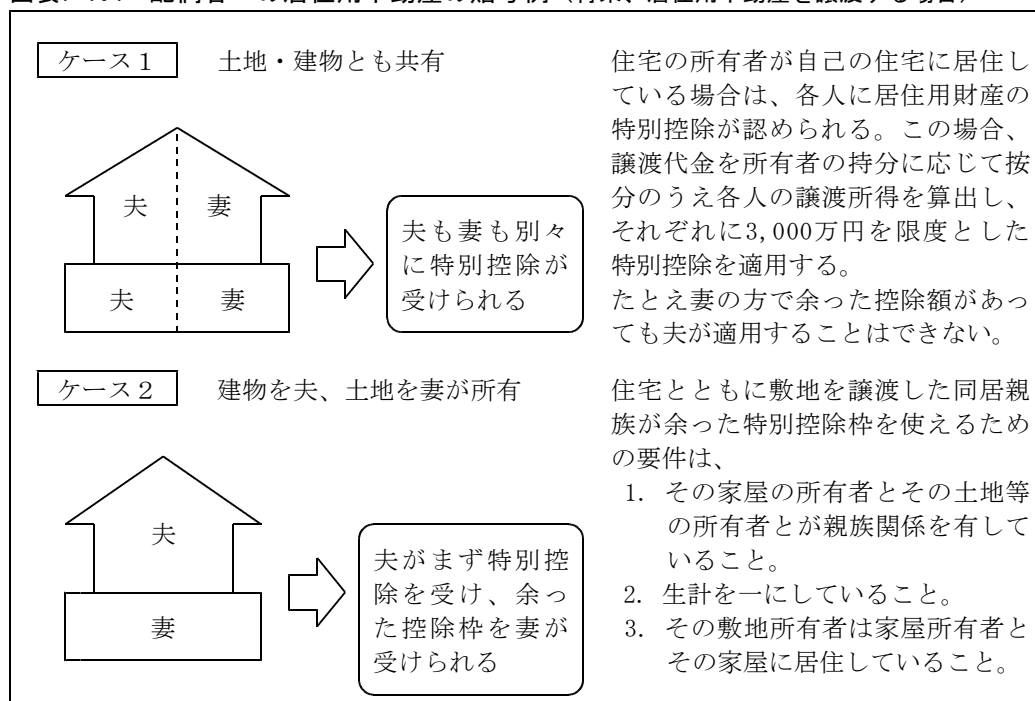
1. 贈与を利用した資産の他者への移転は、資産の絶対量を減らすと共に、納税資金対策および分割対策の側面を併せ持つ。
2. 贈与税の配偶者控除の特例の適用を受けた財産（2,000万円上限）は生前贈与の加算対象から除外される。
  - ・ 控除額2,000万円を超過する部分（基礎控除額を含む）は加算対象贈与財産となる。

しかし、譲渡の予定がない場合は、相続税対策上は将来値上りの予想される土地のみを配偶者に贈与する。ただし、贈与した土地には、小規模宅地等の評価減は適用できない。

## ② 配偶者へ多額の財産移転をする場合の影響の考慮

配偶者への贈与（財産移転）にあたっては、1次相続で配偶者の税額軽減（配偶者の法定相続分または1億6,000万円まで）を適用して相続税が無税となる場合でも、2次相続（配偶者の相続）での税負担が重くならないよう留意する。

図表7-104・配偶者への居住用不動産の贈与例（将来、居住用不動産を譲渡する場合）



3) 子、孫への**住宅取得等資金の贈与**（P. 15～16 参照）

4) 子、孫への**教育資金や結婚・子育て資金の一括贈与**（P. 16～18 参照）

5) 特定障害者扶養信託契約に係る非課税特例（P. 19 参照）

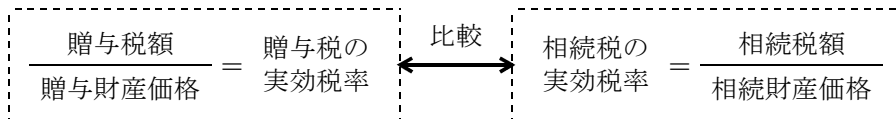
## 合格のポイント

1. 配偶者の税額軽減を限度額まで利用すると、2次相続で税負担が重くなることもある。
2. 直系尊属への住宅取得資金贈与は、非課税限度額までは生前贈与加算の対象とならず、相続財産に加算されない。

## 6) 暦年課税を活用する場合の判断基準

贈与税は贈与を受けた人が納付するのが原則である。贈与の活用にあたっては、贈与税は相続対策の最小限のコストと割り切ることが必要である。贈与税の最高税率は相続税と同じ55%であるが、贈与税は相続税に比べて税率の上がり方が早い（累進度が早い）。そのため、どのくらい贈与をすればよいか、その基準は相続税と贈与税の負担率を比べて判断する。将来相続が発生した場合の相続税の実効税率よりも低い税率のところでは有税贈与をするための判断基準は、次のとおりである。

### 実効税率の比較による判断



「贈与しない場合の相続税」と「贈与した場合の贈与税＋相続税」で比較する。財産は刻々と変動するため、定期的に贈与額の見直しが必要である。

図表7-105・贈与税と相続税の税率比較表

贈与税	税率	相続税
200万円以下	10%	1,000万円以下
200(200)万円超 300(400)万円以下	15%	1,000万円超 3,000万円以下
300(400)万円超 400(600)万円以下	20%	3,000万円超 5,000万円以下
400(600)万円超 600(1,000)万円以下	30%	5,000万円超 1億円以下
600(1,000)万円超 1,000(1,500)万円以下	40%	1億円超 2億円以下
1,000(1,500)万円超 1,500(3,000)万円以下	45%	2億円超 3億円以下
1,500(3,000)万円超 3,000(4,500)万円以下	50%	3億円超 6億円以下
3,000(4,500)万円超	55%	6億円超

※贈与税の（ ）内は、18歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合

## 7) 相続時精算課税の活用

- ① 相続時精算課税では、基礎控除額を超える贈与財産の価額が累計額2,500万円を超えるまでは、贈与時に贈与税は課税されない。**贈与財産の種類・金額・回数**は制限なく贈与できる。

### 合格のポイント

1. 相続税が課税されないと予測できる場合は、相続時精算課税を利用して生前贈与を行うことは有効な方法である。

(注) 2024年1月1日以後の贈与財産について相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産は、基礎控除として年間110万円まで控除できる。110万円以下の部分については申告も不要である。

基礎控除額を除いた贈与財産の価額の累計で2,500万円まで特別控除額があり、累計2,500万円を超えた場合に20%の贈与税が生ずる。

110万円の基礎控除部分は特定贈与者の死亡時に相続財産に加算されない。

- ② 相続発生時にこの制度による贈与財産を含めた上で、相続税の納付が生じるかどうかの検討が必要である。持戻し後の相続税の課税価格が基礎控除額以下であれば、結果的に贈与時点の贈与税も課税されないこととなる。
- ③ 相続税の課税価格が基礎控除額を超え、相続税の納付が生じる場合は、分割対策や納税資金対策等が必要となる場合がある。

## 8) 贈与の注意点・贈与の証拠を残しておく

### ① 預金通帳や証書等の名義変更および保管

預金通帳や証書の名義を変えるだけでなく、贈与を受けた人が贈与を受けたものを自由に出し入れできるように、通帳（通帳の住所にも注意）、証書、印鑑などを贈与を受けた人が自分で保管しておくこと。

### ② 贈与税申告書の控えの保管

基礎控除額を超える金額を贈与し、贈与税の申告書の控えを保管する。

### ③ 契約書の作成

- ・ 贈与契約は諾成契約であるため、受贈者の意思表示が必要である。
- ・ 書面によらない贈与はいつでも取消し可能である。履行の終了部分は取消し不可能であるため、書面のない贈与は早く実行してもらう。

### ④ 登記記録の書替え、株式の名義変更

受贈者が自由に使える状態にしておくこと。

(注) 贈与契約は、贈与者の「贈与する」という意思と受贈者の「贈与を受ける」という意思がお互い表示されることで成立する。この意思能力については受贈者が中学生以上であれば問題ないと考えられるが、小学生以下の場合は祖父母から贈与を受けた金銭や預金通帳、証書は印鑑と一緒に親権者である両親が管理し、成人になるまで保管・管理しておく必要がある。また、贈与者側の意思能力についても問題となっているため、認知症などの祖父母の預貯金等を子や孫の口座へ移動すると、後々、親族間のトラブルや課税庁の指摘を受けるリスクがあることに留意する。何のための口座間移動かを明確にしておくことが大切である。

## 合格のポイント

1. 贈与を立証できる証拠を残す。
  - ・ 贈与契約書、贈与税の申告書の控え、名義の書換えなど



## ⑤ 首尾一貫性

受贈した財産は受贈者がその財産の管理等をするのが当然であるため、その首尾一貫した姿勢が大切である。

- a) 土地 … 固定資産税の負担
- b) 賃貸物件 … 不動産所得の申告
- c) 建物 … 固定資産税・火災保険料の負担
- d) 定期預金 … 利息の振込先
- e) 株式 … 配当の振込先・必要に応じて所得税申告

## 9) 贈与のコスト

特に不動産の贈与を実行するときの手続き費用等、財産移転後の費用については検討する必要がある。

- a) 印紙税 … 贈与契約書印紙代
- b) 登録免許税 … 所有権移転登記（贈与の場合は固定資産税評価額の20/1000）
- c) 不動産取得税 … 固定資産税評価額の4%（特例あり）
- d) 固定資産税 … 固定資産税評価額の1.4%（特例あり）
- e) 土地の分割は節税メリットもあるが毎回のコストがかさむ  
…（共有持分の方法もある）分筆・測量費用 40～100万円以上

## (2) 隔世相続・贈与の活用

## ① 子を飛び越して孫に直接贈与・相続させると相続税は1回免れる

世代飛び越し贈与・相続には、次の3つの方法がある。

- a) 孫に生前贈与する。または、遺贈（遺言）する。
- b) 孫を養子にして法定相続人にする。ただし、実子がいる場合は相続税の計算上の法定相続人の数に加えられるのは1人である。基礎控除拡大と相続税額の軽減効果はあるが、分割トラブル等の問題は残る。
- c) 遺言や死因贈与により孫に承継させる。

## ② 実務のポイント

- a) 「1親等の血族（両親と子）および配偶者」以外の者が相続すると相続税が2割加算される。
- b) 孫に贈与、相続させるときは、どのようなものを贈与、相続させるか慎重に選択する。

---

**合格のポイント**



### （３）将来、相続税評価額の上昇しそうな財産や収益物件の贈与

- ① 贈与から相続発生時までの資産の値上がり分については課税の対象とならないので、将来値上がりしそうな財産については早いうちに贈与しておくのが有利である。
- ② 収益物件の贈与は、贈与者（被相続人）の相続財産の増加を回避することができる。受贈者（相続人等）の納税資産形成にもつながる。

## ２．非課税枠や基礎控除の利用

- ① 生命保険金、死亡退職金（小規模企業共済などの死亡共済金）の活用
- ② 墓地・仏壇・仏具・神棚の購入（貴金属工芸品としての価値のあるものを除く）
- ③ 国、市町村、公益法人等（日本赤十字社、社会福祉法人、学校法人）への寄附
- ④ 公益事業への寄附
- ⑤ 心身障害者扶養共済制度の給付金
- ⑥ 遺産に係る基礎控除額を拡大する方法としての養子縁組制度の活用

## ３．低く評価される財産に資産をシフトする方法

### （１）時価と相続税評価額の乖離（ギャップ）に着目する

基本的な手法は、通常の時価と相続税評価額との差額（乖離）を活用して行う。対策効果の余地は、この差額部分である。

$\text{軽減額（ギャップ）} = \text{時価} - \text{相続税評価額}$
--

このギャップを、プラスの財産とマイナスの財産に区分して一覧表にした。

図表7-106

財産の種類			時 価	相続税評価額（概算）
プ ラ ス	土 地	自 用 地		時価の80%程度
		貸家建付地		自用地評価額×80%程度 (相続税評価額)
		貸 地		自用地評価額×30%程度 (相続税評価額)
		借 地 権		自用地評価額×70%程度 (相続税評価額)
	建 物	自 宅		固定資産税評価額 (新築価格の60%程度)
		貸 家		固定資産税評価額×70%程度
	生 命 保 険 金		保 険 金 額	▲500万円×法定相続人の数
	死 亡 退 職 金		退職金支給額	
	ゴルフ会員権		相 場	相場×70%程度
	上 場 株 式			取引相場
マイナス	借 入 金			残 高

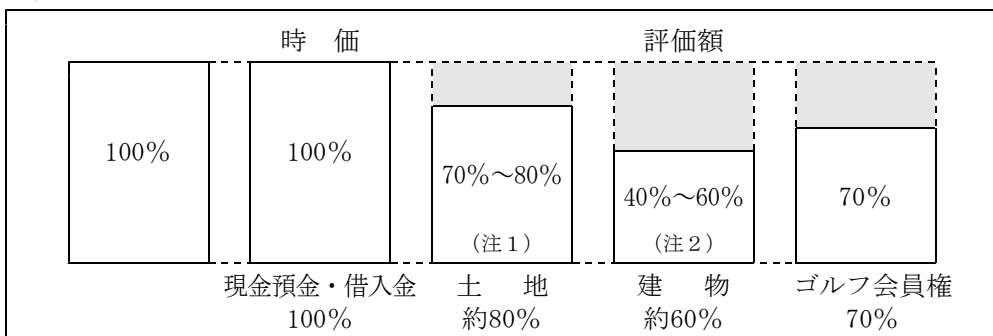
(注) 居住用の区分所有建物（いわゆる分譲マンション）については、乖離を縮小する評価方法の見直しがなされた。

#### 1) 時価と相続税評価額に差のある資産

現金預金、借入金（マイナスの現金預金）で土地等を購入すると、相続税評価額の差額だけ評価額が少なくなる。

- ① 差がないもの… 現金預金、借入金
- ② 差があるもの… 土地、建物、ゴルフ会員権・保険等

図表7-107



(注1) 土地は相続税路線価によって変わる。

(注2) 建物は固定資産税評価額

評価減額

### 合格のポイント

1. 土地の相続税評価額は概ね時価の7～8割程度のため、評価額が2～3割軽減される。

## (2) 土地の利用形態による評価の違い

図表7-108

更 地	貸家建付地	貸 宅 地 (底地)	小規模宅地等の特例 を適用した場合
100%	73%~91% (注)	10%~70% (注)	20% or 50%
1-(借地権割合×借家権割合×賃貸割合)		1-借地権割合	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     居 住 用 等 330㎡以下                      事 業 用 等 400㎡以下                      貸付事業用 200㎡以下                 </div>
(注) 地域によって借地権割合が異なる。			

### 1) 小規模宅地等の減額特例の活用

- ① 金融資産の額が大きく所有不動産が少ない場合には、金融資産の一部を不動産にシフトすることが可能であり、貸家建付地等の評価減の他に小規模宅地等の減額特例の利用も検討できる。
- ② 相続・遺贈により取得した被相続人の事業用または居住用等の宅地等については、200㎡~400㎡までの部分について一定の要件に応じた割合（50%または80%）の金額が課税価格から減額される。特定居住用と特定事業用の併用の場合は合計730㎡まで減額可能である。

### 2) 個人が所有するか会社が所有するかによって評価額が異なる

図表7-109・会社が不動産等を所有し、その会社の株式を個人が所有

個人の場合		会社の場合
値上り益		
取得価格		
値上り益のすべてが 評価額に反映		値上り益に対する法人税 相当額を減額できる

## 合格のポイント

1. 更地に賃貸マンションを建設して入居者が入居すると、その土地は貸家建付地として評価されるため、評価額の引下げとなる（一棟所有のマンションで区分所有登記のないもの）。
2. 小規模宅地等の減額特例が適用できれば、限度面積まで50%または80%減額される。
3. 不動産等の負担付贈与は通常の取引額で評価されるので相続対策の効果は少ない。

## (3) 建築による評価低減（賃貸物件を建築した場合）

## 1) 未利用等の更地に賃貸物件（一棟所有）を建築した場合のメリット

## ① 土地の評価が自用地評価から「貸家建付地」となり、減額される

## a) 貸家建付地の評価

$$\text{貸家建付地} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

## b) 「借地権割合×借家権割合×賃貸割合」の割合分だけ評価減となる。

② 建物評価額は固定資産税評価となり、さらに「貸家」の30%が減額される  
貸家の評価

$$\text{貸家評価} = \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

## ③ その他のメリット

a) 借入金残高や預り敷金等は債務控除の対象となる。

b) 賃貸収入などから発生した収益は納税資金の準備となる。

c) 小規模宅地等の減額特例（200㎡まで50%減）の適用ができ、課税価格が減額となる。

d) 宅地に対する固定資産税や都市計画税について、居住用であれば税負担が軽減される。

## ④ 問題点

a) 賃料収入などから発生した収益は納税資金となる一方、相続財産を増やし、相続税額が膨らむ可能性がある。

b) 相続発生までの期間が長ければ、家賃収入の蓄積により、相続財産の増加などにより節税対策の効果が薄れてくる。

c) アパートやマンションの経営自体が、事業として採算が合うかどうか。借入金の返済リスク、空室リスクが問題となる。

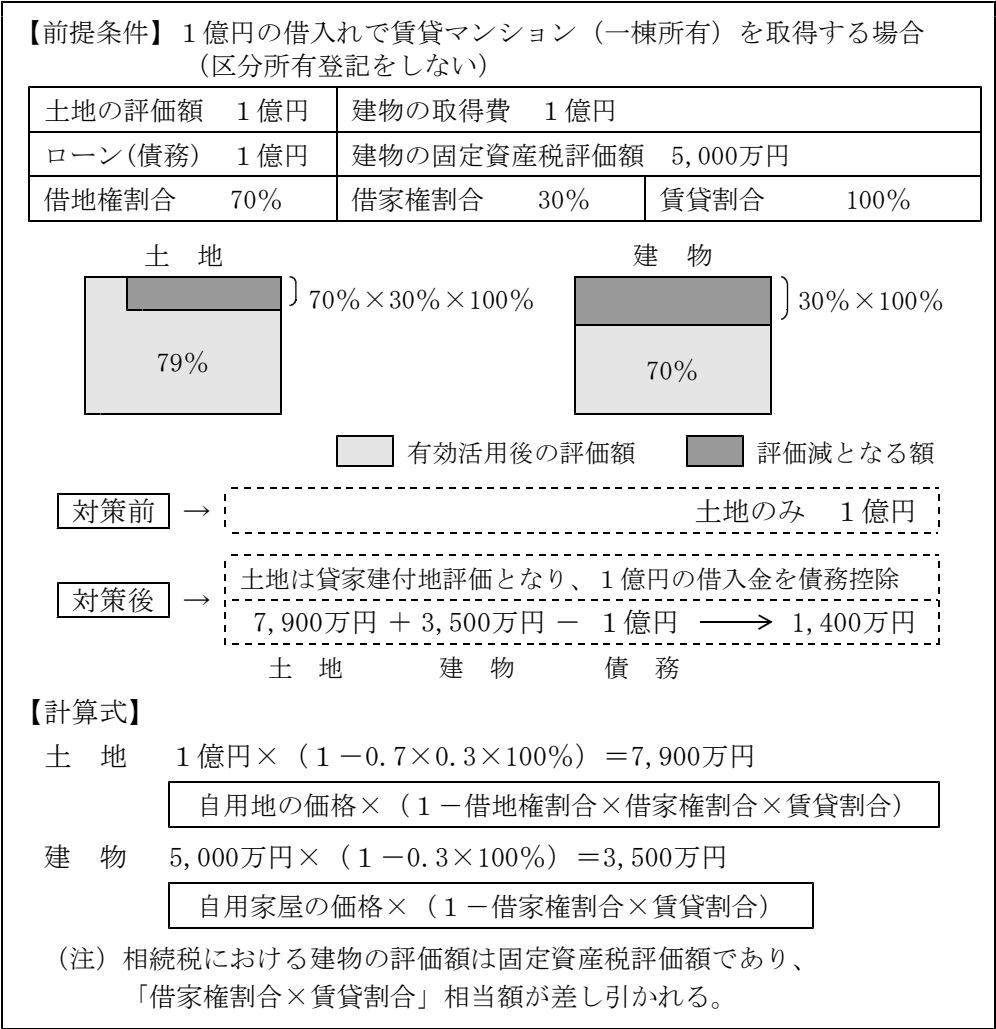
d) 一棟所有のマンションで区分所有登記がなされていないものについては上記の評価方法であるが、居住用の区分所有建物については評価方法の見直しが必要とされたことに留意する。

**合格のポイント**

1. アパート経営等不動産を活用する場合、不動産経営の収支予測は重要である。

2) 有効活用による相続対策の効果〈設例〉

図表7-110・賃貸物件の建築事例



合格のポイント

## 4. 低減対策一覧（種類別・期間別）

図表7-111

短期対策	金融資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人等への基礎控除額以下の相続時精算課税贈与</li> <li>・相続人以外（孫、嫁婿など）への暦年課税贈与</li> <li>・仏壇や墓地の購入</li> <li>・公益法人等への寄附</li> <li>・一時払終身保険の加入による死亡保険金の非課税枠の活用</li> </ul>
	不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住用不動産の配偶者への贈与</li> <li>・相続人以外への不動産贈与</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・養子縁組（相続税法では制限あり）</li> </ul>
中期対策	金融資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自宅の購入（小規模宅地等の減額特例の適用）</li> <li>・借入金による収益物件の購入・建設（負債の増加）</li> </ul>
	不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金による収益物件の購入・建設</li> <li>・土地の担保力を利用した財産運用と移転</li> <li>・定期借地権の利用</li> </ul>
長期対策	金融資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人等への暦年課税贈与（税率差の活用）</li> <li>・生命保険並びに損害保険を利用した贈与</li> </ul>
	不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人所有不動産の会社への売却、賃貸</li> <li>・収益物件や値上がりが見込まれる物件の贈与</li> </ul>

## ① ある程度まとまった財産を贈与するときは、時価より評価額の低いものを贈与する

例えば、現金1億円と土地時価1億円（相続税評価額8,000万円）では同じ1億円の価値を持つが、贈与税額は評価の違いから、暦年課税（基礎控除額110万円）の一般贈与の場合で、現金贈与は「 $(10,000万円 - 110万円) \times 55\% - 640万円$ 」で約4,800万円、土地の贈与は「 $(8,000万円 - 110万円) \times 55\% - 640万円$ 」で約3,700万円となり、大きな差が出る。1億円の現金贈与と同じ税額を払うとすれば、より多くの土地を贈与できることとなる。

## ② 小刻みに贈与する場合は、金融資産（預貯金、株式など）を贈与する

毎年土地を1坪ずつ分けて贈与することは可能だが、登記の手続きや費用を考えるとあまり現実的な方法とはいえない。預貯金ならば1円単位、株式なら1株単位まで分割できるので、贈与しやすい。

## 合格のポイント

1. 贈与による対策は、通常取引額との乖離の大きなものや将来評価が上昇するものを優先する。なお、贈与税は受贈者が負担するので、担税力を考慮する必要がある。
2. 長期間にわたり少額贈与を実行する場合は、不動産より現預金や有価証券等の方がよい。

## 第4章 納税対策

相続財産が多くなれば相続税の負担は避けられない。そこで、納税資金の準備が問題になる。遺族の生活設計も視野に入れ、節税対策や分割対策を講じながら、同時に納税資金の手当てを行うことが必要となる。特に、相続税を支払えるほど金融資産がない場合は、納税対策の検討は必須項目である。

### 1. 納税方法の選択

相続税は、原則として、金銭一括納付（即納）もしくは延納により納付することになるが、例外として物納も認められている。各納付方法を比較すると以下の表のとおりとなる。

図表7-112・納付方法の比較表

	金銭一括納付	延 納	物 納
申請理由	—	金銭で一時納付を困難とする理由	延納によっても金銭納付を困難とする理由
許 可	—	税務署長の許可	税務署長と財務省財務局長の許可
要 件	—	担保の提供	物納できる財産 ・ 相続取得財産で一定の財産
納付期限	法定納期限	最長20年の年賦払い	収納時＝納付時
納 付 額	相続税	相続税＋利子税	相続税 (物納財産の課税価格)
所 得 税 住 民 税	相続財産を相続税の申告期限から3年以内に売却した場合、相続税の取得費加算の特例あり		課税されない (超過物納分は課税)
財 源	・ 相続財産のうち金融資産 ・ 相続財産の売却 ・ 相続人固有の財産	・ 相続人の年収（可処分所得） ・ 相続財産の売却 ・ 相続人固有の財産売却	・ 相続財産
他の方法 への変更	不 可	・ 金銭一括納付へ変更可 ・ 物納へ変更可 (申告期限から10年以内)	・ 却下された場合は延納 または金銭一括納付へ の変更

### 合格のポイント

1. 物納は申請から許可まで時間を要するので、生前の準備が重要である。
2. 延納の途中で土地等を譲渡した場合でも延納利子税額は譲渡費用に加算できない。

### （１）納付方法の選択基準

一括納付、延納、物納の選択は、資金計画や遺族の生活設計を考えて決定する。

延納は利子税が課税される。延納期間は相続財産における不動産等の割合に応じて期間 5 年～20 年と決められており、利子税も不動産の割合と延納期間に応じて年 0.1%～0.7%（2024 年ベース）となっている。利子税は必要経費にならないので注意する。

延納しても給与やその他の収入で支払いきれない場合や、不動産価格の下落により、相続した不動産を売却しても相続税を支払えない場合などは物納を検討する。

物納は、納税資金として現金を用意する必要はなく、譲渡所得等も課税されない。しかし、物納する場合の財産の受入価額は、実勢価額でなく相続発生時における相続税評価額である。さらに、どのような財産でも物納できるわけではないため、物納予定財産は、物納の要件を整えるように生前から準備しておく必要がある。

また、あらかじめ財産の一部を金融資産などに組み替えることにより、納税を容易にすることも検討する。

### （２）相続予定財産の組替えと納税資金の確保（相続発生前）

納税資金の確保にあたっては、まず相続財産のポートフォリオを総合的に検討することが必要である。納税資金の準備対策と分割対策、節税対策を踏まえ、財産のバランスとキャッシュフローを考慮しなければならない。必要に応じて相続予定財産の組替えが必要となるが、顧客の要望を勘案しながら慎重に進める。

#### ① 金融商品

納税資金と生活資金の合計を超える部分は、節税対策の観点から不動産・保険等に組み替えることを検討してもよい。運用する場合は安全確実なものが望ましい。相続人への贈与も 1 つの方法である。

#### ② 不動産

多くの不動産を所有している場合、次の世代に残す不動産とそれ以外の不動産をあらかじめ分別する。

現在の財産価値を損なわないことを前提に、底地（貸宅地）などの低収益物件は、高収益（納税資金の準備や生活資金の確保を想定）で処分しやすい不動産（相続発生後に売却を想定）や金融資産、保険等に組み替えることを検討する。また、物納対象とすることも考える。



遊休地は、有効活用（アパート・マンション建設など）により、評価低減による節税を考える。ただし、評価低減により納税可能な状態になるのであればよいが、そうでなければ売却して他の資産に組み替えるか、駐車場などの利用にとどめて相続発生後の売却に備える。中途半端な賃貸物件は分割も換金も困難になるだけである。

当面の余剰資金は、安全・有利な金融資産で運用する。

図表7-113・納税対策と不動産

残す 不動産	現状維持（自宅など）		節税（貸家建付地や小規模宅地等の評価減）など
	有効活用	収益による納税資金の蓄積	
上記以外 の不動産	相続発生前に売却	財産組替え	納税資金
	物納対象		
	相続発生後に売却		

### ③ ゴルフ会員権・絵画等

換金価格が常に相場により流動的であるため、その資産が不必要なものであるならば、時期を見て金融資産等に替えておく。

### ④ 上場株式

納税のために大量の株式を売却する場合、地方証券取引所単独上場銘柄よりも、取引高が多く売却が容易な東京証券取引所上場株式で値動きが安定している資産株等買い替える。

### ⑤ 非上場株式

特に会社の経営に関与していないにもかかわらず、原則的評価方法により評価される株式を保有している場合、その評価額は予想以上に高いケースが多い。会社の経営に関与している親族に買い取ってもらうなどにより、組み替えておく。

### ⑥ 生命保険の加入・見直し

生命保険の加入目的には、相続人の生活保障、納税資金準備、分割対策用（代償分割用を含む）などがある。保険はこれらの目的を明確にしたうえで加入しなければならないが、納税対策用としては、死亡保険金を確実に受け取ることのできる終身保険を中心に活用する。もちろん**非課税枠**（500万円×法定相続人の数）も有効に利用する。契約者、被保険者が被相続人本人であるパターンが原則であるが、被相続人が被保険者として保険に加入できない場合などは、契約者を被相続人、被保険者を相続人として、権利の評価を利用して2次相続に備える方法もある。

## 合格のポイント

### （３）納税資金の調達（相続発生後）

相続発生後は、限られた時間内で納付方法と納付方法に合わせた資金調達を決定しなければならないが、延納や物納を利用する場合は適用要件を勘案したうえで、また、一括納付の場合は相続税を支払えるだけの金融資産を含めるなどの配慮をしたうえで遺産分割をする必要がある。

延納の場合、長期的な資金のシミュレーションを実施して決定する。相続した不動産から得られる収入や自己の給与等により返済する場合は、返済に無理がないかよく検討する。延納が認められない場合や、延納の要件を満たしていても金融機関等からの借入金のほうが低コストである場合は、借入れによる一括納付も考えられる。

#### ① 金融資産等

最も利用しやすいのが、死亡保険金や死亡退職金を含む金融資産等である。

#### ② 金融資産等以外

相続財産の内容や、所得税等差引後の受取額等を検討したうえで売却する。不動産等の財産の種類によっては、売却が困難なものや時間を要するものもあるので、売却のタイミングも重要である。

延納しつつ、金融機関からの借入れによる一括納付によりタイミングを見計らいながら売却するのも1つの方法である。相続税申告書の提出期限の翌日以後3年以内の譲渡であれば、取得費の特例により所得税等が軽減される。

## 2. 取引相場のない株式等に係る相続税の納税猶予制度

後継者が非上場会社を経営していた被相続人から相続等によりその会社の株式等を取得し、その会社を経営していく場合には、後継者が取得した株式全株について相続税を100%猶予する特例制度が、2018年1月1日から2027年12月31日までの間の時限措置として設けられている。

### 3. 個人版事業承継税制（相続税・贈与税の納税猶予）

中小企業の事業承継では、「中小企業経営承継円滑化法」による非上場株式等の相続・贈与税の納税猶予制度がある。その制度を個人事業主の事業承継に適用するもので、不動産貸付業を除く幅広い個人事業者が対象となる。

個人の事業用資産、土地・建物・一定の減価償却資産などに係る贈与税・相続税の納税猶予または免除を受けることができる。適用に際して承継計画を提出し、経営承継円滑化法の認定を受ける必要がある。

図表7-114・個人版事業承継税制のまとめ

納税猶予対象資産	先代経営者の事業用（不動産貸付業を除く）で、青色申告書に添付する貸借対照表に計上されている次の資産 イ）土地（面積400㎡まで）※ ロ）建物（面積800㎡まで） ハ）減価償却資産 ・固定資産税や自動車税等の課税対象となっているもの（機械設備・什器備品・工作機械・車両等）
被相続人・贈与者	先代一人から後継者一人へ （先代経営者は相続開始前に青色申告者であること）
認定相続人・認定受贈者	後継者は相続後に青色申告者であること 後継者は18歳以上 先代経営者の親族でなくても適用可能
納税猶予額	特定事業用資産に対応する相続税・贈与税の全額を猶予する 猶予される相続税（贈与税）額と猶予期間中の利子税額の合計額に見合う担保を提供する
承継計画	2019年4月1日から2026年3月31日までに都道府県に対し提出する
適用期限	2019年1月1日から2028年12月31日までの贈与・相続等
相続時精算課税制度	贈与者が1月1日において60歳以上であれば、受贈者が親族以外であっても適用可能
継続届出書	申告期限から3年ごとに税務署長に提出
免除等	後継者が死亡まで特定事業用資産を保有して事業を継続していた場合や、相続後5年以後に後継者に資産を贈与し、その者が贈与税の納税猶予の適用を受けたときなどは、全額免除される。 相続人等が対象資産に係る事業を廃業したときは全額納付する。

※特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の評価減と選択適用であることに留意する。

#### 合格のポイント

## 4. 代償分割

代償分割は、共同相続人の1人または数人が相続により財産の現物を取得し、その現物を取得した者が他の共同相続人に対し、自己の固有の財産を代償財産として交付する分割の方法である。相続財産の全部または一部が事業用不動産や居住用不動産・自社株などで遺産が細分化できないときや、その財産を特定の相続人（家や会社の承継者）に相続させる必要がある場合に利用する。

### （１）代償分割用の代償財産の準備

相続財産を取得する相続人は、その代償として自己の財産を他の相続人に対して交付する。**代償財産**の準備手段として**生命保険等**が利用できる。

### （２）代償分割の留意点

- ① 代償分割はあくまで相続財産の分割方法の1つであるため、取得財産の評価額から交付した代償財産の価額を控除した金額が、現物を取得した相続人の相続税の課税価格となる。
- ② 一度相続をした後で、他の相続人に現金を渡した場合は贈与、**土地等**を渡した場合は**譲渡**となり、それぞれ贈与税、**所得税等**が課税される。
- ③ 代償分割の財産として、現金等でなく相続人が従来から**所有していた土地等**を交付した場合は、**時価**で譲渡したことになり、譲渡所得課税の対象となるので注意を要する。

#### 図表7-115・参考事例

父の死亡により相続が発生した。長男Aと長女Bは協議の結果、土地（相続税評価額4億円）をAが取得する代わりにBに現金2億円を支払うこととした。なお、遺産分割時の土地の時価は5億円であった。

##### ① 代償債務をそのまま差し引きする方法

〔課税価格〕 A：4億円－2億円＝2億円（代償債務を控除）

B：2億円（取得現金の額）

##### ② 時価と相続税評価額とで按分する方法

〔課税価格〕 A：4億円－1億6,000万円＝2億4,000万円

B：2億円×4億円（相続税評価額）／5億円（時価）＝1億6,000万円

＊①と②では各人の課税価格が異なる。納付する相続税額の合計額は基本的に変わらないが、配偶者の税額軽減の規定と絡む場合は注意を要する。

**合格のポイント**

## 5. 相続財産を譲渡した場合の取得費の特例

相続や遺贈で取得した財産を、相続の開始があった日の翌日から相続税の**申告書の提出期限の翌日以後3年以内**に譲渡した場合、相続税額のうち一定の金額を譲渡した資産の**取得費に加算**して、譲渡所得を計算することができる。相続税と所得税の負担を調整することを目的に設けられた制度である。

### (1) 適用の要件

- ① 相続または遺贈により財産を取得した個人。
- ② その相続または遺贈につき、相続税法の規定による相続税額がある。
- ③ その相続税額に係る課税価格の計算の基礎に算入された資産を譲渡すること。

### (2) 加算される取得費の計算方法

$\text{取得費加算額} = \text{その者の相続税額} \times \frac{\text{課税価格の計算の基礎に算入された譲渡資産の価額}}{\text{その者の相続税に係る課税価格（債務控除前）}}$
--

## 6. 被相続人の居住用財産（空き家）の譲渡所得の3,000万円控除

相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋やその敷地であったものを、相続により取得をした個人が譲渡をした場合には、その譲渡所得の金額について、居住用財産の譲渡所得の3,000万円(注)特別控除が適用できる。

(注) 取得した相続人の数が3人以上のときは、1人当たり2,000万円となる。

### 1) 対象となる資産

- ① 1981(昭和56)年5月31日以前に建築された家屋であること（マンション等の区分所有建築物を除く）。
- ② 相続の開始の直前において被相続人の居住用(注)で、かつ被相続人の単独居住であったこと。

(注) 被相続人が要介護認定等を受け、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所して居住の用に供されなくなった一定の家屋・敷地も適用できる。

### 2) 譲渡の条件

- ① 相続開始時から譲渡期限までの譲渡対価の合計が1億円以下であること。
- ② 相続の時から相続の開始日以後**3年を経過する日**の属する年の**12月31日**まで、かつ、2027年12月31日までに譲渡すること。

## 合格のポイント

1. 相続等で取得した資産を相続税の申告期限の翌日から3年以内に譲渡した場合、その財産に係る相続税相当額を一定の計算で取得費に加算することができる。
2. 被相続人が単独居住していた空き家を譲渡した場合、一定要件を満たせば被相続人の居住用財産の特別控除（3,000万円または2,000万円）が適用できる。

- ③ 相続時から譲渡時まで事業用、貸付用、居住用に供されていないこと。
- ④ 譲渡時において家屋が一定の耐震基準を満たしていること(注)。
- ⑤ 耐震性のない家屋は、耐震改修するか除却して敷地を売却すること(注)。

(注) 2024年1月1日以後の譲渡については、売買契約等に基づき、譲渡後から譲渡年の翌年2月15日までに耐震改修または除却の工事を行った場合も、適用対象となる。

### 3) 特例の重複適用

前項5. の相続財産に係る譲渡所得の課税の特例(相続税の取得費加算の特例)とは選択適用となるが、他の自己居住用財産の特例との重複適用は可能である。

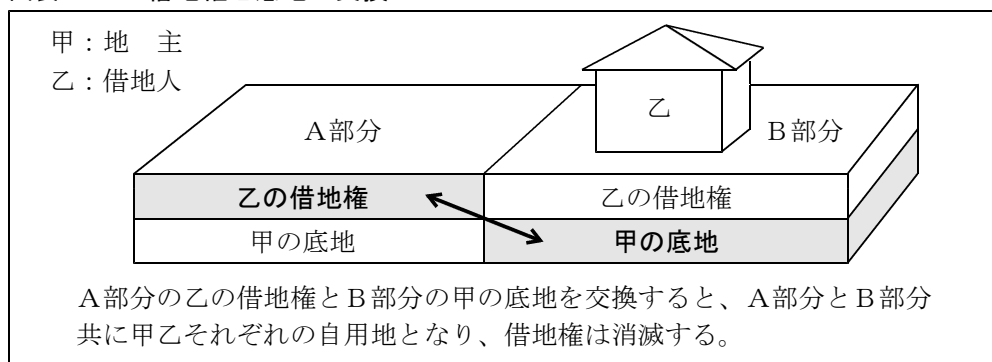
### 4) 申告要件

確定申告書に、地方公共団体の長等による上記の「譲渡の条件」の③を満たすことの確認書類その他の書類を添付する。

## 7. 借地権と底地の交換による納税資金対策

借地権の設定してある土地、たとえば借地人が家を建て居住等をしている底地(貸宅地)については、納税資金を捻出するために売却しようとしてもなかなか売却できないのが実状である。また、相続税を延納した場合、貸宅地の地代が非常に低額なために、延納の支払原資にはならない。そこで、所得税の「固定資産の交換の特例」を利用して借地権と底地を交換すると、お互いが自己所有の宅地となる。自由に使用収益ができるようになり、売却や物納等が容易になることで、納税資金対策となる。

図表7-116・借地権と底地の交換



### 合格のポイント

1. 借地権と底地の交換は評価の引下げにはならないが、納税資金対策には有効である。

過去問題演習 - 16

相続税の納税対策に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 相続により土地を取得した者がその相続に係る相続税を延納する場合、取得した土地以外の土地を延納の担保として提供することはできない。
2. 相続税は金銭による一括納付が原則であるが、一括納付や延納が困難な場合、納税義務者は、物納を申請することができる。
3. 相続時精算課税の適用を受けた贈与財産は、物納に充てることができる。
4. 「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」の適用を受けた宅地を物納する場合の収納価額は、特例適用後の価額である。

2109