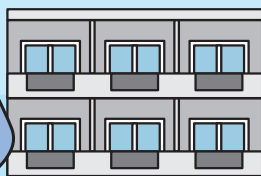
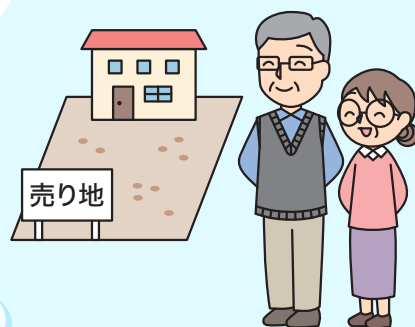
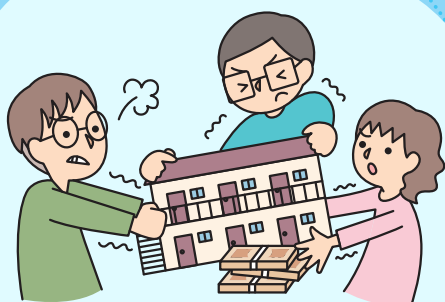




不動産オーナーのための

相続対策 ガイド



はじめに

日本の相続問題は、古くから地主や不動産オーナーを悩ませてきました。日本の経済は、土地と家長制度、家督制度をもとに発展してきましたが、戦後にこれらの制度が廃止され、民法による法定相続の考え方が導入されました。これにより、土地を基盤とした従来の相続による財産形成とは相反する状況が生まれ、多くの地主や不動産所有者に影響を与えました。昭和22年の民法改正から70年以上が経過した現在、非嫡出子（婚外子）の相続分が嫡子と同等に扱われるようになり、また性的少数者であるLGBTの婚姻や相続が社会問題となる中、家族や相続の形は新たなフェーズに突入したと考えます。

このような時代の変化に伴い、地主や不動産オーナーの相続も変わりつつあります。

例えば、家長制度や家督制度の廃止により、長子が必ずしも介護を担い、財産を相続するとは限らなくなりました。さらに、女性の社会進出により、結婚を選択しない女性（男性）も増えています。また、少子高齢化や核家族化が進む中で「個」を重視する傾向が強まり、不動産に特別な価値を見出さない人も増えてきています。

このように人々の価値観が多様化する中、従来では起こり得なかった複雑な問題やトラブルが増加し、不動産を中心とした相続対策に取り組む地主や不動産オーナー様の相続問題をどのように解決へと導くかは、私たち専門家の使命であると考えます。

多くの方にとって、人生の中で相続を経験するのは、恐らく一度か二度でしょう。相続は数少ない経験だからこそ、皆さまには今後起こりうる問題を事前に回避し、円滑な相続対策を講じることで「後悔しない相続」を実現いただきたい。そんな思いから、このたび筆を執らせていただく運びとなりました。

この冊子では、イラストや図解を用い、相続対策についてQ & A形式でわかりやすく解説しています。本冊子が相続問題解決の指針となり、少しでも皆さまのお役に立つことを願って止みません。

CONTENTS

第1章 相続財産の評価

相続財産の評価方法

- Q1** 相続財産の評価はどのように行うのでしょうか。…………… 4

評価の下がりやすい土地

- Q2** 相続税の計算において、
土地の評価額が下がりやすいのはどのような土地ですか。…………… 6

第2章 路線価評価

路線価の調べ方と評価額の補正

- Q1** 路線価はどのように調べることができますか。…………… 11

第3章 相続対策の考え方

相続対策の種類と対策の流れ

- Q1** 相続対策を考えるための3本柱とはどのようなものですか。…………… 13

第4章 相続における不動産活用

相続税の節税と不動産活用

- Q1** なぜ不動産を所有すると相続税の節税につながるのでしょうか。…………… 16

土地の活用方法と活用の種類

- Q2** 「土地活用」には、どのような方法があるのか教えてください。…………… 18

不動産の売却

- Q3** 不動産を売却するタイミングは、相続前と相続後のどちらがよいですか。…………… 20

法人を活かした相続税対策

- Q4** 法人を活用して事業を行うと相続税対策につながるのは本当ですか。…………… 22

資産の組み換え

- Q5** 資産の組み換えが、相続税対策に有効な理由を教えてください。…………… 25

第5章 その他の相続対策

遺言

- Q1** 遺言の有用性について教えてください。…………… 29

成年後見制度

- Q2** 成年後見制度とは何ですか。…………… 33

家族信託

- Q3** 家族信託（民事信託）とは何ですか。…………… 36

生前贈与

- Q4** なぜ生前贈与が相続税の節税につながるのですか。…………… 39

生命保険の活用

- Q5** 生命保険を活用した相続税対策を教えてください。…………… 42

第6章 税金の特例

特例の種類

- Q1** 土地を売却する際に活用できる特例はありますか。…………… 44

Column

なぜ「広大な土地」は評価が下がるのでしょうか？…………… 10

相続対策に利用する制度は、組み合わせが重要です…………… 38

「相続税」は発生しなくても「相続」は発生します…………… 41

相続財産の評価方法

Q1

相続財産の評価はどのように行うのでしょうか。

➤➤ A: 財産の種類によって、評価方法には異なる基準が設けられています。

○解説○

相続税は、相続や遺贈などにより取得した財産の価額に応じて課税されます。ここでは、とくに時価の把握が難しい「土地」の評価方法について解説します。

① 相続財産の価値の算定

相続税は、被相続人の残した財産にかかる税金です。そのため、相続税を計算するには、まず「取得した財産が金額に換算するといくらになるのか」を算定する必要があります。これを**財産評価**といいます。

相続財産の評価額は、相続が開始した時点（亡くなった時点）での時価に基づくのが原則です。相続税における時価評価の方法は、国税庁の財産評価基本通達に定められており、原則としてこの通達上のルールにしたがって財産評価を行います。

〈相続財産の金額の構成比〉



[出典：令和5年分 相続税の申告事績の概要（国税庁）をもとに作成]

ちょっと
ひとこと

預貯金や上場株式など評価額を把握しやすい財産もあれば、不動産や非上場株式など評価額の把握が難しい財産もあります。評価額を高く見積もってしまうと相続税の納めすぎにつながりますので、注意しましょう。

「相続財産の金額の構成比」を見ると、不動産（土地・家屋）の占める割合が高いことがわかります。**不動産は金融資産に比べて評価額の把握が難しいものですが、相続財産に占めるウエイトが大きいため、それをいくらと評価するかは相続税の計算において非常に重要**です。

とくに土地の評価方法は複雑で、税理士であっても10人が評価すれば10通りの評価額

が出るまでいわれます。

② 土地の価値は「一物五価」

私たちが日常お店で目にする商品には価格がついていますが、土地は全く同じものが存在しないため、値札をつけることが容易ではありません。そこで、実際に市場で成立する売買価格（実勢価格）のほかに、4種類の公的な価格が定められています。

そのうちのひとつである**相続税路線価**は、相続税・贈与税の算定を目的として国税庁が定めるもので、主に市街地の土地の評価額を求めるために用いられます。「路線」とは道路のことで、路線価は**その道路に接する宅地1㎡あたりの価額**を表します。

〈土地の公的価格〉

	公的価格				実勢価格
	公示価格	基準地標準価格	相続税評価額（路線価）	固定資産税評価額	
所轄官庁	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村	—
目的	売買取引の指標	売買取引の指標 ※公示価格の不足地点を補完	相続税、贈与税の算定	固定資産税、都市計画税等の算定	売買取引
評価時点	1月1日	7月1日	1月1日	1月1日 (3年に1回)	—
公表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬	4月初旬	—
評価水準	100%	100%	80%	70%	売手と買手の力関係によって決定する

（注）不動産の特徴や社会的経済情勢、売手の事情などによって大きく変動します。

③ 市街地の土地の評価

路線価は、主に市街地の土地を評価するために用いられます。その路線（道路）に接する土地の1㎡あたりの価額を表しますので、これに評価する土地の面積（㎡）をかければ、その土地の基本的な相続税評価額を求めることができます。ただし、路線価が表すのはあくまでその地域の標準的な土地の単価です。

一つひとつの土地は整った四角形ではなかったり、複数の道路に面していたりとさまざまなケースがあります。そこで、土地の奥行や間口、形状、道路の状況、造成の必要性の有無などに応じて補正が加えられます。

また、不動産関係の法律などによって受ける規制や、借地権や賃借権といった第三者との間に存する権利関係によっても評価額は調整されます。このような土地の評価額に影響を与える要素は、**図面や資料だけでは見つけ出せない**ことも多く、**現地調査や役所調査が重要**となります。

Q2 相続税の計算において、 土地の評価額が下がりやすいのはどのような土地ですか。

≫≫ A: 「土地の個別性」「不動産関係諸法令」「権利関係」の3つの要素が複合的かつ重疊的に重なる土地は、評価額が下がりやすいです。

○解説○

土地は評価方法が画一ではないため、難しさがある一方、丁寧に個性（特徴）をくみ取ることで評価額を減額できる可能性があります。ここでは、評価の下がりやすい土地の一例を紹介します。評価対象の土地の中に該当するものがあるか確認してみましょう。



〈いろいろな使われ方をしている土地〉

ひとつの土地の中に住居や店舗、畑、倉庫、駐車場などがある場合、それぞれを個別に評価するのか、まとめて評価するのかを適切に判断しなければなりません。この評価単位の判断次第で評価額が変わってきます。

また、敷地内に複数の貸家が立っている土地や、アパート専用駐車場と月極駐車場が混在している場合なども注意が必要です。



〈登記されている面積と実際の面積が異なる土地〉

登記上の面積よりも実際の面積の方が大きいことを「縄延び」、小さいことを「縄縮み」といいます。畑や田、またはもともと畑や田だった土地によく見られます。

縄縮みしている土地は、登記上の面積で評価すると過大な評価に直結してしまいます。また、縄延びしている土地も場合によっては評価額が下がる可能性があります。



〈不整形な土地〉

形のいびつな土地や、道路から通路を通して奥に入る旗竿のような形状の土地などは、整った四角形の土地に比べて使い勝手がよくないため、評価額が下がります。

また、四角形に近い土地でも、道路に対して斜めに接している場合は、評価額が下がる可能性があります。

第2章 路線価評価

路線価の調べ方と評価額の補正

Q1 路線価はどのように調べることができますか。

➤➤➤ **A:** 国税庁のホームページに公表されている「路線価図・評価倍率表」で調べることができます。

○ 解説 ○

路線価は自分で調べることができます。土地の形状や道路付けにも目を向ければ、お持ちの土地の個性に改めて気づくこともできるでしょう。

① 路線価を調べる方法

市街地にある土地は、主に**路線価方式**で評価します。**路線価図**は、国税庁ホームページで公開されています。ご自身の土地の路線価がいくらなのか調べてみましょう。

【地区区分】

土地の地区区分を表す図形です。
地区区分は7種類あり、それぞれの地区に応じて画地調整率が定められています。

【地区区分の例】

普通商業・
併用住宅地区

- 全地域
- 北側全地域 南側道路沿い

中小工場地区

- 北側道路沿い 南側全地域
- 北側道路沿い

普通住宅地区

- 無印は全地域

【借地権割合】

数字の右側のアルファベットは借地権割合を表し、貸宅地や借地権の評価額を求めるときに使います。

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

【路線価】

アルファベットの前の数字が、この道路に接する土地の1㎡あたりの価額（千円単位）です。この場合は26万円となります。

町丁名および街区番号を表示しています。この場合、A町2丁目15番を示しています。

評価額の計算例

普通住宅地区 土地面積180㎡
（奥行価格補正率：1.00）の場合

【計算例】

$$\frac{260,000\text{円}}{\text{正面路線価}} \times \frac{1.00}{\text{奥行価格補正率}} \times \frac{180\text{㎡}}{\text{面積}} = 46,800,000\text{円}$$

（相続税評価額）

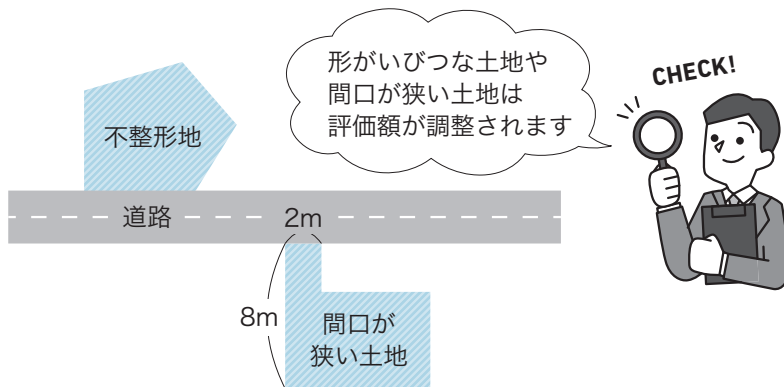
奥行価格補正率

② さまざまな補正で調整される評価額

「路線価×面積」という計算だけでは、同じ路線価の道路に面する同じ面積の土地はす

べて同じ評価額ということになってしまいます。しかし、同じ100㎡であっても、正方形の土地と極端に細長い土地では、当然その価値は異なります。

そこで、土地の個別の事情に応じて評価額を調整するため、さまざまな補正が入ります。これを**画地調整**といい、それぞれの**画地調整率**が定められています。



〈画地調整の例〉

- **奥行価格補正**

その地区の標準的な土地に比べて奥行が短い、もしくは長い場合に減額されます。

- **側方路線影響加算**

正面と側面で2つの道路に面する土地（角地）に加算されます。

- **二方路線影響加算**

正面と裏面等で2つの道路に面する土地に加算されます。

- **不整形地補正**

土地の形状がいびつである場合に減額されます。

- **間口狭小補正**

その地区の標準的な土地に比べて間口が

狭い場合に減額されます。

- **奥行長大補正**

奥行距離と間口距離の比率が一定以上の場合に減額されます。

- **がけ地補正**

土地の一部ががけ（通常の用途に使えないような傾斜）になっている場合に減額されます。

- **規模格差補正**

面積が一定以上（三大都市圏は500㎡以上、それ以外は1,000㎡以上）で、一定の要件にあてはまる場合に減額されます。

- **特別警戒区域補正**

土砂災害特別警戒区域内に立地している場合に減額されます。

③ 路線価のない土地の評価

路線価の設定されていない地域にある土地は、**倍率方式**で評価します。倍率方式とは、固定資産税評価額に**評価倍率**をかけて評価する方法です。



「画地調整の例」を見ると、ほとんどが評価額を減額するものであることがわかります。つまり、ひとつでも見落としてしまうと、評価額が高くなる恐れがあり、納める相続税額も増えてしまうため、土地の評価においては細かいところまでチェックする必要があります。

相続税の節税と不動産活用

Q1

なぜ不動産を所有すると相続税の節税につながるのでしょうか。

➤➤ A: 現金を時価が等価の不動産に換えることで、相続税を計算上の財産評価額に圧縮することができるからです。

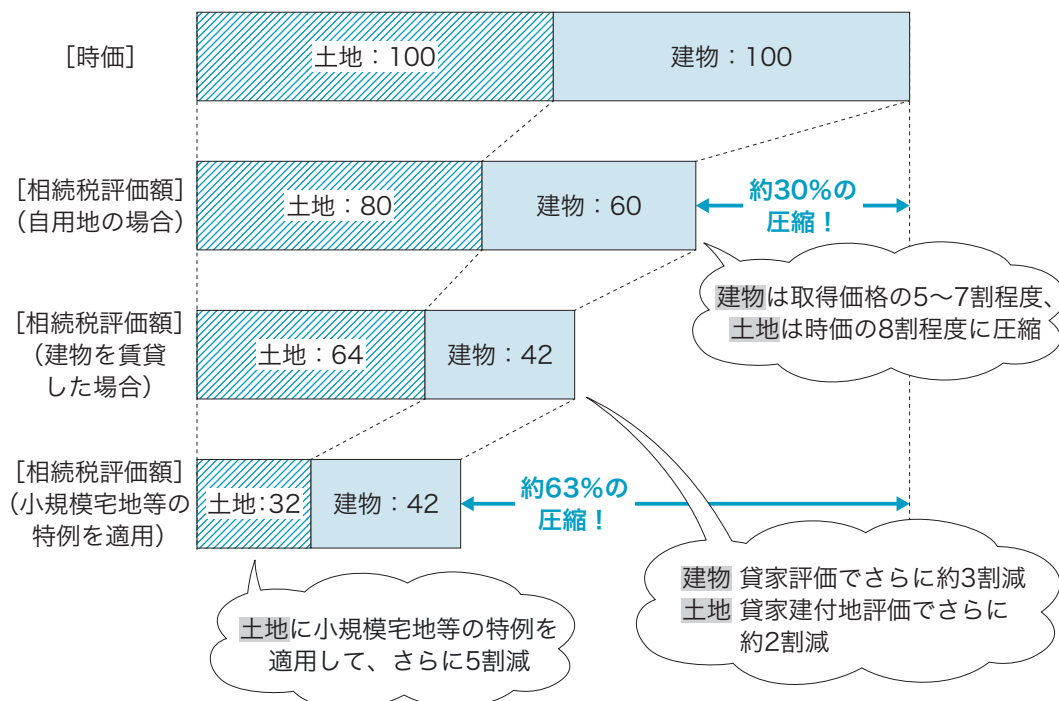
○解説○

賃貸用建物を建てるとう相続税の節税になるとよくいわれます。節税のしくみを知るとともに、不動産活用の考え方を覚えておきましょう。

① 不動産が節税になるしくみ

現金を不動産に換えれば相続税のかかる財産評価額が圧縮でき、相続税の節税につながります。これは、不動産の相続税評価額が一般的に時価よりも低く設定されているためです。さらに、賃貸アパートなどを建てて貸し付けている場合、建物は貸家、土地は貸家建付地として、自己使用している場合に比べて評価額が下がります。

〈不動産の節税効果のイメージ〉



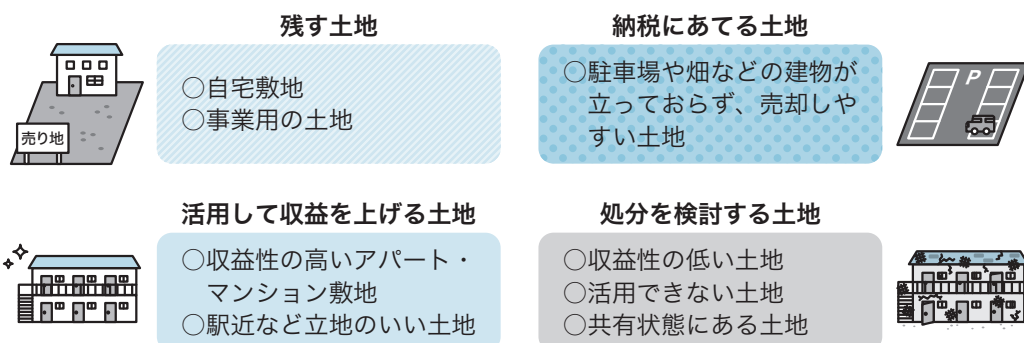
※減額割合は土地・建物により異なります。

※賃貸に空室はないものとして計算しています。

② 所有不動産の「色分け」

受け継いだ土地を手放すことに抵抗を感じる方もいらっしゃいますが、収益性の低い土地などは、子や孫に負担をかける可能性もあります。「残すべき土地」「活用すべき土地」など、**所有不動産の色分け**を行うと、今後の方針が立てやすくなります。

〈不動産の色分け〉



③ 不動産にひそむ問題点

不動産活用だけが相続対策ではありません。所有している不動産にトラブル発生の芽があるならば、今のうちに解消しておくことが大切です。また、下記のような問題点を親と子（想定被相続人と相続人）間で共有しましょう。

〈不動産にひそむ問題点〉

□隣地との境界が確定していない

境界が確定していない土地は、売却が困難になります。とくに納税資金として売却する可能性がある場合は、事前に境界確定測量を行っておきましょう。

□共有状態になっている

親子間の共有以外では、相続によって関係者がさらに細分化することが多く、共有者間で管理や処分に関する意見がまとまらず、有効な利用ができなくなる恐れがあります。

□借地権・賃借権が付いている

借地権・賃借権の付いた土地（底地）は、発生する固定資産税に比べて地代が安すぎるなど、不良資産とみなされることがあります。

□上記の内容を含む不動産情報を相続人が把握していない

相続を機に不動産管理に足を踏み入れることは、大きなリスクを伴う危険性があります。

Q2 「土地活用」には、どのような方法があるのか教えてください。

≫≫ A: 土地活用には、「売る」「貸す」「建てる」「買う」などの方法があります。

○解説○

不動産は一般に高額な財産ですので、相続税を中心とした負担も大きくなります。一方で、活用次第で大きな収益を生むこともあります。その活用方法はさまざまです。

① いろいろな土地活用

収益を得るための土地活用には、さまざまな方法があります。土地ごとの特徴や立地、地域の特性を検討するのはもちろん、まずは財産の全体像や予想される相続税額などのコストを把握しながら取り組みましょう。

〈土地活用の種類〉

売る

【売却】（→20ページ）

土地を失う代わりに現金が手に入ります。郊外の土地を売却し、都心の収益物件を購入するなど、資産の組み換えが相続税の節税につながることもあります。



貸す

【事業用定期借地権】

10年以上50年未満と比較的中長期の活用が可能です。借地契約のため、借金なしで始められますが、接道状況など条件がよくなければ引き合いがないこともあります。

【一般定期借地権】

借地契約のため、借金なしで始められます。ただし、50年以上の契約が条件のため、長期にわたって土地が拘束されます。

【駐車場】

初期投資が少なく、手軽に始められます。地域によっては満車にならないこともあるため、当初は稼働率を50～60%程度と見込んでおくのが無難です。



建てる



【事務所・店舗・倉庫】

好条件で貸すことができれば高い収益が得られます。しかし、景気の影響を受けやすく、ハイリスクハイリターンなため、優良テナントを見つけられるかがカギです。

【アパート・マンション】

賃貸住宅市場の約95%がこの形態です。需要より供給が上回っている地域は、空室リスクや家賃の下落リスクがあります。主に、利便性（立地）と安全性（耐震）が求められます。

【メゾネット・戸建賃貸】

需要が高く、郊外でも対応可能です。ほかの物件と差別化が図れるため、比較的安全に運用できます。ただし、建築融資の条件がアパート・マンションと比べて厳しいのが難点です。

【介護福祉系】

需要に比べ供給が少なく、安定した経営が期待できます。一方、市町村による公募や運営事業者の選定や面積、立地など、さまざまな条件があります。

買う

【不動産小口化商品】

好立地の優良不動産を共同出資により購入可能です。現金圧縮による節税対策や遺産分割対策など、さまざまな目的に対応します。ただし、現金購入が原則です。また、現物不動産のような売買市場がないのが弱点です。

何も
しない

【現状維持】

変化がない分、最も安全に見えますが、万が一に備えて所有不動産の色分け（→17ページ）を行い、不動産の特徴を相続人に伝えておくことで安心です。

ちょっと
ひとこと

賃貸物件の建築が節税になるとはいえ、経営が成り立たなければ本末転倒です。物件の規模や間取りにおいては、地域の特性を考慮しながら十分に検討する必要があります。複数の案を比較して検討するほか、中立的な不動産専門家に客観的なアドバイスを求めるのが理想です。

【賃貸物件建築のリスク】

○空室が多いと……

- 借入金の返済や修繕費などの支払いが困難になる
- 売却金額が下がる可能性がある
- 相続税の節税効果が下がる

○入居者がいることで、ほかの用途への柔軟な変更が難しくなる