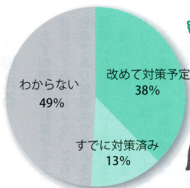


相続増税に備える！ 資産の組み替えと移転のポイント

ここ何年も言われてきた相続税の大改正が、ついに実施の運びとなります(平成27年1月1日より)。基礎控除の大幅圧縮等々によって、東京など地価が高い大都市の土地所有者は、多くが課税対象になる可能性が高くなります。今回は、相続増税時代への対応策として、「資産の組み替えと資産の移転による相続対策」について、税理士の落合孝裕氏にポイントを伺いました。

Q 今後の相続対策について



オーナーより



土地オーナーとしては 少ない「対策済み」

今後の相続対策について、オーナーの皆さまにアンケートでお聞きしました。

ご覧のように「対策済み」という方は13%だけ。「対策する予定」が38%で「わからない」が49%でした。はっきり申し上げれば、現時点ではほとんどが、対策は済んでいないという結果です。

実のところ、この相続税制の改正案は何年も引き伸ばされてきました。従って、この結果だけで対策が遅すぎるとは言い切れないのですが、しかし、すでに新制度は成立し施行を待つだけになりました。

簡単におさらいをしておく、最も大きな改正は、上記のように相続税の基礎控除が大幅に削減されたということです。4割の削減です。

これにより、相続税の課税件数は、4%から6%に、地価の高い東京にいたっては20%に急増すると言われています。その他、相続税の最高税率の引き上げ、また所得税の最高税率の引き上げなど、資産家にとっては大きな負担を強いられることとなります。

ですから、土地オーナーの皆さまも、新たな相続対策が必要になってくるでしょう。

改正点の多くは平成27年1月1日以降の相続から適用されます。早めに対策を整えておくことで家族も安心できますし、ご自身も納得できる未来を描くことができますでしょう。

資産の組み替えとは？ 資産の移転とは？

相続対策の選択肢の一つが、資産の組み替えと移転です。相続評価は、預貯金、不動産、株など、その対象が何かで大きく変わってきます。上手く資産を組み替え、移転すれば、大きな効果が期待できます。まずは基本を解説します。



相続税評価が低いものに置き換える

まず相続税を計算する上での資産の評価に注目してみましょう。これこそ相続対策の出発点であり着地点でもあるので、しっかりとご理解いただきたいと思います。

端的な例として、現金1000万円と1000万円で購入した土地とを比較します。この場合、現金の相続評価額はもちろん1000万円ですが、一方の土地は路線価で評価されるので、概ね800万円ぐらいになるでしょう。言うまでもなく、現金で持っているよりも土地に置き換えたほうが、相続時の評価は有利ということになります。

ただ、現金は誰にとっても同価値ですが、土地はそうではありません。不要な土地、あるいは売却しにくい土地であるなら、評価を落とすことには成功しても、逆に不良資産を背負いこむことになってしまいますので、注意が必要です。

このように、資産の中には現金や預金と比較すれば相続時の評価が低いものが結構あります。

非課税となる財産もある

仏壇、墓地、墓石などは、非課税財産とされています。また、生命保険金や退職金などは一定の非課税枠があって、全額が課税対象にはなりません。相続人数が多い場合には全額非課税という場合もあります。

このような非課税財産への組み替えも大切

なのです。

債務として控除できるもの

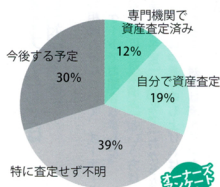
金融機関などからの借入金、入院費・治療費などの未払金、その年の固定資産税、住民税、所得税などは債務として相続税財産から控除できます。

どこから始めたらいのか？

まず最初にやるべきは「資産の洗い出し」になります。

「それは十分わかっている」という方が少なくないでしょうが、平成27年より基礎控除が4割減と引き下げられます。数年前より路線価が上がっていたり、預金が増えていたりする場合、「バブル時代に比べれば、資産の評価が下がっているから大丈夫」などと構えていると、思わぬ結果になる可能性があります。

Q 自分の資産を把握しているか？



お金の
おとり
より

資産の組み替え・移転の主な方法

資産の組み替え

預貯金	不動産	・マンション ・賃貸(土地購入から賃貸住宅建築)
	有価証券	・株式、投資信託 ・国債
	その他金融資産	・金、会員権等
	生命保険、小規模企業共済	

不動産	建て替え	・老朽アパートを建て替え ・自宅を賃貸併用や二世帯へ
	買換え	・より単価の高い土地へ
	地地	・借地と等価交換 ・売却
	売却	・流動性のある現金へ



資産の移転

預貯金	孫への教育資金として贈与
	子、孫への住宅取得資金の贈与 (平成26年まで)
	暦年贈与による生前贈与

不動産	賃貸住宅を生前贈与
-----	-----------

組み替えと移転

確かに地価は乱高下したものの、路線価のほうは、場所によってはバブル以前の水準まで下がっていないところがあるのです。そこへ税制改正の追い打ちです。思っていた以上に課税財産が膨らみ、しかも控除などの特典も受けられない——まずはこうした資産を洗い出すことから始めなければなりません。

では、「資産の組み替えと移転」は、具体的にどのようなことを指すのかを整理してみましよう。

①組み替え(資産を評価が下がる別の資産に買い換えること)

「預貯金」は、不動産や有価証券、その他の金融資産に買い換えます。対象になるもののうち不動産には、分譲マンションの購入も視野に入りますし、賃貸物件の建築も有望です。有価証券は、株式や投資信託、国債などで、その他の金融資産は金や会員権などが対象です。また、金融資産ではありますが、生命保険や小規模企業共済への加入も有効な手段の一つになるでしょう。

「不動産」は、建て替えや買い換え、底地の売却などが考えられます。老朽賃貸物件の建て替えや改築、自宅を賃貸併用や二世帯住宅への建て替えは効果的でしょう。単価の高い土地への買い換え(小規模宅地の軽減の有効活用)も、選択肢の一つと考えてよいでしょう。

また、底地はまず借地権者に売却することが考えられますが、借地権者との等価交

換という手もあります。

②移転(生前贈与によって効果的に資産を移譲してしまうこと)

「預貯金」は、(B)非課税の範囲で生前贈与する、(C)若干の贈与税を発生させて申告する、あるいは、(C)特例を活用する方法もあります。現金は、基礎控除(年間100万円)の範囲内で贈与し続けるのが最も有利ですが、基礎控除を超える贈与をして、あえて申告をして税務署への証拠を残しておくことも一法です。さらに、「若干の贈与税を発生させて」とは、資産を洗い出した結果、相続税の税率が分かれば、その税率を下回る贈与なら有利になるということです。例えば200万円の贈与なら贈与税は9万円、税率負担は4.5%、300万円の贈与なら贈与税は19万円、税率負担は6.3%ですが、相続税の税率がこれを上回るなら断然有利ということですね。

また、贈与の特例を活用するのも定石の一つ。「孫への教育資金贈与」「子、孫への住宅取得資金の贈与」などを大いに活用したいところです。後者は今年限りの措置ですから、活用する場合は、少し急がねばなりません。

「不動産」は、賃貸物件そのものを贈与してしまうという手段です。贈与税の支払いという側面にはあるものの、収益物件ですから将来の納税資金が確保できるという利点があります。

もちろん、これら全てを取り入れるのではなく、資産や相続人の状況を踏まえて、かつ効果や分割のしやすさを考慮しながら最適な組み合わせで行うことが大切です。

資産の組み替えと 移転のポイント

ここからは、落合孝裕税理士に組み替えと移転の勘どころをお聞きすることにいたします。スペースの都合で全てを網羅できないため、大切なポイントに絞って伺いました。



落合会計事務所
落合 孝裕(おちあいたかひろ)税理士

まずは預貯金から 着手する

——組み替えにしろ移転にしろ、何から手をつけるべきだと思われませんか？

落合…預貯金は分けやすいというメリットはありますが、評価が100%ですから、相続対策としては、多くをこれらで持っているのは得策とは言えません。ですから最初に着手するべきは預貯金になります。ただ、納税資金も考えておく必要がありますので、ゼロでも困ります。そのあたりのバランスをどう取るかが重要ですよ。

——預貯金ということになると、一番最初に頭に浮かぶのは贈与ですが。

落合…生前贈与は積極的にやったほうがいいと思います。110万円の非課税枠の範囲で毎年贈与し続けるというのは定番です。ただ、さちつと形に残しておくことが重要。将来の相続税の税務調査でチェックされることがあります。贈与された側が通帳・印鑑を持って管理してください。贈与契約書もつくっておいたほうがいいですよ。

また、預貯金の場合、少し贈与税を払うぐらいの贈与、というのも賢いやり方だと思います。相続税率より確実に低いと踏んだら、これを毎年繰り返すのも上手いやり方といえます。

預貯金を不動産に 組み替えるのが有効

——預貯金について、贈与ではない他の有効な手法はありますか？

落合…評価を下げるためには、土地や建物に置き換えることは有効な対策です。投じた預貯金よりも評価が下がりますから。

例えばタワーマンションを購入するというのも皆さまが思う以上に有力な方法です。貸すこともできるし、貸さなくても評価額は投入資金の少なくとも半分ぐらいにはなります。このとき、購入時は上階でも高額ですが、相続評価額は上階でも下階でも一緒。結果的に購入価格の半分よりさらに低くなりますので、相続対策としては上階の方が有利です。貸すときに高く貸せるのに評価が低いというのがタワーマンション購入のメリットで、しかも換金価値が高く売却しやすいというメリットもあります。

また、マンションに限らず賃貸用の土地・建物を取得するというのも効果があります(図1参照)。ただ、この場合は転売のしやすさなど、後々のことまでしっかり考慮した物件選びが大切になります。

——生命保険へ加入するのも効果があると聞きますが？

落合…一時払いなら年齢の高い方でも加入できるものがありますから、それも良いかもしれませんね。生命保険には法定相続人×500万円の非課税枠がありますから、相続人が2人で1000万円の保険金なら全額非

現金で土地を取得し賃貸住宅を建てた場合（図1）

【前提条件】

購入金額：2億5,000万円（土地1億2,000万円+建物1億3,000万円） ※新築建物の固定資産税評価額は建築コストの50%と推定
 土地面積：200㎡ 路線価：40万円/㎡ 借地権割合：60% 借家権割合：30%

現金との相続評価額の比較（概算）

項目	現状
現金	2億5,000万円
土地（貸家建付地）	—
建物（賃貸住宅）	—
相続評価額合計	2億5,000万円

建築後の評価
—
6,600万円
4,550万円
1億1,150万円

路線価(200㎡×40万円)×(1-60%×30%)≒6,600万円

固定資産税評価額約6,500万円×(1-30%)≒4,550万円

差額約1億3,850万円の相続資産圧縮効果
 さらに、毎月の家賃収入を得ることが可能に！

※モデルプランを前提とした想定試算です。

自宅を賃貸併用住宅に建て替えた場合（図2）

【前提条件】※平成27年以降に相続

土地面積：330㎡（=100坪）
 新建物の総床面積：330㎡（=33坪×3階建て、1～2階を賃貸で2/3、3階を自宅で1/3を使用）
 建築コスト：8,000万円
 借入金：8,000万円

相続税評価額

土地（路線価）：40万円×330㎡
 =1億2,000万円
 新建物（固定資産税評価額）：4,000万円
 （建築コストの50%と推定）
 借地権割合：70%
 借家権割合：30%

土地の賃貸部分に相当する3分の2に対し、貸家建付地の評価減。

小規模宅地の特例を適用。賃貸併用住宅は自宅と賃貸部分のそれぞれに対応する面積を計算して評価減。

自宅と賃貸併用住宅の相続評価額の比較（概算）

項目	現状	建て替え後の評価
土地	1億2,000万円	1億1,352万円
小規模宅地の特例	▲1億560万円	▲5,627万円
土地 差引評価額	2,640万円	5,725万円
建物	200万円	3,200万円
借入金	0円	▲8,000万円
合計	2,840万円	925万円

土地建物の相続評価額は賃貸併用住宅のほうが高いが、借入金があるため、

差額約1,915万円の相続資産圧縮効果
 さらに、毎月の家賃収入を得ることが可能に！

課税ということですが。
 むしろ私がお勧めしたいのは、小規模企業共済です。これは不動産賃貸業など事業を営んでいる方がお亡くなりになった場合、死亡退職金扱いになり、生命保険と同様の相続人1人あたり500万円の非課税特があります。月額7万円まで入れますし、所得控除にもなりますから。

不動産の組み替えを検討する

—— 預貯金の組み替えや移転に目星が付いたとして、次に着目すべきは何でしょう？

落合…組み替え以前の問題として提案しておきたいのは底地の扱いについてです。皆さまの中には、底地を多く所有している方もおいででしょう。その場合、今から時間をかけて整理することをお勧めします。なぜなら、底地は相続が始まってから急いで整理しようとする、買ったたかれる場合が多いからです。その点、生前に業者に依頼してじっくり交渉すると、借地人に意外に高く買ってもらうことができたりします。

—— ある不動産を別の不動産に組み替ええると考えた場合、どのような方法が勧められるのでしょうか？

落合…まず自宅に注目したいところです。ご自宅の敷地が広かったら賃貸併用住宅にするのが一番でしょう（図2参照）。相続対策のみに絞って考えれば、小規模宅地の特例の対象部分が減るので一歩後退のように感じますが、毎年の資金繰りは良くなるし、借入金で



も現金でも建物に置き換わって評価が下がります。あとは賃貸物件そのものを敷地内に建てるのか、老朽化した賃貸物件を建て替えるとか…。いずれも効果的だと思えます。

なお、先に触れたように新たに賃貸物件を取得するのも有効です。しかし、繰り返しになりますが、物件を見誤ってはいけないということ。信頼できる専門家の詳細な調査が必須です。

——例えば、土地を郊外から都心へ移動（転居）するという手もありますか？

落合…そうですね。自宅であれ賃貸物件であれ、相続的には有利に働くでしょう。小規模宅地の特例は面積で規定されていますから、地価が高いところのほうが有効に使えますはず

生前贈与の勘どころは

です。とはいえ、今さら引越すのは…という問題もありますから、ご本人が納得すればいいところでしょう。

ただ、坂道や階段がきつくなった…という方もいらしゃるでしょうから、そういう方は都心のマンションに買い換えるのは生活面でも相続面でも有効だと思います。

——不動産を組み替えれば、効果上がるのは分かりました。それを自分自身が所有したままと、生前贈与ではどちらが効果的でしょうか？

落合…はつきり言ってケースバイケースです。しかし、ご自身が取得したものを、何年か経過してからお子さんに贈与するほうが良い結果になる場合が多いです。というのも、お子さんの納税額が一気に増えたりしないように数年にわたって贈与すれば、納税資金の確保につながりますから。

——生前贈与にはデメリットもあるということになりますか？

落合…そういうことではありません。状況やタイミングをきっちり見計らうべきだということです。賃貸収入の規模も考慮に入れながら、一部だけを移転（贈与）したほうが有利とか、どれが一番評価が低いかなど、総合的に勘案する必要があるということです。

ちなみに贈与する賃貸物件は、古いほど贈与の評価対象となる固定資産税評価額が下がりますので、場合によっては基礎控除の110万

老朽アパートを子へ生前贈与した場合（図3）

【前提条件】

老朽アパート：建物の帳簿価額 100万円

家賃収入：5万円×6室×12カ月＝360万円（年間）

建物：親

土地：親



建物（100万円）を親から子へ贈与

建物：子

土地：親



親が、今後の相続財産（家賃収入による預貯金）を増やすことなく、子が、将来の相続税の納税資金を確保することが可能に。

●贈与額が基礎控除（110万円）以下のため、贈与税はゼロ。

●毎年360万円の家賃収入が、親から子へ移転。

小規模宅地の特例の限度面積拡大(居住用)の影響 (図4)

【前提条件】

自宅の敷地：240㎡ 賃貸住宅の敷地：200㎡

自宅の敷地の限度面積が、240㎡から330㎡に拡大

	小規模宅地の評価減の対象面積	
	平成26年	平成27年以降
自宅の敷地	240㎡	240㎡
賃貸住宅の敷地	0㎡	54.5㎡

自宅の敷地に使い切った場合、平成26年では自宅のみ適用。

平成27年より、自宅の敷地の限度面積が240㎡から330㎡に拡大。そのため、自宅で使い切れなかった一部を賃貸住宅の敷地に適用し、

あらたに54.5㎡が評価減の対象になった。

※計算式：240㎡÷330㎡=72.72%、100%-72.7%=27.27%
→ 200㎡×27.27%=54.5㎡

■参考：小規模宅地の特例の減額割合・減額地積

- ①80%減額の対象となる居住用宅地 330㎡
(平成26年までは240㎡)
- ②80%減額の対象となる事業用宅地 400㎡
- ③50%減額の対象となる貸付事業用宅地 200㎡
(賃貸住宅は貸付事業用宅地)

※①と②の場合は、合わせて730㎡まで完全併用できます。
(平成27年から適用)

小規模宅地の特例の改正で…



上限 240㎡ → 上限 330㎡
平成27年1月1日より

円で贈与してきた、などというケースもあったりするので(図3参照)。ただし、借入金等債務が付いていない物件が良いでしょう。債務を子に負担させると不動産の評価が時価で評価されてしまうので注意が必要です。

生前贈与するとき、相続時精算課税制度はどう考えればよいのでしょうか？

落合…資産を先に移転させるという点では意味があるのですが、将来の相続時に贈与した財産を「贈与時の時価」で持ち戻して相続税を計算します。節税という点では、原則として効果がないのであまり使ったいたしません。実際に節税を目的として使ったケースでは、会社経営をしているオーナーが所有する自社株が一時的に急落した場合などです。急激に評価が落ちた資産があれば、回復の見通しさえあるなら使うほうが節税になります。なぜなら、将来の相続時に持ち戻るときは、「贈与時」の安い「時価」となるからです。しかし、普通は資産価値がこうに激変しませんから、あまりメリットは生まれてこないでしょう。それよりも、110万円の基礎控除枠を有効に使ったほうが良い場合が多いです。

配偶者へのマイホームの贈与というのがあります。これは使い勝手が良いのでしょうか？

落合…必ずしも悪いとは言えませんが、将来の相続時に小規模宅地の軽減を使えば80%減になるし、不動産取得税や登録免許税がかかってきますから、あまり節税効果はないように思います。

やはり注目すべきは小規模宅地の特例

— どうか小規模宅地の特例が対策のカギの一つになりそうですね？

落合…その通りです。今年度の制度改正で、今年までは自宅用の土地は240㎡まで80%の軽減が、平成27年からは330㎡に拡大されます。まず自宅に適用して、残った一部は賃貸用の土地に使えますから、中には賃貸分への適用が拡大する方がいらっしゃるでしょう(図4参照)。

むしろ自宅分には、引き継ぐ人の条件が配偶者や同居親族であるか、いずれもない場合に限り、3年間自宅を所有していない相続人であるといった制限がかぶさって、使いにくい制度になりましたが、一方の賃貸用にはそうした制限がありません。申告期限まで所有すること貸し付けていることが条件ですが、その条件を満たせば誰にでも使えます。大いに活かせない手はないわけです。

「二次相続」まで考えると、例えば、配偶者が自宅を相続したとして、子供たちは全員が別に自宅を所有しているとしたとき、配偶者の「二次相続」では、その自宅は特別の80%減が全く使えません。このとき、そこが自宅併用賃貸になっていたとすれば、賃貸部分に対応する敷地については50%減とはいえない特別の適用が受けられるわけです。

こうした考え方もあるという一例ですが、小規模宅地の特例は効果が大いなのですが、まずはこれを軸の一つに握るのが良いと思います。

— ありがとございます。