

相続税軽減マニュアル

第1 相続税軽減のすすめ方

1 相続税軽減の基本と目的、目標

(1) 相続税軽減の基本

(イ) 相続税軽減の目的

相続税軽減の目的は、次の世代に、質の高い良い財産をより多く承継させ、次の世代の繁栄、幸福を図ることにあります。このためには、相続税を軽減することと同時に、財産をふやすことが必要であり、しかも、質の高い良い財産をふやすことが重要です。

(ロ) 相続税軽減の目的達成のための基本方針

この明確な目的を達成するために、基本的な方針としておさえておくべき項目は(a)相続税額の軽減、(b)財産の運用効率の向上、(c)キャッシュフローの計画と改善、(d)安全性、(e)合法性の五つです。

(a) 相続税額の軽減

相続税軽減の目的である質の高い財産をより多く承継させるためには、負の財産である相続税を軽減することが必須です。

相続税額算出の基になる財産の評価額は、相続税法、財産評価基本通達、相続税財産評価関係個別通達に従って評価されます。相続税額を減らすということは、この評価方法を活用し、同じ財産価値のあるものを、相続税評価のより低い財産に組み替えることを意味します。

(b) 財産の運用効率の向上

相続税軽減の目的の一つである質の高い財産をふやすためには、個々の財産の運用効率を高めることが重要となります。

相続税軽減は、時間の経過を概念として含むものですので、所有財産の同一種類のままでの運用効率の向上を図るとともに、財産の他の種類への組み替えを行うことでの運用効率の向上も可能です。低収益の貸地や貸家を売却し、高収益のマンションに買換を行うことなどがその例です。

財産の運用効率を高めておくことは、納税対策としても重要です。

相続財産が十分な収益を生んでおり、その蓄積の結果としての金融資産での現金納付や、又は収益による延納が可能であれば、相続税納税はクリアーできます。

(c) キャッシュフローの計画と改善

相続税軽減の一側面は、企業経営と同一と捉えられます。企業も経営状態をキャッシュフローで捉え、キャッシュフローをより円滑で効率的なものにすることが求められていますが、資産家の方々の相続税軽減も同様と考えられます。

現状での毎年の収入と費用、借入金の返済、税金などを差引いた資金余剰がどれだけあり、これを改善するにはどうしたらよいかを検討し、計画し、今後予想される大きな支出を予想し、これに備えることを時系列で検討することが重要です。このなかで最大の支出が相続税の納税と予想されますので、その金額を予想するとともに、キャッシュフロー計画の中で解決の方法を検討しておくことが重要です。

(d) 安全性

相続税軽減は、安全性を十分に検討して実行することが重要です。できる限りリスクの予想される方法は避けるべきですが、万一リスクのある方法を採用する場合でも、損害額等を試算し、全体の財産や収益で吸収できる許容範囲内で行うべきと考えられます。

(e) 合法性

相続税軽減は、相続税法をはじめとする諸法令に違反することなく、合法的に行うことが必要です。脱税行為を行うと、加算税、延滞税などの追徴課税が生じますし、刑事上の問題になることもあります。国税当局の調査能力は非常に高いので、決して違法性を有する対策を採用すべきではありません。あくまでも法制度に認められた範囲内での対策を行うべきです。

合法的な相続税対策を検討する上で、納税者に有利な項目に着目し、積極的にそれを取り入れてゆくことも重要なポイントといえます。

(2) 相続税軽減の目標

相続税軽減の目的が、次の世代に質の高い良い財産をより多く承継させることにありますので、その目的を達成するために必要な相続税軽減の目標は下記の四つに集約されることとなります。

- (イ) 相続税額の軽減を図る
- (ロ) 相続財産の質を高める
- (ハ) 相続税が容易に納税できるようにする
- (ニ) 円滑な遺産分割が可能となるようにする

(イ) 相続税額の軽減を図る

持ち続けて残したい質の高い財産を増やしつつ、なお且つ、相続税額を軽減することが重要です。

また、生前に財産を相続人に移転し、相続財産としない工夫も重要です。

(ロ) 相続財産の質を高める

各種の財産のうち、通常持ち続けて残したい財産の例としては、次のようなものがあります。

- ・ 金融資産
- ・ 自宅
- ・ 同族会社株式
- ・ 有効活用された不動産
- ・ 有効活用可能な不動産

逆に、持ち続けたくない財産の例としては、次のようなものがあります。

- ・ 低収益の貸地
- ・ 低収益の貸家建付地
- ・ 土地の形状、面積、接道、立地の関係で有効活用が難しい不動産

相続財産の質を高めるとは、持ち続けて残したい財産をさらに増やし、持ち続けたくない財産を極力減らすこととすることができます。

(ハ) 相続税が容易に納税できるようにする

金融資産で相続税を納税できる状態がベストです。又、物納制度の活用も図ります。このための方法として、キャッシュフローの計画をたて、相続財産が十分な収益を生み、その蓄積の結果としての金融資産で現金納付が可能となるよう、対策をすすめてゆくことが重要です。この他、生命保険を活用することや、貸地等の物納が可能となるよう、その条件整備を行うことも重要です。

(二)円滑な遺産分割が可能となるようにする

財産は、相続により次の世代に移転されますが、相続人のそれぞれ立場や経済状況、被相続人との過去の関係、相続人間の過去の関係、価値観の違いがあり、円滑な遺産分割が必ずしも相続人間で出来るとは限りません。

このため、被相続人が生前に、最終的な遺産分割の内容を予め定めておき、その考えに沿った対策を実行し、遺言書を作成することが大切です。

財産の種類によっては、自宅敷地のように収益は生まないが、相続税がかかる財産や、同族会社株式のように、相続税がかかるが、第三者への処分ができない財産もありますので、納税方法も十分に考慮したうえで遺言を作成することが重要です。

2 相続税軽減達成のための原則

相続税軽減は、現在から相続税納税後までの期間を予想し、相続税軽減の基本方針を立て、短期、中期、長期の具体的実行計画を作成し、さらに諸状況の変化に合わせ、修正を加えながら進めていくことになります。

このような総合的で計画的な相続税軽減を成功するための原則としては、

- ・ 早期の着手
- ・ 事業の後継者や遺産分割についての明確な方針
- ・ 計画の策定と実行。 実行後の達成度の確認

があります。

(1) 早期の着手

相続税軽減のためには、財産の組み替えを行います。組み替えの主要目的は、相続税額の減少と収益性の向上です。

例えば、低収益の貸地・貸家建付地が相続財産のほとんどを占めている資産家の場合、その状況を10年続けても20年続けても、相続税納税額に見合う金融資産を蓄積することは不可能です。

このような資産家の場合、低収益の貸地・貸家建付地の売却又は明渡しなどで、資金や有効活用可能な土地を作り、新規不動産の購入または所有地への建築などを実行しますと、相続税が軽減し、しかも、収益が飛躍的に向上します。

このような財産状態を作り上げると、作り上げてからの期間が長ければ長いほど、金融資産が蓄積され、金融資産と相続税納税額とのバランスが好転してきます。

さらに、向上した収益を被相続人の財産として蓄積するかわりに、可能な範囲で不動産管理会社等に収入を発生させ、相続人に給料等として支払いますと、生前に財産が移転し、相続人が納税資金を蓄積することも可能となります。この場合も、年数をかけて行ったほうが、累進課税である所得税等を考慮しますと、断然有利になります。

また、贈与による財産移転を行う場合、単年で多額の贈与を行うと、高率の贈与税がかかってきますので、長い期間にわたって、低額の贈与を続けてゆくほうが有利となります。

相続税法、通達等の改正の観点からも早期の着手は重要です。相続税法は、時代とともに変わっていきますので、現在有効で合法的な対策が、いつまでもそのまま有効であるとは限りません。

(2) 事業の後継者や遺産分割についての明確な方針

資産家の財産の構成はさまざまですが、それぞれの財産の価値も、収益性も違うため、遺産分割の際に各相続人の希望が折り合わず、争いになるケースも少なくありません。

また、被相続人の事業の後継者を決めておかないと、相続人間の争いなどの障害が生じて、スムーズな事業承継ができなくなる場合もあります。その場合は、事業自体が分裂や倒産の危機に直面することになりますので、被相続人は、予め事業の後継者を定め、後継者がスムーズに事業承継するためのあらゆる措置を採っておかねばなりません。

そこで、相続税軽減を行う場合は、事前に対策実行後の明確な財産の姿を想定し、相続人の誰にどの財産を渡して、どのような形で納税を完了するか、どのように事業を承継するかの方針を決め、その方針に従った対策案を策定し、実行することが重要です。

(3) 計画の策定と実行。 実行後の達成度の確認

相続税軽減は、計画的にさまざまな手法を最適な時期に最適な規模で実行することが重要です。 そのためには、

- (イ) 基本計画の策定
- (ロ) 実行計画の策定
 - 内訳：短期計画
 - 中期計画
 - 長期計画
- (ハ) 実行手順書の策定

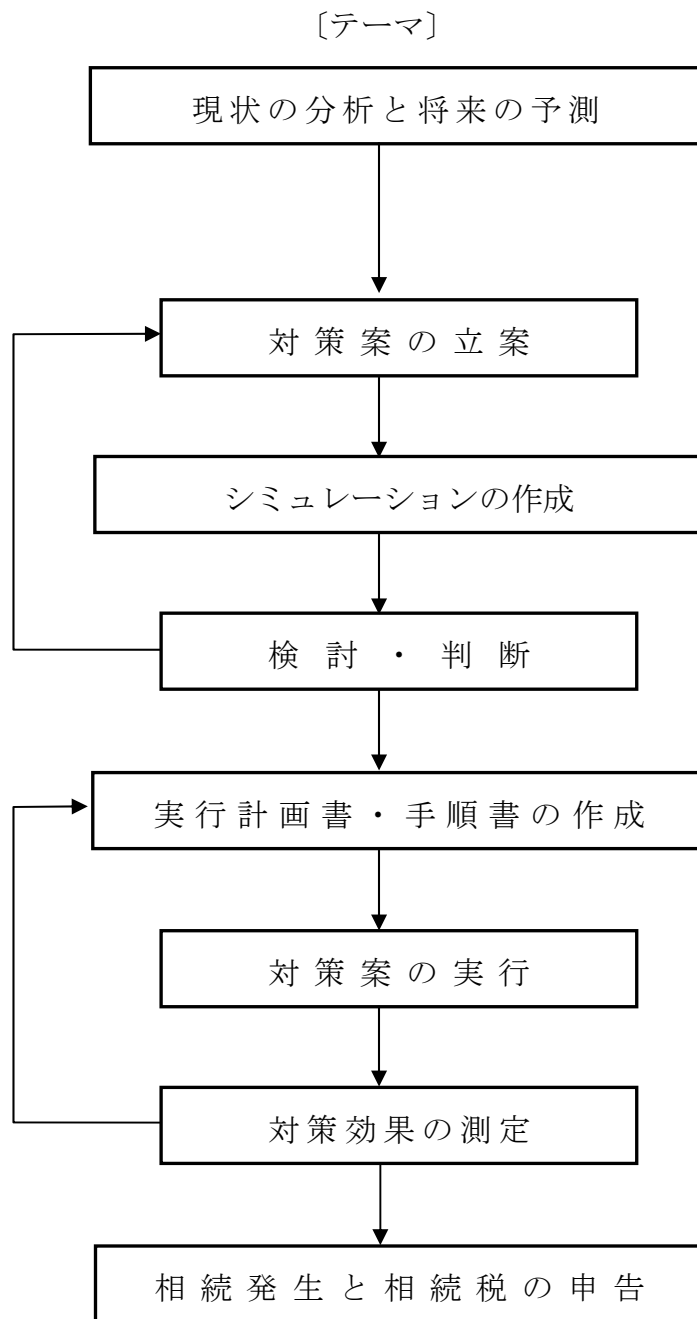
などを作成し、実行していくこととなります。

これらの諸計画書、実行手順書は、資産家それぞれの個別事情を「現状分析」で厳密に分析し、相続発生時点での姿を見据えた上で採り得る手法を、現在から将来にわたって時系列で配置したものとなります。

また、実行の各段階において、その効果の検証を行い、達成度を確認しながら次の段階に進んだり、計画に修正等を加える場合もあります。これらの諸計画の策定実行は、これにかかわる法律税務の高度の専門知識を必要とします。したがって、その方面に熟達した専門家の意見を徴してすすめていくことが必要となります。

3 相続税軽減実行の流れ

(1) 流れ図



(2) 具体的内容

(イ) 現状分析と将来予測

全体の財産債務の明細や利用状況等を把握し、現在時点での財産の評価額を計算します。次に相続人を確定のうえ、相続税額を算出します。さらに、経済環境や税制などの変化を予想し、分析等を行った上で、十分根拠のある将来予測を行います。

現状分析と将来予測では、相続税額の予想にとどまらず、納税方法の検討を様々な角度から行い、その結果としての納税後の財産と納税後の毎年の収支を予想することにより、相続及び相続税の問題の重要性を正確に把握します。そして、各財産の構成、運用効率などの分析を踏まえて問題点を抽出します。

(ロ) 対策案の立案とシミュレーションの作成

上記(イ)の分析に基づき、まず対策の方向性を検討します。その方向性をより具体的な目標にしていき、目標を実現するために取り得る手法をすべて数字であらわして、シミュレーションを作成します。シミュレーションで検討するのは、下記の項目です。

- (a) 対策実行に伴う資金収支
- (b) 対策実行後の毎年の収支
- (c) 対策実行後の相続税額
- (d) 対策実行後の相続税の納税方法
- (e) 相続発生後の毎年の収支
- (f) 相続発生後に残る財産

(ハ) 検討・判断

対策案の立案とシミュレーションの作成後、さらに検討を積み重ね、関係者の意向を十分に組み込み、より実行可能性が高く、より効果的な内容の対策案に改訂していきます。

(ニ) 対策案の実行

対策案の実行段階では、法律、税務、財務その他の具体的で専門的な課題が発生しますので、専門家と綿密な打合せを行い、実行計画書と手順書の作成を行います。

(ホ) 対策効果の測定

対策案を実行していく各段階において、シミュレーションを行い、当初の実行計画が予定通り行われているか、又は、状況の変化に応じて柔軟に対応できているか、効果は想定したとおりに発生しているかを検証します。

検証だけに終わるのではなく、実行計画や手順に修正を加えることが求められる時は、実行計画や手順の手直しをします。

(ヘ) 相続発生と相続税の申告

以上の手順により対策を実行し、その後も継続的にその効果を検証し、追加的対策を実行して、効果を維持拡大しながら時間が経過し、最終的に相続が発生すると、相続税申告と遺産分割を行うこととなります。

生前に十分な準備が来ていますので、納税の問題や遺産分割もスムーズに、しかも短期に完了することができます。

第2 相続税の基礎知識

1 相続税の対象となる財産と評価の方法

(1) 相続税の対象となる財産

(イ) 本来の相続財産とみなし相続財産、相続開始前3年以内の贈与財産

相続税の対象となる財産は、本来の相続財産、みなし相続財産及び相続開始前3年以内の贈与財産の3種に分類することができます。

(a) 本来の相続財産

相続又は遺贈に因り取得した財産の全部。

なお、日本国内に住所を持たない者が、日本国内にある財産を取得した場合、その財産のみ相続税の対象となります。

(b) みなし相続財産

法律的には相続又は遺贈により取得した財産とはいえないが、実質的には相続又は遺贈による取得財産と同視すべきものをいいます。具体的には次のようなものです。

1) 生命保険金、死亡に伴う損害保険金

…被相続人が保険料を負担していた死亡保険金

2) 退職手当金等

…被相続人にかかる死亡退職手当金、功労金、その他これに準ずる給与で被相続人の死亡後3年以内に支給額が確定したものの。

3) 生命保険契約に関する権利

…被相続人が保険料を負担しており、相続人等が被保険者になっているため、相続発生時には保険事故が発生していない生命保険契約

4) 定期金に関する権利

…郵便年金契約、退職年金契約などの年金の受給権

5) 保証期間付定期金に関する権利

…定期金給付契約で、定期金受取人に対しその生存中、又は一定期間にわたり定期金を給付し、かつ、その受取人が死亡したときは、その死亡後相続人その他の者に引き続いて定期金又は一時金を給付する契約に基づいて給付される定期金に関する権利

6) 契約に基づかない定期金に関する権利

…被相続人の死亡により相続人その他の者が、定期金（これに係る一時金を含みます。）に関する権利で契約に基づかないものを取得した場合のその取得した権利

7) 特別縁故者への分与財産

…相続人が不存在の場合に、特別縁故者に分与された財産

(c) 相続開始前3年以内の贈与財産

相続開始の日から遡って3年目の応答日から相続開始までに、相続人が被相続人から贈与により取得した財産をいいます。これは、相続税の補完税としての役割をもつ贈与税を、相続税の課税上精算することを目的とする制度であり、相続開始前3年以内に納付した贈与税は、相続税から控除されることとなります。相続財産に加算する贈与財産の価額は、贈与時点での評価額です。

(ロ) 相続税のかからない財産（非課税財産）

非課税相続財産とは、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その性質等が社会政策的見地、人間感情等の側面から、課税の対象とするのは適当でないと認められるため、課税対象から除かれるものをいいます。具体的には次の7種類のものがあげられます。

(a) 皇室経済法の規定により皇位とともに皇嗣が受けたもの

(b) 墓所、霊廟、祭具及びこれらに準ずるもの

…墓地、墓石、仏壇、位牌等

但し、これらのものであっても商品、骨董品又は投資の対象として所有しているものは、これに含まないものとする。

(c) 公益事業用財産

…宗教、慈善、学術等の公益を目的とする事業者が相続又は遺贈により取得した財産で公益を目的とする事業の用に供することが確実なもの。内容については、第3の1を参照のこと。

(d) 心身障害者共済制度に基づく給付金の受給権

…条例の規定により地方公共団体が実施する共済制度に基づく給付金の受給権

(e) 生命保険金

…被相続人の死亡によって相続人が取得した保険金のうち、被相続人が負担した保険料に対応する部分で、下記(ハ)(a)の金額に達するまでの金額

(f) 退職金

…被相続人の死亡により支給されるべきであった退職手当金、功労金等で被相続人の死亡後3年以内に支給が確定したもので、下記(ハ)(b)の金額に達するまでの金額

(g) 国等に寄附した財産

…相続又は遺贈により取得した財産のうち、申告期限までに国・地方公共団体・公益法人に寄附した財産、又は特定の公益信託とした財産

(ハ) 生命保険金、退職金、弔慰金の非課税限度額

保険会社や被相続人が勤務していた会社から遺族に対して支払われる生命保険金、退職金、弔慰金は、前述のとおり非課税財産として、相続税の課税対象から除かれます。ただし、非課税の取扱いには限度額が設けられています。それぞれの非課税限度額は次のとおりです。

(a) 生命保険金

法定相続人1人当たり500万円が非課税金額となります。したがって、各相続人ごとの非課税限度額は、次の計算式により算出します。

$$(500 \text{ 万円} \times \text{法定相続人数}) \times \frac{\text{その相続人の取得した保険金の額}}{\text{全相続人の取得した保険金の総額}}$$

(b) 退職金

生命保険金と同様、法定相続人1人当たり500万円までが非課税となります。各相続人ごとの非課税限度額も、生命保険金と同じ計算式で算出します。

(c) 弔慰金

弔慰金は、故人を弔う、遺族を慰めるといった性格から、相続税の対象とはなりません。その金額が社会的・常識的にみてあまりに多額であったり、退職金として支払われたことが明らかな場合には、相続税の課税対象となります。

弔慰金か否かの判断は、実質的には次のように行います。すなわち、死亡が業務上のものであるときは、普通給与の3年分、業務上の死亡でないときは、普通給与の半年分に相当する金額が非課税限度額とされます。

(2) 財産の評価

相続税の対象となる相続財産は、それぞれの評価単位ごとに時価によって評価することとされています。時価とは、判例では客観的交換価格と解されています。相続税上の評価は、相続税法、財産評価基本通達、相続税財産評価関係個別通達に規定されています。

(イ) 土地等

(a) 土地

土地は、宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種地の地目別に、利用状況に応じて評価します。

評価は、路線価方式、固定資産税評価額倍率方式、宅地比準方式等によって行います。路線価方式とは、「宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに設定」された路線価に一定の補正を加えた価額に、地積を乗じて評価する方法です。また、固定資産税評価額倍率方式とは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する方法をいいます。さらに、宅地比準方式は、その農地等を宅地とした場合の1㎡当たりの価額から、宅地に転用する場合に必要な造成費相当額を控除した価額に地積を乗じて評価するものです。

なお、相続の開始直前に被相続人の事業の用もしくは居住の用に供されていた宅地等、又は国の事業の用に供されていた宅地等で、一定の要件に該当するもの（小規模宅地等）については、200㎡又は400㎡までの部分の評価額を一定の割合で減額することができます。

地目ごとの評価方法をまとめますと、次の表のようになります。

宅 地 則	原	更地	土地所有者、本人の居住又は事業の用(貸家建付地、貸宅地を除く)に供されている宅地	市街地	路線価×面積																							
				郊外地	固定資産税評価額×倍率																							
		貸家建付地	アパートなどの敷地	更地の価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)																								
	貸宅地	人に有料で貸している土地	更地の価額×(1-借地権割合)																									
	定期借地権等の目的となっている宅地	期間の延長がない定期の貸宅地	更地の価額－更地価額× $(1-底地割合) \times \frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に}\not\leq\text{する年}3.0\% \text{の複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に}\not\leq\text{する年}3.0\% \text{の複利年金現価率}}$																									
			(注1)底地割合 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地域区分</th> <th colspan="2">借地権割合</th> <th rowspan="2">底地割合</th> </tr> <tr> <th>路線価図</th> <th>評価倍率表</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">C</td> <td>C</td> <td>70%</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>50%</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>40%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>30%</td> <td>75%</td> </tr> </tbody> </table>				地域区分	借地権割合		底地割合	路線価図	評価倍率表	C	C	70%	55%	D	60%	60%	E	50%	65%	F	40%	70%	G	30%	75%
	地域区分	借地権割合		底地割合																								
		路線価図	評価倍率表																									
	C	C	70%	55%																								
		D	60%	60%																								
E		50%	65%																									
F		40%	70%																									
G		30%	75%																									
小規模宅地等については、次のとおり評価減できる。																												
<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>評価減割合</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">①</td> <td>特定事業用宅地等</td> <td>400㎡まで 80%</td> </tr> <tr> <td>特定居住用宅地等</td> <td>240㎡まで 80%</td> </tr> <tr> <td>国営事業用宅地等</td> <td>400㎡まで 80%</td> </tr> <tr> <td>特定同族会社事業用宅地等</td> <td>400㎡まで 80%</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>①に該当しない小規模宅地等</td> <td>200㎡まで 50%</td> </tr> </table>								評価減割合	①	特定事業用宅地等	400㎡まで 80%	特定居住用宅地等	240㎡まで 80%	国営事業用宅地等	400㎡まで 80%	特定同族会社事業用宅地等	400㎡まで 80%	②	①に該当しない小規模宅地等	200㎡まで 50%								
		評価減割合																										
①	特定事業用宅地等	400㎡まで 80%																										
	特定居住用宅地等	240㎡まで 80%																										
	国営事業用宅地等	400㎡まで 80%																										
	特定同族会社事業用宅地等	400㎡まで 80%																										
②	①に該当しない小規模宅地等	200㎡まで 50%																										
農 地 則	原	純農地	倍率方式																									
		中間農地																										
		市街地周辺農地	宅地比準方式による価額又は倍率方式による価額} ×80%																									
		市街地農地	宅地比準方式(宅地比準額－宅地造成費)又は倍率方式																									
山 林 則	原	純山林	倍率方式																									
		中間山林																										
		市街地山林	宅地比準方式																									

(b) 土地の上に存する権利

土地の上に存する権利は、地上権、区分地上権、永小作権、区分地上権に準ずる地役権、借地権、定期借地権等、耕作権、温泉権、賃借権、占用権の権利の別に、利用状況に応じて評価します。

これらの評価は、その権利の目的となっている土地の更地価額に、それぞれの権利割合を乗じて算出した価額によって行います。また、これらの権利は小規模宅地の評価減の適用を受けることもできますので、要件に該当するものについては、一定の割合で減額して評価します。

(ロ) 家屋

家屋は、原則として一棟の家屋ごとに、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じる倍率方式によって評価します。この一定の倍率は1.0とされており、固定資産税評価額そのままの金額ということになります。また貸家については、倍率方式による評価額から、借家権の価額を控除して評価します。

それぞれの評価をまとめると次のようになります。

項 目		摘 要	
評 価 方 法	自用の完成済家屋	固定資産税評価額×1.0	
	固定資産税評価額が、付されていない家屋	原則法	・ 付近の類似家屋の評価額に準じて評価 } ・ (再建築価額－償却費の合計額)×70% } いずれかによる
		簡便法	
	建築中の家屋	課税時期までに投下された建築費用を課税時期の価額に引き直した額の70%	
貸 家	家屋の評価額－借家権の価額×賃貸割合		

(ハ) 上場株式

上場株式は、証券取引所の公表する課税時期の最終価格と、課税時期の属する月

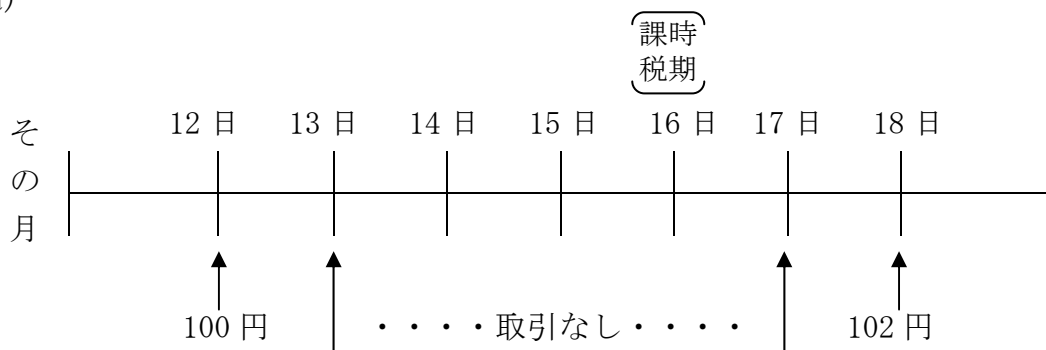
以前3ヶ月間の最終価格の各月の平均額のうち、最も低い価額によって評価します。

(a) 課税時期に取引がないため最終価格がない場合は、課税時期に最も近い日の最終価格を課税時期の最終価格とします。

(b) 課税時期が新株権利落又は配当落の日から新株式の割当、新株式の無償交付又は配当金交付の基準日までの間にあるときは、新株権利落又は配当落の日の前日以前の最終価格のうち、課税時期に最も近い日の最終価格を課税時期の最終価格とします。

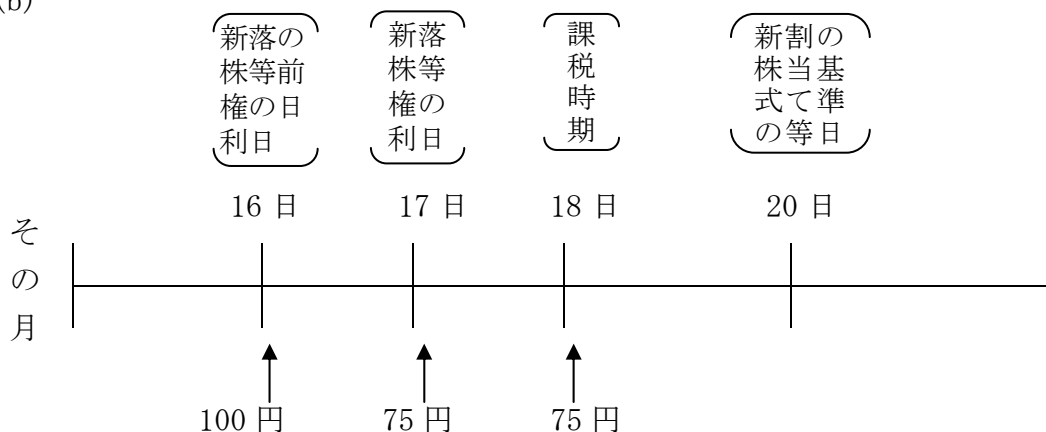
(c) 2以上の証券取引所に上場されている場合は、その株式の発行会社の本店所在地の最寄りの証券取引所の最終価格によることとなっていますが、納税地の最寄りの証券取引所の最終価格によっても差し支えないものとされています。

(a)



課税時期の最終価格=102円 (100円又は102円のうち課税時期に最も近い日の最終価格を採用します。)

(b)



課税時期の最終価格=100円 (75円は新株権利落等の後の最終価格なので採用しません。)

(二) 非上場株式

非上場株式の評価方法については、第 3.3 非上場株、自社株の項を参照

(ホ) 公社債、転換社債、貸付信託等

(a) 公社債

公社債は、銘柄の異なるごとに、1) 利付公社債、2) 割引発行の公社債、3) 元利均等償還が行われる公社債、4) 転換社債に区分し、券面額 100 円当たりの価額に公社債の券面額を 100 で除した数を乗じて算出した金額によって評価します。

1) 利付公社債

利付公社債は、発行価額と、課税時期に利払期が到来していない利息のうち、課税時期までの既経過分に相当する金額から源泉徴収されるべき所得税相当額を控除した金額の合計額によって評価します。

2) 割引発行の公社債

割引発行の公社債は、発行価額と既経過償還差益の額との合計額によって評価します。

既経過償還差益の額は、次の算式によって算出します。

$$(\text{券面額} - \text{発行価額}) \times \frac{\text{発行日から課税時期までの日数}}{\text{発行日から償還期限までの日数}}$$

3) 元利均等償還が行われる公社債

元利均等償還が行われる公社債は、その残存期間に応じ、その残存期間に償還される金額の総額に次の割合を乗じて算出した金額によって評価します。

残存期間が 5 年以下のもの	70/100
残存期間が 5 年を超え 10 年以下のもの	60/100
残存期間が 10 年を超え 15 年以下のもの	50/100
残存期間が 15 年を超え 25 年以下のもの	40/100
残存期間が 25 年を超え 35 年以下のもの	30/100
残存期間が 35 年を超えるもの	20/100

4) 転換社債

転換社債は、原則として利付公社債と同様に評価します。ただし、転換社債の発行会社の株式の価額が、その転換社債の転換価格を超える場合には、イ. からハ. に掲げる金額によって評価します。

この場合の転換社債の発行会社の株式の価額は、その株式が上場株式である場合には、その株式の1株当たりの価額をいい、その株式が取引相場のない株式である場合には、その株式について非上場株式の評価方法により評価した1株当たりの価額を基として、次の算式によって修正した金額となります。

$$\frac{N + P \times Q}{1 + Q}$$

「N」=財産評価基本通達の定めによって評価したその転換社債の発行会社の課税時期における株式1株当たりの価額

「P」=その転換社債の転換価格

「Q」=次の算式によって計算した未転換社債のすべてが株式に転換されたものとした場合の増資割合

$$\frac{\begin{array}{l} \text{その転換社債} \\ \text{の発行会社の} \\ \text{株式1株当た} \\ \text{りの券面額} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{転換社債のうち課税時期} \\ \text{において株式に転換され} \\ \text{ていないものの券面総額} \end{array}}{\text{その転換社債の転換価格}}}{\text{課税時期における資本金額}}$$

イ. 証券取引所に上場されている転換社債

その転換社債の証券取引所の公表する課税時期の最終価格に相当する金額と源泉所得税相当額控除後の既経過利息の額との合計額に相当する金額

ロ. 日本証券業協会において店頭気配銘柄として選定された転換社債

その転換社債の課税時期における気配の金額と源泉所得税相当額控除後の既経過利息の額との合計額に相当する金額

ハ. イ. 又はロ. に掲げる転換社債以外の転換社債

次の算式によって計算した金額

$$\begin{array}{l} \text{上記の本文に定} \\ \text{める株式の価額} \end{array} \times \frac{100 \text{ 円}}{\text{その転換社債の転換価格}}$$

(b) 貸付信託等

貸付信託受益証券は、課税時期にその証券を買い取った場合における次の算式によって算出した金額によって評価します。

$$\text{元本の額} + \left[\begin{array}{l} \text{既経過} \\ \text{収益の額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{既経過収益の額に対して課} \\ \text{されるべき源泉税相当額} \end{array} \right] - \text{買取割引料}$$

また、証券投資信託の受益証券は、日刊新聞等に掲載されている課税時期の基準価額によって評価します。

(へ) 預貯金

預貯金の価額は、預入高と既経過利子の税引後の金額との合計額によって評価します。

既経過利子とは、課税時期現在に解約するとした場合に、既経過利子として支払いを受けることができる金額をいいます。定期預金、定期及び定額郵便貯金以外の預貯金については、既経過利子が少額なものに限り、既経過利子を加算しなくてもよいこととされています。

(ト) ゴルフ会員権、書画等

ゴルフ会員権は、株主でなければ会員となれないもの、株主で入会金等を支払わなければ会員となれないもの、入会金等を支払わなければ会員となれないもの、の3種に分類することができます。

株主でなければ会員となれないものは、会員権について取引相場があれば通常取引価格の70%相当額、取引相場がなければその会員権に係る株式について上場株式又は非上場株式の相続税法上の評価方法により評価した金額によって評価します。株主でかつ入会金等を支払わなければ会員となれないものは、株式と入会金等を個々に評価します。まず、入会金等は課税時期に直ちに返還を受けることができる金額、又は一定期間経過後に返還を受けることができる場合は、課税時期から返還を受けることができる日までの期間に対応する年8分の利率による複利現価の額によって評価します。次に株式は、会員権について取引相場があれば、通常取引価格から上記の入会金等の評価額を控除した金額に0.7を乗じて評価します。会員権について取引相場がなければ、(ハ)又は(ニ)により評価した金額となります。入会金等を支払わなければ会員となれないものは、取引相場があれば通常取引価格の70%

相当額、取引相場がなければ前述の年8分の利率による複利現価の額によって評価します。

書画や骨董品は、売買実測価額、精通者意見価格等を参酌して評価します。

(チ)生命保険契約に関する権利

生命保険契約に関する権利とは、被相続人が保険料を負担していた保険契約で、課税時期にまだ保険事故が発生していないもので、かつ被相続人以外のものがその生命保険契約の契約者であるものをいいます。

その評価は次の算式によって算出した金額によります。

$$\text{払込保険料の合計額} \times 70\% - \text{保険金額} \times 2\%$$

払込保険料の合計額は、課税時期までに払い込まれた保険料の合計額で、剰余金や割戻金が保険料に充てられた場合や、保険料が一部免除された場合は、それらの充当された金額及び免除された金額も含まれます。また、課税時期までに保険金の一部支払いがあった場合は、次の算式によって計算します。

$$\text{払込保険料の合計額} \times \frac{\text{保険金額} - \text{課税時期までに支払われた保険金額}}{\text{保 險 金 額}}$$

保険金の一部支払いがあった場合の保険金額は、上記算式の分子と同額となります。

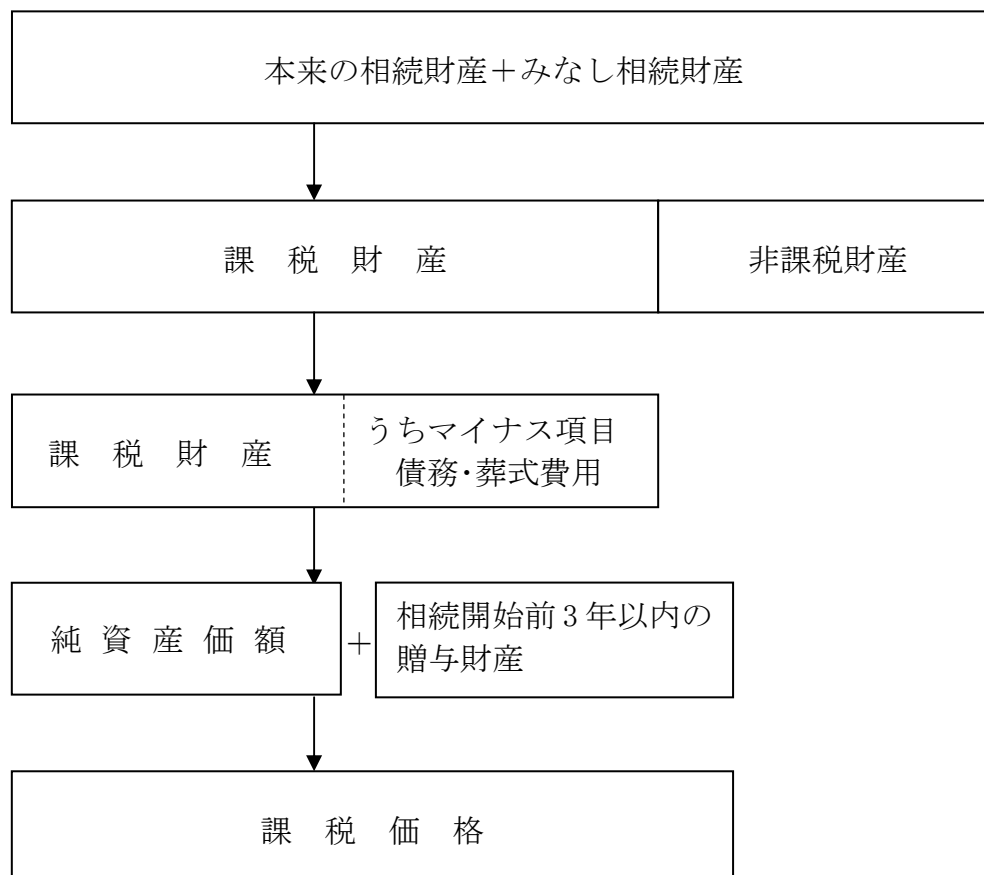
なお、上記の規定は、平成15年度の改正で廃止され、平成15年4月1日以後の相続又は遺贈により取得した場合の価額は取得の時ににおける時価となりますが、当該権利を取得した時において当該契約を解約したとした場合に支払われることとなる解約返戻金の額（解約返戻金のほかに支払われることとなる前納保険料の金額、剰余金の分配額等がある場合には、これらの金額との合計額）により評価して差し支えありません。

2 相続税額算出方法

(1) 課税相続財産の計算

課税相続財産は、1で述べた本来の相続財産、みなし相続財産、相続開始前3年以内の贈与財産の合計から、非課税財産、債務及び葬式費を控除して計算します。

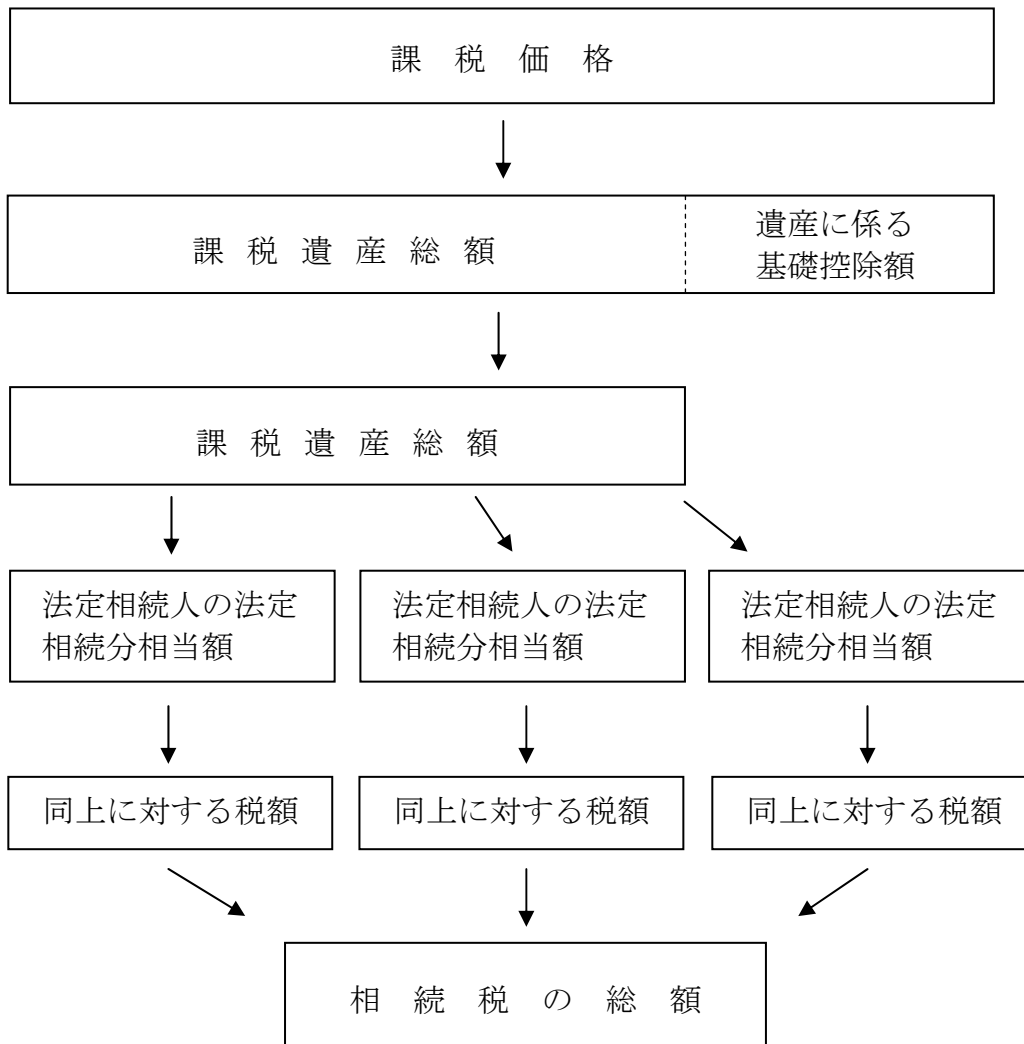
図示すると次のようになります。



(2) 相続税の総額と各人の税額の計算

相続税額は、次のような流れで算出します。

まず、(1)で算出した課税価格から、基礎控除額を控除して、課税遺産総額を算出します。基礎控除額は5,000万円+1,000万円×法定相続人数で算出します。次に、課税遺産総額を法定相続分に応じて取得する場合の法定相続人の取得金額に対する相続税額を、相続税の速算表により算出します。この各法定相続人の取得金額に対する相続税額の合計額が、相続税の総額となります。ここまでを図示すると、次のようになります。



各人の相続税額は、相続税の総額を各人の相続財産の割合によって按分して算出します。算式にしますと次のとおりです。

$$\text{相続税の総額} \times \frac{\text{各人の相続財産}}{\text{課税価格の合計額}}$$

なお、平成 18 年現在の相続税の速算表は次のとおりです。

法定相続分 に応ずる 取得金額	千円 10,000 以下	千円 30,000 以下	千円 50,000 以下	千円 100,000 以下	千円 300,000 以下	千円 300,000 以下
率	10 %	15 %	20 %	30 %	40 %	50 %
控除額	千円 0	千円 500	千円 2,000	千円 7,000	千円 17,000	千円 47,000

(3) 相続税税額控除と 2 割加算

各人の相続税額からは、次の(イ)から(へ)の 6 種類の税額控除のうち、該当するものを控除することができます。そのうえで、(ト)に該当するときは、相続税が 2 割加算されます。

(イ) 贈与税額控除

相続財産に加算される贈与財産に贈与税が課税されていたときは、相続税の納付税額の計算上控除されます。

(ロ) 配偶者の税額軽減

被相続人の配偶者が財産を取得した場合には、その配偶者の納付税額は軽減されます。軽減される額は次の算式により算出します。

$$\text{相続税の総額} \times \frac{\text{各人の正味の相続財産の合計額} \times \text{配偶者の法定相続割合} \\ \text{と配偶者の実際取得額とのうちいずれか少ない方の額}}{\text{各人の正味の相続財産の合計額}}$$

(注) この算式の分子の金額が 16,000 万円に満たない場合は、分子の金額は 16,000 万円とする。

(ハ) 未成年者控除

財産を取得した者が、未成年者の場合には、その未成年者の納付税額は、下記の算式で算出する未成年者控除後の金額となります。

未成年者控除額

$$= 6 \text{ 万円} \times (20 \text{ 歳} - \text{その未成年者の年齢})$$

(ニ) 障害者控除

財産を取得した者が、障害者の場合には、その障害者の納付税額は、下記の算式で算出する障害者控除後の金額となります。

一般障害者の障害者控除額

$$= 6 \text{ 万円} \times (70 \text{ 歳} - \text{その障害者の年齢})$$

特別障害者の障害者控除額

$$= 12 \text{ 万円} \times (70 \text{ 歳} - \text{その障害者の年齢})$$

(ホ) 相次相続控除

今回の相続開始前 10 年以内に開始した相続により、今回の相続にかかる被相続人が財産を取得していた場合には、今回の相続にかかる相続人の納付税額は、相次相続控除後の金額となります。

相次相続控除額の計算は、以下のとおりです。

$$\text{各相続人の相次相続控除額} = A \times \frac{C}{B-A} \times \frac{D}{C} \times \frac{10-E}{10}$$

A: 第 1 次相続のときの第 2 次相続の被相続人の相続税額 (延滞税、利子税及び各種加算税は除きます。)

B: 第 1 次相続によって第 2 次相続の被相続人が取得した財産の価額 (債務控除をした後の金額)

C: 第 2 次相続によって相続人及び受遺者の全員が取得した財産の価額の合計額 (債務控除をした後の金額)

D: 第 2 次相続によって相続人が取得した財産の価額 (債務控除をした後の金額)

E: 第 1 次相続開始の時から第 2 次相続開始の時までの年数 (1 年未満は切り捨てます。)

(注 1) 上記算式中の $\frac{C}{B-A}$ の割合が $\frac{100}{100}$ を超えるときは $\frac{100}{100}$ として計算します。

(注 2) 相続を放棄した人又は相続権を失った人については、たとえその人が遺贈によって財産をもらっている場合でも、相次相続控除を受けることはできません。

(ヘ) 外国税額控除

外国にある財産を取得した場合において、その取得財産に外国で相続税に相当する税が課税されたときは、その課税された税額に相当する金額は、納付税額の計算上控除されます。

(ト) 相続税の 2 割加算

また、相続財産を取得した者が、被相続人の配偶者、子 (代襲相続人を含む)、父母以外の者である場合には、その者の相続税額の 2 割に相当する金額が加算されます。上記の子 (一親等の血族) には、その被相続人の直系卑属がその被相続人の養子となっているもの (いわゆる孫養子) を含めないこととされています。

但し、この孫養子が代襲して相続人となっている場合は、2割加算はありません。

(4) 養子縁組

相続税の課税遺産総額を算出する際に控除する基礎控除額は、法定相続人の数によって決まります。しかし、法定相続人の中に養子縁組による養子が含まれる場合、基礎控除額の計算上、法定相続人の数に含める養子の数は、実子がある場合で1人、実子がいない場合で2人に制限されます。

相続税の総額の計算、死亡保険金及び退職金の非課税限度額の計算上も同様の制限が設けられています。

なお、その養子縁組が税負担を不当に減少させる目的であると認められる場合は、法定相続人から養子は除外されます。

3 相続時精算課税制度

(1) 概要

生前贈与については、受贈者の選択により、贈与時に贈与財産に対する贈与税（「贈与税」）を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った「贈与税」を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができることとなります。

(2) 適用対象者

本制度の適用対象となる贈与者は 65 歳以上の親、受贈者は 20 歳以上の子である推定相続人（代襲相続人を含む。）です。

(3) 適用手続

本制度の選択を行なおうとする受贈者（子）は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年 2 月 1 日から 3 月 15 日までの間に所轄税務署長に対してその旨の届出を贈与税の申告書に添付することにより行うものとします。この選択は、受贈者である兄弟姉妹が各々、贈与者である父、母ごとに選択できるものとし、最初の贈与の際の届出により相続時まで本制度は継続して適用されます。

(4) 適用対象財産等

贈与財産の種類、金額、贈与回数には、制限はありません。

(5) 税額の計算

(イ) 贈与税額の計算

本制度の選択をした受贈者（子）は、本制度に係る贈与者（親）からの贈与財産について贈与時に申告を行い、他の贈与財産と区分して、その贈与者からの贈与財産の価額の合計額を基に計算した「贈与税」を支払うものとします。

その「贈与税」の額は、上記の贈与財産の価額の合計額から、複数年にわたり利用できる非課税枠 2,500 万円（非課税枠）を控除した後の金額に、一律 20% の税率を乗じて算出します。

(ロ) 相続税額の計算

本制度の選択をした受贈者（子）は、本制度に係る贈与者（親）からの相続時に、それまでの贈与財産と相続財産とを合算して現行と同様の課税方式（法定相続分による遺産取得課税方式）により計算した相続税額から、既に支払った「贈与税」相

当額を控除します。その際、相続税額から控除しきれない場合には、「贈与税」相当額の還付を受けることができます。

なお、相続財産と合算する贈与財産の価額は贈与時の時価とします。

4 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度

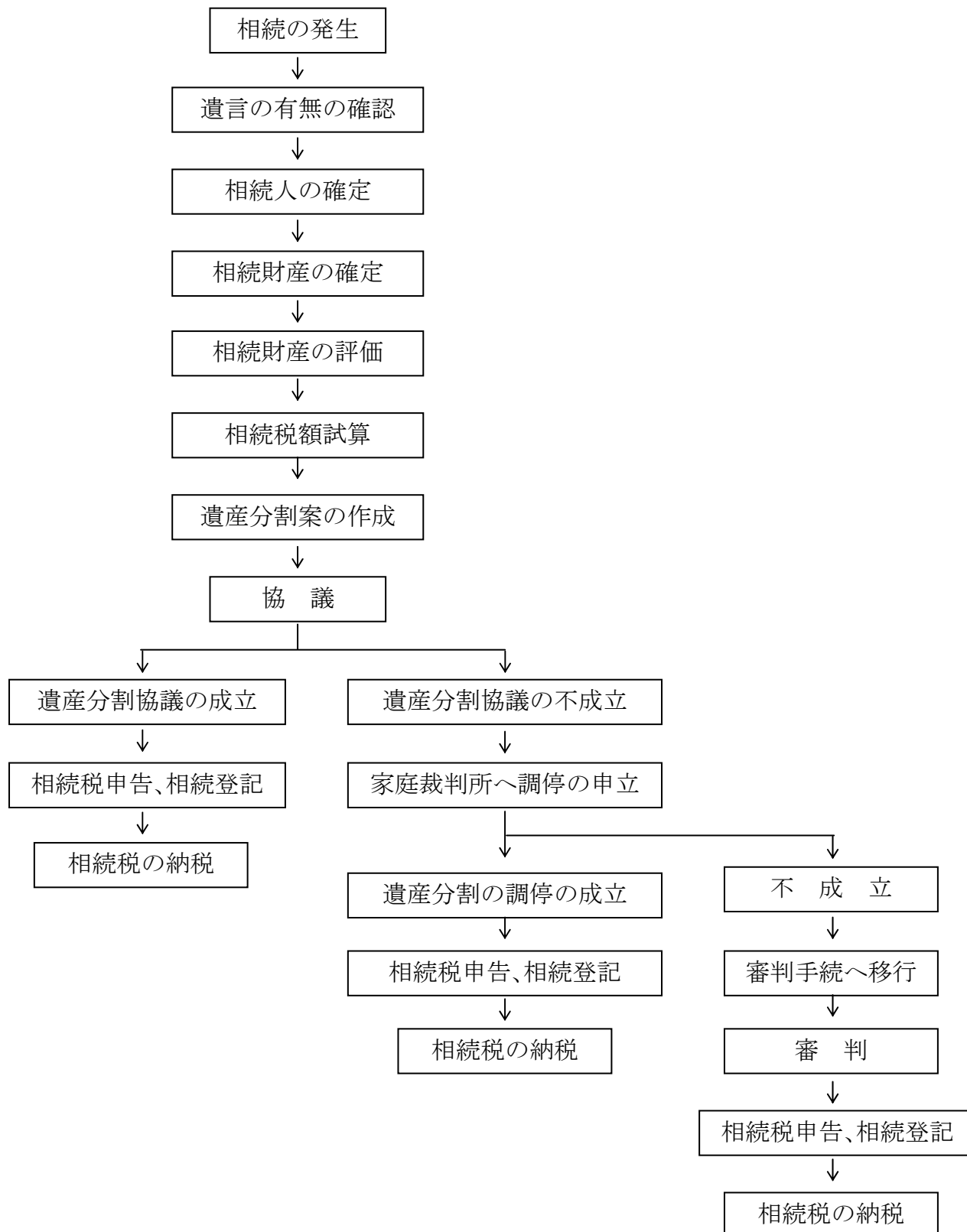
- (1) 相続時精算課税制度について、自己の居住の用に供する一定の家屋を取得する資金又は自己の居住の用に供する家屋の一定の増改築のための資金の贈与を受ける場合に限り、65歳未満の親からの贈与についても適用することとし、2,500万円の非課税枠に1,000万円を上乗せし、非課税枠を3,500万円とします。(受贈者は20歳以上の子。祖父母からの贈与は対象外)
- (2) 「一定の家屋」とは、新築又は築後経過年数が20年以内(一定の耐火建築物である場合には、25年以内)の家屋で床面積が50㎡以上であることその他の要件を満たすものをいいます。
- (3) 「一定の増改築」とは、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替等であって、当該増改築の工事費用が100万円以上であること、当該増改築後の床面積が50㎡以上であることその他の要件を満たすものをいいます。
- (4) この特例は、平成15年1月1日から平成19年12月31日までの間に贈与により取得した住宅取得資金等について適用します。
- (5) 住宅取得資金等の贈与を受けた場合の贈与税額の計算の特例(5分5乗方式)については、平成17年12月31日までの経過措置となります。

5 相続税の申告と納税の手順

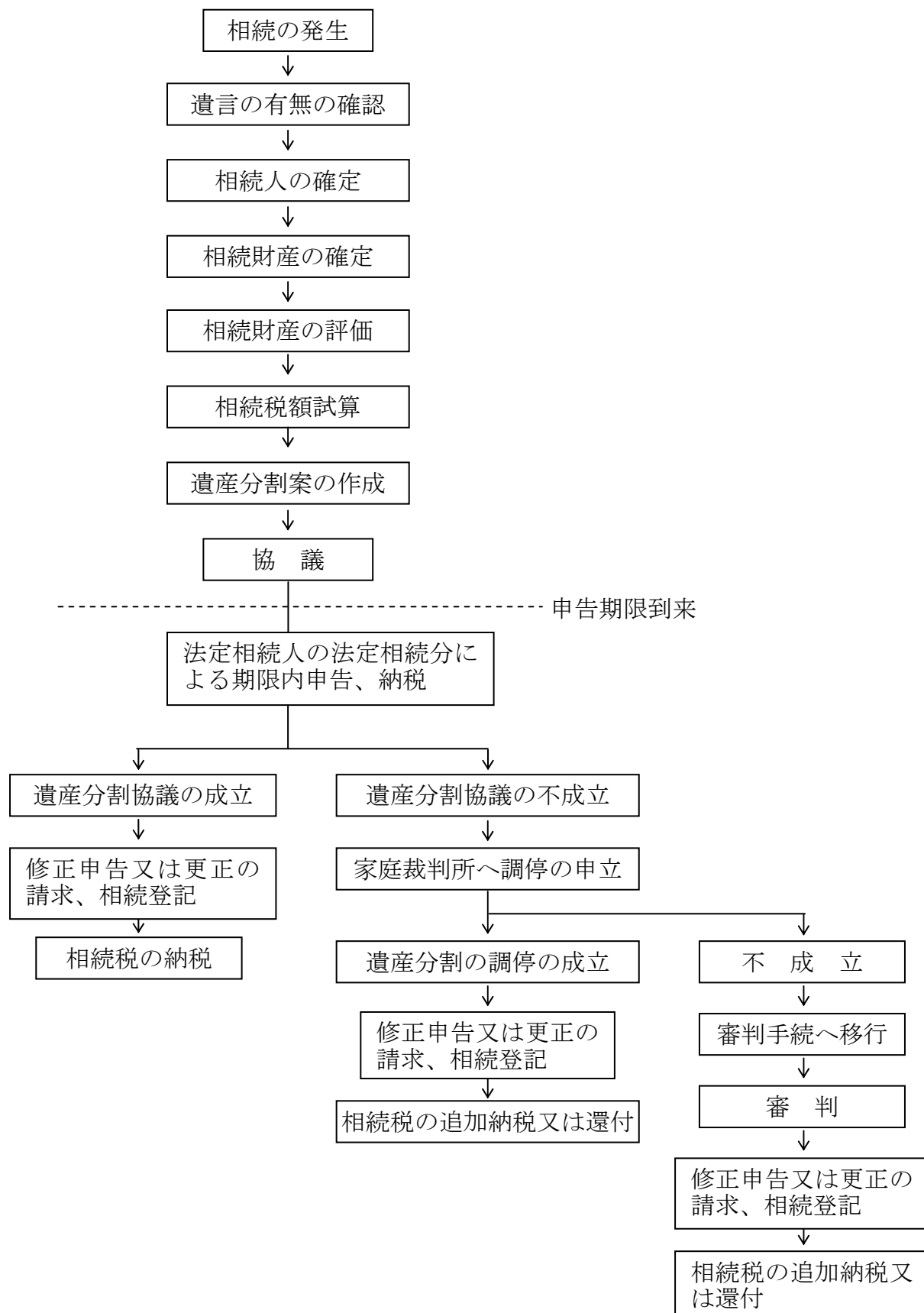
(1) 相続税の申告と納税の流れ図

相続の発生から申告までの流れは以下のようになります。

(イ) 申告期限内に遺産分割が成立した場合



(ロ) 申告期限内に遺産分割が成立しない場合



(2) 相続税の申告と納税の期限

(イ) 法定申告期限

相続税の法定申告期限は、相続の開始の日から 10 か月です。

(ロ) 遺産分割未了の場合

法定申告期限までに遺産分割協議が成立しない場合には、未分割の場合の申告として、法定相続分で申告を行う必要があります。後日、遺産分割協議が成立した時に、修正申告又は更正の請求を行います。なお、未分割の申告の場合、「配偶者の税額軽減」、「小規模宅地等の評価減」が受けられません。ただし、申告期限から 3 年以内に分割協議が成立すれば、適用が受けられます。

(3) 納税の方法

(イ) 原則と特例

(a) 原則

法定申告期限までに、金銭で一括納付することが必要です。

期限までに延納や物納の手続をせずに、未納となった場合には、2 か月以内年 7.3%、2 か月超年 14.6%の割合の延滞税を支払わなければなりません。

(b) 特例

法定申告期限までに、金銭で一括納付することが困難な場合には、その一括納付することが困難な金額を限度として、一定の要件のもとに延納や物納を申請することができます。

(ロ) 延納

(a) 要件

納付すべき相続税額が 10 万円を超え、かつ、納税義務者について納期限までに、又は納付すべき日に金銭で納付することを困難とする事由がある場合において、その納付を困難とする金額を限度として認められます。申告書を期限内に提出し、あわせて延納申請書も期限内に提出する必要があります。また、延納税額に相当する担保を提供しなければなりません。担保の目安としては延納税額と 1 回目の利子税の 3 年分の合計額とします。

(b) 期間

延納期間は原則として5年以内とされていますが、課税価格計算の基礎となった財産の価額のうちに不動産等の占める割合に応じて、割合が5/10以上の場合で15年、割合が3/4以上の場合20年以内の期間の年賦延納が認められます。

(ハ) 物納

延納によっても金銭納付が困難な事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度として物納が認められます。

申告書を期限内に提出し、物納申請書も申告期限内に提出していることや、物納しようとする財産が物納適格財産であることなど要件は細かく、また、非常に厳しいものとなっています（物納についての詳細は、「第4 相続税納税対策 1 物納要件とそのクリアーの方法」を参照して下さい。）

6 贈与税のしくみ

(1) 贈与税の意義と課税

(イ) 贈与税とは

贈与税は、個人から贈与により取得した財産及び贈与により取得したものとみなされる財産に対して課税されます。

(ロ) 贈与税の課税価格

贈与税の課税価格は、贈与により取得した財産の贈与時における時価から年間 60 万円の基礎控除額を控除した金額となります。ここで言う時価は相続税評価額のことを指します。

(ハ) 暦年単位課税

贈与税は所得税と同様に、暦年単位課税方式を採用しています。すなわち、個人がその年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの間に贈与により取得した財産及び贈与により取得したものとみなされる財産の合計額に対して課税がされます。

(ニ) 相続税との関連

贈与税は相続税の補完税と言われていています。すなわち、相続税は人の死亡により生じてくるものですから、生前に財産を分散してしまうと遺産は減少し、相続税も減少します。この相続税の減少を補うのが贈与税ということになります。

(2) 贈与税の課税と納税の期限

(イ) 納税と申告

贈与税の申告及び納税の期限は、原則として贈与を受けた年の翌年 2 月 1 日から 3 月 15 日までに納税地の所轄税務署長に対し申告書を提出し、その申告書に記載した納付すべき贈与税額を国に納付しなければなりません。

(ロ) 延納

贈与税の納税方法は、原則として金銭一括納付ですが、金銭納付を困難とする理由があり、かつ、金銭納付を困難とする金額を限度として 5 年以内の年賦延納の特例が認められています。

(3) 贈与税の平均税率と相続税の限界税率との比較

贈与税の平均税率とは、毎年の贈与金額に対する贈与税額の比率のことです。相続税の限界税率とは相続財産を一定金額減少させた時に減額する相続税額の比率です。い

くらの金額まで贈与をしたら有利かという判断をする場合に、この贈与税の平均税率と相続税の限界税率を比較します。

相続税の限界税率と贈与税の平均税率とを比較し、相続税の限界税率の範囲内で贈与を行えば、相続税課税よりも有利となります。ただし、贈与時と相続発生時では評価額に差異が生じますので、アローアンスを持たせた範囲内で贈与をすることが必要となります。

7 制限納税義務者の日本での相続税、贈与税の課税

(1) 制限納税義務者と無制限納税義務者

相続や贈与により財産を取得した時に日本国内に住所地があるか否か、あるいは、日本国籍を有するか否かにより、その納税義務の範囲が異なります。住所地とは、「相続税基本通達 1.1 の 2 共-5」で定義されており、それによると「住所地とは各人の生活の本拠をいう」とされています。

(2) 相続税の課税

(イ) 無制限納税義務者の課税

(a) 居住無制限納税義務者

相続又は遺贈により財産を取得した個人で、財産取得の時に日本国内に住所を有しているときは、その取得した財産が国内にあると国外にあるとを問わず、その相続財産の全部について課税されます。

(b) 非居住無制限納税義務者

相続又は遺贈により財産を取得した個人が日本国籍を有するが、財産取得の時に日本国内に住所を有していない場合（その個人又はその相続若しくは遺贈に係る被相続人がその相続又は遺贈に係る相続の開始前 5 年以内のいずれかの時に日本国内に住所を有していたことがある場合に限り、）は、その取得した財産が国内にあると国外にあるとを問わず、その相続財産の全部について課税されます。

(ロ) 制限納税義務者の課税

相続又は遺贈により財産を取得した個人が、財産取得の時に日本国内に住所を有していないときは、(イ)の(b)の非居住無制限納税義務者に該当する場合を除き、国内にある財産についてだけ課税されます。

(3) 贈与税の課税

(イ) 無制限納税義務者の課税

(a) 居住無制限納税義務者

贈与により財産を取得した個人で、財産取得の時に日本国内に住所を有しているときは、その取得した財産が国内にあると国外にあるとを問わず、その贈与財産の全部について課税されます。

(b) 非居住無制限納税義務者

贈与により財産を取得した個人が日本国籍を有するが、財産取得の時ににおいて日本国内に住所を有していない場合（その個人又はその贈与をした者がその贈与前5年以内のいずれかの時ににおいて日本国内に住所を有していたことがある場合に限り、）は、その取得した財産が国内にあると国外にあるとを問わず、その贈与財産の全部について課税されます。

(ロ) 制限納税義務者の課税

贈与により財産を取得した個人が、その財産を取得した時ににおいて、日本国内に住所がないときは、上記(b)の非居住無制限納税義務者に該当する場合を除き、その者が取得した財産のうち、日本国内にあるものについてのみ、制限的に納税義務があります。

(4) 相続税、贈与税について日本の税制と異なる税制の国

日本では相続、贈与により財産を取得した者に対して相続税、贈与税の課税が行われますが、国によっては相続税、贈与税の無い国や、財産を贈与した者に対して贈与税に相当する税が課される国もあります。例えば、オーストラリアは相続税及び贈与税はありません。カナダも連邦政府の税金として相続税、贈与税の制度はありません。唯一、ケベック州のみ州税として贈与税があります。香港は遺産税はありますが、最高税率18%の累進課税であり、贈与税はありません。このような日本とは異なる税制のしくみを研究し、相続税、贈与税の軽減に結びつけることも重要です。

第3 相続財産別の相続税の軽減方法

1 金融資産

(1) 現金の生前贈与

(イ) 対策の内容

相続税の軽減方法として最も一般的な方法は現金の生前贈与です。この方法は贈与の時期を自由に選択することが可能で、贈与に要するコストも殆どなく、手続も簡単に贈与をすることができます。

生前贈与を行う際には、第2、4(3)「贈与税の平均税率と相続税の限界税率との比較」の箇所述べましたように、相続税の限界税率よりも低い贈与税の平均税率の範囲内で多年に渡って、多くの受贈者に分けて贈与をすると著しい効果があります。

(ロ) 具体例

相続財産 10億円

相続人 子3人

この場合の相続税の限界税率は50%となっており、この限界税率よりも低い贈与税の平均税率での生前贈与を行うとして、例えば贈与税の平均税率36%である2,000万円を3人の子にそれぞれ贈与を行ったときの、相続税負担と贈与税負担との比較は以下ようになります。

	生前贈与しなかった場合	生前贈与した場合
贈与税	—————	2,160万円 (注)
相続税	<u>3億1,899万円</u>	<u>2億9,299万円</u>
合計税負担	<u>3億1,899万円</u>	<u>3億1,459万円</u>
	差額 440万円	

(注) 贈与財産2,000万円の場合の贈与税額 1人 720万円

720万円×3人=2,160万円

(ハ) 留意点

(a) 贈与の事実が国税当局に否認されないように配慮しなければなりません。預金を単に家族に名義を移しただけでは、借名預金として実質の所有者とみなされて

しまいます。このような事態を避けるためには、贈与契約書を作り、贈与税の申告を行い、名義変更後の管理も名義人が行い、利息などの果実も名義人が収受するなど贈与の実体を作る必要があります。

(b) 相続人に対しての相続開始前3年以内の贈与財産については、相続財産に加算されます。

(2) 非課税財産の購入

(イ) 対策の内容

生前に現預金等により相続税のかからない非課税財産を購入することにより、課税される相続財産の総額を減少させる方法です。

(ロ) 具体例

墓地、墓石、仏壇、位牌等を生前に現預金等により購入しておきます。

(ハ) 留意点

(a) 墓地、墓石等を相続発生後に相続人が購入しても、相続税の非課税財産とはなりません。

(b) 墓地、墓石等を生前に購入して、その代金が未払であっても、その未払金は債務控除として控除されません。

(3) 特別障害者扶養信託

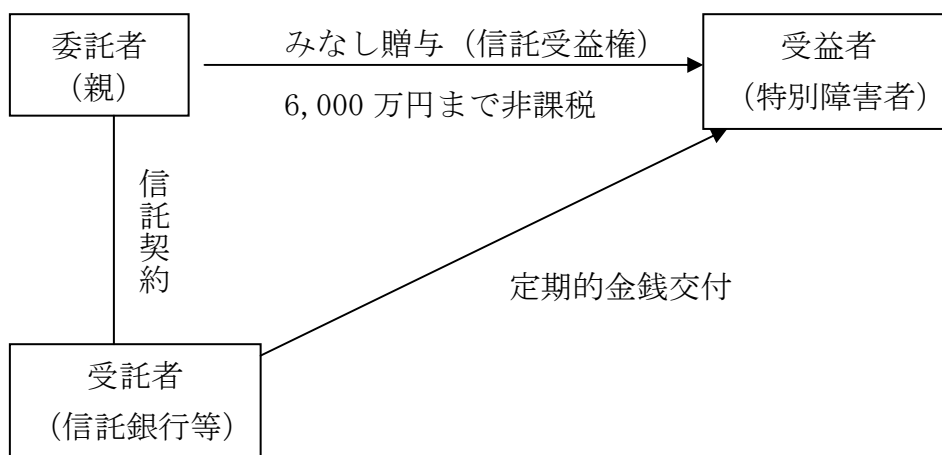
(イ) 対策の内容

特別障害者扶養信託契約に基づき、その信託の利益を受ける権利(信託受益権)の贈与を受けた場合には、一定の要件のもとにその信託受益権のうち6,000万円までの金額が贈与税で非課税とされています。

生前に親が、特別障害者である子に、当該制度に基づき信託受益権を贈与すれば、信託受益権のうち6,000万円は非課税となり、相続財産を減らすことができます。また、将来、親に相続が発生しても、特別障害者である子は受益者として生活資金の確保が図れるという効果があります。

(ロ) 具体例

(しくみ)



この制度を適用することにより、相続財産を 6,000 万円まで無税で生前贈与 することができます。

(ハ) 留意点

この特例の適用を受けるには、信託銀行等を経由して「障害者非課税信託申告書」を所轄税務署に提出しなければなりません。

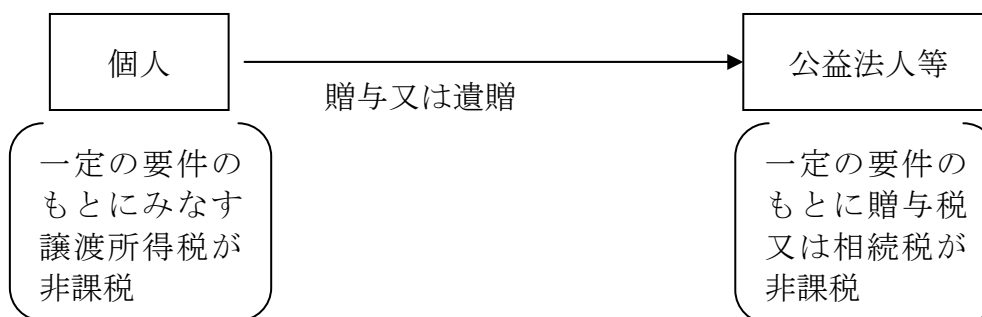
(4) 公益法人等への寄付

(イ) 対策の内容

(a) 相続税法上の非課税の特例の活用

一定の要件を満たす公益法人等に財産を贈与又は遺贈をしますと、非課税で相続財産を減少させることができます。

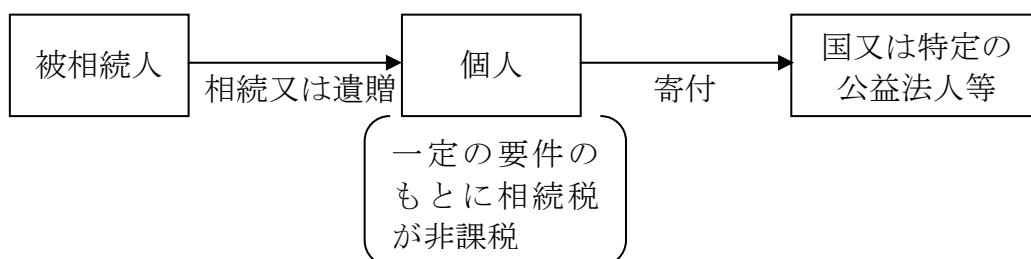
これを図示しますと、次のようになります。



(b) 租税特別措置法の特例の活用

個人が相続又は遺贈により取得した財産を、相続税の申告期限までに国、地方公共団体又は一定の要件を満たす特定の公益法人等に寄付することにより、その財産をその相続又は遺贈に係る相続税の非課税財産とすることができます。

これを図示しますと、次のようになります。



(ロ) 非課税の要件

(a) 贈与税又は相続税の非課税……上記(イ)(a)のケース

1) 課税のしくみ

イ. 贈与又は遺贈をする個人

非課税の要件を満たさない場合は、キャピタルゲインがあれば、みなし譲渡所得として、譲渡所得税が課されます。

ロ. 公益法人等

非課税の要件を満たさない場合は、個人とみなされ、贈与税又は相続税が課されます。

2) 要件の内容

イ. 個人の非課税

贈与又は遺贈のあった日から3月以内に、非課税の申請書を国税庁長官に提出し、承認を受けることが必要です。この承認を受けるための要件は下記のとおりです。

a. 贈与又は遺贈が、教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献、その他公益の増進に著しく寄与すること。

b. 贈与又は遺贈に係る財産が、贈与又は遺贈があった日以後2年以内に、財産を受けた公益法人等の公益を目的とする事業の用に供され、又は供される見込みであること。

c. 公益法人等に対して財産の贈与又は遺贈をすることにより、贈与者若しくは遺贈者の所得に係る所得税の負担を不当に減少させ、又は贈与者若しくは遺贈者の親族その他これらの者と特別の関係がある者の相続税若しくは贈与税の負担を不当に減少させる結果とならないと認められること。

ロ. 公益法人等の非課税

下記 a. b. の要件を満たす必要があります。

a. 宗教、慈善、学術その他公益を目的とする事業を行う者で、一定の要件を満たすものが贈与又は遺贈により取得した財産で、その公益を目的とする事業の用に供することが確実なものであることが必要です。この一定の要件とは、公益の増進に寄与するところが著しいと認められる事業で、具体的には下記のあ. い. う. のすべてに該当する事業であることとされています。

あ. 事業の種類

イ) 社会福祉事業法(昭和 26 年法律 45 号) 2 条(定義) 2 項各号及び 3 項各号に掲げる事業

ロ) 更生保護事業法(平成 7 年法律 86 号) 2 条 1 項に掲げる更生保護事業

ハ) 学校教育法(昭和 22 年法律 26 号) 1 条(学校の範囲)に規定する学校教育又は学校教育に類する教育を行う事業

ニ) 育英事業

ホ) 科学技術に関する知識の普及又は学術の研究に関する事業

ヘ) 図書館若しくは博物館又はこれらに類する施設を設置運営する事業

ト) 宗教の普及その他教化育成に寄与することとなる事業

チ) 保健衛生に関する知識の普及その他公衆衛生に寄与することとなる事業

リ) 政治資金規正法(昭和 23 年法律 194 号) 3 条(定義等)に規定する目的のために、政党、協会その他の団体の行う事業

ヌ) 公園その他公衆の利用に供される施設を設置運営する事業

リ)イ)からヌ)までに掲げる事業を直接助成する事業

い. 事業の規模

本事業の内容に応じ、その事業を営む地域又は分野において社会的存在として認識される程度の規模を有しており、かつ、事業を行う十分な施設その他の財産を有していること。

う. 事業の運営

イ) 事業の遂行により与えられる公益が、それを必要とする者の現在又は将来における勤務先等により制限されることなく、公益を必要とするすべての者に与えられるなど公益の分配が適正に行われること。

ロ) 公益の対価は、原則として無料であること。

b. 贈与又は遺贈により取得した財産を、取得してから2年を経過する日までに公益を目的とする事業の用に供すること。

ハ. 公益を目的とする事業を行う者が個人の場合

上記ロ. a. b. の要件の他に、下記の要件を満たすことが必要です。

a. 公益の増進に寄与するところが著しいと認められる事業のみを専念して行う者。

b. その者にその財産の贈与又は遺贈をした者又はその者若しくはその贈与者又は遺贈者の親族その他これらの者と特別の関係のある者に対して、その事業の施設の利用、余裕金の運用その他その事業に関し特別の利益を与える事実がないこと。

ニ. 公益を目的とする事業を行う者が、法人格のない社団や財団の場合

上記ロ. a. b. の要件の他に、下記の要件を満たすことが必要です。

a. 公益の増進に寄与するところが著しいと認められる事業のみをその目的事業として行う者。

b. 下記の事実がないこと。

あ. その社団等の役員その他の機関の構成、その選任方法その他その社団等の事業の運営の基礎となる重要事項について、その事業の運営が特定の者及びその親族その他その特定の者と特別の関係がある者の意思に従ってなされていると認められる事実。

い. その社団等の機関の地位にある者又は財産の贈与又は遺贈をした者若しくはこれらの者の親族その他これらの者と特別の関係がある者に対し

てその社団等の事業の施設の利用、余裕金の運用、解散した場合の財産の帰属その他その事業に関し特別の利益を与えること。

(b) 個人の相続税の非課税(租税特別措置法の非課税)……上記(イ)(b)のケース

1) 課税のしくみ

イ. 寄付をする個人

非課税の要件を満たさない場合は、その寄付をした財産に係る相続税は非課税となりません。

ロ. 公益法人等

一定の要件を満たさない場合は、贈与税が課税されます。

2) 要件の内容

イ. 個人の非課税

下記の a. b. c. d. のすべての要件を満たすことが必要です。

a. 相続又は遺贈により取得した財産をその相続に係る相続税の申告期限までに国等又は特定の公益法人等に贈与すること。なお、贈与をする財産は、相続又は遺贈により取得した財産ですが、その中には生命保険金等などのみなし相続財産を含み、相続開始前3年以内の贈与財産で相続税法19条の規定により相続税の課税価格に加算される財産を含みません。

b. 贈与により、その贈与をした者又はその親族その他これらの者と特別の関係がある者の相続税又は贈与税の負担が不当に減少する結果となると認められないこと。

c. 贈与の相手方が、国又は地方公共団体及び科学又は教育の振興に寄与するところが著しい公益法人等として、措置法施行令40条の3に例示されている法人であること。このうち、民法34条の規定により設立された法人については、適正な運営がなされているものであること等について、主務大臣等の認定を受け、認定を受けた日の翌日から2年又は5年を経過してないものであること。

d. 公益法人等が、贈与により取得した財産をその贈与があった日から2年を経過した日までに公益を目的とする事業の用に供すること。

(参考) 措置法施行令 40 条の 3

- 一 自動車安全運転センター、理化学研究所、日本原子力研究所、核燃料サイクル開発機構、宇宙開発事業団、海洋科学技術センター、科学技術振興事業団、環境事業団、国際交流基金、生物系特定産業技術研究推進機構、放送大学学園、日本学術振興会、日本私立学校振興・共済事業団、日本育英会、日本体育・学校健康センター、日本芸術文化振興会、医薬品副作用被害救済・研究振興調査機構及び日本赤十字社
- 二 民法 34 条の規定により設立された法人（次号において「民法法人」という。）で次に掲げるもの
 - イ 財団法人日本体育協会
 - ロ 財団法人貿易研修センター
 - ハ 財団法人長寿社会開発センター
 - ニ 財団法人日本オリンピック委員会
 - ホ 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第 51 条の 2 第 1 項に規定する精神障害者社会復帰促進センター
 - ヘ 学術に関する研究を主たる目的とする法人で日本育英会法施行令第 9 条第 2 項第 6 号の指定を受けているもの
- 三 民法法人（前号に掲げるものを除く。）のうち次に掲げるもので当該民法法人の主たる目的である業務に関し、その運営組織及び経理が適正であると認められること、相当と認められる業績が持続できること、法第 70 条第 1 項に規定する贈与に係る財産によりその役員又は使用人が特別の利益を受けないことその他適正な運営がされているものであることにつき当該法人に係る主務大臣（大蔵省令で定める法人に係る場合には、大蔵省令で定める者）の認定を受け、かつ、その認定を受けた日の翌日から 2 年（ハに掲げる法人にあつては、5 年）を経過していないもの
 - イ 科学技術に関する試験研究を主たる目的とする法人
 - ロ 科学技術に関する試験研究を行う者に対する助成金の支給を主たる目的とする法人

- ハ 科学技術に関する知識及び思想の総合的な普及啓発を主たる目的とする法人
- ニ 人文科学に関する研究を主たる目的とする法人で、自然科学に関する研究を行う登録学術研究団体を含む複数の登録学術研究団体と連携して研究を行うもの
- ホ 人文科学の諸領域について、優れた研究を行う者に助成金の支給を行うことを主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- ヘ 学校教育法第1条に規定する学校（次号において「学校」という。）における教育に対する助成を主たる目的とする法人
- ト 学生若しくは生徒に対する学資の支給若しくは貸与又はこれらの者の修学を援助するための寄宿舎の設置運営を主たる目的とする法人
- チ 海外の留学生交流の推進を図る団体と連携を図りながら留学生交流を行うことを主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- リ 青少年に対して健全な社会教育を行うことを主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- ヌ 芸術の普及向上に関する業務を行うことを主たる目的とする法人
- ル 文化財保護法第2条第1項に規定する文化財の保存及び活用に関する業務を行うことを主たる目的とする法人
- ヲ 図書館法第2条第1項に規定する図書館の設置運営を主たる目的とする法人
- ワ 博物館法第2条第1項に規定する博物館（カにおいて「博物館」という。）の設置運営を主たる目的とする法人
- カ 博物館の振興に関する業務を行うことを主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- ヨ 開発途上にある海外の地域に対する経済協力、技術協力を主たる目的とする法人
- タ 海外における我が国についての理解の増進を図るため、我が国の政治、経済、文化その他の我が国の事情の紹介その他の業務（レにおい

- て「海外における我が国についての理解の増進を図る業務」という。)を行うことを主たる目的とする法人
- レ 海外における我が国についての理解の増進を図る業務を行う者に対する助成金の支給を主たる目的とする法人
- ロ 貧困者の訴訟援助を主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- リ 自然環境の保全のため野生動植物の保護繁殖に関する業務を行うことを主たる目的とする法人で当該業務に関し国又は地方公共団体の委託を受けているもの
- ニ すぐれた自然環境の保全のためその自然環境の保存及び活用に関する業務を行うことを主たる目的とする法人
- ヒ 国土の緑化事業の推進を主たる目的とする法人
- ヘ 犯罪の予防のための活動の一環として覚せい剤その他の薬物の濫用の防止に関する業務並びに青少年の非行の防止及び健全な育成に関する業務を行うことを主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- コ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 31 条第 2 項第 1 号から第 9 号までに掲げる事業を主たる目的とする法人で同条第 1 項の規定による指定を受けているもの又は同法第 32 条第 2 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事業を主たる目的とする法人で同条第 1 項の規定による指定を受けているもの
- セ 本邦への帰国を希望する中国残留邦人の円滑な帰国の促進を図る業務で国の支援を受けて行うもの及び当該中国残留邦人の帰国後の生活の安定を図るための業務を行うことを主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- ソ レクリエーション活動の総合的な普及振興及びレクリエーション活動を行う他の団体に対する支援を主たる目的とする法人でその業務が全国の区域に及ぶもの
- タ イからキまでに規定する業務のうち 2 以上の業務を一体のものとして行うことを主たる目的とする法人（当該 2 以上の業務にホ, チ, リ,

カ、ソ又はラからキまでに規定する業務を含む場合には、その業務が全国の区域に及ぶものに限る。）

四 私立学校法第3条に規定する学校法人で学校の設置若しくは学校及び専修学校の設置を主たる目的とするもの又は私立学校法第64条第4項の規定により設立された法人で専修学校の設置を主たる目的とするもの

五 社会福祉法人

六 更生保護法人

ロ. 寄付を受けた公益法人等の非課税

公益法人等に対して財産を寄付（贈与）したことにより、その寄付者（贈与者）の親族その他寄付者（贈与者）と特別の関係がある者の贈与税の負担が不当に減少する結果と認められるときのみ、その公益法人等は個人とみなされて、贈与税が課されます。

(5) 生命保険の活用

(イ) 対策の内容

(a) 生命保険金等の非課税限度額の活用

被相続人の死亡により、相続人（相続を放棄した者及び相続権を失った者を除く）の取得した生命保険契約の保険金等については、次の1)又は2)に掲げる場合の区分に応じ、それぞれに定める金額が相続税の非課税財産となります。

1) 「相続人全員の取得した保険金の合計額」 ≤ 「500万円×法定相続人の数」
の場合

各相続人が取得した保険金の全額が非課税となります。

2) 「相続人全員の取得した保険金の合計額」 > 「500万円×法定相続人の数」
の場合

$$500 \text{ 万円} \times \text{法定相続人の数} \times \frac{\text{各々の相続人の取得した保険金の額}}{\text{相続人全員の取得した保険金の合計額}}$$

=各々の相続人の非課税金額

このように、相続税では取得した生命保険金等のうち「500万円×法定相続人の数」までの金額については非課税財産として扱われます。

(b) 生命保険契約に関する権利

上記(a)の生命保険金等の非課税限度額を活用して、相続税の軽減をしようとしても、生命保険に加入できない高齢の人や、健康に不安のある人などは、その人以外の人を被保険者として生命保険に加入すれば、その人の支払った保険料（一時払い保険料を除く）については、生命保険契約に関する権利として評価され、大幅な評価減が得られ、相続税の軽減をすることができます（詳細は後記「4 生命保険(4)生命保険契約に関する権利」参照）。

(ロ) 具体例

(a) 生命保険金等の非課税

1) 相続人 配偶者、子A、子B

2) 生命保険契約A

被保険者	被相続人
契約者	被相続人
保険金	6,000 万円
受取人	配偶者

3) 生命保険契約B

被保険者	被相続人
契約者	被相続人
保険金	3,000 万円
受取人	子A

4) 被相続人死亡時に受け取った保険金についての課税

	配偶者	子 A
保険金	6,000 万円	3,000 万円
生命保険金の非課税金額	<u>△1,000 万円 (注)</u>	<u>△500 万円 (注)</u>
差引課税対象となる 生命保険金	<u>5,000 万円</u>	<u>2,500 万円</u>

(注) 生命保険金の非課税金額

500 万円 × 3 人 (法定相続人の数) = 1,500 万円

$$\begin{aligned} \text{配偶者} \cdots \cdots & 1,500 \text{万円} \times \frac{6,000 \text{万円}}{6,000 \text{万円} + 3,000 \text{万円}} = 1,000 \text{万円} \\ \text{子 A} \cdots \cdots & 1,500 \text{万円} \times \frac{3,000 \text{万円}}{6,000 \text{万円} + 3,000 \text{万円}} = 500 \text{万円} \end{aligned}$$

(b) 生命保険契約に関する権利

相続人	配偶者、子
契約者	配偶者
被保険者	配偶者
保険金	1 億円
既払込保険料	2,000 万円

被相続人死亡時の生命保険契約に関する権利の評価額

(注)

既払込保険料 2,000 万円が相続税評価で 1,200 万円の評価されます。

(注) $2,000 \text{万円} \times 70\% - 1 \text{億円} \times 2\% = 1,200 \text{万円}$

なお、平成 15 年 4 月 1 日以降の相続については、上記評価方法は廃止されました。経過措置として平成 18 年 3 月 31 日までの相続については、上記評価方法が使えますが、その後は相続から時価又は解約したとした場合の解約返戻金で評価することになります。

2 不動産

(1) 居住用不動産等の配偶者への贈与

(イ) 対策の内容

相続財産のうち居住用不動産等については、生前に婚姻期間が 20 年以上である配偶者へ贈与すれば、贈与税の計算上 2,000 万円までは贈与税がかからないため、低い贈与税負担で相続財産を減少させることができます。

(ロ) 具体例

居住用不動産のうち 2,000 万円について、婚姻期間が 20 年以上である配偶者に贈与した場合と、贈与しなかった場合の税負担の比較

(a) 前提事項

	相続税評価額
居住用土地 (400 m ²)	8,000 万円
居住用家屋	2,000 万円
その他財産	4 億円
相続人	配偶者、子 1 人

(b) 贈与税 $2,000 \text{ 万円} - \underline{2,000 \text{ 万円}} = 0$

贈与税の配偶者控除

(c) 相続税軽減効果

1) 相続財産	居住用不動産を 配偶者へ贈与し なかった場合	居住用不動産を 配偶者へ贈与し た場合
居住用土地	8,000 万円	6,400 万円
小規模宅地の評価減	△3,840 万円	△3,840 万円
居住用家屋	2,000 万円	1,600 万円
その他財産	4 億 円	4 億 円
計	4 億 6,160 万円	4 億 4,160 万円
2) 相続税額	6,132 万円	5,732 万円
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>	
	相続税軽減額 <u>400 万円</u>	

(ハ)留意点

(a) この特例は過去にこの規定の適用を受けていないことが条件となります。

(b) 生前贈与により取得した居住用不動産（又は、居住用不動産を取得するための金銭）について贈与税の配偶者控除の適用を受けた配偶者が、贈与を受けた日から3年以内にその贈与をした配偶者が死亡したことにより相続財産を取得した場合には、相続税法19条により、その受贈財産の価額を相続税の課税価格に加算することとされていますが、この場合、贈与税の配偶者控除の適用を受けた受贈財産のうち控除を受けた配偶者控除額に相当する金額は加算しないでよいことになっています。

また、居住用不動産の贈与があった年にその贈与をした者が死亡し、かつ、その財産の贈与を受けた者が相続財産を取得したときは、その居住用不動産の価額を贈与税の課税価格に算入することとして相続税の申告時に一定の手続をした場合に限り、贈与税の配偶者控除に相当する金額は、相続税の課税価格に加算されないことになっています。

(2)小規模宅地の特例の活用

(イ)対策の内容

小規模宅地の特例は、一定の要件のもとに200㎡又は240㎡又は400㎡までの面積について土地の評価額が80%又は50%まで減額されるという特例です。特例の詳細については(ニ)で説明します。

(ロ)具体例

(a)前提事項

1)対策前

相続財産の総額 20億円（うち、自宅面積300㎡、評価額4,000万円）

相続人 子 3人

2)対策

借入金にて、アスファルト敷等の設備を施工してある駐車場を購入します。
購入面積200㎡、購入金額2億円、土地の相続税評価額2億円

(b) 相続税軽減効果

1) 課税価格		対策前	対策後
対策前相続財産	20 億	円	20 億円
駐車場		—	2 億円
借入金		—	△2 億円
小規模宅地の評価減	△2,559 万円	(注 1)	△1 億円 (注 2)
計	19 億 7,441 万円		19 億円
2) 相続税額	8 億 620 万円		7 億 6,899 万円
	相続税軽減額 3,721 万円		

(注 1) 自宅 300 m² 評価額 4,000 万円

$$4,000 \text{万円} \times \frac{240 \text{m}^2}{300 \text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 2,559 \text{万円}$$

(注 2) 駐車場

$$2 \text{億円} \times \frac{200 \text{m}^2}{200 \text{m}^2} \times \frac{50}{100} = 1 \text{億円}$$

(ハ) 留意点

不動産の貸付け等については、下記(ニ)(a)1)の「特定事業用宅地等」には該当しません。従いまして、被相続人の不動産の貸付け等に供されていた小規模宅地等については、200 m²までの面積に適用され、減額割合は $\frac{50}{100}$ になります。

(ニ) 特例の内容

(a) 特例対象となる宅地等についての適用面積と減額割合

	適用面積	減額割合
1) 特定事業用宅地等	400 m ² まで	$\frac{80}{100}$
2) 特定居住用宅地等	240 m ² まで	$\frac{80}{100}$
3) 国営事業用宅地等	400 m ² まで	$\frac{80}{100}$
4) 特定同族会社事業用宅地等	400 m ² まで	$\frac{80}{100}$
5) 上記以外の小規模宅地等	200 m ² まで	$\frac{50}{100}$

(b) 上記特例の対象となる宅地等の説明

1) 特定事業用宅地等

相続開始の直前において、被相続人の事業の用（生計一の親族の事業の用を含む）に供されていた宅地等で、その宅地等を取得した人のうち、その宅地等上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに承継し、かつ、申告期限までその事業を営んでいる宅地等並びに、その申告期限まで保有している宅地等をいいます。なお、親族とは、民法 725 条に定められた者をいいます（以下、同じ）。

2) 特定居住用宅地等

相続開始の直前において、被相続人の居住の用、又は生計を一にする親族の居住の用に供されていた宅地等で、その宅地等を配偶者が取得する場合か、又は取得した人のうちに、次の要件のいずれかを満たす被相続人の親族が存在していること。

イ. 相続開始の直前において、その宅地等の上に存する被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住しており、かつ、相続税の申告期限まで引き続きそこに居住し、遺産分割によりその宅地等を取得し、申告期限まで保有していること。

ロ. 被相続人の配偶者又は同居していた被相続人の法定相続人がいない場合で、相続開始前 3 年以内に自己又は自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族が、被相続人の居住の用に供されていた宅地等を遺産分割により取得し、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を有していること。

ハ. 被相続人と生計を一にしていた親族で、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続きその宅地等を自己の居住の用に供していること。

（注） 1 棟の建物の敷地の一部が被相続人等の特定居住用宅地等に該当する場合には、その 1 棟の建物の敷地の全部が特定居住用宅地等とされます。

3) 国営事業用宅地等

特定郵便局の用に供されている宅地等で、その宅地等を取得した個人のうち被相続人の親族がおり、その親族から相続開始後 5 年以上その宅地等を特定

郵便局の用に供するために借り受ける見込みであることにつき地方郵便局長により証明されたもの。

4) 特定同族会社事業用宅地等

相続開始直前に被相続人の有する同族会社の事業用宅地等（不動産貸付業等は除きます）で、その宅地等を取得した個人のうちに被相続人の親族で申告期限においてその法人の役員である者がおり、その宅地等を取得した親族が相続開始から申告期限まで引き続きその宅地を有し、かつ、申告期限まで引き続きその法人の事業の用に供されているもの。

(3) 特定事業用資産についての相続税の課税価格の計算の特例

(イ) 制度の概要

被相続人の親族が相続又は遺贈若しくは相続時精算課税の適用を受ける贈与により取得した財産のうちに、取引相場のない株式又は出資がある場合には、一定の要件を満たすもののうち、この特例の適用を受けるものとして選択をしたものについては、通常の方法によって計算したその財産の価額から、その財産の価額に10%を乗じて計算した金額を控除した金額を、相続税の課税価格に算入するというものです。（この制度の対象として森林死因贈施行計画の定められた区域内に在する立木又は土地等も含まれますが、説明を省きます。）

(ロ) 特例の適用条件

(a) 特例の適用を受けられる人

以下のすべての要件を満たす人

- 1) 被相続人の親族で、相続又は遺贈により非上場の同族会社株式等（出資を含む）を取得した人であること。
- 2) 株主及びその関係者で、取得後の持株割合が5%以上となるものが取得したこと。
- 3) 相続税の申告期限において当該会社の役員等であること。

(b) 特例の対象となる資産

以下のすべての要件を満たす株式（特定株式）、出資（特定出資）

- 1) 国内外の証券取引所又は店頭市場に上場または登録されていないこと。
- 2) 出資とは、有限会社の出資、合名会社の出資、合資会社の出資又は医療法人の出資をいう。

3) 上記特定株式等、特定出資者の $\frac{2}{3}$ までの部分。

4) 相続開始の直前に、被相続人及びその親族等が所有していた株式等の総数又は金額合計額がその株式等にかかる法人の発行済株式等の総数又は出資金額の50%を超えること。

5) その株式等にかかる法人の評価額の総額が20億円未満であること。

(c) 選択の方法と手順

本特例の適用方法と留意点は以下のとおりです。

1) 本特例で選択できる金額は、当該同族会社株式等のうち3億円以下の部分に限られます。

2) 相続税の申告期限までに、当該同族会社株式等について遺産分割ができていること。（申告期限後3年以内に分割が成立した場合の特例があります）。

3) 当該同族会社株式等、小規模宅地の特例対象宅地等を取得したすべての人が、この特例の適用を受けようとする当該株式等の選択に同意していること。

4) 相続又は遺贈により取得した当該株式等を相続開始の時から相続税の申告期限まで引き続きそのすべてを有していること。

5) 相続若しくは、遺贈又は贈与により財産を取得したいずれかのものが小規模宅地等についての課税価格の計算の特例の適用を受ける場合には、特定事業用資産についての相続税の課税価格の計算の特例は受けられないこととなっています。但し、この例外として、特定同族会社株式等、特例及び小規模宅地等の特例には適用に限度額が設けられており、特例の適用を受ける選択特定事業用資産（特定同族会社株式等及び小規模宅地特例対象土地）がこの限度額に満たない場合には、他の特定事業用資産について特例が適用できます。

(d) 相続時精算課税制度との関係

相続時精算課税制度の適用を受けていて、被相続人の生前に特定同族会社株式等の贈与を受けている場合は、当該贈与株式等は「特定受贈同族会社株式等」とされ本特例の対象となります。

(4) 土地の使用貸借から賃貸借への転換

(イ) 対策の内容

同族会社や親族に土地や家屋を使用貸借で貸付をしたり、又は固定資産税相当額以下の地代により土地を貸し付けている場合には、貸地や貸家建付地としての評価

減や、(2)でご説明した小規模宅地の特例を受けられません。例えば、同族会社のオーナーで、自己の土地を同族会社に使用貸借により貸し付けているケースは非常に多いと考えられます。特に、都心部など単価の高い土地を同族会社に使用貸借で貸し付けているケースでは、使用貸借から賃貸借に契約形態を転換することで、貸地の評価と小規模宅地の特例の適用とで大きな相続税評価額の軽減効果があります。

また、親族に無償で家屋を貸しているケースも多いと考えられますが、賃貸借に契約形態を転換することで貸家建付地の評価が適用されます。

(ロ)具体例

同族会社への貸付地を使用貸借から賃貸借に変更する対策案

(a)前提事項

1)対策前の相続財産

同族会社への貸宅地 (200 m ²)	3 億 6,000 万円	(更地評価)
自宅土地 (300 m ²)	4,000 万円	
その他の相続財産	4 億	円
計	8 億	円

2)相続人 子 3人

(b)対策案

同族会社への貸宅地を、使用貸借から賃貸借に契約の変更を行います。

この契約の変更について、国税当局に「土地の無償返還に関する届出書」を提出し、同族会社に借地権の認定課税が発生しないようにします。

(c) 相続税軽減効果

1) 課税価格

	対策前	対策後
同族会社への貸宅地(200 m ²)	3億6,000万円	2億8,800万円(注1)
自宅土地(300 m ²)	4,000万円	4,000万円
その他の相続財産	4億円	4億円
小規模宅地の評価減	△2,559万円(注2)	△2億3,040万円(注3)
計	<u>7億7,441万円</u>	<u>4億9,760万円</u>
2) 相続税額	<u>2億2,676万円</u>	<u>1億1,604万円</u>

相続税軽減額 1億1,072万円

(注1) 貸宅地の評価

$$3億6,000万円 \times 80\% = 2億8,800万円$$

(注2) 自宅土地より適用

$$4,000万円 \times \frac{240m^2}{300m^2} \times \frac{80}{100} = 2,559万円$$

(注3) 同族会社への貸宅地より適用 (指定同族会社貸宅地に該当するものとします)

$$2億8,800万円 \times \frac{200m^2}{200m^2} \times \frac{80}{100} = 2億3,040万円$$

(ハ) 留意点

- (a) 賃貸借契約が国税当局に否認されないように、同族会社間や親族間であっても、契約書をきっちりと交すことが必要です。
- (b) 賃料の授受についても、請求書や領収書等を発行し、預金通帳を通すなど、賃料授受の事実を明確にしておくことが必要です。
- (c) 土地の借主が法人の場合、「土地の無償返還に関する届出書」を所轄税務署に提出しているときは、法人に対し借地権の認定課税はされません。

(5) 土地利用区分の変更

(イ) 対策の内容

土地の財産評価のところで述べましたように、土地は一方のみ路線に接する土地よりも二方以上の路線に接している土地のほうが、同じ路線価なら評価は高くなり

ます。

二方以上の路線に接した土地については、利用区分を2つに分けることにより、土地の評価を確実に下げることができます。

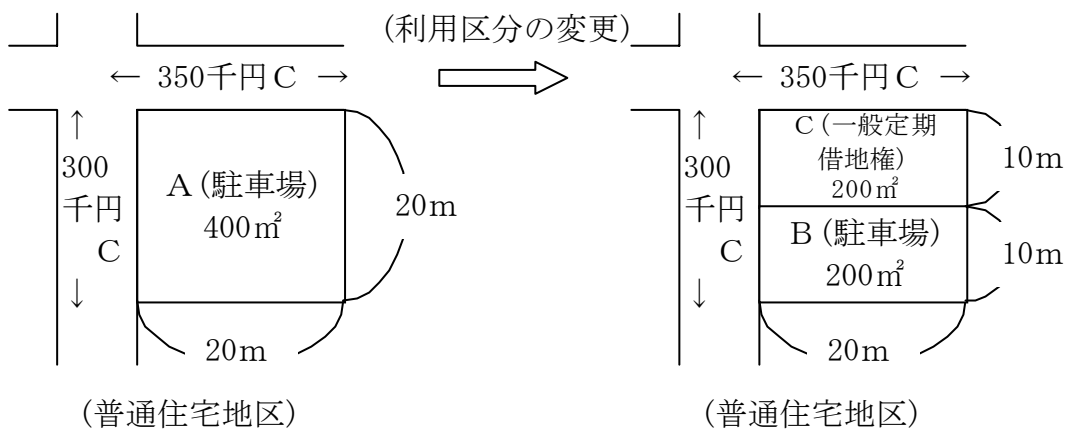
(ロ) 具体例

(a) 駐車場の一部を一般定期借地権に利用区分を変更する例

駐車場として使用している下記図1のAの土地について、図2のように駐車場Bと一般定期借地権設定地（期間50年、底地割合55%）Cとに利用を変更します。

図1

図2



1) Aの評価

$$(350 \text{ 千円} \times 1.0 + 300 \text{ 千円} \times 1.0 \times 0.05) \times 400 \text{ m}^2 = 1 \text{ 億} 4,600 \text{ 万円}$$

2) B, Cの評価

Bの評価

$$300 \text{ 千円} \times 1.0 \times 200 \text{ m}^2 = 6,000 \text{ 万円}$$

Cの評価

$$(350 \text{ 千円} \times 1.0 + 300 \text{ 千円} \times 1.0 \times 0.05) \times 200 \text{ m}^2 = 7,300 \text{ 万円}$$

$$7,300 \text{ 万円} - 7,300 \text{ 万円} \times (1 - 55\%)$$

$$\times \frac{25.730 \{ \text{基準年利率(年 3.0\%)} \text{ による複利年金現価率} \}}{25.730 \{ \text{基準年利率(年 3.0\%)} \text{ による複利年金現価率} \}} = 4,015 \text{ 万円}$$

$$B, C \text{ 合計 } 6,000 \text{ 万円} + 4,015 \text{ 万円} = 1 \text{ 億} 15 \text{ 万円}$$

$$\text{差額 } 4,585 \text{ 万円}$$

(b) 利用区分変更等の主要例

- 1) 自己が使用している土地の一部を他に貸し付ける。
- 2) 自己が使用している土地の一部に貸家を建てる。
- 3) 貸家建付地を評価するときは、貸家の棟数ごとに評価するため、同一敷地内に貸家を建築するときは複数建築する。
- 4) 貸地を評価するときは、借地権者ごとに評価するため、同一の敷地内に借地権を設定するときは複数の相手に設定する。

(ハ) 留意点

- (a) 利用区分ごとに分割した画地が宅地として通常の用途に供することができないなど、その分割が著しく不合理であると認められるときは、その分割前の画地で評価されます。
- (b) 利用区分変更後の土地を将来物納用地として考えているときは、評価減後の金額により収納されるため、逆効果となります。
- (c) 分筆登記は必ずしも必要ではありませんが、状況によっては分筆登記をしたほうがよい場合もあります。この場合、測量費用や登記費用がかかります。

(6) 賃貸用建物の建築

(イ) 対策の内容

自己所有の土地上に貸店舗、賃貸オフィスビル、賃貸マンションなどの貸付用の建物を建築します。資金は自己資金又は借入金にて調達します。

その効果として、建物の相続税評価額が建築価額よりも大幅に低くなります。具体的には、建物の相続税評価額は固定資産税評価額 \times (1 - 借家権割合)という算式で計算された金額となります。固定資産税評価額は、建築価額の5～6割程度の評価額とされていますので、相続税上での大幅な評価減が可能となります。

また、土地の相続税評価額についても貸家建付地評価となります。

具体的には、駐車場や空地ですと更地として評価され、何の評価減もありませんが、貸付用の建物の敷地となりますと、更地価額 \times (1 - 借地権割合 \times 借家権割合)という算式で計算される貸家建付地の評価となり、相続税上での大幅な評価減が可能となります。

(ロ) 具体例

(a) 駐車場にマンション（建築価額5億円）を全額借入金により建築いたします。

(b) 対策実行前と実行後の相続税額の比較

相続財産	対策実行前	対策実行後
土地		
自宅	1億 円	1億 円
駐車場	4億 円	—
マンション敷地	—	3億2,800万円 (注2)
小計	5億 円	4億2,800万円
建物		
マンション	—	2億1,000万円 (注3)
小計	—	2億1,000万円
借入金	—	△5億 円
小計	—	△5億 円
合計	5億 円	1億3,800万円
小規模宅地の評価減	△6,399万円 (注1)	△6,399万円
課税価格	4億3,601万円	7,401万円
相続税額(相続人 子2人)	1億1,240万円	40万円
		<div style="border: 1px solid black; width: 200px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>
		<u>相続税軽減額 1億1,200万円</u>

(注1) 自宅 300 m²に適用

$$1 \text{ 億円} \times \frac{240\text{m}^2}{300\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 6,399 \text{ 万円}$$

(注2) $4 \text{ 億円} \times (1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 3 \text{ 億}2,800 \text{ 万円}$

(注3) $\frac{5 \text{ 億円}}{\text{建築価額}} \times \frac{0.6}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 2 \text{ 億}1,000 \text{ 万円}$

(ハ) 留意点

(a) 土地の立地に適合した建物を建てる

土地を所有しているからといって、相続税軽減効果だけをねらって賃貸用建物を建築することはとても危険です。立地に適合した建物を建築しなければ、空室が多くなり、たちまち収支の合わない不良資産と化してしまうからです。

(b) 総合的な検討から、もっとも適切な規模の建物を建てる

相続税軽減対策を目的とする場合、全体の相続財産の評価額を把握のうえ、どれぐらいの規模の建築がもっとも適切であるかを決定することが必要です。

(7) 賃貸用不動産の購入

(イ) 対策の内容

賃貸用建物の建築に適した場所に土地を所有していない資産家の対策としては、賃貸用不動産の購入という手法があります。その効果として、購入した不動産について、土地は貸家建付地、建物は固定資産評価額 \times (1 - 借家権割合)という評価になり、購入資金との差額が評価減として相続税の軽減になります。その他、この手法のメリットは賃貸用不動産の場所を選択できるということにあります。すなわち、駅から至近であるなど、賃貸需要の高い地域にある不動産の購入をするため、安定した賃料収入が期待できます。

(ロ)具体例

(a) 賃貸需要の高い地域にある高収益の賃貸マンション（4億円）を全額借入金で購入致します。なお、土地と建物の比率は土地を3、建物を7とします。

(b) 対策実行前と実行後の相続税額の比較

相続財産	対策実行前	対策実行後
土地		
自宅	1億 円	1億 円
その他財産	3億 円	3億 円
マンション敷地	—	6,888万円 (注2)
小計	4億 円	4億6,888万円
建物		
マンション	—	1億1,760万円 (注3)
小計	—	1億1,760万円
借入金	—	△4億 円
小計	—	△4億 円
合計	4億 円	1億8,648万円
小規模宅地の評価減	△6,399万円 (注1)	△6,399万円
課税価格	3億3,601万円	1億2,249万円
相続税額(相続人 子2人)	7,240万円	777万円
		<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%; margin-top: 5px;"></div> 相続税軽減額 <u>6,463万円</u>

(注1) 自宅 300 m²に適用

$$1 \text{ 億円} \times \frac{240\text{m}^2}{300\text{m}^2} \times 80\% = 6,399 \text{ 万円}$$

$$(注2) 4 \text{ 億円} \times \frac{3}{10} \times \frac{0.7}{\text{路線価調整割合}} \left(1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借地権割合}} \right) = 6,888 \text{ 万円}$$

$$(注3) 4 \text{ 億円} \times \frac{7}{10} \times \frac{0.6}{\text{路線価調整割合}} \times \left(1 - \frac{0.3}{\text{借地権割合}} \right) = 1 \text{ 億 } 1,760 \text{ 万円}$$

(ハ) 留意点

(a) 購入する物件の選定がポイントとなります。

選定ポイントとして下記の項目があげられます。

- 将来性のある地域に立地している。
- 競争力のある立地と建物であること。
- 耐久性の高い建物であること。
- 中長期的にも安定した高収益が見込まれること。

(b) 総合的な検討から、もっとも適切な規模の建物を建てる

相続税軽減対策を目的とする場合、全体の相続財産の評価額を把握のうえ、どれぐらいの規模の不動産購入がもっとも適切であるかを決定することが必要です。

(8) 貸家、貸宅地の売却と賃貸用不動産への買換え

(イ) 対策の内容

この対策は、事業用不動産を購入するために手持ちの貸地、貸家などの事業用不動産を売却して、売却資金により賃貸用不動産を購入する方法です。また、譲渡所得税について事業用資産の買換特例制度の適用が可能となり、少ない自己負担で、又は借入金のリスクを抑えて賃貸用不動産の購入をすることができます。

この対策により相続税の軽減のほか、毎年の収支が大幅に向上します。

(ロ) 具体例

自己所有地である貸地を売却して、その売却金額により、賃貸需要の高い地域にある賃貸用マンションを購入します。なお、貸地は相続税評価額で売却したものとし、売却金額と同額の賃貸用マンションを購入するものとします。

(a) 売却買換に伴う資金収支

売却収入

貸地の売却金額（相続税評価額）	3億	円
売却諸費用（売却金額の3%）		△900万円
譲渡所得税		△1,104万円（注）
計		<u>2億7,996万円</u>

購入に伴う支出

賃貸用マンション購入価額	3億	円
購入諸費用（購入価額の5%）		1,500万円
計		<u>3億1,500万円</u>
差引資金不足		<u>△3,504万円</u>

（注）譲渡所得税（買換特例適用）

$$\{3\text{億円} \times 20\% - (3\text{億円} \times 5\% + 900\text{万円}) \times 20\%\} \times \frac{20\%}{\text{税率}} = 1,104\text{万円}$$

*譲渡後の税率20%は、平成16年1月1日以降の譲渡につき適用されます。

(b) 対策実行前と実行後の相続税額の試算

相続財産	対策実行前	対策実行後
貸地	3億 円	売却
貸地用マンション敷地	——	5,166万円（注1）
貸地用マンション建物	——	8,820万円（注2）
その他相続財産	1億 円	1億 円
資金不足金	——	△3,504万円
差引課税価格	<u>4億 円</u>	<u>2億 482万円</u>
相続税額（相続人 子2人）	<u>1億9,800万円</u>	<u>2,644万円</u>
		<u>相続税軽減額 7,156万円</u>

(注1) 賃貸用マンション敷地

土地と建物の比率を3:7とします。

$$3 \text{ 億円} \times \frac{3}{10} \times \underset{\text{路線価調整割合}}{0.7} (1 - \underset{\text{借地権割合}}{0.6} \times \underset{\text{借地権割合}}{0.3}) = 5,166 \text{ 万円}$$

(注2) 賃貸用マンション建物

$$3 \text{ 億円} \times \frac{7}{10} \times \underset{\text{路線価調整割合}}{0.6} \times (1 - \underset{\text{借地権割合}}{0.3}) = 1 \text{ 億 } 1,760 \text{ 万円}$$

この対策を実行することにより、相続税額が7,156万円も軽減されることとなります。

(ハ) 留意点

(a) 買換資産を購入する場合、税法の「特定の事業用資産の買換え」の特例の要件等に合致する資産を購入する必要があります。買換物件の要件については「参考欄」を参照して下さい。

(b) 事業用資産の買換特例を適用する場合、売却する事業用資産については、一般的に事業用資産といわれるもののほか、次に掲げる資産も事業用資産として取り扱います。

1) 事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うものの用に供しているもの

この場合、「不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為」とは、不動産又は船舶の賃貸その他使用に関する権利の設定をいい、「相当の対価を得て継続的に行うもの」とは、相当の所得を得る目的で継続的に対価を得て貸付け等の行為を行うことをいいますが、これに該当するかどうかは、次により判定されます。

イ. 相当の対価については、その貸付け等の用に供している資産の減価償却費の額、固定資産税その他の必要経費を回収した後において、なお相当の利益が生ずるような対価を得ているかどうかによって判断します。したがって、単に名目的な対価が支払われているにすぎないと認められる場合はこれに該当しません。

ロ. その貸付け等をした際に一時にその対価を取得し、その後は一切対価を受けないような場合には、継続的に対価を得ていることにはなりません。

2) 生計を一にする親族の事業の用に供している資産

この特例は、自己の事業の用に供している特定資産を譲渡し、その者が自己の事業の用に供する特定資産を取得した場合に適用があるのですが、例えば譲渡した特定資産は夫又は親が所有し、その妻又は子はその特定資産を事業の用に供していた場合のように、譲渡した特定資産がその所有者以外の者の事業の用に供されていた場合であっても、その事業を営む者がその譲渡した特定資産の所有者と生計を一にする親族関係にあつて、かつ、その事業が不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき事業である場合には、その特定資産は、所有者にとっても事業の用に供していたものとして取り扱われます。この取扱いは、譲渡資産についてのみでなく、買換資産についても同様の事情がある場合には、同様とされています。

3) 事業の用と事業以外の用とに併用されていた資産

譲渡資産が事業の用と事業以外の用とに併せて供されていた場合には、その事業の用に供されていた部分についてのみ特例の適用を受けることができます。ただし、事業の用に供されていた部分がおおむね90%以上である場合には、その資産の全部について特例の適用が受けられます。

買換資産とすることができる資産についても上記と同様に取り扱われます。

4) 事業上の貸付資産

事業に関連して貸し付けている次に掲げるものは、相当の対価を得ていない場合であっても、事業の用に供していたもの又は供したものとして取り扱うことになっています。

イ. 工場、事務所等の作業員社宅、売店等として貸し付けているもの

ロ. 自己の商品等の下請工場、販売特約店等に対し、その商品等について加工、販売等をするために必要な施設として貸し付けているもの

5) 土地区画整理事業等施行地区内の土地等

土地区画整理法による土地区画整理事業等、施行地区内にある従前の土地等を譲渡した場合（換地処分により譲渡した場合を除きます。）において、次のいずれかに該当するときは、その従前の土地等は事業の用に供していたもの又は供したものとして取り扱われます。

イ. 従前の土地等の所有者が仮換地又は一時利用地をその事業の用に供している場合

ロ. 事業の用に供していた従前の土地等を、その事業の用に供さなくなった日から1年以内に仮換地の指定があった場合（仮換地の指定後においてその事業の用に供さなくなった場合を含みます。）において、その事業の用に供さなくなった日からその仮換地の指定の効力発生の日以後1年以内又は一時利用地の指定の通知に係る使用開始の日以後1年以内にその従前の土地等を譲渡したとき

(c) 原則として、売却した年の翌年中に買換資産を取得しなければなりません。

(d) 購入する物件の選定がポイントとなります。

選定ポイントとして下記の項目があげられます。

- 税法上の要件に合致していること。
- 将来性のある地域に立地している。
- 競争力のある立地と建物であること。
- 耐久性の高い建物であること。
- 中長期的にも安定した高収益が見込まれること。

〔参考〕 主な事業用資産の買換え対象資産

事業用資産の買換えの特例の適用対象資産概要（租税特別措置法 37 条 1 項）

号	譲渡資産	取得資産
1	既成市街地等内にある土地等、建物、構築物	既成市街地等外にある土地等、建物、構築物、機械装置
5	市街化区域又は既成市街地等内にある農林業の用に供される土地等、建物、構築物	市街化区域及び既成市街地等外にある土地等、建物、構築物、機械装置で自己が営む農林業の用に供されるもの
13	市街化区域又は既成市街地等の地域内にある土地等、建物、構築物で、その譲渡する土地等、建物、構築物の敷地の用に供されている土地等の上に特定建物を建築するために譲渡をされるもの	譲渡した土地等又は建物、構築物の敷地の用に供されていた土地等に建設された特定建物の敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物

21	国内にある土地等、建物又は構築物で、その個人により取得されたこれらの資産のうち、譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるもの	国内にある土地等、建物、構築物、又は機械及び装置
----	--	--------------------------

(9) 貸農地の売却と賃貸用不動産への買換え

(イ) 対策の内容

この対策は市街地に低収益の貸農地を相続財産として所有している方に適した手法で、相続税軽減と収益力向上を目的とするものです。

具体的には、(8)でも述べました事業用資産の買換制度を活用し、低収益物件の貸農地の明渡しを行い、明渡し後の土地上に賃貸用不動産の建築又は明渡し後の貸農地を売却し、賃貸用不動産を購入します。低収益の貸農地を明渡しして高収益賃貸用不動産の建築や購入を行うため、対策実行後の収支も大幅に向上します。

(ロ) 具体例

(a) 市街地にある低収益の貸農地の明渡しを行い、その上に賃貸マンションを建築致します。

(b) 対策実行前と実行後の相続税額の比較

相続財産	対策実行前	対策実行後
貸農地	1億8,000万円	—
明渡し後の マンション敷地	—	2億4,600万円 (注1)
マンション建物	—	1億6,800万円 (注2)
その他課税財産	1億 円	1億 円
借入金	—	△4億3,000万円 (注3)
差引課税価格	2億8,000万円	8,400万円
相続税額(相続人 子2人)	5,000万円	140万円
	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; height: 10px; width: 100%;"></div> </div>	
	相続税軽減額 <u>4,860万円</u>	

この対策を実行することにより、5,000万円の相続税が140万円になり、相続税は4,860万円軽減されます。

$$\begin{aligned} \text{(注 1)} \quad & 1 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} \div (1 - \underbrace{0.4}_{\text{小作権割合}}) = 3 \text{ 億円 (更地価額)} \\ & 3 \text{ 億円} \times (1 - \underbrace{0.6}_{\text{借地権割合}} \times \underbrace{0.3}_{\text{借地権割合}}) = 2 \text{ 億 } 4,600 \text{ 万円} \end{aligned}$$

$$\text{(注 2)} \quad \underbrace{4 \text{ 億円}}_{\text{建築価額}} \times \underbrace{0.6}_{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \underbrace{0.3}_{\text{借地権割合}}) = 1 \text{ 億 } 6,800 \text{ 万円}$$

(注 3) 借入金

$$\underbrace{4 \text{ 億円}}_{\text{建築価額}} + \underbrace{3,000 \text{ 万円}}_{\text{明渡料 ※}} = 4 \text{ 億 } 3,000 \text{ 万円}$$

※明渡料

$$3 \text{ 億円} \times 10\% = 3,000 \text{ 万円}$$

(ハ) 留意点

(a) 貸農地が生産緑地法に規定する生産緑地に該当するときは、生産緑地を解除してからでないと建築や売却はできません。なお、生産緑地の解除は、農業に従事する人が、身体的に農業に従事することが困難になるなどの要件が必要になります。

(b) 買換えの特例を受けるための要件等は、前出の要件を参考にして下さい。

(10) 交換の特例の活用

(イ) 対策の内容

(a) 所得税法 58 条に規定する固定資産の交換の場合の課税の特例制度を活用し、固定資産の評価を引き下げる対策を講じます。対策の例は次のとおりです。

- 1) 時価が同額でも、相続税評価の低い土地と交換することによって評価の引下げを行う。
- 2) 底地と借地を交換し、完全な所有権の土地に組み替えをし、小規模宅地等の特例を有効に生かす土地に整える。
- 3) 同じ相続税評価額でも、当たりの相続税評価額の単価が低い土地を、当たりの相続税評価額の単価が高い土地と交換し、交換により取得した資産について小規模宅地等の特例をより効果的に活用する。

(b) 固定資産を交換した場合、次の要件をすべて満たせば、所得税法 58 条により譲渡がなかったものとして、課税が繰り延べられます。

- 1) 交換する資産は同種の固定資産であること。従って、例えば宅地と宅地どうしの交換は要件に該当しますが、宅地と農地の交換では要件に該当しません。
- 2) 交換による譲渡資産は、その者が、1年以上所有していたものであること。
- 3) 交換による取得資産は、交換の相手方が、その交換のために取得したものでなく、かつ、1年以上所有していたものであること。
- 4) 交換による取得資産を譲渡資産の譲渡直前の用途に供すること。
- 5) 交換による取得資産と譲渡資産の時価の差額が、いずれか高い方の時価の20%以内であること。

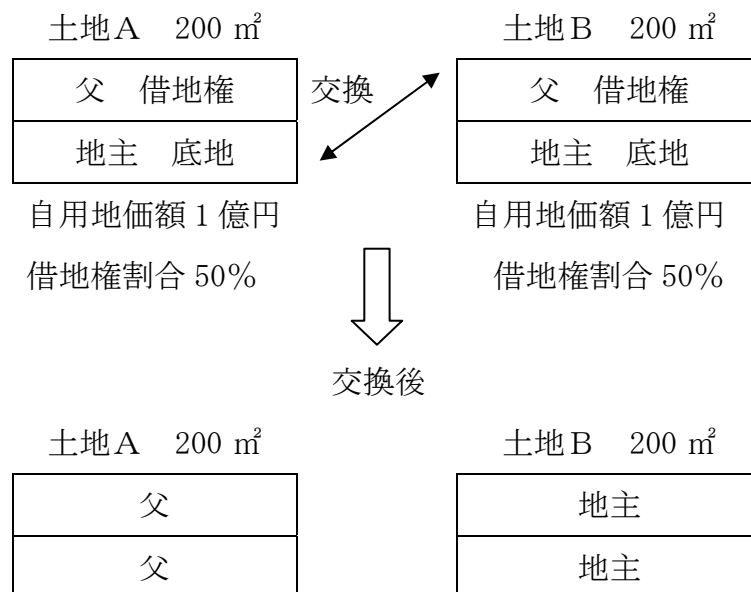
(ロ) 具体例

(a) 時価が同じで、相続税評価額の低い土地と交換する場合

父所有の土地A（相続税評価額1億円）と、時価が同額の子所有の土地B（相続税評価額7,000万円）を交換しますと、父の財産は3,000万円評価が下がることになります。

(b) 底地と借地の交換の場合

父所有の土地Bの借地権と、地主所有地である土地Aの底地を交換し、土地Aと土地Bをそれぞれ完全な所有権にします。



父については、土地Aが父の完全な所有権になり、m²当たりの単価が高くなります。従って、例えば、土地Aが父の居住用宅地である場合、父の借地権の場合と完全な所有権とでは、小規模宅地等の特例上、次のように交換をし、居住用土地Aの単価を高くした方が有利になります。

	交換をしなかった場合	交換をした場合
土地Aの相続税評価額	5,000 万円(注 1)	1 億 円
土地Bの相続税評価額	5,000 万円(注 2)	——
小規模宅地の評価減	△4,000 万円(注 3)	△8,000 万円(注 4)
差引課税価格	6,000 万円	2,000 万円

(注 1) 土地Aの借地権

$$1 \text{ 億円} \times 50\% = 5,000 \text{ 万円}$$

(注 2) 土地Bの借地権

$$1 \text{ 億円} \times 50\% = 5,000 \text{ 万円}$$

(注 3) 小規模宅地の評価減

$$5,000 \text{ 万円} \times \frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 4,000 \text{ 万円}$$

(注 4) 小規模宅地の評価減

$$1 \text{ 億円} \times \frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 8,000 \text{ 万円}$$

(c) 相続税評価額の㎡当たりの単価が低い土地を、㎡当たりの単価が高い土地と交換する場合

相続税評価額（1億円）が同じ土地Aを土地Bと交換します。但し土地Aの地積は500㎡、土地Bの地積は200㎡とします。

	交換をしなかった場合	交換をした場合
土地Aの相続税評価額	1 億 円	——
土地Bの相続税評価額	——	1 億 円
小規模宅地の評価減	△2,000 万円(注 1)	△5,000 万円(注 2)
差引課税価格	8,000 万円	5,000 万円

(注1)小規模宅地の評価減（その他事業用）

$$1 \text{ 億円} \times \frac{200\text{m}^2}{500\text{m}^2} \times 50\% = 2,000 \text{ 万円}$$

(注2)小規模宅地の評価減（その他事業用）

$$1 \text{ 億円} \times \frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 50\% = 5,000 \text{ 万円}$$

(ハ)留意点

(a)時価の算定が重要です。不動産鑑定士の鑑定価額であれば、通常課税問題は生じません。

(b)所有資産と時価が全く同じ交換資産はなかなかありません。交換によっては時価の差額を補うため、交換差金の授受が行われます。

しかし、所得税法 58 条の交換の場合、交換差金を取得したとき、その取得した差金については、譲渡所得税が課されますので留意して下さい。

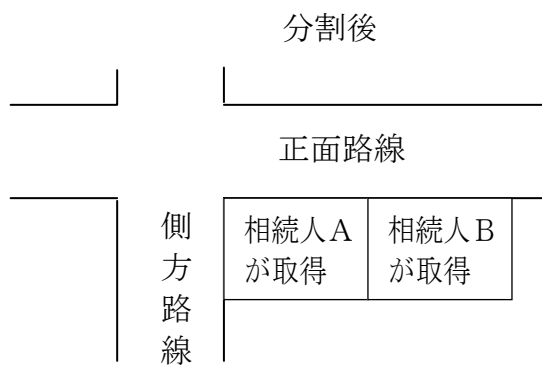
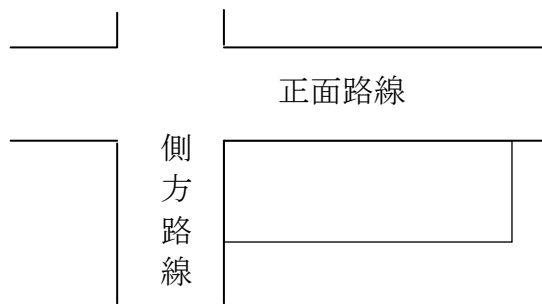
(c)交換の場合には、登記費用等の費用が発生します。

(d)底地と借地の交換の場合は、小規模宅地等の特例を有効に活用する以外に、交換により土地を完全な所有権にすれば、任意に売却もし易くなり、また、物納制度を利用する場合も、貸宅地よりも物納条件はよくなるというメリットがあります。ただし、物納を目的として交換をする場合、交換の要件の一つである「交換による取得資産を譲渡資産の譲渡直前の用途に供すること」に合致しないと認定される危険があります。

(11)土地の分割取得による評価の引下げ

(イ)対策の内容

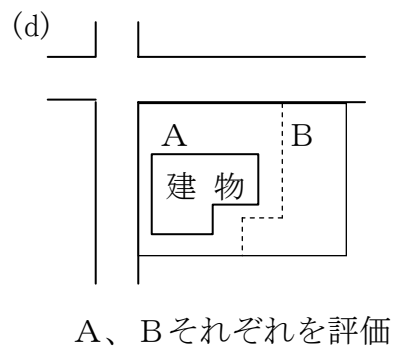
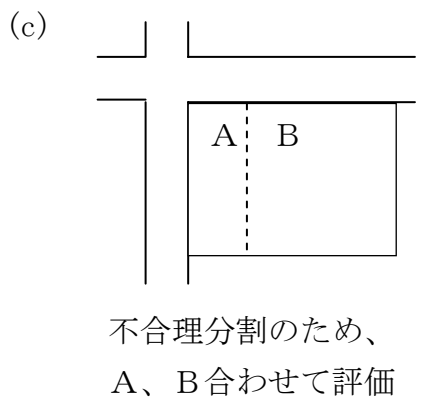
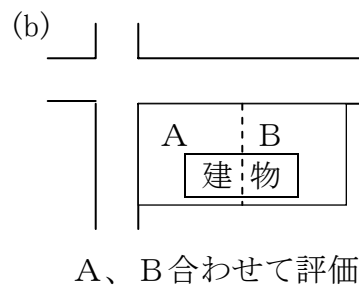
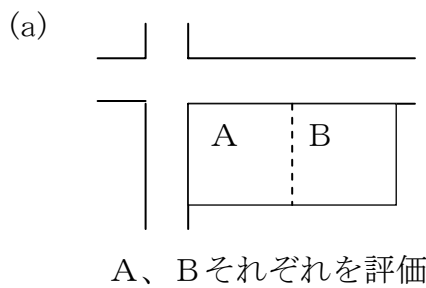
宅地の価額は、原則として利用の単位となっている一区画の宅地ごとに、また、相続又は遺贈により取得した宅地については、原則としてその取得した宅地ごとに評価を行います。従いまして、次に掲げる宅地の場合には、相続人A、相続人Bがそれぞれ分割して取得した宅地ごとに評価をするため、相続人Bの取得した宅地は、正面路線のみ接する宅地として評価を行い、側方路線の影響は受けずに評価することができます。



相続人A→正面路線と側方路線に接する宅地として評価
 相続人B→正面路線のみ接する宅地として評価

(ロ) 具体例

相続人A、BがそれぞれA、Bの土地を取得した場合



(ハ)留意点

具体例の(c)のように、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないと認められるときは不合理な分割となり、その分割前の画地を1画地として評価します。

その他ここでいう不合理な分割とは、次に掲げるような場合が該当します。

- (a) 分割の結果、無道路地又は带状地となる場合
- (b) 分割後の宅地の形状が不自然で、合理性がない場合
- (c) その他分割後の土地が有効に活用できない場合など

3 非上場株

(1) 非上場会社株式の相続税法上の評価方法について

(イ) 原則的評価方式と配当還元方式

非上場株式の株価評価方法は、(a)原則的評価方式と、(b)配当還元方式の2つの方法があります。このうちいずれの方法によるかは、株式を相続又は贈与により取得した者のその取得後の議決権割合などに応じて決まります。その取得後の議決権割合と評価方法の関係は次のとおりとなります。

株主の態様による区分				評価方法	
会社区分	株 主 区 分				
同族株主のいる会社	同族株主	株式取得後の議決権割合 5%以上		原則的 評価方式	
		株式取得後の議決権割合 5%未満	中心的な同族株主がない場合		
			中心的な同族株主がいる場合		中心的な同族株主 役員である株主又は 役員となる株主
	同族株主以外の株主		その他	配当還元 方式	
同族株主のいない会社	議決権割合の合計が15%以上のグループに属する株主	株式取得後の議決権割合 5%以上		原則的 評価方式	
		株式取得後の議決権割合 5%未満	中心的な株主がない場合		
	中心的な株主がいる場合		役員である株主又は 役員となる株主	その他	配当還元 方式
議決権割合の合計が15%未満のグループに属する株主				配当還元 方式	

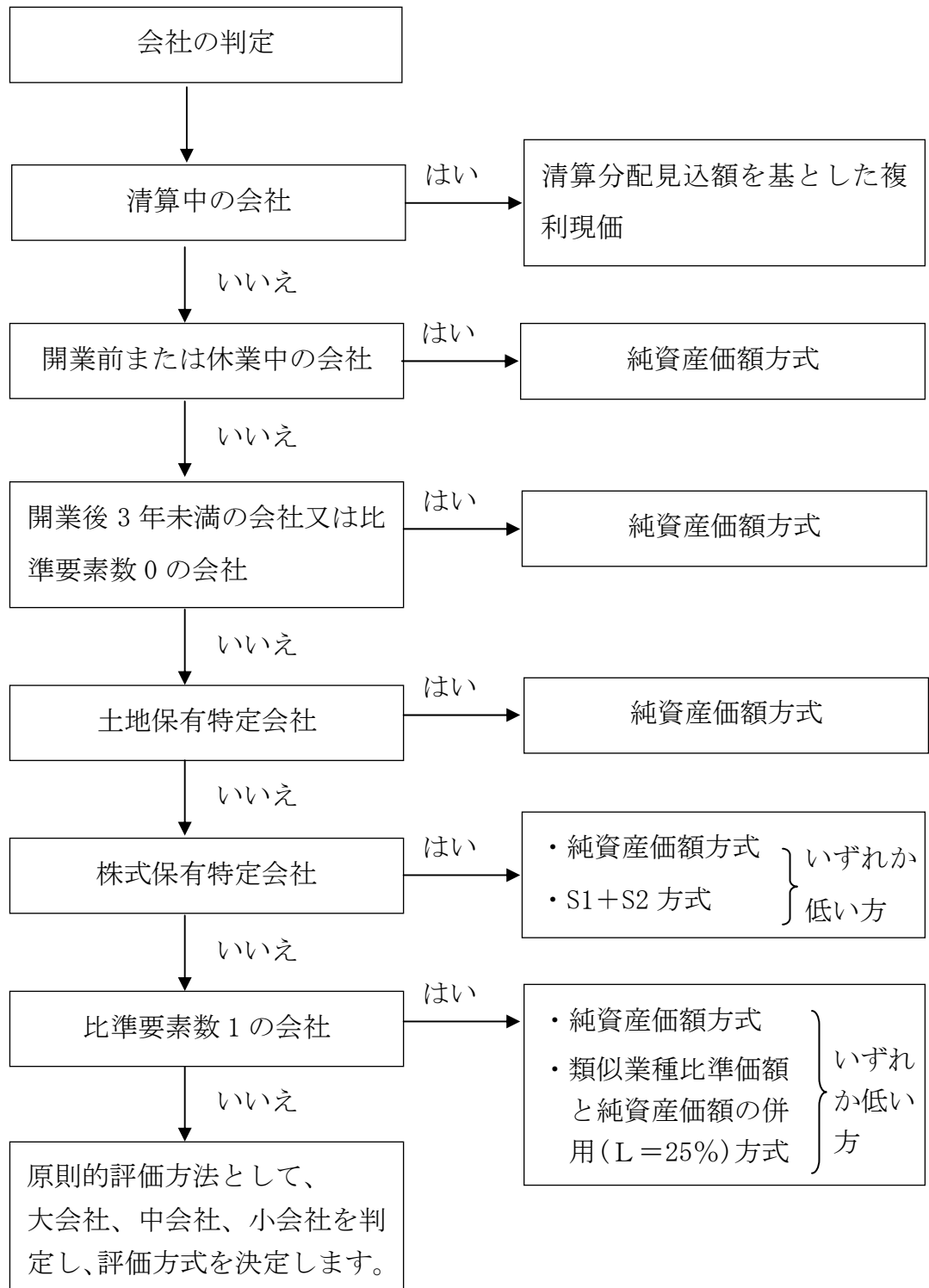
(注1) 「同族株主」とは、株主の1人及びその同族関係者の議決権割合の合計が50%超となる場合におけるその株主グループ（50%超のグループがない場合は30%以上の株主グループ）をいいます。

なお、「同族関係者」とは、法人税法施行令4条（同族関係者の範囲）に規定する者をいい、親族（配偶者、6親等内の血族又は3親等内の姻族）や関係法人（その株主等の持株割合が50%超の法人）等がこれに含まれます。

- (注2) 「中心的な同族株主」とは、同族株主の1人及びその配偶者、直系血族、兄弟姉妹、1親等の姻族（これらの者の関係法人を含みます）の、議決権割合の合計が25%以上となる場合におけるその株主をいいます。
- (注3) 「中心的な株主」とは、株主の1人及びその同族関係者の議決権割合の合計が15%以上である株主グループのうち、いずれかのグループに単独で10%以上の議決権を有している株主がいる場合におけるその株主をいいます。

(ロ) 原則的評価方式のうちの適用される評価方式の判定

株式取得後の持株割合に応じた評価方法が原則的評価方法となった場合には、まず次のフローチャートにより、適用される評価方式を決定します。



(a) 清算中の会社に該当するかどうかの判定

課税時期において、清算手続に入っている会社が該当します。

(b) 開業前又は休業中の会社に該当するかどうかの判定

開業前の会社

その会社が目的とする事業活動を開始する前の場合が該当します。

休業中の会社

課税時期において相当長期間にわたって休業中である会社が該当します。

(c) 開業後 3 年未満の会社等に該当するかどうかの判定

開業後 3 年未満の会社等には、

1) 開業後 3 年未満の会社

2) 類似業種比準要素のうち 3 要素ゼロの会社

の 2 つがあります。

1) 開業後 3 年未満の会社

開業後 3 年未満の会社の場合には、その会社が大会社、中会社、小会社のいずれであろうとも、すべて純資産価額で評価しなければなりません。

設立後 3 年未満ではなく、開業後 3 年未満ということになっていますので、設立は古くても、会社の本来の売上げがほとんどなく、預金や有価証券の運用益だけの会社などは税務当局から開業していない状態だと判定される可能性があります。

2) 類似業種比準要素のうち 3 要素ゼロの会社

類似業種比準価額算出の 3 つの要素である、評価会社の 1 株当たりの配当金額、1 株当たりの年利益金額、1 株当たりの簿価純資産価額のいずれもゼロの場合、類似業種比準価額は使うことができず、純資産価額で評価することになります。

なお、上記比準要素のうち配当については、2 期間の平均値を取ることになっていますので、前期、前々期の配当がゼロであっても前々々期の配当があれば、結局 2 期間の配当はプラスになります。従って、過去 3 期間の配当がいずれもゼロの場合に 1 株当たりの配当要素ゼロとなります。同じように、1 株当たりの年利益金額も、原則は直前期末の利益によることになっていますが、直前期末と直前々期末の 2 年間の平均額を取ってもよいことになっています

ので、直前々期末の利益がゼロの場合、そのもう一年前の期に利益があれば、平均額を出してプラスとすることができます。したがって、過去3期間とも利益が赤字の場合にゼロとなるということになります。

(d) 土地保有特定会社に該当するかどうかの判定

土地保有特定会社に該当するかどうかの判定は次頁の表のとおりです。

① 大会社の場合	
.....	$\frac{\text{土地等の価額}}{\text{総資産価額}} \geq 70\%$
② 中会社の場合	
.....	$\frac{\text{土地等の価額}}{\text{総資産価額}} \geq 90\%$
③ 小会社の場合	
.....(イ)	$\frac{\text{土地等の価額}}{\text{総資産価額10億円(卸売業は20億円)以上}} \geq 70\%$
.....(ロ)	$\frac{\text{土地等の価額}}{\text{総資産価額5千万円以上10億円未満}} \geq 90\%$ (卸売業は7千万円以上20億円未満) (小売・サービス業は4千万円以上10億円未満)

この判定にあたっての留意事項は次のとおりです。

イ. 大会社、中会社、小会社の判定は(ハ) (b) 非上場会社株式の相続税上の評価方法を参照して下さい。

ロ. 分母・分子の金額は相続税評価額によります。

ハ. 課税時期前において合理的理由もなく評価会社の資産構成に変動があり、その変動が土地保有特定会社と判定されることを免れるためのものと認められるときには、その変動がなかったものとして上記の判定をします。

ニ. 土地等の保有割合を判定する場合における「総資産価額（相続税評価額による）」及び分子の「土地等の価額（相続税評価額による）」の計算に当たって、3年以内取得不動産は、購入金額から減価償却費相当分を差引いた金額

で評価します。株式の1株当たりの純資産価額の計算に当たっての「法人税額等相当額の控除の不適用」が適用されます。

ホ. 保有する取引相場のない株式の1株当たりの純資産価額の計算に当たっては、「法人税額等相当額の控除の不適用」が適用されます。

(e) 株式保有特定会社に該当するかどうかの判定

株式保有特定会社に該当するかどうかの判定及び評価方法は以下のとおりです。

1) 株式保有特定会社に該当するかどうかの判定

株式保有特定会社に該当するかどうかの判定は次頁の表のとおりです。

① 大会社の場合	
..... $\frac{\text{株式・出資の価額}}{\text{総資産価額}}$	$\geq 25\%$
② 中会社及び小会社の場合	
..... $\frac{\text{株式・出資の価額}}{\text{総資産価額}}$	$\geq 50\%$

この判定に当たっての留意事項は次のとおりです。

イ. 大会社、中会社、小会社の判定は(ハ) (b)を参照して下さい。

ロ. 分母・分子の金額は相続税評価額によります。

ハ. 課税時期前において合理的な理由もなく評価会社の資産構成に変動があり、その変動が株式保有特定会社と判定されることを免れるためのものと認められるときは、その変動がなかったものとして上記の判定をします。

ニ. 株式等の保有割合を判定する場合における「総資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」の計算に当たって、3年以内取得不動産は、購入金額から減価償却費相当分を差引いた金額で評価します。

ホ. 株式等の保有割合を判定する場合における「株式等の価額の合計額（相続税評価額によって計算した金額）」については、その株式等の発行会社を評価会社とみなして会社の規模等に応じて財産評価基本通達に従って評価した金額によりますから、その株式の評価上の区分、発行会社の規模等及び特定の評価会社に該当するかどうかにより、その評価方法が違ってきます。

(ハ)原則的評価方式

(ロ)による会社の判定で、原則的評価方式と判定されますと、次にその評価する会社の規模を判定いたします。その会社の規模に応じて原則的評価方法は①類似業種比準方式、②純資産価額方式、③①と②併用方式の3つの評価方式に分類されます。会社の規模とこれら3つの評価方式の関係は、会社の規模により、次の表のとおりです。

(a)会社の規模による評価方法

大会社	イ. 類似業種比準価額 ロ. 純資産価額	} イ. ロ. のうち 低い価額
中会社	イ. {類似業種比準価額×L + 純資産価額×(1-L)} ロ. 純資産価額	} イ. ロ. のうち 低い価額
小会社	イ. 純資産価額 ロ. (類似業種比準価額×0.5 + 純資産価額×0.5)	} イ. ロ. のうち 低い価額

(b)会社の規模の判定と、中会社のLの判定

○会社の規模の判定とLの数値の表

- ・従業員数が100人以上の会社は、大会社となります。
- ・従業員数が100人未満の会社は、それぞれ次によります。

1) 卸売業の場合、取引金額、総資産価額、従業員数で判定しますが、該当するもののいずれか上位で判定します。

取引金額 総資産価額 及び従業員数	2億円未満	2億円以上 25億円未満	25億円以上 50億円未満	50億円以上 80億円未満	80億円以上
	<ul style="list-style-type: none"> • 7,000万円未満 又は5人以下 	小会社	中会社の 「小」 (L=0.6)	中会社の 「中」 (L=0.75)	中会社の 「大」 (L=0.9)
<ul style="list-style-type: none"> • 7,000万円以上 (5人以下を除く) 					
<ul style="list-style-type: none"> • 7億円以上 (30人以下を除く) 					
<ul style="list-style-type: none"> • 14億円以上 (50人以下を除く) 					
<ul style="list-style-type: none"> • 20億円以上 (50人以下を除く) 					

2) 卸業以外の業種の場合

取引金額 総資産価額 及び従業員数	8,000万円 未満 〔小売・サービス業の場合は6,000万円未満〕	8,000万円未満 7億円未満 〔小売・サービス業の場合は6,000万円以上6億円未満〕	7億円以上 14億円未満 〔小売・サービス業の場合は6億以上12億未満〕	14億円以上 20億円未満 〔小売・サービス業の場合は12億以上20億未満〕	20億円以上
・5,000万円未満 又は5人以下 〔小売・サービス業の場合は4,000万円未満〕	小会社				
・5,000万円以上 〔小売・サービス業の場合は4,000万円未満〕 (5人以下を除く)		中会社の 「小」 (L=0.6)			
・4億円以上 (30人以下を除く)			中会社の 「中」 (L=0.75)		
・7億円以上 (50人以下を除く)				中会社の 「大」 (L=0.9)	
・10億円以上 (50人以下を除く)					大会社

(c) 純資産価額の評価方式

純資産価額の計算は以下のとおりとなっています。

$$\begin{aligned}
 & \left. \begin{array}{l} \text{1株当たりの純資産} \\ \text{価額(相続税評価額)} \\ \text{(注1)} \end{array} \right\} = \frac{\begin{array}{l} \text{資産の合計額} \\ \text{(相続税評価額)} \\ \text{(注2)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{負債の合計額} \\ \text{(注3)} \end{array} - \left\{ \begin{array}{l} \text{相続税評価額による} \\ \text{資産の合計額} \end{array} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{負債の合計額} \\ \text{(注3)} \end{array} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{帳簿価額による資産} \\ \text{の合計額} \end{array} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{負債の合計額} \end{array} \right\}}{\text{発行済株式数}} \times 42\%
 \end{aligned}$$

(注1) 同族株主等の持株割合が50%未満の場合には、この価額の80%を評価額とします

(注2) 課税時期現在で仮決算して求めるのが原則です。

繰延資産など財産性のないものは除きます。

(注3) 加えるもの

- 確定した前期分の法人税、事業税等
 - 前期分の配当金
 - 未納の固定資産税
 - 課税時期後に支給される死亡退職金
- 差し引くもの
- 準備金及び引当金

(退職給与引当金以外のもの)

(d) 類似業種比準価額の評価方式

1) 類似業種比準価額の計算について

類似業種比準価額は、事業内容が類似する複数の上場会社からなる類似業種の平均株価に比準して計算した金額であり、具体的な計算方法は次によります。

$$\text{類似業種比準価額} = A \times \left[\frac{\frac{(B)}{B} + \frac{(C)}{C} \times 3 + \frac{(D)}{D}}{5} \right] \times 0.7$$

中会社の場合 0.6
小会社の場合 0.5

上記試算中(C)の金額が0の場合は、分母の5は3として計算します。

[符号の説明]

- A・・・課税時期の属する月以前3ヶ月間の各月の類似業種の平均株価及び前年1年間の同平均株価のうち最も低いもの
 - B・・・課税時期の属する年分の類似業種の1株当たりの配当金額
 - C・・・課税時期の属する年分の類似業種の1株当たりの年利益金額
 - D・・・課税時期の属する年分の類似業種の1株当たりの純資産価額(帳簿価額によって計算した金額)
- (B)・・・評価会社の直前期末における1株当たりの配当金額
 - (C)・・・評価会社の直前期末1年間(又は2年間の年平均)における1株当たりの年利益金額
 - (D)・・・評価会社の直前期末における1株当たりの純資産価額(帳簿価額によって計算した金額)

なお、この場合に評価会社の 1 株当たりの資本金の額(直前期末の資本金額を直前期末の発行済株式数で除した額)が 50 円以外の金額であるときには、上記算式により計算した価額を次のように修正することとなります。

$$\text{類似業種比準価額方式により計算した評価額} \times \frac{\text{1株当たりの資本の額}}{50\text{円}} = \text{改訂類似業種比準価額}$$

2) 1 株当たりの配当金額

評価会社の 1 株当たりの配当金額の計算は以下のとおりです。

直前期末以前 2 年間のその会社の利益の配当金額(特別配当、記念配当等の名称による配当で、将来每期継続することが予想できない金額を除きます。)の合計額の 2 分の 1 に相当する金額を、直前期末における 50 円換算発行済株式数(直前期末の資本金額を 50 円で除して計算した数をいいます。以下(C)、(D)において同じ。)で除して計算した金額とします。

$$\text{課税時期の直前期末以前 2 年間の配当金額の合計額} \times \frac{1}{2} \times \frac{\text{直前期末の資本金額}}{50\text{円}}$$

3) 1 株当たりの年利益金額

評価会社の 1 株当たりの利益金額の計算は以下のとおりです。

法人税の課税所得金額(固定資産売却益、保険差益等の非経常的な利益の金額を除きます。)に、その所得の計算上益金に算入されなかった利益の配当等の金額(法人税額から控除された配当等の源泉所得税額に相当する金額を除きます。)及び損金に算入された繰越欠損金の控除額を加算した金額を、直前期末における 50 円換算発行済株式数で除して計算した金額とします(その金額が欠損のときは、0 とします。)この金額は直前期末以前 1 年間について求めた金額と直前期末以前 2 年間について求めた金額の 2 分の 1 相当額とのうちいずれか納税者の選択した金額によります。

4) 1株当たりの純資産価額

評価会社の1株当たりの純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）の計算は以下のとおりです。

直前期末の資本金額（払込否認の金額がある場合には、その金額を控除した資本金額）、法人税法2条《定義》17号に規定する資本積立金額及び同条18号に規定する利益積立金額（法人税申告書別表五（一）「利益積立金額の計算に関する明細書」の差引翌期首現在利益積立金額の差引合計額）の合計額を、直前期末における50円換算発行済株式数で除して計算した金額とします。

（注）利益積立金額がマイナスである場合には、資本金額と資本積立金との合計額からそのマイナス金額を控除した金額が純資産価額となりますが、その控除後の金額が、なおマイナスになるときは0とします。

（二）配当還元方式

取得後の持株割合に応じた評価方法が配当還元法となった場合には、配当還元価額として評価し、次の〈算式〉により計算する。

〈算式〉

$$\text{配当還元価額} = \frac{\text{年配当金額}}{10\%} \times \frac{\text{1株当たりの資本金額}}{50\text{円}}$$

この〈算式〉における年配当金額は次のとおりに計算します。

直前期末以前

$$\frac{\text{2年間の配当金額}}{2} \div \frac{\text{1株当たりの資本金額を50円とした場合の発行済株式総数}}$$

＝年配当金額（この金額が2円50銭未満となる場合及び無配の場合には2円50銭）

（注1）配当金額の計算上、特別配当は除きます。

（注2）配当還元価額が（ハ）の原則的評価方式により計算した金額を超える場合には、原則的評価方式により計算した金額が評価額となります。

（ホ）特別な評価方法

（a）株式保有特定会社に該当する場合の評価方法

純資産価額方式か又は「S1+S2方式」（国税当局では簡易評価方法と呼んでいます。）のいずれかを選択します。

1) 純資産価額方式…(ハ)・(c)を参照して下さい。

2) 「S1+S2方式」(簡易評価方法)

株式保有特定会社の評価上、選択的適用が認められる簡易評価方法は以下のとおりです。

評価の概要

簡易評価方法は、株式等とその他の財産に区分して、株式等は株式等だけで評価(S2)し、その他の財産はその他の財産だけで評価(S1)して、両者を合計する方式。

(計算方法)

イ. S1(株式等及び受取配当金を除いて計算した場合の原則的評価方法による評価額)

a. 評価方法

会社の規模により分類されるそれぞれの原則的評価方法において、株式等と受取配当金を除いて原則的評価方法を適用して算出する方法。

b. 評価上の留意点

あ. S1算出のための類似業種比準価額の算式

(ハ)(d)で説明した類似業種比準価額の算式のうち、(B)(1株当りの配当金額)と(C)(1株当りの利益金額)については、受取配当金収入に相当する部分を差引き、(D)(1株当りの簿価純資産価額)については簿価純資産価額のうち株式等に相当する部分と、利益積立金のうち受取配当金に相当する部分の合計額を差引いたものにより計算します。

$$A \times \left[\frac{(B)-(b)}{B} + \frac{(C)-(c)}{C} \times 3 + \frac{(D)-(d)}{D} \right] \times 0.7$$

5

(b) = (B) × 受取配当金收受割合(*)

(c) = (C) × 受取配当金收受割合

$$(d) = \left[(D) \times \frac{\text{直前期末の株式及び出資の帳簿価額}}{\text{直前期末の総資産価額(帳簿価額による)}} + \frac{\text{直前期末の利益積立金額}}{\text{直前期末の発行済株式数(50円換算)}} \times \text{受取配当金收受割合} \right]$$

(d) > (D) の時は (d) = (D)

(*) 受取配当金收受割合

$$= \frac{\text{直前期末以前 2 年間の受取配当金の合計額 (X)}}{\text{X + 直前期末以前 2 年間の X 以外の営業利益の合計額}}$$

い. S1 算出のための 1 株当り純資産価額の計算

$$\text{1 株当りの純資産価額} = \frac{\text{課税時期のその他資産 (※1) の相続税評価額} - \text{課税時期現在の負債の合計額} - \text{評価差額に対する法人税額等相当額 (※2)}}{\text{課税時期における発行済株式数}}$$

(※1) 「課税時期のその他の資産」とは、株式および出資以外の資産をいう。

(※2)

$$\text{評価差額に対する法人税額等相当額} = \left\{ \left[\begin{array}{l} \text{課税時期のその他資産の相続税評価額の合計} \\ \text{課税時期の負債の合計額} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{課税時期のその他資産の帳簿価額の合計} \\ \text{課税時期の負債の合計額} \end{array} \right] \right\} \times 42\%$$

なお、S1 算出のための 1 株当りの純資産価額においては、同族株主等の持株割合が 50% 未満でも、80% 評価を適用しません。

ロ. S2 (株式及び出資の相続税評価額)

a. 評価方法

株式等の相続税評価額から評価差額の 42% を引いた金額を発行済株式数で除した金額

b. S2 の算式

$$S2 = \frac{\text{株式等の相続税評価額} - \left[\begin{array}{l} \text{株式等の相続税評価額} \\ \text{株式等の帳簿価額} \end{array} \right] \times 42\%}{\text{課税時期における株式保有特定会社の発行済株式数}}$$

0 又はマイナスの時は 0 とする

なお、株式等取引相場のない株式が含まれており、当該株式を純資産価額により評価する場合には、評価差額に対する法人税等相当額を控除しないで計算した純資産価額の金額を「株式等の相続税評価額」とします。

(2) 株価引下げ

非上場会社の株価は、原則として、純資産価額方式と類似業種比準方式の組み合わせによって決まりますが、その会社の収益の状況、財産の状況が良好であればあるほど高株価になりますので、株式を次の世代に売買、贈与又は相続で移転して事業承継を行う場合、同族関係者に、多額の譲渡税、贈与税、相続税の負担が発生します。また、非上場会社株式は、通常外部の第三者に売却することができないため、同族関係者の内で多額の資金調達を行うことが必要となります。このような厳しい状況におかれている株式移転を円滑に行うためには、株価引下げ対策を行い、引下げ後の株価で、移転を行うことが大切です。

株価引下げは、非上場会社株式評価の計算方式を活用し、有利な評価方式が適用されるための諸条件の整備や、計算上の諸要素の引下げにより実現します。

具体的には、

- (イ) 低い評価方法を適用するための対策
- (ロ) 類似業種比準価額の引下げ対策
- (ハ) 純資産価額の引下げ対策
- (ニ) 配当還元価額の引下げ対策

があります。

(イ) 低い評価方法を適用するための対策

非上場株式の評価は、評価時点での諸条件によって、3、(1)で説明したように評価方式が決められます。この諸要件を変化させることによって、より低い評価方式を適用させることも可能となります。

(a) 純資産価額評価の高い会社で類似業種比準価額の評価の比率を高める

非上場株式の場合、類似業種比準価額のほうが、純資産価額よりも低いケースが多く、類似業種比準価額の併用比率を高めることによって評価を引下げることができます。

類似業種比準価額の比率を高めるためには、下記の三つの要素を大きくすることが必要です。

- 1) 年 商
- 2) 従業員数
- 3) 資産規模

それぞれの要素について大きくするための方法を以下に説明します。

1)年商を大きくする

年商は、直前期末以前1年間における取引金額をいい、その金額はその期間における会社の目的とする事業に係る収入金額とされています。

年商を大きくする方法としては、以下の方法があります。

イ. M&Aによる他社の合併、他社からの事業譲渡

事業規模の拡大、新市場の獲得、新規事業の参入の方法として、M&Aによる吸収合併や他社からの事業譲渡が一般的になりつつあります。本来の会社の事業展開のニーズと一致すれば、株価引下げにも大きく貢献しますので、非常に有効な方法です。

ロ. 親会社などの管理部門、財務部門、仕入部門などの業務を事業として独立させ、持株会社の収益として計上する

持株会社に代表者、創業者の株式を移転している場合は、殆どの会社で事業規模が小さくて、しかも、株式保有特定会社になっているケースが多く、純資産価額のみでの評価になっています。

類似業種比準価額が使えて、さらに、類似業種比準価額の併用割合を高めるためには、親会社などの持つ管理部門、財務部門、仕入部門などを移転させ、売上を高めてやるのが有効です。株式保有特定会社から離脱させるためには、有価証券以外の資産の割合を増加させる手法と一緒に実行する必要があります。

ハ. 分社化しているケースでの対策

過去に分社化したことにより、会社の年商が低下して類似業種比準価額が使えないか、使えても低い併用割合の場合は、分社化したものを再度合併させて、年商規模を大きくすることが有効です。

2)従業員数を多くする

従業員数は、直前期末以前1年間においてその期間継続して評価会社に勤務していた就業規則等で定められた1週間当たりの労働時間が30時間以上の継続勤務従業員の数に、直前期末以前1年間において評価会社に勤務していた継続勤務従業員を除く従業員のその1年間における労働時間の合計時間数を、従

業員 1 人当たりの年間平均労働時間数（1,800 時間とされます。）で除して求めた数を加算した数をいいます。

なお、上記の従業員には、社長、理事長並びに使用人兼務役員とされない役員（副社長、代表取締役、専務取締役、専務理事、常務取締役、常務理事、清算人その他これらの者に準ずる役員、監査役及び監事）は含まれません。執行役員は、商法上の取締役ではなく、従業員として扱われます。

従業員数を大きくする方法としては、年商を大きくする方法と同じです。

3) 資産規模を大きくする

会社の規模を判定する場合の資産の規模は、帳簿価額によって計算した総資産価額によります。

総資産価額の計算方式は、以下のようになっています。

帳簿価額によって計算した総資産価額とは、課税時期の直前に終了した決算期のその会社の帳簿価額による総資産価額をいいます。この場合、その会社が固定資産の減価償却額の計算を間接法によって行っているときは、減価償却累計額を控除したものになります。また売掛金等に対する貸倒引当金は、総資産価額の計算上は控除しません。

この総資産価額を大きくする方法としては、年商を大きくする方法と同じ方法のほか、借入をして資産を購入する、などがあります。借入金により資産を購入する場合、本来の事業に関する投資の場合と、例えば収益不動産の購入などの場合があります。

特に、賃貸マンションなどの収益不動産を購入する場合は、その収益不動産の立地、企画、建築のグレード、賃料水準などを良く検討し、高収益かつ安定収益の物件を購入しなければなりません。国内で借入の余裕がない場合、債務付きの海外不動産を購入する方法が考えられます。

なお、借入金をそのまま預金にしておくというような形での総資産価額の増加は認められませんので、注意が必要です。

(b) 株式保有特定会社としての評価をはずす

株式保有特定会社に該当しますと、純資産価額方式か又は「S1+S2」（簡易評価法）で評価することになり、通常原則的な評価方法よりも高い評価となります。この評価方法からのがれる方法は以下のとおりです。

1) 所有株式・出資を売却して、他の資産に変換する

所有株式・出資を売却して現預金にしたり、他の資産への投資をした場合、総資産における有価証券の保有割合が下がり、株式保有特定会社から離脱することが可能です。

所有株式・出資を売却する場合は、買受人の資力の問題、譲渡法人税等の問題があり、法人の繰越欠損金や他の資産の譲渡損を利用するなどの工夫が必要です。

2) 所有株式を信託受益権に変換する

法人が所有する有価証券を受託者に信託することにより、有価証券は法人の資産の上では信託受益権となります。このため、有価証券の保有割合は引下げられますので、株式保有特定会社から離脱することができます。信託設定は名義人の変更のみで、実質所有権は依然として法人のため、譲渡等の税金は発生しません。

3) 株式以外の資産を増加させるための方法

イ. 借入金による不動産の購入

借入金により不動産を購入することにより、会社の総資産に占める不動産の割合が増加し、相対的に有価証券の占める割合が低下して、株式保有特定会社から離脱することができます。海外の不動産の場合は、購入時点で借入金がセットされたものが多いので、国内での少ない借入で大きな規模の不動産を購入でき、株式保有特定会社からの離脱に有効な手段となることがあります。

なお、海外不動産も含めて不動産の購入は、立地や物件の質、賃料相場等を厳しく分析し、優秀で安定高収益の物件を選ぶことが大切です。

ロ. レバレッジドリースの活用

レバレッジドリースは多数の投資家を集め、匿名組合を作り、さらに、投資額の数倍から10倍の借入をして、投資直後のマイナス所得をてこの原理を使って、極端に大きくする手法です。

借入金はレバレッジドリースの設定の中で既に組み込まれていますので、資金調達の問題はありませんし、借入金で資産を購入することになりますので、会社の総資産に占める有価証券以外の資産の割合が増加し、相対的に有

価証券の占める割合が低下して株式保有特定会社から離脱することができます。

ハ. 全期前納保険の活用

借入金により、生命保険契約のうち全期前納保険を掛けると、掛金は資産計上されるので、会社の総資産に占める有価証券以外の資産の割合が増加し、相対的に有価証券の占める割合が低下して、株式保有特定会社から離脱することができます。

(c) 土地保有特定会社としての評価をはずす

土地保有特定会社に該当しますと、純資産価額方式のみで評価することになります。

この評価方法からのがれて、類似業種比準価額方式との併用による評価を受ける為の方法としては、下記のものがあります。

1) 土地の現物出資により子会社を設立することで土地の保有割合を減らす。

法人の所有する土地を現物出資することにより、子会社を設立すると、法人の貸借対照表上で土地がなくなって、子会社の株式が計上されることとなります。このことにより、法人の総資産に占める土地等の保有割合が下って、土地保有特定会社から離脱することができます。

2) 遊休土地の活用による建物建築を行う。

遊休土地上に借入金で建物を建築することにより、建物の投資額は土地以外の資産として会社の総資産に計上されるため、法人の総資産に占める土地等の保有割合が下って、土地保有特定会社から離脱することができます。また、建築する建物が賃貸物件の場合、遊休地の評価が更地評価から貸家建付地になり減額されますので、さらに土地等の保有割合が下がることとなります。

3) 建物の比率の大きい不動産の購入を行う。

借入金により土地建物一体の不動産を購入した場合、建物の比率が大きい時は、会社の総資産に占める土地等の保有割合が相対的に下がるため、土地保有特定会社から離脱できます。

4) 土地の売却と買換資産の購入を行う。

法人の所有する土地を売却し、他の資産を購入します。この場合に、特定資産の買換えの圧縮記帳の特例（租税特別措置法 65 条の 7）を活用し、譲渡

益に対する課税を最大 80%圧縮することができます。買換の実行により、土地が他の資産に代わるため、会社の総資産に占める土地等の割合が相対的に下がり、土地保有特定会社から離脱することができます。

5) 所有不動産を貸家建付地、貸地評価が適用される状況にする。

所有不動産を賃貸の用に供することにより、土地を貸家建付地にしたり、自用地を第三者に建物建築を目的として賃貸することにより、借地権の設定をしたりすることにより、土地の評価を下げて、総資産に占める土地等の保有割合が下がって、土地保有特定会社から離脱することができます。

(ロ) 類似業種比準価額の引下げ対策

類似業種比準価額の評価の三要素である 1 株当りの配当金額、1 株当りの年利益金額、1 株当りの帳簿価額による純資産価額を抑えることができれば、類似業種比準方式によって算定される株価を引下げすることが可能となります。又、比準対象業種を変更し、株価が低く算定される業種に転換する方法も考えられます。

三要素の引下げと比準対象業種の転換の方法は以下のとおりです。

(a) 一株当りの配当金額の引下げ方法

一株当りの配当金額を下げるには、次の 2 つの方法があります。

- 〔 配当率を下げる
- 〔 特別配当を活用する

1) 配当率を下げる

一株当りの配当金額を下げることにより、類似業種比準価額の 1 つの要素が下がりますので、株価が下がることとなります。

同族会社の場合、配当率はオーナーその他関係者の意図により相当程度自由に決めることができるのが通例ですから、配当率を調整して株価引下げを行うことは可能といえます。

2) 特別配当を活用する

類似業種比準価額の計算上、特別配当は一株当りの配当金額に算入しなくても良いことになっておりますので、特別配当を活用することも有効です。

(b) 一株当りの利益の引下げ方法

1 株当りの利益金額を下げるには、次の方法があります。

1) 法人税の合法的な節税をきちんと行う。

1 株当りの利益金額を下げるためには、法人税法上の規則を十分理解し、税法上認められている方法のうち、最も有利な方法を選んで損金を計上し、利益を下げるのが有効です。

例えば、

- イ. 役員報酬の増額
- ロ. 減価償却方法の選択、特別償却の選択
- ハ. 引当金、準備金の設定
- ニ. 貸倒の正確な把握による貸倒損失や債権償却特別勘定の計上
- ホ. 棚卸資産の評価方法の選択や棚卸減耗損等の計上

などがあります。

2) 事業譲渡による利益の分散

会社の多くの部門のうち1部分を別会社を作って事業譲渡することにより、会社の利益が減少するため類似業種比準価額が下がることとなります。

3) 役員報酬額の引上げと役員退職金の計上

会社の役員報酬を引上げるにより、会社の利益を引下げることができます。また、オーナーの引退や、相談役などへの役職変更の時に退職一時金を出し、その一時金を損金計上することにより、会社の利益を下げるができます。会社の利益が下がることにより、類似業種比準価額が下がることとなります。

4) 役員の生命保険

会社がかかる養老保険の場合、死亡退職金の受取人を被保険者の遺族とし、生存保険金の受取人を会社とした場合は、支払保険料のうち2分の1は資産に計上し、残額は給与又は損金となるため、支払保険料のうち2分の1は利益を減少させる効果があります（法人税法基本通達9-3-4）。

また、会社がかかる定期保険の場合、死亡保険金の受取人が会社の場合は、対象者が役員だけであっても損金となります。

また、使用人も含めて死亡保険金の受取人を被保険者の家族とした場合には、保険料のすべてを損金に計上することができます（法人税法基本通達9-3-5）。

従って、役員生命保険料の全部又は一部が損金になることによって利益が減少し、類似業種比準価額が下がることとなります。

5) レバレッジドリース等を活用し、一時的に巨額の損失を作る

会社がレバレッジドリース対象物件を購入することにより、大幅な減価償却費と借入金利により一時的に巨額の損金を計上できるため、利益を下げることもできます。

なお、レバレッジドリースの効果は一時的なものですから、株価が下がった時点で、贈与又は売買により後継者に株式を移転することが必要です。

6) 含み損のはき出し

会社の所有する資産のうちで、購入価額に比べ現在の時価が著しく下落しているものがある場合、その資産を第三者又は、関連会社等に時価で売却し、含み損を現実の損金とすることにより、利益を下げるすることができます。例えば、含み損を抱えたゴルフ会員権や土地などがそれに該当します。

7) 海外不動産投資

海外の不動産の場合、既に耐用年数の殆ど全部を経過しながら、まだ十分今後収益を生んでくれる資産価値の高いものがあります。この場合、日本の税法の償却費計上の規則によれば、耐用年数の短縮により多額の償却費を計上することが可能で、利益を大幅に下げることができます。

(c) 一株当りの純資産の引下げ方法

1 株当りの簿価による純資産価額を下げるには、次の方法があります。

1) 会社を分割する

会社が新たに法人を金銭の出資により設立し、その所有する金銭以外の資産を、その新たに設立された法人に対してその設立後に譲渡した場合において、会社が新たに設立した法人の資本の全額を拠出しており、設立後遅滞なく資産を譲渡して、新設された法人がその資産を時価以下の金額で受け入れて帳簿価額とした場合は、特定出資による有価証券の圧縮記帳の特例により、譲渡益に対する課税が繰延べられます（法人税法 51 条 1 項、法人税法基本通達 10-7-1）。

この制度を利用し、会社の資産を新設した法人に移転することにより、利益の分散、資産分離による年利益と純資産の引下げができます。

2) 会社を合併する

会社が、別の土地等を所有する会社（被合併会社）を吸収合併する場合で、被合併会社を相続税評価額で評価した結果、純資産価額がマイナスになるときは、純資産価額のマイナス分により純資産価額を引下げる効果が期待できます。

また、解散する会社の株主に新株を発行することにより、発行済株式総数が増えて、1株当りの純資産価額が下がることとなります。

3) 一時的に巨額の損失を作る

1株当りの利益を引下げる対策に記載したのと同じ巨額の損失は、簿価による資産の縮減又は債務の計上を引き起こすので、簿価純資産の金額が下がります。

4) 含み損のはき出し

1株当りの利益を引下げる対策に記載したのと同じ含み損を抱えていた資産が、時価で処分されることにより、簿価純資産の金額が下がります。

(d) 比準対象業種の変更方法

類似業種比準方式は、それぞれの評価会社がどの業種にあてはまる（又は最も類似している）かということをもとに判定し、比準対象となる3要素を比較していきますが、業種によってその3要素は大幅に変動しますので、売上割合を転換することによって、より株価が低く算定される業種に転換して、株価引下げを達成することができます。

この売上割合の転換のためには、下記の方法があります。

- 1) 事業譲渡を受ける
- 2) 営業の一部を別会社に切り離す
- 3) M&Aで吸収合併する

1) 事業譲渡を受ける

会社の現在の業種と異なる事業の事業譲渡を受けることにより、類似業種の適用業種を変化させることができます。

2) 営業の一部を別会社に切り離す

会社の現在の事業の中で、高株価を招いている部門を別会社に事業譲渡することにより、残った事業形態で新たに類似業種の適用業種を判定すれば、異なった業種に属することになって株価が下がる可能性があります。

3) M&Aで吸収合併する

会社の現在の業種と異なる事業を行っている会社をM&Aで吸収合併することにより、類似業種の適用業種を変化させることができます。

(ハ) 純資産価額の引下げ対策

(a) 借入金による不動産の取得

1) 対策の内容

借入金により不動産を取得し、不動産取得後3年以上経過すれば、法人の所有する土地建物は相続税評価額で計上され、簿価との乖離が生じ、株式の純資産価額方式による評価額が下がることとなります。

この手法は、純資産価額引下げの手法ですが、もし、当該会社が株式保有特定会社であれば、株式保有特定会社からの離脱、土地保有特定会社であれば、借入金で建物を購入することにより、土地保有特定会社から離脱する効果もあります。

2) 具体例

イ. 現 状

法人のバランスシート

(千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	20,000	20,000
土 地	300,000	10,000			
計	350,000	60,000	計	20,000	20,000

純資産価額

$$\begin{aligned}
 &= \frac{350,000 - 20,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(350,000 - 20,000) - (60,000 - 20,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}} \\
 &= \underline{\underline{208,200 \text{ 千円 (A)}}}
 \end{aligned}$$

ロ. 対策案

借入金 5 億円で、賃貸用不動産を購入する。土地建物の割合は 4 : 6 とする。

賃貸用不動産の相続税上の評価額

$$\text{土地} \quad 500,000 \times \frac{40\%}{\text{土地割合}} \times (1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 164,000 \text{ 千円}$$

$$\text{建物} \quad 500,000 \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{60\%}{\text{固定資産税評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 126,000 \text{ 千円}$$

ハ. 対策実行 3 年経過後

法人のバランスシート

(千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	520,000	520,000
土 地	300,000	10,000			
〃	164,000	200,000			
建 物	126,000	300,000			
計	640,000	560,000	計	520,000	520,000

純資産価額

$$= \frac{640,000 - 520,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(640,000 - 520,000) - (560,000 - 520,000)\}}{\text{法人税等相当額}} \times 42\%$$

$$= \underline{86,400 \text{ 千円 (B)}}$$

$$\text{差引評価減 (A - B)} \quad \underline{\underline{121,800 \text{ 千円}}}$$

3) 留意点

イ. 借入金による購入不動産は、賃貸物件の場合、安定して高収益を生み出してくれる物件を選択する必要があります。

ロ. 購入規模が適正であることも必要です。

ハ. 増資による自己資本により資金調達を行い、借入金を圧縮して実行しても効果は同一です。

(b) 遊休地での賃貸用建物の建築

1) 対策の内容

法人の所有している遊休地に、借入金で賃貸物件を建築した場合、不動産取得後 3 年以上経過すれば、相続税評価額で計上され、簿価との乖離が生じ、株式の純資産価額方式による評価額が下がることとなります。

この手法は、純資産価額引下げの手法ですが、もし当該会社が株式保有特定会社であれば、株式保有特定会社からの離脱、土地保有特定会社であれば、借入金で建物を建築することにより、土地保有特定会社から離脱する効果もあります。

2) 具体例

イ. 現 状

法人のバランスシート (千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	20,000	20,000
土 地	300,000	10,000			
計	350,000	60,000	計	20,000	20,000

純資産価額

$$= \frac{350,000 - 20,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(350,000 - 20,000) - (60,000 - 20,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}}$$

$$= \underline{\underline{208,200 \text{ 千円 (A)}}}$$

ロ. 対策案

借入金 4 億円で、賃貸用不動産を建築する。

賃貸用不動産の相続税上の評価額

$$\text{土地 } 300,000 \times (1 - \underbrace{0.6}_{\text{借地権割合}} \times \underbrace{0.3}_{\text{借家権割合}}) = 246,000 \text{ 千円}$$

$$\text{建物 } 400,000 \times \underbrace{60\%}_{\text{固定資産税評価割合}} \times (1 - \underbrace{0.3}_{\text{借家権割合}}) = 168,000 \text{ 千円}$$

ハ. 対策実行 3 年経過後

法人のバランスシート (千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	420,000	420,000
土 地	246,000	10,000			
建 物	168,000	400,000			
計	464,000	460,000	計	420,000	420,000

純資産価額

$$= \frac{464,000 - 420,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(464,000 - 420,000) - (460,000 - 420,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}}$$

$$= \underline{42,320 \text{ 千円 (B)}}$$

$$\text{差引評価減 (A - B)} \quad \underline{165,880 \text{ 千円}}$$

3) 留意点

- イ. 借入金による建築物は、賃貸物件の場合、立地・市場等に合致し、安定して高収益を生み出してくれるものを建築する必要があります。
- ロ. 購入規模が適正であることも必要です。
- ハ. 増資による自己資本により、資金調達を行い、借入金を圧縮して実行しても効果は同一です。

(c) 貸地貸家の売却と賃貸用不動産の購入

1) 対策の内容

法人が所有する古くからの低収益の貸地・貸家を売却し、その売却資金で新たに賃貸用不動産を購入します。低収益の不動産が高収益不動産にかわるために、収益性が格段と向上するとともに、購入後3年以上経過すれば、土地、建物は相続税評価額で計上され、簿価との乖離が生じ、株式の純資産価額方式による評価額が下がることとなります。

また、売却時に譲渡益に対する法人税等が課税されますが、特定資産の買換制度を適用することにより、譲渡益を最大80%圧縮して、課税の繰延べを受けることができますので、売却資金のほとんどを新規不動産に投入できます。

2) 具体例

イ. 現 状

法人のバランスシート

(千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	20,000	20,000
土地(貸地)	300,000	10,000			
計	350,000	60,000	計	20,000	20,000

純資産価額

$$\begin{aligned} &= \frac{350,000 - 20,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(350,000 - 20,000) - (60,000 - 20,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}} \\ &= \underline{\underline{208,200 \text{ 千円 (A)}}} \end{aligned}$$

ロ. 対策案

a. 前提条件

- ・ 法人所有の貸地を売却して、買換物件として賃貸用不動産を購入します。
- ・ 土地と建物の割合は 4 : 6

b. 売却買換の資金収支

収入

売却収入	300,000
売却手数料	△15,000
法人税等	<u>△25,500</u>
計	259,500

支出

購入不動産	300,000
購入諸費用	<u>9,000</u>
計	<u>309,000</u>

差引資金不足 49,500……借入金にて調達します

c. 賃貸用不動産の相続税上の評価額

$$\text{土地} \quad 300,000 \times \frac{40\%}{\text{土地割合}} \times (1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 98,400 \text{ 千円}$$

$$\text{建物} \quad 300,000 \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{60\%}{\text{固定資産税評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 75,600 \text{ 千円}$$

ハ. 対策実行3年経過後

法人のバランスシート

(千円)

科目	相続税評価額	帳簿価額	科目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債務	57,473	57,473
土地	98,400	120,000			
建物	75,600	180,000			
計	224,000	350,000	計	57,473	57,473

純資産価額

$$\begin{aligned}
 &= \frac{224,000 - 57,473}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(224,000 - 57,473) - (350,000 - 57,473)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}} \\
 &= \underline{167,027 \text{ 千円 (B)}} \\
 &\text{差引評価減 (A - B)} \quad \underline{41,173 \text{ 千円}}
 \end{aligned}$$

3) 留意点

イ. 買換物件として安定して高収益を生み出してくれる物件を選択する必要があります。

ロ. 平成16年1月1日から平成18年12月31日までの間に長期所有土地等（所有期間10年超）を売却した場合の買換えについては、購入場所の地域を限定せず、一律に譲渡益の80%の課税の繰り延べができます。

ハ. 既成市街地等内にある5年超所有土地等を売却し、既成市街地等外にある土地等に買換えた場合には、一律に譲渡益の80%の課税の繰り延べができます。

(d) 役員退職金のタイムリーな支給

1) 対策の内容

会社の純資産価額引下げのため、一時的に大きな損金を作り貸借対照表上の純資産の金額を下げる対策も有効です。一時的に大きな損金を作る一つの方法として、役員退職金があります。世代交代で代表取締役の交代の時などに、役員退職金を相当金額出して、純資産価額を引下げ、後継者に株式をできるだけ低い価額で多く移転するという一連の手法は、事業承継の手法として有効です。

役員退職金は、創業者オーナー社長の場合、ご本人の意思で決めることができますが、税務上は、幾つかの注意すべき点があります。

2) 具体例

イ. 現 状

法人のバランスシート (千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	20,000	20,000
土 地	300,000	10,000			
計	350,000	60,000	計	20,000	20,000

純資産価額

$$= \frac{350,000 - 20,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(350,000 - 20,000) - (60,000 - 20,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}}$$

$$= \underline{\underline{208,200 \text{ 千円 (A)}}}$$

ロ. 対策案

役員退職金 1 億円、借入金にて支払い。

ハ. 対策実行 3 年経過後

法人のバランスシート (千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	120,000	120,000
土 地	300,000	10,000			
計	350,000	60,000	計	120,000	120,000

純資産価額

$$= \frac{350,000 - 120,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(350,000 - 120,000) - (60,000 - 120,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}}$$

$$= \underline{\underline{108,200 \text{ 千円 (B)}}}$$

差引評価減 (A - B) 100,000 千円

3) 留意点

- イ. 役員退職金規定等を整備し、退職金支給額が過大役員退職金として否認されないようにします。
- ロ. 株主総会の決議と支給の時期及び経理処理を注意すること。例えば株主総会の決議後、支給時に仮払い経理をして、その後の事業年度で損金に振り替えても、損金算入されません。
- ハ. 相当期間内に実際に支給することが必要であり、そのための資金手当てが必要となります。

(e) 会社の分割

1) 対策の内容

会社が高収益をあげている場合、会社の純資産額に必ず反映し、高株価をもたらします。後継者が別に会社を設立しその新設会社にオーナーの会社の高収益部門を事業譲渡することにより、以後の株価の上昇を抑制することができます。その事業譲渡により、オーナーの会社が損失を計上するようになれば、蓄積した余剰金を食いつぶし、株価が下がってゆくことになります。

事業譲渡を実行する場合、法律税務両面で多くの問題があり、それらを総合的にクリアしていかなければなりません。

2) 分割の方法

従来は、税法上の「特定の現物出資により取得した有価証券の圧縮額の損金算入」の特例を活用し、土地等を新会社に移管して、純資産価額の引き下げを行う方法がありましたが、現在では通達等の改正があり、ほとんど効果がなくなりました。

ここでの会社の分割は、重要な事業の譲渡を行い、高収益部門を新会社に移管することで、収益源をたち、徐々に純資産価額を引下げる方法です。

3) 留意点

イ. 経済的合理性の具備

他に何らの経済的合理性のある理由がなく、ただ単に株価引下げの目的のみであることが明白な場合には、「同族会社の行為計算の否認」等の法理により、税務上問題とされる場合があります。

ロ. 従業員の転籍に伴う法律上税務上の問題

会社の分割に伴い従業員を転籍させることが多くのケースで発生しますが、完全な転籍か、出向扱いかによってその地位身分が変わってきます。過去の勤務に対する退職給与引当金の引継や、社会保険等、法律上税務上の問題を検討することが必要となります。

ハ. 取引先の問題

会社の分割により、売上先、仕入先、外注先等取引先との契約や売掛金、買掛金、未払金等の親会社と新設会社間の引継負担の問題が出てきますので、法律税務両面での十分な配慮が必要となります。

ニ. 商法上の問題

営業の全部又は重要な一部の譲渡については、株主総会の特別決議において、株主の過半数が出席し、その3分の2以上の賛成が必要とされています。営業の譲渡をした場合、当事者が別段の意志を表示していないときは、譲渡人は同一市町村及び隣接市町村内において、20年の間、同一の営業をすることができないこととされています。

また、商号の譲渡については、営業と共に譲渡する場合又は営業を廃止する場合に限り、譲渡することができることとなっています。

ホ. 独占禁止法上の問題

独占禁止法により、一定規模をこえる事業譲渡については、公正取引委員会に対して届出、報告義務がありますので、注意が必要です。

ヘ. 対金融機関の問題

事業譲渡を行う場合、事前に金融機関の十分な理解を得、被担保物件等の新会社への移動等がある場合には、法的措置等の十分な検討が必要です。

(f) 赤字会社との合併

1) 対策の内容

純資産価額の高い会社を被合併会社とし、赤字会社を合併会社として合併をします。存続するのは赤字会社のほうで、合併後の会社の純資産価額は大幅に下がりますので、株価引下げの方法として有効です。ただし、この合併に、税の軽減目的の他、経済的合理性がない場合、税務上否認される恐れがありますので、十分な注意が必要です。

2) 留意点

イ. 経済的合理性の具備

合併を行って純資産価額を下げる手法を実行する場合、合併会社の株主構成を被合併会社の株主構成と合わせておくことがポイントとなります。また、赤字会社が黒字会社を合併する、いわゆる「逆さ合併」は、税務上問題となるケースが多く、赤字会社の繰越欠損金が活用できなくなり、損金算入が否認されることもありますので、合併することについての経済的な合理性を具備することに十分な配慮が必要です。

ロ. 被合併会社の清算所得課税

合併により被合併法人の株主等が合併法人から受ける合併法人の株式等の総額（交付を受ける金銭等があれば、これらを含む額）が、被合併法人のその合併時の資本等の金額および利益積立金額を超える場合には、その超える金額である清算所得金額に対して課税されることとなりますので、注意が必要です。

ハ. 合併会社の株主の配当課税

合併により交付される株式の価額（交付される金銭等も含む）が、被合併法人の資本等の額を超える場合には、その超える部分が配当所得とみなされて課税されることとなりますので、注意が必要です。

(g) 自社所有土地の利用区分の変更

1) 対策の内容

純資産価額を引下げするためには、相続税評価額を引き下げることが必要です。

そこで、相続税評価額を下げるために、土地の利用区分を例えば更地から貸家建付地、又は貸地へ変更することが有効であるといえます。

また、一団の土地の中で、一部分の利用区分を変更することにより、全体として一画地で評価されていた土地が細分化されて、それぞれの評価が下がります。

2) 具体例

イ. 現 状

法人のバランスシート

(千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	20,000	20,000
土 地	300,000	10,000			
計	350,000	60,000	計	20,000	20,000

純資産価額

$$= \frac{350,000 - 20,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(350,000 - 20,000) - (60,000 - 20,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}}$$

$$= \underline{\underline{208,200 \text{ 千円 (A)}}}$$

ロ. 対策案

土地（工場用地）の 1/2 に建設協力金で店舗を建築し、外部に賃貸する。
建築規模は 5,000 万円で全額建設協力金で賄うものとする。

ハ. 対策実行 3 年経過後

法人のバランスシート

(千円)

科 目	相続税評価額	帳簿価額	科 目	相続税評価額	帳簿価額
流動資産	50,000	50,000	債 務	20,000	20,000
土地(工場)	150,000	5,000	未 払 金	50,000	50,000
土地(賃貸)	123,000	5,000	(建設協力金)		
建 物	21,000	50,000			
計	344,000	110,000	計	70,000	70,000

純資産価額

$$= \frac{344,000 - 70,000}{\text{相続税評価額}} - \frac{\{(344,000 - 70,000) - (110,000 - 70,000)\} \times 42\%}{\text{法人税等相当額}}$$

$$= \underline{\underline{175,720 \text{ 千円 (B)}}}$$

$$\text{差引評価減 (A - B)} \quad \underline{\underline{32,480 \text{ 千円}}}$$

3) 留意点

全体として一画地と評価されていた土地について、土地の利用区分を変更し、一画地として評価される土地の細分化等を行い、相続税上の評価の引き下げを行う場合、細分化された一画地として評価されることについて、実体としての要件を備えていることや、租税回避のみを目的としたものとして否認されることのないよう十分な配慮が必要です。

(h) 優先株への転換による高配当の支払い

1) 対策の内容

純資産価額引下げのために、配当を行って社外に資金を流出させる方法があります。相続人に多くの配当をふり向けるために、相続人の所有する株式を優先株に転換する方法が有効です。

2) 留意点

会社法 108 条において、配当を優先的に行う株式を発行することができる旨が定められています。

定款で定めた優先株式への配当率に、実際の配当が達しない場合は、その不足部分については、次期以降一定期間について繰越して累積配当として支払いを受けることができます。

(i) レバレッジドリースの活用

1) 対策の内容

純資産価額の高い会社がレバレッジドリース対象物件を購入することにより、多額の減価償却費の計上が可能となり、結果として資産の評価額を下げ、純資産価額を引き下げることが可能となります。

このレバレッジドリースの効果は一時的なものですから、株価が下がった時点で、贈与又は売買により後継者に株式を移転することが必要です。

現在商品として販売されている多くのレバレッジドリースは多数の投資家を集め、匿名組合を作り、さらに、投資額の数倍から 10 倍の借入をして、耐用年数の比較的短い減価償却資産に投資を行い、投資直後の損金額をてこの原理を使って大きくしています。

2) 留意点

イ. リース期間の最終段階で、多額の利益が計上されるしくみとなっていますので、その段階での対応を検討しておく必要があります。

ロ. レバレッジドリースの中にはハイリスクのものもありますので、そのリスク性について十分検討し、実行する必要があります。

(j) 海外不動産投資

1) 対策の内容

海外投資不動産の多くの物件では、当該不動産に借入が既にセットされており、ネット金額（例えば不動産価額 10 億円、セットされている借入金 8 億円の場合、日本での資金調達は 2 億円）で購入できます。

このため、少ない借入で実質的に大きな規模の不動産を購入できるため、評価引下げの効果が大きく期待できます。取得 3 年経過後の相続税上の評価額も、海外不動産の場合はその時点での時価とされますが、総投資額に占める建物部分が大きいいため、建物の減価による評価減の効果が期待できます。また、多額の減価償却費の計上による純資産価額の引き下げ効果もあります。

2) 留意点

イ. 海外不動産についての市場の状況の調査と物件の安全性や収益の確実性の検討が、国内不動産の選定以上に重要です。

ロ. 物件の選定にあたっては、信頼できる管理体制や報告体制が整備されていることも重要な要件です。

(二) 配当還元価額の引下げ対策

配当還元価額を引下げるには、支払配当金を引下げる必要がありますが、特別配当という形で支払いますと、配当還元価額の計算時の対象になりませんので、配当還元価額を下げるすることができます。

配当還元価額の計算方法は 3、(1)、(二)を参照して下さい。

(3) 株式移転

(イ) 同族関係者への移転

(a) 贈与

1) 対策の内容

生前贈与による対策として、相続税の限界税率よりも低い贈与税負担率の範囲内で贈与を行う方法があります。

2) 具体例

相続財産 10 億円 (相続税の限界税率 50%)

相続人 子供 3 人

3 人の子供に対して毎年 1,000 万円相当の自社株を 10 年間贈与した場合の効果

	贈与前	贈与後
相続財産	10 億円	7 億円 (注 1)
相続税	3 億 1,899 万円	1 億 9,699 万円
贈与税	—	6,930 万円 (注 2)
税負担	3 億 1,899 万円	2 億 6,629 万円
	効果 5,270 万円	

(注 1) 10 億円 - (1,000 万円 × 3 名 × 10 年間) = 7 億円

一人当たりの
年間贈与額

(注 2) $\{ \frac{1,000 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}}{\text{一人当たりの年間贈与額}} \times 40\% - 125 \text{ 万円} \} \times 3 \text{ 名} \times 10 \text{ 年間} = 6,930 \text{ 万円}$

一人当たりの
年間贈与額

一人当たりの年間の贈与税

3) 留意点

相続発生時に贈与の事実を否認されないように、贈与契約書の作成、贈与税の申告、株主名簿等に注意しなければなりません。

(b) 売買

1) 対策の内容

自社株を売却すると、以下の算式により計算した譲渡所得税等が生じますが、含み損のある上場有価証券がある場合には、上場有価証券の売却について申告分離課税を選択することにより、自社株の譲渡益と上場有価証券の譲渡損が損益通算され、譲渡所得税等の負担が減少します。この方法により自社株の売買による移転が容易となります。

(算式)

$(\text{譲渡金額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用}) \times 20\% = \text{譲渡所得税等}$

2) 具体例

自社株 額面 50円 時価 1万円 所有株数 20万株
上場有価証券の損失 5,000万円

イ. 自社株 1万株を売却した場合

a. 上場株の売却損と損益通算しない場合の譲渡所得税等

$$(1万円 \times 1万株 - 50円 \times 1万株) \times 20\% = 1,990万円$$

b. 上場株の売却損と損益通算する場合の譲渡所得税等

$$\{(1万円 \times 1万株 - 50円 \times 1万株) - 5,000万円\} \times 20\% = 990万円$$

3) 留意点

イ. 購入する側に買取り資金が必要となります。

ロ. 株の売買だけでは相続税の軽減になりません。売却により取得する現金を使って、相続税軽減対策をすすめる必要があります。

(c) 配当還元価額による移転

1) 対策の内容

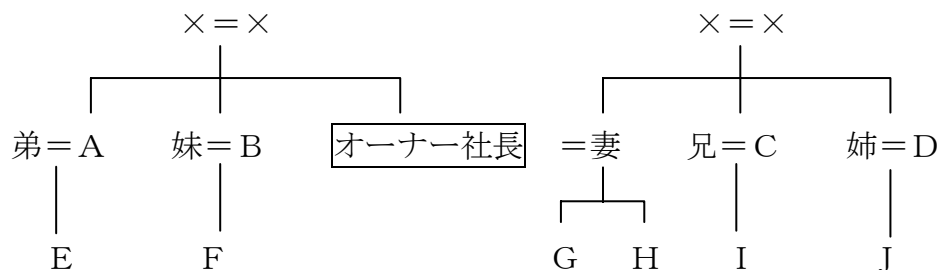
同族関係者が取得する自社株については、通常原則的評価方式により評価されますが、同族関係者であっても相続・贈与又は譲渡の仕方を工夫して、配当還元価額方式によって評価し、自社株の移転を図ることができます。

評価対象者が同族株主である場合でも、①他に中心的な同族株主がいて評価対象者が中心的な同族株主でなく、②相続・贈与又は譲渡により株式を取得した後の持株割合が5%未満で、かつ、③役員でなければ、原則的評価方式ではなく、配当還元価額方式を適用することができます。

なお、「同族株主」、「中心的な同族株主」の意義については、3、(1)、(イ)を参照して下さい。

2) 具体例

イ. 親族関係



ロ. 会社の状況

社長及びG、Hのみが役員

株式は社長が100%を所有

発行済株式総数 2万株 (額面 500円)

原則的評価額 1万円

配当還元価額 500円

ハ. 対策

本ケースでは、社長を中心として、妻、弟、妹のみが中心的な同族株主とされます。それ以外のA、B、C、D、E、F、I、J、妻の兄、妻の姉は配当還元価額方式での評価が可能ですので、社長が株式の4%ずつをそれぞれに贈与します。

ニ. 効果

a. 贈与税

$$2 \text{ 万株} \times 4\% \times 500 \text{ 円} = 40 \text{ 万円} \leq 110 \text{ 万円}$$

∴ 贈与税の基礎控除以下のため贈与税の課税はなし

b. 相続税

対策前	対策後
2億円	1億2,000万円
(=1万円×2万株)	{=1万円×(2万株−2万株×4%×10名)}
$\underbrace{\hspace{15em}}$	
評価の減少額 8,000万円	

3) 留意点

イ. 同族株主等に該当するかどうかの判定は、相続・贈与又は譲渡があった後の株主の状況により判定します。

ロ. 株式の分散による弊害についての配慮も必要です。

(d) 配当還元価額による新株発行

1) 対策の内容

イ. 新株発行の課税関係についての取扱い

- ・ 同族会社が新株発行に伴い「時価」以下の発行価額で増資を行い、旧株主の持株割合が変動する場合には、株主間において課税問題が生じます。
- ・ 株主割当ての場合には、旧株主の持株割合が変動しないため、課税関係は生じません。
- ・ 第三者割当ての場合には、旧株主の持株割合が変動しますが、発行価額が時価である場合には、課税関係は生じません。

ロ. 手法

配当還元価額方式を適用できる同族株主に第三者割当てを実行することにより、所得税、贈与税の課税問題を生じさせず、オーナーの持株割合を減少させ、自社株の一株当たりの評価額を下げるすることができます。

2) 具体例

イ. 前提条件

資本金	1,000万円	
発行済株式総数	2万株	
オーナー株主の持株数	2万株	
原則的評価方法により1株当たりの評価額		1万円
配当還元方式による1株当たりの評価額		500円

ロ. 発行済株式総数の 50%相当の 1 万株の第三者割当を額面にて実行するものとします。

新株発行額 500 万円 (=500 円×1 万株)

割当後の 1 株当たりの価額 6,833 円 ($=\frac{1\text{万円}\times 2\text{万株}+500\text{万円}}{2\text{万株}+1\text{万株}}$)

	割当前	割当後
自社株	2 億円 (=1 万円×2 万株)	1 億 3,666 万円 (=6,833 円×2 万株)
	┌──────────────────────────────────┐	
	評価の減少額 6,334 万円	

3) 留意点

第三者割当の発行価額が時価以下の場合には下記の課税関係が生じます。

イ. 時価との差額が給与、賞与又は退職金の支給に代えるものであるとき
給与所得又は退職所得

ロ. イ. 以外の理由によるとき

a. 同族関係者の場合

相続税法基本通達 9-4 により、旧株主から新株引受権の贈与を受けたものとみなされ、贈与税が課税。

b. 同族関係者以外の場合

所得税基本通達 23~35 共-6 により、時価との差額が一時所得。

第三者割当を受ける者によって、税務上の時価の金額が異なってきますので、注意が必要です。詳細は、3、(1)、(イ)を参照して下さい。

(e) 転換社債・ワラント債の引受

1) 対策の内容

イ. 課税関係の取扱い

転換社債・ワラント債を有利な発行価額（時価以下の金額）で引受けますと、時価と引受価額との差額が課税の対象となります。

ロ. 手法

有利な発行価額で後継者が転換社債・ワラント債を引受けた場合においても、一時所得扱いになり、贈与税と較べて低い税負担で自社株を将来移転す

ることが可能です。

ハ. 転換社債の相続税上の評価

原則として、《利付公社債の評価》の定めによって評価します。ただし、転換社債の発行会社の株式の価額が、その転換社債の転換価格を超える場合には、次に掲げる金額によって評価します。

この場合における転換社債の発行会社の株式の価額は、その株式が取引相場のない株式である場合には、その株式について財産評価基本通達の定めにより評価した課税時期における株式 1 株当たりの価額を基として、次の算式によって修正した金額とします。

$$\frac{N + P \times Q}{1 + Q}$$

上の算式中の「N」、「P」及び「Q」は、それぞれ次によります。

「N」=財産評価基本通達の定めによって評価したその転換社債の発行会社の課税時期における株式 1 株当たりの価額

「P」=その転換社債の転換価格

「Q」=次の算式によって計算した未転換社債のすべてが株式に転換されたものとした場合の増資割合

$$\frac{\text{その転換社債の発行会社の株式 1 株当たりの券面額} \times \frac{\text{転換社債のうち課税時期において株式に転換されていないものの券面総額}}{\text{その転換社債の転換価格}} \times 100 \text{ 円}}{\text{課税時期における資本金額}} \times \frac{100 \text{ 円}}{\text{その転換社債の転換価格}}$$

ニ. 転換社債の価額の計算例

課税時期の資本金額	2,500 万円
株式 1 株当たりの券面額	50 円
転換社債の発行総額	1,800 万円
転換価格	150 円
課税時期までに株式に転換した転換社債の券面総額	300 万円

この通達の定めにより評価した課税時期における

株式 1 株当たりの価額 186 円

《利付公社債の評価》の定めにより評価した転換社債の価額 102 円

以上の場合における転換社債の価額（券面額 100 円当たりの価額）は、次のように 120 円となります。

a. 株式の価額が転換価格を超えるかどうかの判定

あ. Q（増資割合）の計算

$$50 \text{ 円} \times \frac{(1,800 \text{ 万円} - 300 \text{ 万円})}{2,500 \text{ 万円}} = 0.2$$

い. 株式の価額

$$\frac{186 \text{ 円} + 150 \text{ 円} \times 0.2}{1 + 0.2} = 180 \text{ 円}$$

う. 判定

株式の価額 180 円が転換価格 150 円を超えることとなる。

b. 転換社債の価額

$$180 \text{ 円} \times \frac{100 \text{ 円}}{150 \text{ 円}} = \underline{120 \text{ 円}}$$

ホ. ワラント債の相続税上の評価

ワラント債については、新株引受権と社債についての評価方法をそれぞれ適用することになります。

新株引受権部分の評価については、その新株引受権の発生している株式について、株式の区分ごとにそれぞれ評価通達の定めによる評価方式に従って評価した株式の価額に相当する金額から、新株式 1 株につき払い込むべき金額を控除した金額によって評価します。

2) 留意点

イ. 有利な発行価額とは

新株等の発行価額を決定する日の現況におけるその発行法人の株式等の価額に比して社会通念上相当と認められる価額（株式等の価額と新株等の発行価額との差額が株式等の価額のおおむね 10%相当額以上であるかどうか）を

下る発行価額をいいます。株式等の価額と新株等の発行価額との差額が、株式等の価額のおおむね10%相当額以上の場合には有利な発行価額とされます。

ロ. 所得税上の所得区分について

発行法人から有利な発行価額による新株等を取得する権利を与えられた場合の所得の区分については次によります。

新株等を取得する権利を与えられた場合の所得は一時所得とします。ただし、当該発行法人の役員又は使用人に対しその地位又は職務等に関して当該新株等を取得する権利を与えたと認められる場合には給与所得とし、これらの者の退職に基因して当該新株等を取得する権利を与えたと認められる場合には退職所得とされます。

(f) 持株会社

1) 対策の内容

イ. 概要

自社株を持株会社へ移転する方法としては、売買又は現物出資による方法があります。

売買、現物出資ともに、所得税法においては譲渡として取り扱われるため、譲渡益に対して課税（所得税15%、住民税5%）されます。

ロ. 税負担の軽減の方法

含み損のある上場有価証券がある場合には、上場有価証券の売却について申告分離課税を選択することにより、自社株の譲渡益と上場有価証券の譲渡損が損益通算され、譲渡所得税等の負担が減少します。

2) 具体例

(b) 売買と同様ですので、該当する頁を参照して下さい。

3) 留意点

イ. 低額譲渡の場合の個人に対する課税

法人に対して、譲渡資産の譲渡の時における時価の2分の1未満の金額で譲渡した場合には、所得税法59条の規定によりその時の時価によってその資産を譲渡したものとみなされて、譲渡所得税が課税されます。

ロ. 時価以下の金額で譲り受けた場合の法人に対する課税

a. 売買の場合

法人が時価以下の金額で資産を譲受けた場合には、時価との差額が受贈益として認識され、法人税法 22 条の規定により課税所得に計上されます。

b. 現物出資の場合

現物出資の場合には、その法人にとって資本等取引に該当するため、課税関係は生じません。

(ロ) 会社支配権維持を考慮に入れた同族関係者外への移転

(a) 議決権制限株式を第三者割当て発行する

1) 対策の内容

イ. 議決権制限株式

会社法 108 条において議決権制限株式の発行が認められています。

議決権制限株式の総数は発行済株式総数の 2 分の 1 を超えることができないと規定されています。

ロ. 手法

a. 発行済株式総数の 2 分の 1 以下の範囲内で議決権制限株式の第三者割当て増資を行います。

b. 引受者は、従業員持株会、取引先等の同族関係者以外で配当還元価額で引受けられる者を対象とします。

2) 具体例

イ. 前提条件

資本金	1,000 万円
発行済株式総数	2 万株
オーナー株主の持株数	2 万株
原則的評価方法により 1 株当たりの評価額	1 万円
配当還元方式による 1 株当たりの評価額	500 円

ロ. 発行済株式総数の50%相当の1万株の第三者割当を実行するものとします。

新株発行額 500万円 (=500円×1万株)

割当後の1株当たりの価額 $6,833円 = \left[\frac{1万円 \times 2万株 + 500万円}{2万株 + 1万株} \right]$

	割当前	割当後
自社株	2億円 (=1万円×2万株)	1億3,666万円 (=6,833円×2万株)
	┌──────────────────────────┐	
	評価の減少額 6,334万円	

3) 留意点

(d) 配当還元価額による新株発行と同様ですので、該当する頁を参照して下さい。

(b) 従業員持株会へ譲渡

1) 対策の内容

イ. 設立のメリット

節税効果の他、下記のメリットがあります。

- ・ オナーの事業承継対策
- ・ 従業員の経営意識、勤労意識の向上
- ・ 従業員の財産形成

ロ. 手法

a. 従業員持株会を活用した自社株の引下げについては、

①オナー所有株式の持株会への放出する場合、②持株会への第三者割当により新株を発行する場合の2つの方法があります。

b. 自社株の評価は株の取得者によって異なります。

同族株主については、原則的評価方法により評価し、同族株主以外については、配当還元方式により評価します。

従業員持株会は同族株主以外に該当するため、配当還元価額により譲渡、第三者割当をしても課税上問題はありません。

2) 具体例

イ. 前提条件

資本金	1,000 万円
発行済株式総数	2 万株
オーナー株主の持株数	2 万株
原則的評価方法による 1 株当たりの評価額	1 万円
配当還元方式による 1 株当たりの評価額	500 円

ロ. オーナー所有株式の持株会への放出の場合

オーナー所有株式の 30% を持株会へ放出するものとします。

	放出前	放出後
自社株	2 億円 (=1 万円×2 万株)	1 億 4,000 万円 (=1 万円×2 万株×(1-30%))
現金	—	300 万円 (=500 円×2 万株×30%)
	2 億円	1 億 4,300 万円
		評価の減少額 5,700 万円

ハ. 持株会への第三者割当により新株を発行する場合

持株会へ配当還元価額で 4,000 株割当てするものとします。

新株発行額 200 万円 (=500 円×4,000 株)

割当後の 1 株当たりの価額 8,416 円 $(= \frac{1\text{万円} \times 2\text{万株} + 200\text{万円}}{2\text{万株} + 4,000\text{万株}})$

	割当前	割当後
自社株	2 億円 (=1 万円×2 万株)	1 億 6,832 万円 (=8,416 円×2 万株)
		評価の減少額 3,168 万円

3)留意点

(d) 配当還元価額による新株発行と同様ですので、該当する頁を参照して下さい。

(c) 中小企業投資育成会社等へ譲渡

1) 対策の内容

イ. 概要

投資育成会社が引受ける株式の価額は、下記ロ.の算式により計算されますが、その評価額は、原則的評価方法による相続税評価額よりかなり低い価額となりますので、オーナー等の持株比率が下がり、株式の評価額が下がる効果があります。

ロ. 投資育成会社が引受ける株式の価額

投資育成会社が株式を引受ける際には、中小企業庁と国税庁が定めた、1株当たりの予想利益をもとにした「収益還元方式」により評価します。具体的には、次の算式によります。

$$\text{株価} = \frac{\text{増資後 1 株当たりの予想利益(税引前)} \times \text{配当性向}}{\text{期待利回り}}$$

(株式公開前の規制期間中と公開後は適用されません。)

このうち、配当性向は1株当たりの予想利益額に応じて決まります。期待利回りについては、別に基準が設けられています。なお、投資育成会社の保有する株式を譲渡する際も、同じ評価要領により株価を算定します。

上記評価要領に基づいて投資育成会社が引受けまたは譲渡する株価は、税務上も適正な価額として認められることになっています。ただし第三者が取引事例株価として援用することはできません。

2) 具体例

イ. 前提条件

資本金	1,000 万円	
発行済株式総数	2 万株	
オーナー株主の持株数	2 万株	
原則的評価方法による 1 株当たりの評価額		1 万円
一株当たりの予想利益	1,000 円	
配当性向	10%	
期待利回り	10%	

ロ. 投資育成会社が新株式を 6,000 株引受けるものとします。

$$\text{引受価格 1,000 円} \left(= \frac{1,000\text{円} \times 10\%}{10\%} \right)$$

$$\text{引受後の 1 株当たりの価額 7,923 円} \left(= \frac{1\text{万円} \times 2\text{万株} + 1,000\text{円} \times 6,000\text{株}}{2\text{万株} + 6,000\text{万株}} \right)$$

	引受前	引受後
自社株	2 億円	1 億 5,846 万円
	(=1 万円×2 万株)	(=7,923 円×2 万株)
	┌──────────────────────────┐	
	評価の減少額 4,154 万円	

3) 留意点

- ・ 監査等の費用が増加する。
- ・ 経営に対して少なからず干渉される危険があります。
- ・ 実際には価値の高い株式を低い価額で引受けされることとなります。
- ・ 将来上場する場合に、資本政策において障害となる危険性があります。

[参考] 中小企業投資育成会社の投資の概要

イ. 中小企業投資育成会社

「中小企業投資育成株式会社法」に基づいて設立された、わが国唯一の公的な投資育成機関です。

ロ. 投資を受ける会社の条件

会社の組織形態

株式会社

資本金

原則として1億円以下

業種

ほぼすべての業種で利用可能

会計監査

原則として、投資後は公認会計士の監査（任意監査）が必要

配当

株式での投資の場合、業績が順調な決算期においては、一定の配当が必要

業歴

原則として設立後2年以上

業績

原則として、最近2年間の配当実績が1株当たり年5円（額面50円換算）以上であるか、もしくはこれに見合う利益をあげており、今後も相応の利益計上が見込まれること

ハ. 引受の内容

a. 株式

引受株式

増資新株の引受け（既発行株式の引受不可）

その後の増資についても追加出資に応じることができる

持株比率

原則として、増資後の発行済株式総数の15～50%の範囲内

引受価額

1株当たりの予想利益をもとにした「収益還元方式」により算定。ただし、設立新株の場合は額面での引受け

b. 転換社債

引受限度

原則として、引受時に全額を株式に転換したのとして計算した持株比率が、15～50%の範囲内

転換価額

株式の引受価額と同じ「算式」により算定

転換期間

発行の翌日から償還期限の前日までの間で設定

償還期限

原則として5年

利率

長期プライムレート（半年毎の変動制）を基準

株式への転換

発行会社との合意のうえ、転換期間中最も良いタイミングで行う

c. 新株引受権付社債

引受限度

原則として、引受時に新株引受権を全額行使したのとして計算した持株比率が、15～50%の範囲内

行使価額

株式の引受価額と同じ「算式」により算定。

行使期間

発行の翌日から償還期限の前日までの間で設定。

償還期限

原則として5年

利率

長期プライムレート（半年毎の変動制）を基準

新株引受権の行使

発行会社との合意のうえ、行使期間中最も良いタイミングで行う

行使方法

原則として「現金払込」

新株引受権の譲渡

総数の2分の1の範囲内で譲渡可能

譲渡先は原則として非同族役員・従業員

(d) 財団法人を設立して株式を寄付する

1) 対策の内容

公益法人へ自社株を寄付した場合には、一定の要件を満たすと、寄付をした個人及び寄付を受けた法人ともに、非課税となります。

また、寄付をする自社株を無議決権株式とすることにより、自社の支配権を維持しつづけることが可能となります。

2) 具体例

財産を生前に贈与することにより、非課税で相続財産から減らすことができます。

課税上の取扱いについては、1の要件を参照して下さい。

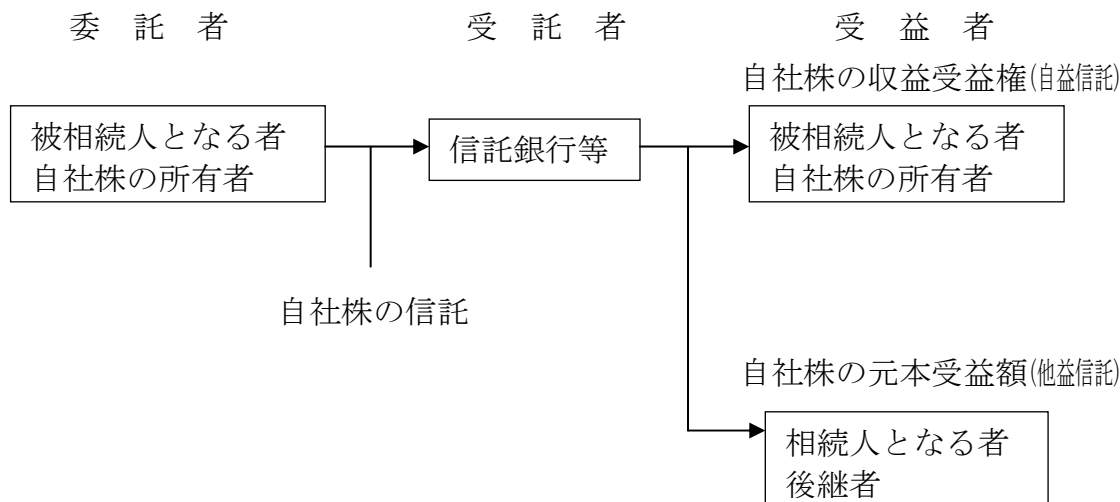
(e) 所有株を信託して、信託受益権にかえて評価を下げる

1) 対策の内容

イ. 自社株を信託銀行等に信託し、信託設定の際に信託受益権を収益受益権（財産の運用・処分によって生ずる利益を享受する権利）と元本受益権（信託財産の返還を受ける権利）に分割します。

ロ. 収益受益権については自社株の所有者を受益者とする「自益信託」を設定し、元本受益額については、後継者を受益者とする「他益信託」を設定します。

(図)



ハ. 「他益信託」設定の際には、相続税法4条の規定により、委託者から受益者に対して贈与があったものとみなされ、贈与税が課税されます。

ニ. 信託受益権の評価については、財産評価基本通達202において以下の様に定められています。

a. 元本受益権

金銭以外の財産たる元本を受益する場合は、その財産の課税時期の価額(減価償却を必要とする財産については、課税時期からその財産を受益するまでの間の償却額を控除した価額)について課税時期から受益の時期までの期間に応じる基準年利率(3.0%)による複利現価の額

b. 収益受益権

収益を受益する場合は、課税時期の現況において推算した受益者が将来受けるべき利益の価額について課税時期からそれぞれの受益の時期までの期間の応じる基準年利率(3.0%)による複利現価の額の合計額

2) 具体例

相続財産 10億円 自社株のみ

相続人子供 1人

自社株の内容

発行済株式 10万株

額面 1株 50円

時価 1株 1万円

予想配当率 1株当たり5円(1割配当)

30年間信託した場合

信託設定直後の評価

元本受益権 $10\text{億円} \times 0.412 = 4\text{億}1,200\text{万円}$

収益受益権 $5\text{円} \times 10\text{万株} \times 19,600 = 980\text{万円}$

贈与税 $(4\text{億}1,200\text{万円} - 110\text{万円}) \times 50\% - 225\text{万円}$

$= 2\text{億}220\text{万円}$

10年後に相続が発生した場合の評価

元本受益権 $10\text{億円} \times 0.554 = 5\text{億}5,400\text{万円}$

収益受益権 $5\text{円} \times 10\text{万株} \times 14,877 = 743\text{万}8,500\text{円}$

	対策前	対策後
相続財産		
自社株	10億 円	——
収益受益権	——	743万円
相続税額	4億2,300万円	0
贈与税額	0	2億320万円
計	<u>4億2,300万円</u>	<u>2億1,063万円</u>

3) 留意点

イ. 信託の設定

日本の信託銀行等では、本対策の内容の信託を現時点では扱っておりません。信託制度の活用のさかんな英・米法適用の国で信託設定を行う必要があります。

ロ. 対策効果の安定性

現時点での財産評価基本通達によるものですので通達の改正等により、場合によっては対策の効果を失うことも考えられます。

4 生命保険

(1) 保険料の贈与

(イ) 対策の内容

生命保険を活用した相続税の軽減と納税対策として、保険料を贈与する方法があります。特に子に保険料を支払う経済力がない場合に使われる方法で、親が子に保険料を贈与して、子が生命保険契約の契約者となります。

(ロ) 留意点

保険料の贈与で注意しなければならないのは、保険料贈与の否認を受けないために保険料贈与の証拠を残しておくことです。

そのためには、少なくとも、

(a) 贈与契約書を作成します。

親子間の贈与であっても、契約書を作成し、公証人役場で確定日付印を押印し、保管しておきます。

(b) 贈与税の申告を行います。

年間 110 万円（基礎控除額）以下の贈与なら、申告は必要ありませんが、110 万円を超える贈与をし、贈与税の申告をして納税を行い贈与の証拠を残すことも有効です。

(c) 贈与は銀行等の口座を通し、子の名義で保険料を支払います。

贈与する保険料は親が子名義の口座に振込み、子名義の口座から保険料を支払うことで、振込の事実を明確にしておきます。

(2) 個人年金

(イ) 対策の内容

生前に個人年金契約に入ります。そして、被相続人が年金受給中に相続が発生した場合において、その後の年金受給権が継続しているときは、この年金受給権の評価については、定期金に関する権利として、次の場合に応じて評価減がされます。

(有期の定期金〈年金〉の場合)

その残存期間に応じ、その残存期間に受けるべき給付金額の総額に、次に掲げる割合を乗じた金額とします。

残存期間	割合
5年以下のもの	$\frac{70}{100}$
5年をこえ10年以下のもの	$\frac{60}{100}$
10年をこえ15年以下のもの	$\frac{50}{100}$
15年をこえ25年以下のもの	$\frac{40}{100}$
25年をこえ35年以下のもの	$\frac{30}{100}$
35年をこえるもの	$\frac{20}{100}$

(ロ)具体例

基本年金額 300万円

年金受取期間 15年

年金受給後4年経過後に相続が発生した場合の評価額

$$300 \text{万円} \times (15 \text{年} - 4 \text{年}) \times \frac{50}{100} = 1,650 \text{万円}$$

残り3,300万円{300万円×(15年−4年)}の年金受給権が1,650万円の評価になります。

(終身の定期金の場合)

その目的とされた者の当該契約に関する権利の取得の時ににおける年齢に応じ、1年間に受けるべき金額に、次の倍数を乗じたもの。

年齢	倍数
25歳以下の者	11倍
25歳をこえ40歳以下の者	8倍
40歳をこえ50歳以下の者	6倍
50歳をこえ60歳以下の者	4倍
60歳をこえ70歳以下の者	2倍
70歳をこえる者	1倍

(ハ) 具体例

保険料負担者 父
被保険者 長男（55歳）
基本年金額 700万円

相続が発生し、長男が年金受給権を相続した場合の相続税評価額
 $700 \text{万円} \times 4 \text{倍} = 2,800 \text{万円}$

長男は生涯年金を受取る権利を2,800万円の評価で相続したことになります。

(3) 連生終身保険

(イ) 対策の内容

連生終身保険は、被保険者は2人となり、それぞれ「第1被保険者」と「第2被保険者」といいます。

この保険は、商品の内容は保険会社によって異なりますが、一般的な連生終身保険としては、被保険者が2人とも死亡したときに、初めて保険金が支払われます。また、第1被保険者が死亡した後は、保険料の支払は免除されます。

(ロ) 具体例

契約者 父
被保険者 第1被保険者 父、第2被保険者 母

第1被保険者、第2被保険者2人とも死亡したときに保険金が支払われる契約とします。

(a) 父の死亡時の課税関係

第1被保険者である父の死亡時では、保険金は未だ支払われません。父の死亡時までには支払われた保険料の合計額について、後述する「生命保険契約に関する権利」として課税が行われます。

(b) 母の死亡時の課税関係

父の死亡時の「生命保険契約に関する権利」を子が相続していると、母の死亡時に子の受け取る父と母の保険金の合計額について、一時所得として所得税課税が行われます。

一方、父の死亡時に、「生命保険契約に関する権利」を母が相続していると、母の死亡時に父と母の保険金の合計額を子が相続により取得したものとみなされ、相続税の課税が行われます。

このように、連生終身保険は、父の死亡時には父が支払った保険料の合計については生命保険契約に関する権利として課税され、大幅な評価減の効果が期待できます。また、母の死亡時に受取る保険金については、所得税課税の場合には一時所得として低い税負担で済み、相続税課税の場合には、生命保険金の非課税規定の適用を受けることもできます。

(ハ) 留意点

(a) 連生終身保険は第1被保険者、第2被保険者がそれぞれ単独で終身保険に加入するよりも保険料は安くなります。但し、被保険者が高齢になると、逆に保険料は割高になることがあります。

(b) 第1被保険者死亡時に子供に契約者変更を行う場合、相続時に一の契約を複数に分割することはできませんので、契約を複数に分けて行うことも検討すべきと考えられます。

(4) 生命保険契約に関する権利

(イ) 対策の内容

金融資産を多額に保有している資産家にとって、相続税を軽減するのに有効な生命保険活用として、「生命保険契約に関する権利」を使った手法があります。

相続発生時に被相続人が保険料を負担している生命保険契約（掛け捨て保険契約は除く）で、被相続人以外の者がその生命保険契約の契約者でかつその契約に係る被保険者である場合には、その被相続人が負担した保険料の合計額については、「生命保険契約に関する権利」として評価され、大幅な評価減ができます。

(具体的算式)

$$\text{払込保険料の合計額} \times 70\% - \text{生命保険金額} \times 2\%$$

この評価は、払込期間が長くなればなるほど、払込保険料の額が多くなればなるほど評価減の効果は大きくなります。

(ロ) 具体例

契約者	父
被保険者	長男
保険金	2億円
既払込保険料	1億円
相続税評価額	$1\text{億円} \times 70\% - 2\text{億円} \times 2\% = 6,600\text{万円}$

既払込保険料 1 億円は預金等で置いておくと評価減は行われませんが、上記の生命保険を活用すると 6,600 万円の評価となり、3,400 万円の評価減となります。

(ハ) 留意点

(a) 一時払の保険料は既払込保険料の金額で評価するため、評価減の効果はありません。

(b) 掛け捨て保険は評価されません。

(c) 保険契約につき特約事項があるときは、その特約事項が生じたものとして生命保険金等を計算します。

(d) 上記生命保険権利の評価方法は平成 15 年度の改正で廃止され、平成 15 年 4 月 1 日以後の相続又は遺贈により取得した場合の価額は取得の時点における時価となりますが、当該権利を取得した時において当該契約を解約したとした場合に支払われることとなる解約返戻金の額（解約返戻金のほかに支払われることとなる前納保険料の金額、余剰金の分配額等がある場合には、これらの金額との合計額）により評価して差し支えありません。

(注) 平成 15 年 4 月 1 日以後の相続又は遺贈により取得した場合においても、平成 18 年 3 月 31 日までは、上記の計算により評価することができます。

第4 相続税軽減のケーススタディ

1 貸地貸家遊休地所有者

(1) 貸家の明渡しと建築の事例

(事例の説明)

(イ) 財産の状況

(a) 土地・・・貸家の敷地 800 m²、駐車場 500 m²、自宅 500 m²、土地の時価はすべて路線価で更地価額m²当たり 30 万円

(b) 建物・・・貸家(20 戸のうち 10 戸空家)、相続税評価額 1,800 万円(固定資産税評価額 2,580 万円)、自宅評価額 1,000 万円

(c) その他・・・金融資産 3,000 万円

(ロ) 家族関係

妻、子供 3 名

(ハ) 現状の収支(年間)

収入

貸家	420 万円(注 1)
駐車場	576 万円(注 2)
計	996 万円

支出

固定資産税	349 万円(注 3)
その他経費	160 万円
計	509 万円
差引計	487 万円

(注 1) 35,000 円(一戸当たり家賃)×10 戸×12 ヶ月=420 万円

(注 2) 10,000 円(一台当たり賃料)×48 台×12 ヶ月=576 万円

(注 3) 貸家建付地 30 万円×800 m²×0.7× $\left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000}\right)$ = 55 万円
固定資産評価割合

駐車場 30 万円×500 m²×0.7× $\left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000}\right)$ = 178 万円
固定資産評価割合

$$\begin{array}{l}
 \left[\begin{array}{l}
 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合} \\
 30 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合}
 \end{array} \right. \\
 \\
 \left. \begin{array}{l} \\ \\ \\ \end{array} \right] \\
 \\
 \text{56 万円} \quad \leftarrow
 \end{array}$$

$$\text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

$$\text{貸家建物} \quad 2,580 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 43 \text{ 万円}$$

(二) 相続税評価額

貸家建付地	1 億 9,680 万円 (注 1)
駐車場	1 億 5,000 万円 (注 2)
自宅敷地	<u>1 億 5,000 万円 (注 3)</u>
小計	4 億 9,680 万円
貸家建物	1,800 万円
自宅建物	<u>1,000 万円</u>
小計	2,800 万円
金融資産	<u>3,000 万円</u>
小計	<u>3,000 万円</u>
合計	5 億 5,480 万円
小規模宅地評価減	<u>△5,760 万円 (注 4)</u>
課税価格	<u><u>4 億 9,720 万円</u></u>

相続税額

夫の相続時	5,225 万円
妻の相続時	2,958 万円
計	<u><u>8,183 万円</u></u>

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 1 \text{ 億 } 9,680 \text{ 万円}$

貸家建付地

(注2) 30万円×500㎡=1億5,000万円

(注3) 30万円×500㎡=1億5,000万円

(注4) $30\text{万円} \times 240\text{㎡} \times \frac{80}{100} = 5,760\text{万円}$

(ホ) 納税方法の検討

(a) 延納による場合

延納税額 5,183万円 (= $\frac{8,183\text{万円}}{\text{相続税額}} - \frac{3,000\text{万円}}{\text{金融資産}}$)

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	259万円	103万円	362万円
2年目	259万円	98万円	357万円
3年目	259万円	93万円	352万円
4年目	259万円	88万円	347万円
5年目	259万円	83万円	342万円
	⋮	⋮	⋮

∴ 現状の収支では延納は困難となります。

(b) 物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場の約34%がなくなることとなります。

(計算)

$5,183\text{万円} \div 1\text{億}5,000\text{万円} \div 34\%$

(ヘ) 対策の概要

貸家の明渡しを受け、明渡後の土地に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(ト)対策に係る資金収支

収入

建築不動産の預り保証金	1,200万円 (注1)
計	1,200万円

支出

貸家明渡料	1,080万円 (注2)
明渡手数料	870万円 (注3)
建築費	2億4,000万円 (注1)
計	2億5,950万円
差引資金不足	2億4,750万円 …… 借入金にて調達します

(注1) 建築等に係る前提事項

建築費 2億4,000万円、入居者よりの預り保証金 1,200万円

(注2) $\{30 \text{万円} \times 800 \text{m}^2 \div 20 \text{戸} \times \frac{(0.6 \times 0.3)}{\text{借家権割合}} \times \frac{(100-50)}{\text{正当事由}}\% \} \times 10 \text{戸} = 1,080 \text{万円}$

一戸当たりの明渡料見積額

(注3) 弁護士費用計算上の一戸当たりの経済的利益

$(30 \text{万円} \times 800 \text{m}^2 \div 20 \text{戸}) \times \frac{1}{3} = 400 \text{万円} \rightarrow \text{弁護士費用 } 87 \text{万円}$

$87 \text{万円} \times 10 \text{戸} = 870 \text{万円}$

(チ) 対策実行後の収支(年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	2,400 万円 (注 1)
駐車場	576 万円	576 万円
計	996 万円	2,976 万円
支出		
固定資産税(土地)	289 万円	289 万円
固定資産税(建物)	60 万円	134 万円 (注 2)
その他経費	160 万円	360 万円 (注 3)
借入金元利金返済	—	1,367 万円 (注 4)
計	509 万円	2,150 万円
差引計	487 万円	826 万円
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%; margin-bottom: 5px;"></div> 収支余剰増加額 <u>339 万円</u>	

(注 1) 家賃収入・・・建築費の年 10%と仮定

(注 2) $2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \frac{50\%}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 120 \text{万円}$
固定資産評価割合

120 万円 + 17 万円 = 134 万円
自宅

(注 3) 家賃収入の 15%と仮定

(注 4) 借入金額 2 億 4,750 万円を利子 3.7%で元利均等 30 年返済した場合

(リ) 対策実行後の相続税評価額(建築後初年度)

相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸家建付地	1億9,680万円	1億9,680万円
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	4億9,680万円	4億9,680万円
貸家建物	1,800万円	8,400万円 (注1)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	2,800万円	9,400万円
金融資産	3,000万円	3,000万円
小計	3,000万円	3,000万円
借入金	—	△2億4,750万円
預り保証金	—	△1,200万円
小計	—	△2億5,950万円
合計	5億5,480万円	3億6,130万円
小規模宅地評価減	△5,760万円	△5,760万円
課税価格	4億9,720万円	3億370万円
評価額差額		<u>1億9,350万円</u>

相続税額

夫の相続時	5,225万円	2,165万円
妻の相続時	2,958万円	927万円
計	8,183万円	3,092万円

相続税額減少額 5,091万円

(注1) 2億4,000万円 × 50% × (1 - 0.3) = 8,400万円

固定資産評価割合 借家権割合

(ヌ)納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額 } 92 \text{ 万円} (= \text{相続税額 } 3,092 \text{ 万円} - \text{金融資産 } 3,000 \text{ 万円})$$

1年間の余剰金によって納税は完了します。

(ル)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
貸家建付地	1億9,680万円	2億4,000万円 (注2)
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	4億9,680万円	5億4,000万円
貸家建物	1,800万円	2億4,000万円 (注3)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	2,800万円	2億5,000万円
金融資産	—	—
小計	—	—
借入金	—	△2億4,750万円
預り保証金	—	△1,200万円
納税不足額 (注1)	△5,183万円	△92万円
小計	△5,183万円	△2億6,042万円
合計	4億7,297万円	5億2,958万円
	財産増加額	5,661万円

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注2) $30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 = 2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円}$

(注3) 建築費投資額 2億4,000万円

(ヲ)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	2,400 万円
駐車場	576 万円	576 万円
計	<u>996 万円</u>	<u>2,976 万円</u>
支出		
固定資産税(土地)	289 万円	289 万円
固定資産税(建物)	60 万円	134 万円
その他経費	160 万円	360 万円
借入金元利金返済	—	1,367 万円
延納税額・利子税	362 万円	—
計	<u>871 万円</u>	<u>2,150 万円</u>
差引計	<u>125 万円</u>	<u>826 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>701 万円</u>

(ワ)まとめ

貸家の明渡しを行い、新築マンション等を建築した今回の事例では、相続税の軽減上大きな効果があり、年間収支も改善されました。

(2)貸家の明渡しと売却と買換えの事例

(イ)対策の概要

貸家の明渡しを受け、明渡後の土地を売却して、その資金で他の賃貸用物件を購入し、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。財産の状況等の前提条件は(1)と同一とします。

(ロ) 対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	2億4,000万円 (注1)
譲渡経費	△720万円 (注2)
譲渡所得税等	△805万円 (注3)
建築不動産の預り保証金	960万円 (注4)
計	2億3,435万円

支出

貸家明渡料	1,080万円 (注5)
明渡手数料	870万円 (注6)
新規購入費用	2億4,000万円
計	2億5,950万円
差引資金不足	2,515万円 …… 自己資金を充当します

(注1) 相続税評価額(更地)で売却できるものとします。

$$30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 = 2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円}$$

(注2) $2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 3\% = 720 \text{ 万円}$

(注3) 事業用資産の買換の特例を適用します。

$$\{2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 20\% - (\underbrace{2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 5\%}_{\text{概算取得費}} + \underbrace{720 \text{ 万円}}_{\text{譲渡経費}} + \underbrace{1,080 \text{ 万円}}_{\text{明渡料}} + \underbrace{870 \text{ 万円}}_{\text{明渡手数料}}) \times 20\% \} \times 20\% = 805 \text{ 万円}$$

(注4) ・家賃収入…購入価額の8%とします。

・預り保証金は家賃の6か月分とします。

$$\frac{2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 8\%}{\text{月間の賃料収入}} \div 12 \text{ ヶ月} \times 6 \text{ か月} = 960 \text{ 万円}$$

(注5) $\{30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \div 20 \text{ 戸} \times \underbrace{(0.6 \times 0.3)}_{\text{借家権割合}} \times \underbrace{(100 - 50)\%}_{\text{正当事由}}\} \times 10 \text{ 戸} = 1,080 \text{ 万円}$

(注6) $(30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \div 20 \text{ 戸}) \times \frac{1}{3} = 400 \text{ 万円}$ (経済的利益) → 弁護士費用 87 万円
 $87 \text{ 万円} \times 10 \text{ 戸} = 870 \text{ 万円}$

(ハ) 対策後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	1,920 万円 (注 1)
駐車場	576 万円	576 万円
計	996 万円	2,496 万円
支出		
固定資産税等 (従来分)	349 万円	251 万円 (注 2)
固定資産税等 (新規分)	—	94 万円 (注 3)
その他経費	160 万円	288 万円 (注 4)
計	509 万円	633 万円
差引計	487 万円	1,863 万円
	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 10px; margin: 5px 0;"></div> 収支余剰増加額 <u>1,376 万円</u>	

(注 1) 2 億 4,000 万円 × 8% = 1,920 万円

(注 2) 349 万円 - 55 万円 - 43 万円 = 251 万円

(注 3) 買換不動産敷地 $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{40\%}{\text{土地割合}} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right)$
 = 22 万円

買換不動産建物 $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{50\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right)$
 = 72 万円

22 万円 + 72 万円 = 94 万円

(注 4) 1,920 万円 × 15% = 288 万円

(二) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸家建付地	1億9,680万円	7,872万円 (注1)
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	4億9,680万円	3億7,872万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家建物	1,800万円	5,040万円 (注2)
小計	2,800万円	6,040万円
金融資産	3,000万円	485万円
小計	3,000万円	485万円
預り保証金	—	△960万円
小計	—	△960万円
合計	5億5,480万円	4億3,437万円
小規模宅地評価減	△5,760万円	△5,760万円
課税価格	4億9,720万円	3億7,677万円
評価額差額		<u>1億2,043万円</u>
相続税額		
夫の相続時	5,225万円	3,151万円
妻の相続時	2,958万円	1,567万円
計	8,183万円	4,718万円
相続税軽減額		<u>3,465万円</u>

(注1) $2\text{億}4,000\text{万円} \times 40\% \times (1 - \frac{0.6}{\text{土地割合}} \times \frac{0.3}{\text{借地権割合}}) = 7,872\text{万円}$
貸家建付地

(注2) $2\text{億}4,000\text{万円} \times 60\% \times \frac{50\%}{\text{建物割合}} \times (1 - 0.3) = 5,040\text{万円}$
貸家

(ホ) 納税方法

延納による納税

延納税額 4,232 万円 (= 4,717 万円 - 485 万円)

相続税額 金融資産

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	211 万円	84 万円	295 万円	(362 万円)
2 年目	211 万円	80 万円	291 万円	(357 万円)
3 年目	211 万円	76 万円	287 万円	(352 万円)
4 年目	211 万円	72 万円	283 万円	(347 万円)
5 年目	211 万円	67 万円	278 万円	(342 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	
⋮	⋮	⋮	⋮	

延納で納税は十分可能です。

(ヘ) 相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
貸家建付地	1 億 9,680 万円	9,600 万円 (注 2)
駐車場	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	<u>4 億 9,680 万円</u>	<u>3 億 9,600 万円</u>
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
貸家建物	1,800 万円	1 億 4,400 万円 (注 3)
小計	<u>2,800 万円</u>	<u>1 億 5,400 万円</u>
預り保証金	—	△960 万円
納税不足額 (注 1)	<u>△5,183 万円</u>	<u>△4,232 万円</u>
小計	<u>△5,183 万円</u>	<u>△ 5,192 万円</u>
合計	<u>4 億 7,297 万円</u>	<u>4 億 9,808 万円</u>
	財産増加額	<u>2,511 万円</u>

(注 1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注 2) $2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times 40\% = 9,600 \text{万円}$
土地割合

(注 3) $2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times 60\% = 1 \text{億} 4,400 \text{万円}$
建物割合

(ト) 納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	1,920 万円
駐車場	576 万円	576 万円
計	996 万円	2,496 万円
支出		
固定資産税 (土地)	289 万円	256 万円
固定資産税 (建物)	60 万円	94 万円
その他経費	160 万円	288 万円
延納税額・利子税	362 万円	295 万円
計	871 万円	933 万円
差引計	125 万円	1,563 万円
収支余剰増加額		<u>1,438 万円</u>

(チ) まとめ

貸家の明渡し後の売却と、売却資金による収益物件への買換購入を行った今回の事例では、相続税の軽減効果とともに、収益性の向上についても大きな効果がありました。

(3) 貸地の売却と買換えの事例

(事例の説明)

(イ) 財産の状況

(a) 土地・・・貸地 3000 m²、駐車場 1000 m²、自宅 600 m²、土地の時価はすべて路線価で更地価額 m²当たり 30 万円

(b) 建物・・・自宅 1,000 万円

(c) その他…金融資産 5,000 万円

(ロ) 家族関係

妻、子供 3名

(ハ) 現状の収支(年間)

収入

貸宅地 653 万円 (注 1)

駐車場 720 万円 (注 2)

計 1,373 万円

支出

固定資産税 653 万円 (注 3)

計 653 万円

差引計 720 万円

(注 1) 坪当たり地代(1ヶ月)600円、600円×3000m²÷3.3058×12ヶ月=653万円

(注 2) 10,000円(一台当たり賃料)×60台×12ヶ月=720万円

(注 3) 貸地 $30 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 209 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ \text{固定資産評価額} \\ 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \\ \text{固定資産評価額} \end{array} \right] 70 \text{ 万円}$

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

(二)相続税評価額

貸地	3億6,000万円 (注1)
駐車場	3億 円 (注2)
自宅敷地	1億8,000万円 (注3)
小計	<u>8億4,000万円</u>
自宅建物	1,000万円
小計	<u>1,000万円</u>
金融資産	5,000万円
小計	<u>5,000万円</u>
合計	9億 円
小規模宅地評価減	<u>△5,760万円 (注4)</u>
課税価格	<u><u>8億4,240万円</u></u>

相続税額

夫の相続時	1億2,029万円
妻の相続時	8,547万円
計	<u><u>2億 576万円</u></u>

(注1) $30 \text{万円} \times 3000 \text{m}^2 \times (1 - 0.6) = 3 \text{億} 6,000 \text{万円}$
底地割合

(注2) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 = 3 \text{億円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 600 \text{m}^2 = 1 \text{億} 8,000 \text{万円}$

(注4) $30 \text{万円} \times 240 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 4,800 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億5,576万円(=2億576万円-5,000万円)
自己資金

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	778万円	311万円	1,089万円
2年目	778万円	296万円	1,074万円
3年目	778万円	280万円	1,058万円
4年目	778万円	265万円	1,043万円
5年目	778万円	249万円	1,027万円
	⋮	⋮	⋮

∴ 現状の収支では延納は不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場のほぼ52%がなくなることとなります。

(計算)

1億5,576万円÷3億円≒52%

(へ)対策の概要

貸地の売却を行い、その資金で収益不動産を買換により購入することにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(ト)対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	3億6,000万円 (注1)
譲渡経費	△1,800万円 (注2)
譲渡所得税等	△1,296万円 (注3)
建築不動産の預り保証金	1,440万円 (注4)
計	<u>3億4,344万円</u>

支出

買換購入費用	<u>3億6,000万円</u>
計	<u>3億6,000万円</u>

差引資金不足 1,656万円 …… 自己資金を充当します

(注1) 相続税評価額で売却できるものとします。

(注2) $3億6,000万円 \times \frac{5\%}{\text{手数料率}} = 1,800万円$

(注3) 買換の特例を適用した場合の譲渡所得税等：

$$\{3億6,000万円 \times 20\% - (3億6,000万円 \times 5\% + 1,800万円) \times 20\% \} \times 20\% = 1,296万円$$

(注4) 1ヶ月当たり家賃240万円の6ヶ月分

$$1ヶ月分家賃：3億6,000万円 \times 8\% \times \frac{1}{12} = 240万円$$

(チ) 対策実行後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	653 万円	—
駐車場	720 万円	720 万円
買換資産	—	2,880 万円 (注 1)
計	1,373 万円	3,600 万円
支出		
固定資産税等	653 万円	585 万円 (注 2)
維持管理経費	—	432 万円 (注 3)
計	653 万円	1,017 万円
差引計	720 万円	2,583 万円
収支余剰増加額		<u>1,863 万円</u>

(注 1) 3 億 6,000 万円 \times 8% = 2,880 万円

表面利回り

(注 2) 駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

買換資産敷地 $3 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円} \times \frac{40\%}{100} \times \frac{0.7}{100} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 33 \text{ 万円}$
土地割合 固定資産評価割合

買換資産建物 $3 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{100} \times \frac{0.5}{100} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 108 \text{ 万円}$
建物割合 固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合
 70 万円 ←

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

(注 3) 2,880 万円 \times 15% = 432 万円

(リ) 対策実行後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸地	3億6,000万円	—
買換資産敷地	—	1億1,808万円 (注1)
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	1億8,000万円	1億8,000万円
小計	8億4,000万円	5億9,808万円
買換資産建物	—	7,560万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	8,560万円
金融資産	5,000万円	3,344万円
小計	5,000万円	3,344万円
預り保証金	—	△1,440万円
小計	—	△1,440万円
合計	9億円	7億272万円
小規模宅地評価減	△5,760万円	△5,760万円
課税価格	8億4,240万円	6億4,512万円
評価額差額		<u>1億9,728万円</u>
相続税額		
夫の相続時	1億2,029万円	7,814万円
妻の相続時	8,547万円	5,176万円
計	2億576万円	1億2,990万円
相続税軽減額		<u>7,586万円</u>

(注1) $3\text{億}6,000\text{万円} \times 40\% \times (1 - \frac{0.6}{\text{土地割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 1\text{億}1,808\text{万円}$
 土地割合 借地権割合 借家権割合
 貸家建付地

$$(注2) 3億6,000万円 \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{0.5}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 9,072 \text{万円}$$

固定資産税評価額

(又)納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 9,646 \text{万円} (= \frac{1 \text{億} 2,990 \text{万円} - 3,334 \text{万円}}{\text{相続税額} \quad \text{金融資産}})$$

延納期間　　20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	482万円	193万円	675万円	(1,089万円)
2年目	482万円	183万円	665万円	(1,074万円)
3年目	482万円	174万円	656万円	(1,058万円)
4年目	482万円	164万円	646万円	(1,043万円)
5年目	482万円	154万円	636万円	(1,027万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(ル)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
貸地	3億6,000万円	—
貸家建付地	—	1億4,400万円(注2)
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	1億8,000万円	1億8,000万円
小計	8億4,000万円	6億2,400万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	—	2億1,600万円(注3)
小計	1,000万円	2億2,600万円
預り保証金	—	△1,440万円
納税不足額(注1)	△1億5,576万円	△9,646万円
小計	△1億5,576万円	△1億1,086万円
合計	6億9,424万円	7億3,914万円
	財産増加額	<u>4,490万円</u>

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注2) 3億6,000万円×40%=1億4,400万円
土地割合

(注3) 3億6,000万円×60%=2億1,600万円
建物割合

(ヲ)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	653 万円	—
貸家	—	2,880 万円
駐車場	720 万円	720 万円
計	<u>1,373 万円</u>	<u>3,600 万円</u>
支出		
固定資産税（土地）	636 万円	460 万円
固定資産税（建物）	17 万円	125 万円
その他経費	—	432 万円
延納税額・利子税	1,089 万円	675 万円
計	<u>1,742 万円</u>	<u>1,692 万円</u>
差引計	<u>△369 万円</u>	<u>1,908 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>2,277 万円</u>

(ワ)まとめ

低収益しか生まない貸地を売却し、売却額と同額の買換資産を購入した今回の事例では、相続税の大幅な軽減効果とともに収益性の向上効果が得られました。

(4)貸地の明渡し及び売却と建築の事例

(イ)対策の概要

貸地の一部明渡しを受け、残りを売却し、明渡し後の土地に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

明渡し面積 1000㎡、売却面積 2000㎡とします。その他財産の状況等は(3)と同一です。

(ロ) 対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	2億4,000万円 (注1)
譲渡費用	△1,200万円 (注2)
譲渡所得税等	△864万円 (注3)
建築不動産の預り保証金	1,500万円 (注4)
計	<u>2億3,436万円</u>

支出

貸地明渡料	1億8,000万円 (注5)
明渡手数料	1,557万円 (注6)
建築費	3億 円 (注7)
計	<u>4億9,557万円</u>
差引資金不足	<u>2億6,121万円</u> …借入金にて調達します

(注1) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 \times \frac{(1 - 0.6)}{\text{底地割合}} = 2 \text{億} 4,000 \text{万円}$

(注2) $2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \frac{5\%}{\text{手数料率}} = 1,200 \text{万円}$

(注3) 買換えの特例を適用した場合の譲渡所得税等：

$\{2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times 20\% - (2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times 5\% + 1,200 \text{万円}) \times 20\%$
 $\times 20\% = 864 \text{万円}$

(注4) $\frac{3 \text{億円} \times 10\%}{\text{月間の賃料収入}} \div 12 \text{か月} \times 6 \text{か月} = 1,500 \text{万円}$

(注5) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times \frac{0.6}{\text{借地権割合}} = 1 \text{億} 8,000 \text{万円}$

(注6) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times \frac{1}{2} = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$ (経済的利益)
弁護士費用 1,557万円

(注7) $\frac{50 \text{万円}}{\text{坪当たりの建築費用}} \times \frac{1000 \text{m}^2}{\text{施工床面積}} \times 200\% \div 3.3058 = 3 \text{億円}$

(ハ) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
貸地	653 万円	—
駐車場	720 万円	720 万円
建築不動産	—	3,000 万円 (注 1)
計	1,373 万円	3,720 万円
支出		
固定資産税等	653 万円	663 万円 (注 2)
維持管理経費	—	450 万円 (注 3)
借入金元金返済	—	1,442 万円 (注 4)
計	653 万円	2,555 万円
差引計	720 万円	1,165 万円
収支余剰増加額		<u>445 万円</u>

(注 1) 3 億円 \times $\frac{10}{100}$ = 3,000 万円
表面利回り

(注 2) 駐車場 30 万円 \times 1000 $\text{m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right)$ = 357 万円
固定資産評価割合

建築不動産敷地 30 万円 \times 1000 $\text{m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right)$ = 69 万円
固定資産評価割合

建築不動産建物 3 億円 $\times 0.5 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right)$ = 150 万円
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合
70 万円 ←

自宅建物 1,000 万円 $\times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right)$ = 17 万円

(注 3) 3,000 万円 \times 15% = 450 万円

(注 4) 借入金額 2 億 6,121 万円を利子 3.7% で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸地	3億6,000万円	—
建築不動産敷地	—	2億4,600万円 (注1)
駐車場	3億 円	3億 円
自宅敷地	1億8,000万円	1億8,000万円
小計	8億4,000万円	7億2,600万円
建築不動産	—	1億 500万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億1,500万円
金融資産	5,000万円	5,000万円
小計	5,000万円	5,000万円
借入金	—	△2億6,121万円
預り保証金	—	△1,500万円
小計	—	△2億7,621万円
合計	9億 円	6億1,479万円
小規模宅地評価減	△5,760万円	△5,760万円
課税価格	8億4,240万円	5億5,719万円
評価額差額		<u>2億8,521万円</u>

相続税額

夫の相続時	1億2,029万円	6,275万円
妻の相続時	8,547万円	3,857万円
計	<u>2億 576万円</u>	<u>1億 132万円</u>
相続税軽減額		<u>2億444万円</u>

(注1) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{100} \times \frac{0.3}{100}) = 2 \text{億} 4,600 \text{万円}$

借地権割合 借家権割合

貸家建付地

(注2) 3億円 × $\frac{0.5}{}$ × (1 - $\frac{0.3}{}$) = 1億500万円

固定資産評価割合 借家権割合

(ホ) 納税方法

延納による納税

延納税額 5,132万円 (= $\frac{1億132万円}{}$ - $\frac{5,000万円}{}$)
相続税額 金融資産

延納期間 20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	257万円	103万円	360万円	(1,089万円)
2年目	257万円	98万円	355万円	(1,074万円)
3年目	257万円	92万円	349万円	(1,058万円)
4年目	257万円	87万円	344万円	(1,043万円)
5年目	257万円	82万円	339万円	(1,027万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
貸地	3億6,000万円	—
貸家建付地	—	3億円(注2)
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	1億8,000万円	1億8,000万円
小計	8億4,000万円	7億8,000万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	—	3億円(注3)
小計	1,000万円	3億1,000万円
借入金	—	△2億6,121万円
預り保証金	—	△1,500万円
納税不足額(注1)	△1億5,576万円	△5,132万円
小計	△1億5,576万円	△3億2,753万円
合計	6億9,424万円	7億6,247万円
	財産増加額	<u>6,823万円</u>

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注2) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 = 3 \text{億円}$

(注3) 建築費投資額 3億円

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	653 万円	—
貸家	—	3,000 万円
駐車場	720 万円	720 万円
計	<u>1,373 万円</u>	<u>3,720 万円</u>
支出		
固定資産税(土地)	636 万円	496 万円
固定資産税(建物)	17 万円	167 万円
その他経費	—	450 万円
借入金元利金返済	—	1,442 万円
延納税額・利子税	1,089 万円	360 万円
計	<u>1,742 万円</u>	<u>2,915 万円</u>
差引計	<u>△369 万円</u>	<u>805 万円</u>
収支余剰増加額	<u>1,174 万円</u>	

(チ)まとめ

貸地の一部明渡しと一部売却を行い、明渡し後の更地に建物を建築した今回の事例では、相続税の軽減上大きな効果があり、収益性も全部売却・買換の対策案と較べますと収益性の向上効果は少ないのですが、それでも対策前よりもかなり収益は向上しました。

(5) 定期借地権の活用事例

(事例の説明)

(イ) 財産の状況

(a) 土地……遊休地 600 m²、駐車場 1000 m²、自宅 200 m²、土地の時価はすべて路線価ベースの更地価額m²当たり 40 万円

(b) その他……金融資産 2,000 万円

(ロ) 家族関係

妻、子供 3 名

(ハ) 現状の収支(年間)

収入

駐車場 1,080 万円 (注 1)

計 1,080 万円

支出

固定資産税等 796 万円 (注 2)

計 796 万円

差引計 284 万円

(注 1) 1 台当たり 15,000 円×60 台×12 ヶ月=1,080 万円

(注 2) 遊休地 $40 \text{ 万円} \times 600 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \frac{17}{1000} = 285 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $40 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \frac{17}{1000} = 476 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $40 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 18 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

285 万円 + 476 万円 + 18 万円 + 17 万円 = 796 万円

(二) 相続税評価額

遊休地	2億4,000万円 (注1)
駐車場	4億円 (注2)
自宅敷地	8,000万円 (注3)
小計	<u>7億2,000万円</u>
自宅建物	1,000万円
小計	<u>1,000万円</u>
金融資産	2,000万円
小計	<u>2,000万円</u>
合計	<u>7億5,000万円</u>
小規模宅地評価減	<u>△7,066万円 (注4)</u>
課税価額	<u><u>6億7,934万円</u></u>

相続税額

夫の相続時	8,413万円
妻の相続時	<u>5,690万円</u>
計	<u><u>1億4,103万円</u></u>

(注1) 40万円×600㎡=2億4,000万円

(注2) 40万円×1,000㎡=4億円

(注3) 40万円×200㎡=8,000万円

(注4) $40 \text{万円} \times 200 \text{㎡} \times \frac{80}{100} + 40 \text{万円} \times 33.3 \text{㎡} \times \frac{50}{100} = 7,066 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億2,103万円(=1億4,103万円-2,000万円)
金融資産

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	605万円	242万円	847万円
2年目	605万円	230万円	835万円
3年目	605万円	218万円	823万円
4年目	605万円	206万円	811万円
5年目	605万円	194万円	799万円
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 現状の収支では延納は不可能となります。

(b)物納による場合

遊休地の物納を行うと、駐車場のほぼ50%がなくなることとなります。

(計算)

1億2,106万円÷2億4,000万円≒50%

(ヘ)対策の内容

(a)概要

遊休地と駐車場に分譲マンション事業用の定期借地権事業を行い、そこで得た保証金に借入金を加えて、賃貸物件を購入し、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(b)前提条件

1) 定期借地権設定の保証金は更地価額の20%、毎年の地代は更地価額の1.5%とします。

2) 購入する賃貸物件

イ. 年収…購入価額の年8%

ロ. 維持管理費…年収の年15%

ハ. 土地と建物の割合…4:6

(ト)対策に係る資金収支

収入

定期借地権の預り保証金	1億2,800万円	(注1)
計	<u>1億2,800万円</u>	

支出

賃貸物件購入	2億5,600万円	(注2)
購入諸費用	768万円	(注3)
計	<u>2億6,368万円</u>	

差引計 △1億3,568万円 ……借入金にて調達します

(注1) $(2億4,000万円 + 4億円) \times 20\% = 1億2,800万円$

(注2) 土地 1億240万円、建物 1億5,360万円 計2億5,600万円

(注3) $2億5,600万円 \times 3\% = 768万円$

(チ) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
駐車場	1,080 万円	0 万円
購入不動産	—	2,048 万円 (注 1)
地代収入	—	960 万円 (注 2)
計	1,080 万円	3,008 万円
支出		
固定資産税等	796 万円	284 万円 (注 3)
維持管理経費	—	307 万円 (注 4)
借入金元利金返済	—	749 万円 (注 5)
計	796 万円	1,340 万円
差引計	284 万円	1,668 万円
	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 10px; margin: 5px 0;"></div>	
	収支余剰増加額	<u>1,384 万円</u>

(注 1) 2 億 5,600 万円 × 8% = 2,048 万円

(注 2) (2 億 4,000 万円 + 4 億円) × 1.5% = 960 万円

(注 3) 定期借地権敷地 40 万円 × 1600 m² × $\frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 150$ 万円

購入不動産敷地 2 億 5,600 万円 × 40% × $\frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 23$ 万円

購入不動産建物 2 億 5,600 万円 × 60% × $\frac{0.5}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 76$ 万円

自宅敷地 40 万円 × 200 m² × $\frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 18$ 万円

自宅建物 1,000 万円 × $\left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17$ 万円

150 万円 + 23 万円 + 76 万円 + 18 万円 + 17 万円 = 284 万円

(注 4) 2,048 万円 × 15% = 307 万円

(注 5) 借入金額 1 億 3,568 万円を利子 3.7% で元利均等 30 年返済した場合

(リ) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
遊休地	2億4,000万円	—
駐車場	4億 円	—
定期借地権敷地	—	3億8,400万円 (注1)
購入不動産敷地	—	8,396万円 (注2)
自宅敷地	8,000万円	8,000万円
小計	7億2,000万円	5億4,796万円
購入不動産建物	—	5,376万円 (注3)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	6,376万円
金融資産	2,000万円	2,000万円
小計	2,000万円	2,000万円
借入金	—	△1億3,568万円
預り保証金	—	△2,918万円 (注4)
小計	—	△1億6,486万円
合計	7億5,000万円	△4億6,686万円
小規模宅地評価減	△7,066万円	△6,799万円 (注5)
課税価格	6億7,934万円	3億9,887万円

評価額差額 2億8,047万円

相続税額

夫の相続時	8,413万円	3,502万円
妻の相続時	5,690万円	1,788万円
計	1億4,103万円	5,290万円

相続税軽減額 8,813万円

(注1) (2億4,000万円+4億円) × (1-40%) = 3億8,400万円

※ 借地権割合 60%地区の、設定期間 50 年、残存期間 50 年のケースの定期借地権の割合

(注2) 1億240万円 × (1 - $\frac{0.6}{借地権割合} \times \frac{0.3}{借家権割合}$) = 8,396万円

貸家建付地

(注3) 1億5,360万円 × $\frac{0.5}{固定資産評価割合} \times (1 - \frac{0.3}{借家権割合})$ = 5,376万円

(注4) 1億2,800万円 × $\frac{0.228}{\text{年利3\%、50年間の複利現価率}}$ = 2,918万円

平成14年1月1日以降の相続、遺贈、贈与については、年利3%の複利現価率となります。この場合の預り保証金債務計上額は、1億2,800万円 × 0.228 = 2,918万円となります。

(注5) 40万円 × 200 m² × $\frac{80}{100}$ + 40万円 × (1-40%) × 33.3 m² × $\frac{50}{100}$ = 6,799万円

(ヌ) 納税方法

延納による納税

延納税額 3,290万円 (= $\frac{5,290万円}{\text{相続税額}} - \frac{2,000万円}{\text{金融資産}}$)

延納期間 20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	165万円	66万円	231万円	(847万円)
2年目	165万円	63万円	228万円	(835万円)
3年目	165万円	59万円	224万円	(823万円)
4年目	165万円	56万円	221万円	(811万円)
5年目	165万円	53万円	218万円	(799万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(ル) 相続税納税後の財産 (時価)

	対策実行前	対策実行後
貸家建付地	—	1億 240万円 (注2)
遊休地	2億 4,000万円	—
定期借地権敷地	—	6億 4,000万円 (注3)
駐車場	4億 円	—
自宅敷地	8,000万円	8,000万円
小計	7億 2,000万円	8億 2,240万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	—	1億 5,360万円 (注4)
小計	1,000万円	1億 6,360万円
金融資産	—	—
借入金	—	△1億 3,568万円
預り保証金	—	△1億 2,800万円
納税不足額 (注1)	△1億 2,106万円	△3,290万円
小計	△1億 2,106万円	△2億 9,658万円
合計	6億 894万円	6億 8,942万円
	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 10px; margin: 5px 0;"></div> 財産増加額 <u>8,048万円</u>	

(注 1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注 2) $2\text{億}5,600\text{万円} \times 40\% = 1\text{億}240\text{万円}$
土地割合

(注 3) $40\text{万円} \times 1600\text{m}^2 = 6\text{億}4,000\text{万円}$

(注 4) $2\text{億}5,600\text{万円} \times 60\% = 1\text{億}5,360\text{万円}$
建物割合

(ヲ)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地（地代）	—	960 万円
貸家	—	2,048 万円
駐車場	1,080 万円	—
計	<u>1,080 万円</u>	<u>3,008 万円</u>
支出		
固定資産税（土地）	779 万円	191 万円
固定資産税（建物）	17 万円	93 万円
その他経費	—	307 万円
借入金元利金返済	—	749 万円
延納税額・利子税	847 万円	231 万円
計	<u>1,643 万円</u>	<u>1,571 万円</u>
差引計	<u>△563 万円</u>	<u>1,437 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>2,000 万円</u>

(ワ)まとめ

相続税の軽減と収益性の向上のため、遊休地等の高度利用を図りたいが、多額の借入は避けたいといったケースでは、今回の事例のように定期借地権を活用した対策案をおすすめします。定期借地権を設定することで、敷地が定期借地権の設定の目的となっている宅地として、大幅な評価減が得られますし、また、本対策案のように預り保証金を資金源として不動産の購入を行いますと、更に大幅な相続税軽減効果が得られます。

(6) 等価交換の活用事例

(事例の説明)

(イ) 財産の状況

(a) 土地…駐車場 2000 m²、自宅 200 m²、土地の時価は路線価ベースで更地価額
m²当たり 30 万円

(b) その他…金融資産 2,000 万円

(ロ) 家族関係

妻、子供 3名

(ハ) 現状の収支

収入

駐車場	1,440 万円 (注 1)
計	1,440 万円

支出

固定資産税等	745 万円 (注 2)
計	745 万円

差引計

695 万円

(注 1) 10,000 円×120 台×12 ケ月=1,440 万円

(注 2) 駐車場 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \frac{17}{1000} = 714 \text{ 万円}$

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

714 万円+14 万円+17 万円=745 万円

(二) 相続税評価額

駐車場	6億	円	(注1)
自宅敷地	6,000	万円	(注2)
小計	6億6,000	万円	
自宅建物	1,000	万円	
金融資産	2,000	万円	
小計	3,000	万円	
合計	6億9,000	万円	
小規模宅地評価減	△5,299	万円	(注3)
課税価格	6億3,701	万円	

相続税額

夫の相続時	7,672	万円
妻の相続時	5,055	万円
計	1億2,727	万円

(注1) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 = 6 \text{ 億円}$

(注2) $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 = 6,000 \text{ 万円}$

(注3) $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} + 30 \text{ 万円} \times 33.3 \text{ m}^2 \times \frac{50}{100} = 5,299 \text{ 万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億727万円 (=1億2,727万円 - 2,000万円)
金融資産

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	536万円	215万円	751万円
2年目	536万円	204万円	740万円
3年目	536万円	193万円	729万円
4年目	536万円	182万円	720万円
5年目	536万円	172万円	708万円
⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 現状の収支では延納不可能となります。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場の18%がなくなることとなります。

(計算)

$$1 \text{億} 727 \text{万円} \div 6 \text{億円} \div 18\%$$

(ヘ)対策の概要

駐車場の明渡しを受け、明渡後の土地に等価交換事業により建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(ト)前提条件

(a)建築関係

土地	6億	円	
建物建築費	7億2,500万円	(= <u>60万円</u> × <u>1,208.4坪</u>)	坪当たり工事単価 施工床面積
販売経費	4,350万円	(=7億2,500万円×6%)	
分譲面積	970坪	(施工床の80.27%)	
分譲金額	坪当たり	145万円	
賃貸収入坪単価		6,000円	

(b) マンションの総経費と総販売金額

土地建物の総コスト

$$13 \text{ 億 } 6,850 \text{ 万円 } (= \underbrace{6 \text{ 億円}}_{\text{土地}} + \underbrace{7 \text{ 億 } 2,500 \text{ 万円}}_{\text{建物建築費}} + \underbrace{4,350 \text{ 万円}}_{\text{販売経費}})$$

マンションの総分譲価格

$$14 \text{ 億 } 650 \text{ 万円 } (= 145 \text{ 万円} / \text{坪} \times 970 \text{ 坪})$$

(c) 地主への還元部分

$$6 \text{ 億円} \div 145 \text{ 万円} = 413 \text{ 坪}$$

$$413 \text{ 坪} \div 970 \text{ 坪} = 42\%$$

(チ) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
駐車場	1,440 万円	0 万円
建築不動産	—	2,973 万円 (注1)
計	1,440 万円	2,973 万円
支出		
固定資産税等	745 万円	60 万円 (注2)
維持管理経費	—	445 万円 (注3)
計	745 万円	705 万円
差引計	695 万円	2,268 万円
	収支余剰増加額	<u>1,573 万円</u>

(注1) $6,000 \text{ 円} \times 413 \text{ 坪} \times 12 \text{ か月} = 2,973 \text{ 万円}$

(注2) 建築不動産敷地 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times 42\% \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right)$
取得割合 固定資産評価割合
= 58 万円

建築不動産建物 $(\frac{145 \text{ 万円} - 6 \text{ 億円}}{970 \text{ 坪}}) \times 413 \text{ 坪} \times 0.5 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right)$
販売単価 土地単価 固定資産評価割合
= 171 万円

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

$$\text{自宅建物 } 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

$$58 \text{ 万円} + 171 \text{ 万円} + 14 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 260 \text{ 万円}$$

$$\text{(注 3) } 2,973 \text{ 万円} \times 15\% = 445 \text{ 万円}$$

(リ) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
建築不動産敷地	—	2 億 664 万円 (注 1)
駐車場	6 億 円	—
自宅敷地	6,000 万円	6,000 万円
小計	6 億 6,000 万円	2 億 6,664 万円
建築不動産建物	—	1 億 1,997 万円 (注 2)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	1 億 2,997 万円
金融資産	2,000 万円	2,000 万円
小計	2,000 万円	2,000 万円
合計	6 億 9,000 万円	4 億 1,661 万円
小規模宅地評価減	△5,299 万円	△5,209 万円
課税価格	6 億 3,701 万円	3 億 6,452 万円

評価額差額 2 億 7,249 万円

相続税額

夫の相続時	7,672 万円	2,967 万円
妻の相続時	5,055 万円	1,445 万円
計	1 億 2,727 万円	4,412 万円

相続税軽減額 8,315 万円

$$\text{(注 1) } 30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times 42\% \times \left(1 - \frac{0.6}{\text{取得割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}} \right) = 2 \text{ 億 } 664 \text{ 万円}$$

借地権割合 借家権割合

貸家建付地

$$(注2) \frac{(145 \text{ 万円} - 6 \text{ 億円} \div 970 \text{ 坪})}{\text{販売単価}} \times 413 \text{ 坪} \times 0.5 \times \frac{(1 - 0.3)}{\text{固定資産評価割合}} = 1 \text{ 億 } 1,997 \text{ 万円}$$

借家権割合
建物固定資産税評価額

$$(注3) 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} + 30 \text{ 万円} \times (1 - 0.6 \times 0.3) \times 33.3 \text{ m}^2 \times \frac{50}{100}$$

= 5,209 万円

(ヌ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額 } 2,412 \text{ 万円 } (= \frac{4,412 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} \times \text{金融資産})$$

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	121 万円	48 万円	169 万円	(751 万円)
2 年目	121 万円	46 万円	167 万円	(740 万円)
3 年目	121 万円	43 万円	164 万円	(729 万円)
4 年目	121 万円	41 万円	162 万円	(720 万円)
5 年目	121 万円	39 万円	160 万円	(708 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(ル) 相続税納税後の財産 (時価)

	対策実行前	対策実行後
貸家建付地	—	2億5,200万円 (注2)
駐車場	6億 円	—
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
小計	6億6,000万円	3億1,200万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	—	3億4,279万円 (注3)
小計	1,000万円	3億5,279万円
納税不足額 (注1)	△1億727万円	△2,412万円
小計	△1億727万円	△2,412万円
合計	5億6,273万円	6億4,067万円
財産増加額		<u>7,794万円</u>

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注2) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 \times \frac{42\%}{\text{取得割合}} = 2 \text{億} 5,200 \text{万円}$

(注3) $(\frac{145 \text{万円}}{\text{販売単価}} - \frac{6 \text{億円}}{\text{土地単価}} \div 970 \text{坪}) \times 413 \text{坪} = 3 \text{億} 4,338 \text{万円}$

(ヲ)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	—	2,973 万円
駐車場	1,440 万円	—
計	<u>1,440 万円</u>	<u>2,973 万円</u>
支出		
固定資産税 (土地)	728 万円	72 万円
固定資産税 (建物)	17 万円	188 万円
その他経費	—	445 万円
延納税額・利子税	751 万円	169 万円
計	<u>1,496 万円</u>	<u>874 万円</u>
差引計	<u>△56 万円</u>	<u>2,099 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>2,155 万円</u>

(ワ)まとめ

相続税軽減と収益性向上を図りたいが、多額の借入は避けたいといったケースで、今回の事例のように等価交換事業を活用するのも一方法です。

2 貸農地所有者

(1) 貸農地の明渡しと建築の事例

(事例の説明)

(イ) 財産の状況

(a) 土地…貸農地（市街化区域農地）2000 m²、駐車場 1000 m²、自宅 200 m²、土地の時価は路線価ベースで更地価額m²当たり 30 万円

(b) その他…金融資産 2,000 万円

(ロ) 家族関係

妻、子供 3名

(ハ) 現状の収支

収入

貸農地	20 万円
駐車場	720 万円 (注 1)
計	<u>740 万円</u>

支出

固定資産税等	626 万円 (注 2)
計	<u>626 万円</u>
差引計	<u><u>114 万円</u></u>

(注 1) 1 万円×60 台×12 ケ月=720 万円

(注 2) 貸農地 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \frac{1}{3} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 238 \text{ 万円}$

駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

238 万円 + 357 万円 + 14 万円 + 17 万円 = 626 万円

(二) 相続税評価額

貸農地	3億6,000万円	(注1)
駐車場	3億	円 (注2)
自宅敷地	6,000万円	(注3)
小計	7億2,000万円	
自宅建物	1,000万円	
金融資産	2,000万円	
小計	3,000万円	
合計	7億5,000万円	
小規模宅地評価減	△5,299万円	(注4)
課税価格	6億9,701万円	

相続税額

夫の相続時	8,757万円
妻の相続時	5,955万円
計	1億4,712万円

(注1) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 \times (1 - 0.4) = 3 \text{億} 6,000 \text{万円}$
耕作権割合

(注2) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 = 3 \text{億円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 200 \text{m}^2 = 6,000 \text{万円}$

(注4) $30 \text{万円} \times 200 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} + 30 \text{万円} \times 33.3 \text{m}^2 \times \frac{50}{100} = 5,299 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億2,712万円 (=1億4,712万円 - 2,000万円)
金融資産

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	636万円	254万円	890万円
2年目	636万円	242万円	878万円
3年目	636万円	229万円	865万円
4年目	636万円	216万円	852万円
5年目	636万円	203万円	839万円
⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 現状の収支では延納不可能となります。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場を42%失うこととなり、現状の収支では固定資産税等の支払さえ不可能になると予想されます。

(計算)

1億2,712万円 ÷ 3億円 ≒ 42%

(へ)対策の内容

(a)概要

貸農地の明渡しを受け、明渡後の土地に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(b)前提条件

1)明渡関係

- ・農地の明渡は更地の10%の明渡料の支払で明渡し可能とします。
- ・明渡手数料は弁護士費用で、農地の更地価額から明渡料を差引いた金額の5%とします。

2)建築関係

- ・建築費は施工床面積1210坪で、坪当たり単価を50万円とします。
- ・年間家賃収入は建築費の10%とします。

・預り保証金は月額家賃の収入の6ヶ月分とします。

・維持管理費は年間家賃の収入の15%とします。

(ト)対策に係る資金収支

収入

建築不動産の預り保証金	3,025万円	(注1)
計	3,025万円	

支出

貸農地明渡料	6,000万円	(注2)
明渡手数料	2,700万円	(注3)
建築費	6億500万円	(注4)
計	6億9,200万円	
差引資金不足	6億6,175万円	…借入金にて調達します

(注1) $\frac{6,050 \text{万円}}{12 \text{ヶ月}} \times 6 \text{ヶ月} = 3,025 \text{万円}$
年間家賃収入

(注2) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 \times 10\% = 6,000 \text{万円}$

(注3) $(30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 - 6,000 \text{万円}) \times 5\% = 2,700 \text{万円}$

(注4) $50 \text{万円} \times 1210 \text{坪} = 6 \text{億} 500 \text{万円}$

(チ) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
貸農地	20 万円	—
駐車場	720 万円	720 万円
建築不動産	—	6,050 万円 (注 1)
計	740 万円	6,770 万円
支出		
固定資産税等	626 万円	831 万円 (注 2)
維持管理経費	—	907 万円 (注 3)
借入金元金返済	—	3,689 万円 (注 4)
計	626 万円	5,427 万円
差引計	114 万円	1,343 万円
収支余剰増加額		1,229 万円

(注 1) 6 億 500 万円 × $\frac{10}{100}$ = 6,050 万円
表面利回り

(注 2) 駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

建築不動産敷地 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 140 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

建築不動産建物 $6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円} \times \frac{0.5}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 303 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$

357 万円 + 140 万円 + 303 万円 + 14 万円 + 172 万円 = 831 万円

(注 3) 6,050 万円 × 15% = 907 万円

(注 4) 借入金額 6 億 6,175 万円を利子 3.7% で元利均等 30 年返済した場合

(リ) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸農地	3億6,000万円	—
建築不動産敷地	—	4億9,200万円 (注1)
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
小計	7億2,000万円	8億5,200万円
建築不動産建物	—	2億1,175万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	2億2,175万円
金融資産	2,000万円	2,000万円
小計	2,000万円	2,000万円
借入金	—	△6億6,175万円
預り保証金	—	△3,025万円
小計	—	△6億9,200万円
合計	7億5,000万円	4億175万円
小規模宅地評価減	△5,299万円	△5,299万円
課税価格	6億9,701万円	3億4,876万円
		評価額差額 <u>3億4,825万円</u>

相続税額

夫の相続時	8,757万円	2,731万円
妻の相続時	5,955万円	1,287万円
計	1億4,712万円	4,018万円
		相続税軽減額 <u>1億694万円</u>

(注1) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 4 \text{億} 9,200 \text{万円}$
 借地権割合 借家権割合
 貸家建付地

$$\text{(注 2) } \frac{6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円} \times 0.5}{\text{固定資産税評価額}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 2 \text{ 億 } 1,175 \text{ 万円}$$

(又) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額 } 2,018 \text{ 万円 } (= \frac{4,018 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{2,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}})$$

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	101 万円	40 万円	141 万円	(890 万円)
2 年目	101 万円	38 万円	139 万円	(878 万円)
3 年目	101 万円	36 万円	137 万円	(865 万円)
4 年目	101 万円	34 万円	135 万円	(852 万円)
5 年目	101 万円	32 万円	133 万円	(839 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納による納税は十分可能となります。

(ル) 相続税納税後の財産 (時価)

	対策実行前	対策実行後	
貸家建付地	—	6億 円	(注2)
貸農地	3億6,000万円	—	
駐車場	3億 円	3億 円	
自宅敷地	6,000万円	6,000万円	
小計	7億2,000万円	9億6,000万円	
自宅建物	1,000万円	1,000万円	
貸家	—	6億500万円	(注3)
小計	1,000万円	6億1,500万円	
金融資産	—	—	
小計	—	—	
借入金	—	△6億6,175万円	
預り保証金	—	△3,025万円	
納税不足額 (注1)	△1億2,712万円	△2,018万円	
小計	△1億2,712万円	△7億1,218万円	
合計	6億288万円	8億6,282万円	
財産増加額		<u>2億5,994万円</u>	

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注2) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 = 6 \text{億円}$

(注3) 建築費 6億500万円

(フ)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	—	6,050 万円
貸農地	20 万円	—
駐車場	720 万円	720 万円
計	740 万円	6,770 万円
支出		
固定資産税（土地）	609 万円	511 万円
固定資産税（建物）	17 万円	320 万円
その他経費	—	907 万円
借入金元金返済	—	3,689 万円
延納税額・利子税	890 万円	141 万円
計	1,516 万円	5,568 万円
差引計	△776 万円	1,202 万円
収支余剰増加額		<u>1,978 万円</u>

(フ)まとめ

低収益の貸農地を更地の10%の金額の明渡料で明渡を行い、賃貸マンション等を建築した今回の事例では、相続税の軽減と収益性の向上が図れました。

(2)貸農地の売却と買換えの事例

(イ)対策の内容

(a)概要

貸農地の明渡しを受け、価値の高くなった土地を売却し、収益不動産に買換えることにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。財産の状況等の前提条件は(1)と同一とします。

(b)前提条件

1)明渡関係

前掲(1)と同一とします。

2)売却・買換関係

- ・売却額は路線価ベースの更地価額とします。
- ・売却手数料は売却額の3%とします。
- ・買換購入資産の購入額を6億円とします。
- ・買換購入資産の年間家賃は収入は購入価額の8%とします。預り保証金は家賃の6ヶ月分、維持管理費は年間家賃の15%とします。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

明渡後の土地の売却収入	6億	円
買換不動産の預り保証金	2,400万円	(注1)
計	6億2,400万円	

支出

貸農地明渡料	6,000万円
明渡手数料	2,700万円
売却手数料	1,800万円 (注2)
譲渡所得税等	1,860万円 (注3)
買換不動産購入額	6億円
買換不動産購入諸費用	1,200万円 (注4)
計	7億3,560万円

差引資金不足 1億1,160万円 …借入金にて調達します

(注1) $4,800 \text{万円} \div 12 \text{か月} \times 6 \text{か月} = 2,400 \text{万円}$

年間家賃収入

(注2) $6 \text{億円} \times 3\% = 1,800 \text{万円}$

(注3) 課税譲渡所得

$6 \text{億円} \times 0.2 - (6 \text{億円} \times 5\% + 6,000 \text{万円} + 2,700 \text{万円} + 1,800 \text{万円})$

$\times 0.2 = 9,300 \text{万円}$

譲渡所得税等

$9,300 \text{万円} \times 20\% = 1,860 \text{万円}$

(注4) $6 \text{億円} \times 2\% = 1,200 \text{万円}$

(ハ) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
貸農地	20 万円	—
駐車場	720 万円	720 万円
買換不動産	—	4,800 万円 (注 1)
計	740 万円	5,520 万円
支出		
固定資産税等	626 万円	640 万円 (注 2)
維持管理経費	—	720 万円 (注 3)
借入金元金返済	—	616 万円 (注 4)
計	626 万円	1,976 万円
差引計	114 万円	3,544 万円
	収支余剰増加額	<u>3,430 万円</u>

(注 1) 6 億円 × $\frac{8}{100}$ = 4,800 万円
表面利回り

(注 2) 駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

買換不動産敷地 $6 \text{ 億円} \times \frac{0.3}{100} \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42 \text{ 万円}$
土地割合 固定資産評価割合

買換不動産建物 $6 \text{ 億円} \times \frac{0.7}{100} \times \frac{0.5}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 210 \text{ 万円}$
建物割合 固定資産評価割合

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{1000} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

357 万円 + 42 万円 + 210 万円 + 14 万円 + 17 万円 = 640 万円

(注 3) 4,800 万円 × 15% = 720 万円

(注 4) 借入金額 1 億 1,160 万円を利子 3.7% で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸農地		
買換不動産敷地	3億6,000万円	1億4,760万円 (注1)
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
小計	7億2,000万円	5億760万円
買換不動産建物	—	1億4,700万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億5,700万円
金融資産	2,000万円	2,000万円
小計	2,000万円	2,000万円
借入金		△1億1,160万円
預り保証金	—	△2,400万円
小計	—	△1億3,560万円
合計	7億5,000万円	5億4,900万円
小規模宅地評価減	△5,299万円	△5,299万円
課税価格	6億9,701万円	4億9,601万円
		評価額差額 <u>2億100万円</u>
相続税額		
夫の相続時	8,757万円	5,205万円
妻の相続時	5,955万円	2,940万円
計	1億4,712万円	8,145万円
		相続税軽減額 <u>6,567万円</u>

(注1) $6\text{億円} \times 0.3 \times (1 - \frac{0.6}{\text{土地割合}} \times \frac{0.3}{\text{借地権割合}} \times \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 1\text{億}4,760\text{万円}$

貸家建付地

$$(注2) \frac{6 \text{ 億円} \times 0.7 \times 0.5}{\text{建物割合}} \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億} 4,700 \text{ 万円}$$

借家権割合

固定資産税評価額

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額 } 6,145 \text{ 万円} (= \frac{8,145 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - 2,000 \text{ 万円})$$

金融資産

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	307 万円	123 万円	430 万円	(890 万円)
2 年目	307 万円	117 万円	424 万円	(878 万円)
3 年目	307 万円	111 万円	418 万円	(865 万円)
4 年目	307 万円	104 万円	411 万円	(852 万円)
5 年目	352 万円	98 万円	405 万円	(839 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納による納税は十分可能となります。

(へ) 相続税納税後の財産 (時価)

	対策実行前	対策実行後
貸地	—	—
貸家建付地	—	1億8,000万円 (注2)
貸農地	3億6,000万円	—
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
小計	7億2,000万円	5億4,000万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	—	4億2,000万円 (注3)
小計	1,000万円	4億3,000万円
金融資産	—	—
小計	—	—
借入金	—	△1億1,160万円
預り保証金	—	△2,400万円
納税不足額 (注1)	△1億2,712万円	△6,145万円
小計	△1億2,712万円	△1億9,705万円
合計	6億288万円	7億7,295万円
		財産増加額 <u>1億7,007万円</u>

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注2) $6\text{億円} \times 0.3 = 1\text{億}8,000\text{万円}$
土地割合

(注3) $6\text{億円} \times 0.7 = 4\text{億}2,000\text{万円}$
建物割合

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	—	4,800 万円
貸農地	20 万円	—
駐車場	720 万円	720 万円
計	<u>740 万円</u>	<u>5,520 万円</u>
支出		
固定資産税 (土地)	609 万円	413 万円
固定資産税 (建物)	17 万円	227 万円
その他経費	—	720 万円
借入金元利金返済	—	616 万円
延納税額・利子税	890 万円	430 万円
計	<u>1,516 万円</u>	<u>2,406 万円</u>
差引計	<u>△776 万円</u>	<u>3,114 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>3,890 万円</u>

(チ)まとめ

貸農地の明渡しを行い、売却し、賃貸マンション等の買換資産の購入を行った今回の事例では、相続税の減少と収益性の向上の大きな効果がありました。

3 貸ビル所有者

(1) 同族会社への売却と買換えの事例

(事例の説明)

(イ) 財産の状況

個人

*

(a) 土地…貸ビル敷地土地 300 m²、土地の時価は路線価ベースで更地価額m²当たり 100 万円、自宅 200 m²、土地の時価は路線価ベースで更地価額m²当たり 30 万円

(b) その他…金融資産 2,000 万円

同族会社

(a) 金融資産 2 億円

(b) 貸ビル建物 固定資産税評価額 1 億円 (15 年前に 3 億円で建築)

※ 上記土地 300 m²を同族会社所有貸ビル建物の敷地として貸しています。

税務署へは「無償返還の届出書」を提出済。

同族会社は、固定資産税等の額の 2 倍相当額の地代を個人に支払っています。

(ロ) 家族関係

妻、子供 3 名

(ハ) 現状の収支

	個人	同族会社
収入		
地代	714 万円 (注 1)	—
貸ビル	—	3,000 万円 (注 2)
計	<u>714 万円</u>	<u>3,000 万円</u>
支出		
固定資産税等	388 万円 (注 3)	170 万円 (注 4)
維持管理経費	—	450 万円 (注 5)
地代	—	714 万円 (注 1)
計	<u>388 万円</u>	<u>1,334 万円</u>
差引計	<u><u>326 万円</u></u>	<u><u>1,666 万円</u></u>

(注 1) $\underline{357 \text{ 万円}} \times 2 \text{ 倍} = 714 \text{ 万円}$

土地固定資産税等

(注 2) $\underline{250 \text{ 万円}} \times 12 \text{ ヶ月} = 3,000 \text{ 万円}$

月額家賃

(注 3) 貸ビル敷地 $100 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

$357 \text{ 万円} + 14 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 388 \text{ 万円}$

(注 4) $1 \text{ 億円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 170 \text{ 万円}$

(注 5) $3,000 \text{ 万円} \times 15\% = 450 \text{ 万円}$

(二) 相続税評価額

貸ビル敷地	2 億 4,000 万円	(注 1)
自宅敷地	6,000 万円	(注 2)
小計	3 億	円
自宅建物	1,000 万円	
小計	1,000 万円	
金融資産	2,000 万円	
小計	2,000 万円	
同族会社株式	3 億 3,000 万円	(注 3)
小計	3 億 3,000 万円	
合計	6 億 6,000 万円	
小規模宅地評価減	$\Delta 8,000 \text{ 万円}$	(注 4)
課税価格	5 億 8,000 万円	

相続税額

夫の相続時	6,674 万円
妻の相続時	4,200 万円
計	<u>1 億 874 万円</u>

(注 1) $100 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times 0.8 = 2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円}$

(注 2) $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 = 6,000 \text{ 万円}$

(注 3) 同族会社の相続税評価額

金融資産	2 億 円	評価差額に対する法人税額等相当額	
貸ビル建物	7,000 万円 ※1		0 万円 ※3
借地権	6,000 万円 ※2	課税時期現在の純資産価額	<u>3 億 3,000 万円</u>
計	<u>3 億 3,000 万円</u>		<u>3 億 3,000 万円</u>

※ 「無償返還の届出」の場合の底地評価割合

※1 $1 \text{ 億円} \times (1 - 0.3) = 7,000 \text{ 万円}$
借家権割合

※2 $100 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times 20\% = 6,000 \text{ 万円}$

※3 相続税評価額による純資産価額 3 億 3,000 万円

帳簿価額による純資産価額 4 億 1,900 万円

$(= 2 \text{ 億円} + 3 \text{ 億円} - 3 \text{ 億円} \times 0.9 \times \frac{15}{50})$

定額法による減価償却費差引後の建物簿価

評価差額に相当する金額

0 万円

(注 4) $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{200 \text{ m}^2}{300 \text{ m}^2} \times \frac{50}{100} = 8,000 \text{ 万円}$

(ホ) 納税方法の検討

(a) 延納による納税

延納税額 8,874 万円 (=1 億 874 万円 - 2,000 万円)

延納期間 5 年、利子税率 3.3%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	1,775 万円	293 万円	2,068 万円
2 年目	1,775 万円	234 万円	2,009 万円
3 年目	1,775 万円	176 万円	1,951 万円
4 年目	1,775 万円	117 万円	1,892 万円
5 年目	1,775 万円	59 万円	1,834 万円
⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 現状の収支では延納不可能となります。

(b) 物納による納税

自宅を物納に充てても、まだ 2,800 万円以上不足することになります。

(ヘ) 対策の内容

(a) 概要

貸ビルの敷地を同族会社に売却し、売却資金で個人は収益不動産の買換を行い、相続税を軽減するとともに、収益性を向上します。

(b) 前提条件

- 1) 貸ビル敷地の売却額は路線価ベースの更地価額の 3 億円とします。
- 2) 買換購入不動産の購入額を 3 億円とします。(土地 : 建物 = 3 : 7、土地面積 300 m²)
- 3) 買換購入不動産の年間家賃収入は購入価額の 8%、預り保証金は月額家賃の 6 ヶ月分、維持管理費は年間家賃の収入の 15%とします。

(ト)対策に係る資金収支

(a)個人

収入

貸ビル敷地の売却	3億	円
譲渡所得税等	△1,140万円	(注2)
買換不動産の預り保証金	1,200万円	(注1)
計	3億	60万円

支出

買換不動産購入額	3億	円
買換不動産購入諸費用	600万円	(注3)
計	3億	600万円
差引資金不足	540万円	…自己資金にて調達します

(注1) $2,400 \text{万円} \div 12 \text{ヶ月} \times 6 \text{ヶ月} = 1,200 \text{万円}$
年間家賃収入

(注2) 課税譲渡所得

$$3 \text{億円} \times 0.2 - 3 \text{億円} \times 5\% \times 0.2 = 5,700 \text{万円}$$

譲渡所得税等

$$5,700 \text{万円} \times 20\% = 1,140 \text{万円}$$

(注3) $3 \text{億円} \times 2\% = 600 \text{万円}$

(チ) 対策後の収支

	対策実行前		対策実行後	
	個人	同族会社	個人	同族会社
収入				
地代	714 万円	—	—	—
貸ビル	—	3,000 万円	—	3,000 万円
買換不動産	—	—	2,400 万円 (注 1)	—
計	714 万円	3,000 万円	2,400 万円	3,000 万円
支出				
固定資産税等	388 万円	170 万円	157 万円 (注 2)	527 万円 (注 4)
維持管理経費	—	450 万円	360 万円 (注 3)	450 万円
地代	—	714 万円	—	—
計	388 万円	1,334 万円	517 万円	977 万円
差引計	326 万円	1,666 万円	1,883 万円	2,023 万円
	計 1,992 万円		計 3,906 万円	
収支余剰増加額	1,914 万円			

(注 1) $3 \text{ 億円} \times 8\% = 2,400 \text{ 万円}$
表面利回り

(注 2) 買換不動産敷地 $3 \text{ 億円} \times \frac{0.3}{\text{土地割合}} \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 21 \text{ 万円}$

買換不動産建物 $3 \text{ 億円} \times \frac{0.7}{\text{建物割合}} \times \frac{0.5}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 105 \text{ 万円}$

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

$21 \text{ 万円} + 105 \text{ 万円} + 14 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 157 \text{ 万円}$

(注 3) $2,400 \text{ 万円} \times 15\% = 360 \text{ 万円}$

(注4) 貸ビル敷地 $100 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$

貸ビル建物 $1 \text{ 億円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 170 \text{ 万円}$

$357 \text{ 万円} + 170 \text{ 万円} = 527 \text{ 万円}$

(リ) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
貸ビル敷地	2億4,000万円	—
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
買換不動産敷地	—	7,380万円 (注1)
小計	3億 円	1億3,380万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
買換不動産建物	—	7,350万円 (注2)
小計	1,000万円	8,350万円
金融資産	2,000万円	1,460万円
同族会社株式	3億3,000万円	2億700万円 (注3)
小計	3億5,000万円	2億2,160万円
預り保証金	—	△1,200万円
小計	—	△1,200万円
合計	3億5,000万円	4億2,690万円
小規模宅地評価減	△8,000万円	△5,209万円 (注4)
課税価額	5億8,000万円	3億7,481万円
		評価額差額 <u>2億519万円</u>
相続税額		
夫の相続時	6,674万円	3,122万円
妻の相続時	4,200万円	1,548万円
計	1億874万円	4,670万円
		相続税軽減額 <u>6,204万円</u>

(又)納税方法

延納による納税

延納税額 3,210 万円 (= $\frac{4,670 \text{ 万円} - 1,460 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} \times \text{金融資産}$)

延納期間 5 年、利子税率 3.3%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	642 万円	106 万円	748 万円	(2,068 万円)
2 年目	642 万円	85 万円	727 万円	(2,009 万円)
3 年目	642 万円	64 万円	706 万円	(1,951 万円)
4 年目	642 万円	42 万円	684 万円	(1,892 万円)
5 年目	642 万円	21 万円	663 万円	(1,834 万円)
∴	∴	∴	∴	∴

∴ 延納による納税は十分可能となります。

(ル)相続税納税後の財産（時価）

	対策実行前	対策実行後
貸ビル敷地	2億4,000万円	—
貸家建付地	—	9,000万円（注2）
自宅敷地	6,000万円	6,000万円
小計	3億円	1億5,000万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	—	2億1,000万円（注3）
小計	1,000万円	2億2,000万円
同族会社株式	3億3,000万円	2億7,000万円（注4）
金融資産	—	—
小計	3億3,000万円	2億7,000万円
預り保証金	—	△1,200万円
納税不足額（注1）	△8,874万円	△3,210万円
小計	△8,874万円	△4,410万円
合計	5億5,126万円	5億9,590万円
	財産増加額	<u>4,464万円</u>

（注1）比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したものと
して計算しています。

（注2）3億円×0.3 =9,000万円

土地割合

（注3）3億円×0.7 =2億1,000万円

建物割合

（注4）7,000万円 + 100万円 × 300㎡ - 1億円 =2億7,000万円

貸ビル建物

貸ビル敷地

借入金

(ヲ)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸ビル	3,000 万円	3,000 万円
貸家	—	2,400 万円
計	<u>3,000 万円</u>	<u>5,400 万円</u>
支出		
固定資産税（土地）	371 万円	392 万円
固定資産税（建物）	187 万円	292 万円
その他経費	450 万円	810 万円
延納税額・利子税	2,068 万円	748 万円
計	<u>3,076 万円</u>	<u>2,242 万円</u>
差引計	<u>△76 万円</u>	<u>3,158 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>3,234 万円</u>

(ワ)まとめ

今回の事例では相続税上の効果とともに、収益性の向上に大きな効果がありました。