

# 相続ってどう準備 すればいいの？

## 第5回

### 来るべき相続への準備 ー不動産と非上場株式ー

2024.2.15


小川FP・行政書士事務所

あいちライフサイクルマナー

小川 佳宏


# お父さんが万が一の時に備えて何から準備しておけばいいのかしら？

不動産の評価は何か難しそうで、相続の対策になるってどういうこと？




まず、現金で持つより評価額が下がることと、さらに、自宅の宅地だと小規模宅地の評価減とあって、80%評価額を下げられるのよ。つまり、その分税金がかからなくなるか、安くなるのよ。いろいろ条件あるけどね。種類もあってちょっと小難しいから専門家に確認することね。

そんな、80%も下げられるんだったら、うちは相続税かからないかも。



そういうご家族も多いんじゃないかしら。さすがに居住している宅地まで税金をそのままかけると東京なんか評価額が高くなって相続税が大変なのよ。だから政策的に下げているわけ。

今日の話は財産の組み替えと言っていけどどういうことなの？



よく、不動産業者の商業で相続対策でアパート経営どうですか、っていうのがあるでしょ。あれ。アパートは人に貸すのでもっと土地も建物も評価額が低くなるのよ。



# お父さんが万が一の時に備えて何から準備しておけばいいのかしら？

アパートって評価額が下がるのね。どういうこと？

貸家とか貸家建付地などという名前になって評価が下がるのよ。計算は方式が決まっているから専門家に確認して、もし、アパート建てたらどうなるか考がえてもいいかも。

うちは、誰もアパート経営なんて興味ないし、管理もできないわよ。相続税対策だけのためにするのもどうなのかしら。

いいところに気が付いたわね。アパート経営も興味があってきちんと管理していく意思がないとやらないほうがいいわよ。不動産業者の口車にのって後で後悔しないようにね。管理しないと“負”動産になっちゃうわよ。

そうね。そうするわ。後、うちは家業で会社やっているんだけど、一応、株式会社。これも相続税を計算する上で、価値があるものなの？

当たり前よ。株式って財産権と経営権って言うんだけど、特に、相続税の観点からすると財産権の方ね。一体いくら価値があるか知ってるの？ ご主人が100%持っていたわよね。



# お父さんが万が一の時に備えて何から準備しておけばいいのかしら？

そう、主人が社長なので100%持っているわよ。先代から引き継いだんだけどね。評価額なんて知っているわけないでしょ。

それ、危険な雰囲気があるわね。計算方法が決まっているのだけど、会社が大きくなってきたら結構な金額になるわよ。計算方法、これもまた複雑すぎて素人では無理ね。専門家に一度、お宅の会社の株式評価をしてもらっておいた方がいいかもね。

わかった。顧問税理士に聞いてみるわ。

言葉くらい覚えとくといいわよ。会社の大中小を判断して計算方法がきまってくるの。類似業種比準価額方式、純資産価額方式、併用方式、配当還元方式方式よ。

もう、ちんぷんかんぷんね。お父さんには元気でがんばってほしいけど、相続税かかるのかしら？

純資産価額方式では、会社の帳簿と相続税の評価とは少し違うので顧問税理士に確認しておくべくね。特に土地の時価評価の部分ね。早めにね。顧問の税理士の先生、非上場株式評価が得意じゃなければ、より専門にやっている先生、紹介するわよ。



# 本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 不動産の場合、資産を組み替えることで相続税の評価額を下げる  
ことができます。
- ✓ とはいえ、意味のある資産の組み替えをしないといけません。  
例えば、残されるご家族がアパート経営しないのに不動産業者に  
勧められるがままにアパートを建てるのはやめましょう。
- ✓ 株式会社形態で家業をやっている場合、非上場会社株式の評価を  
しておきましょう。事業承継がらみで贈与や相続の時に株価を下  
げておく対策が必要になります。

# 財産の洗い出し ー小規模宅地の評価減ー

土地の評価額を下げる方法が3種類あります。適用要件を満たすか検討します。

## A: 特定事業用



宅地

400平方メートルまで

80%減額

1000平方メートル、10000万円

$10000 \times 400 / 1000 \times 80\%$   
=3200万円の減額（評価額6800万円）

## B: 居住用



宅地

330平方メートルまで

80%減額

400平方メートル、5000万円

$5000 \times 330 / 400 \times 80\%$   
=3300万円の減額（評価額1700万円）

## C: 貸付用



宅地

200平方メートルまで

50%減額

300平方メートル、4000万円

$4000 \times 200 / 300 \times 50\%$   
=1333万円の減額（評価額2667円）

特定居住用宅地等と特定事業用宅地等は**730平方メートル**までは併用が可能

貸付事業用宅地と併用する場合は以下の制限がある。

$$\frac{A}{400\text{平米}} + \frac{B}{330\text{平米}} + \frac{C}{200\text{平米}} \leq 1$$



# 小規模宅地の評価減の適用条件

## 適用条件

相続税の申告期限までに**遺産分割が完了していることが必要です**。完了していない場合、生前贈与した場合は適用はありません。（建物にはそもそも適用はありません。）

### A: 特定(同族会社) 事業用宅地(※)

#### 相続人

- ・事業を受け継ぐ親族が**取得**し
- ・事業を**継続**している(役員であること)

但し、**相続開始3年以内に事業の用に供された宅地等を除く**

「**申告期限後3年以内の分割見込書**」を添付することで、その遺産分割されていない特例対象宅地等が申告期限から3年以内に分割された場合には、その分割されたその特例対象宅地等については、本特例の適用を受けることができる。

※ 個人版事業承継税制を適用する場合は、小規模宅地評価減は適用なし

### B: 居住用宅地

#### 配偶者

条件なし

#### 同居親族

- ・相続税申告期限まで**居住**継続
- ・相続税申告期限まで**所有**継続

#### 別居親族(家なき子特例)

- ・亡くなった方に配偶者、同居親族がない
  - ・3年以内に自己所有の家に居住していない
  - ・3年以内に3親等以内の家に居住していない
- 等5つの要件を**すべて**満たすこと

### C: 貸付事業宅地用 (※)

#### 相続人

- ・親族が取得していたこと。
- ・相続税の申告期限まで**所有**していること。
- ・貸付事業を**継続**していること

但し、**相続開始3年以内**に貸付事業の用に供された一定の宅地を除く

# 資産の組み替え ー不動産ー

資産の入れ替え：現金で土地、建物を購入する



5000万円

固定資産税評価額  
建築費の約60%



3000万円



5000万円

路線価評価により  
公示地価の約80%



4000万円

1億円

課税遺産総額が  
3000万円減額

7000万円

3000万円  
評価減

✓まずは自分で居住して、  
相続の時には宅地はさらに  
**小規模宅地の評価減**を申請  
をできるようにする。

その他の対策として、

✓ **住宅資金の非課税贈与**は  
直系尊属へ資金贈与をして、  
自由に家を建築するために  
使われます。

✓ **配偶者**への住宅、または  
資金贈与は**2000万円**まで非  
課税(暦年贈与110万円併用  
可) できます。



# 資産の組み替え **—不動産—**

資産の入れ替え：更地に賃貸住宅を建築する



5000万円



更地路線価  
5000万円

1億円

固定資産税評価(60%)と  
貸家 (1-30%(借家権  
=70%)で建築費の約42%



2100万円

貸家建付地(82%)、小規模  
宅地の評価減 (50%)の  
適用で約42%



2100万円

4200万円

5800万円  
評価減

✓ **賃貸業をする意思**がありますか。

✓ **賃貸管理**は自分、または相続人が行いますか。

✓ 当初、メーカーの一括借上があっても、**保証期間後**はないか、保証家賃が下がります。資金計画は大丈夫ですか。

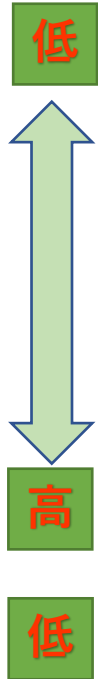
✓ 保証期間後、借上制度がないと**空室リスク対策**は大丈夫ですか。

貸家建付地=自用地評価 \* (1-借家権 \* 借地権 \* 賃貸割合)  
=自用地評価 \* (1-30%\*60%(D) \* 100%)  
貸付用宅地の小規模宅地の評価減 50%(貸家)

# 財産の洗い出し —非上場会社株式—

事業を会社形態でやられている非上場株式の評価は複雑です。試算には専門家の力が必要です。  
個人事業主としてやられていれば関係ありません。

評価額



	大会社	中会社	小会社	対象株主
類似企業比準方式	○ (原則)	× (使用できない)	× (使用できない)	同族株主
併用方式	× (使用できない)	○ (原則)	○	同族株主
純資産価額方式	○	○	○ (原則)	同族株主
配当還元方式	○	○	○	同族株主以外

原則的評価

特例

併用方式による1株あたりの株価  

$$= \text{類似企業類比準価額} * L + \text{純資産価額} * (1 - L)$$

# ①財産の洗い出し —非上場会社株式 純資産価額—

相続税法上は、土地の含み益から税金分を控除して1株価値を求めます。  
土地の含み益がある場合、1株価値が大きくなるので、下げる対策が必要です。

## B/S(帳簿)

発行済株式数 10万株

資産	負債
土地10億	20億
その他20億	資本
	10億

- ①帳簿価額による純資産価額  
総資産額30億－負債20億＝10億
- ⑤ 1株当たり株価  
10.0億円/10万株＝**10,000円/株**

含み益10億

## B/S (相続税法)

資産	負債
土地20億	20億
その他20億	資本
	<b>20億</b>

- ②相続税評価額による純資産価額  
総資産額**40億**－負債20億＝**20億**
- ③法人税相当額  
(②－①) \* 37%＝**3.7億**
- ④純資産額  
②－③＝20億-3.7＝**16.3億**
- ⑤ 1株当たり株価  
16.3億円/10万株＝**16,300円/株**

# 業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

## ● 個人のお客様のご相談

### ◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

### ◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします。

### ◆ 家族信託支援

家族信託契約、移行型任意後見契約を作成をします。

## ● 各種セミナー

### ◆ 世代別セミナー

### ◆ テーマ別セミナー