



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

きっとお役に立てる情報です！

要点

- 法人化のススメ「資産保有会社って何？」
- 相続税基礎講座「小規模宅地って何のこと？」
- 親から子への貸家の贈与、そこに大きな落とし穴があるのをご存じですか？ ~ 敷金は誰が負担すべき？ ~
- 「もう70歳になりました。
ここから楽しい人生を送りたいのです。」
~「ファイナンシャルプラン」ってこんなこと~

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読みたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

1. 法人化のススメ ~ 資産保有会社って何? ~

今回は、今後の相続対策について、書きたいと思います。
私どものセミナーに出ていただいた方はご存じだと思うのですが、来季から、相続税は増税になる可能性が非常に高いことは、間違いありません。

贈与がどこまで、広がるかが、今後の対策の大きなポイントになります。これは、今のところ、確定しそうな情報があまりなく、全容を把握するためには、もう少し、時間が必要かと思います。

資産管理会社と資産保有会社

私が、最近、考えていることを少し書きます。

それは、**資産管理会社と資産保有会社**です。通常、資産管理会社は、多くの地主さんがもっています。これは、地主さんがもっている土地建物の賃貸管理をするために、設立した法人で、結果、賃貸収入の10%前後が、法人の収入になり、その収入を給与で、同族役員に配分するというものです。

しかし、資産保有会社は、土地建物を法人が所有し、賃貸収入の全額が法人に入り、そこから経費を引いて、利益になるというものです。この場合、大きな利益が計上されるために、同族の役員にも、多くの報酬を配分できるものとなります。

つまり、資産保有会社とは、会社自身が、資産を所有・運用するのです。この資産保有会社に、今後はしていくといいのでは?と感じています。

おおむね、資産3億円以上、賃貸収入2,000万円以上の方は、検討するに値すると思います。

その理由は、

今後、贈与の規定が広がった場合、土地建物よりも、株式にしておいたほうが、贈与がしやすくなる。

資産家は、「収入」も「財産」も、半分が税金である。

法人はすべての所得を通算（例えば、賃貸収入がプラスでも、売却損ができれば、プラスとマイナスを加減可能）できる。個人は、売却損ができれば、何か、不動産を売ってプラスがでないと、切り捨てられる。

ということです。

例えば、2億円の物件があったとします。それを法人に移します。

このとき、譲渡益にかかる税金は、

$$(2 \text{ 億円} - \text{取得費 } 1,000 \text{ 万円}) \times 0.2 (\text{譲渡所得の税率}) = 3,800 \text{ 万円}$$

これは、もとがとれるでしょうか？

2億円の物件の利益が、利回りを、おおむね、7%として、1,400万円。

その税金は、個人所有の場合、住民税も入れると、約 500 万円。

これを、法人に移して、相続人等 5 人に分割すると、5 人で、約 100 万円。

よって、年間 400 万円の差額がでます。

10 年間で、3,800 万円のもととはとれます。と同時に、毎年の収入が、相続人に行くというメリットもあります。

また、法人の株式を贈与していくことで、土地建物も、相続人に移っていきます。

こんなことを考えています。

ケースバイケースですが、来年度からの増税に備えて、資産保有会社を検討することも一度やってみてはと思います。

(writer 上坂朋宏)

2. 相続税基礎講座 「小規模宅地って何のこと？」

小規模宅地とは、会社の事業や住宅の敷地に使っている宅地の評価をするに際して、一定の面積までは、評価を下げるという制度です。

相続人が代々受け継いできた会社や住宅の敷地は、相続人が生活するための基盤として欠くことができないものです。

また、処分するとしても相当の制約を受けることになります。

よって、一定の面積については、評価を下げることで、相続しやすくしようというものです。

◆ 小規模宅地の減額ができる条件とは？

小規模宅地を適用するには、次の条件があります。

宅地は「会社の敷地」又は「住宅の敷地」に使っていること。

亡くなった人、又は一緒に暮らしていた家族の名義になっている宅地であること。

宅地の上に会社の建物、又は住宅が建っていること。

亡くなった人の相続人が、その宅地を相続すること。

小規模宅地は、どんな計算をするの？

小規模宅地の対象となる宅地は、前述の通り、「会社の敷地」又は「住宅の敷地」に使っている宅地ですが、どちらの敷地かによって、評価から引ける面積値と控除割合が違ってきます。

例えば、住宅用の宅地は、面積が 240 m²までで、80%控除できます。

< 事例 >

父が亡くなり、父含め家族で住んでいた住宅と宅地を、長男が相続しました。建物と土地を、それぞれ評価(小規模宅地適用前)したところ、次のようになりました。

住宅 200 万円
住宅の敷地 1,440 万円 (総面積 360 m²)

【小規模宅地減額計算】

事例の場合、土地は亡くなった父の住宅用に使っていたという事で、面積 240 m²までは、評価の 80%が減額になります。

$$1,440 \text{ 万円} \times (240 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2) \times 0.8 = 768 \text{ 万円}$$

敷地の評価額 1,440 万円から、768 万円が減額です。

上記の計算から 1,440 万円 - 768 万円 = 672 万円
この土地の評価は、672 万円になります。

小規模宅地適用後、住宅 200 万円 敷地 672 万円 (総面積 360 m²)
という評価になります。

小規模宅地を適用すれば、住宅の敷地であれば、約 72 坪 (240 m²) の広さまでで 80% 減額になります。

ということは、相続税もその割合に応じて減額になるということになります。

亡くなった人から「会社の敷地」又は「住宅の敷地」を相続した場合には、小規模宅地という制度を覚えておくといよいでしょう。

以上今回は、小規模宅地とは、どういう制度か。また具体的にどのような計算になるのかを簡単に書かせて頂きました。

今回は、更にもう少し掘り下げて書きたいと思います。

(writer 宮司幸仁)



3. 親から子への貸家の贈与、そこに大きな落とし穴があるのをご存じですか？

～ 敷金は誰が負担すべき？ ～

「相続が起きる前に、貸家を贈与してしまおう。
相続税の節税にもなるし、賃料収入を貯めれば納税資金にもできるからね。」

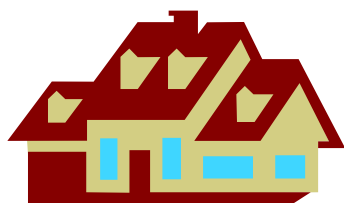
「不動産収入が自分に集中しているから、所得税が高い気がする。
アパートの建物を息子に贈与して、収入を分散させよう。」

このように相続税対策や所得税対策を行うのは、よくある方法の例です。
しかし、簡単に建物だけ贈与してしまえば一安心、と思われている方は、もう少し慎重に判断し実行されることをおすすめします。

では、貸家を親から子へ贈与する場合を例にあげて、ポイントを整理してみましょう。

貸家の場合、契約時にその物件の借主（借家人）から敷金を預かることも多いと思います。敷金は、契約終了時に借主へ返還する機会が多いため、預り金となり債務がセットになっているということになります。

<例> 預り敷金付きの貸家を父から子へ贈与とします。
貸家の所有権が変わった場合、その貸家にかかる敷金も、新しい所有者へ移ることになり、賃貸契約終了時には、新しい所有者が借主へ返還することになります。



貸家の固定資産税評価	800 万円
貸家の通常の取引価額	2,000 万円
預り敷金	500 万円

<パターン1> 敷金を父が預ったまま貸家だけ贈与した場合

上記したように、貸家を贈与すると敷金は新しい所有者へ引き継がれることになり、借主へ返還する敷金（債務）の負担を子が負うことになります。
このように、債務も一緒に引き継ぐ贈与を**負担付贈与**と言います。

負担付贈与の場合、もらった人（受贈者）の贈与税の対象となる価額は、もらった貸家の価額から債務である敷金を差し引いた価額となります。
ただし、もらった人、あげた人（贈与者）それぞれに注意点があります。

負担付贈与の場合の財産（貸家）の評価額は「通常の取引価額」となります。

$$\begin{aligned} (\text{通常の取引価額} - \text{預り敷金} - \text{基礎控除}) \times \text{税率} - \text{控除額} &= \text{贈与税額} \\ (2,000 \text{ 万円} - 500 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}) \times 50\% - 225 \text{ 万円} &= 470 \text{ 万円} \end{aligned}$$

あげた人（贈与者）は、もらった人が負担することとなった債務の価額が譲渡所得となり課税されます。

上記の譲渡所得課税は、敷金を子に負担させたことで、父は預っていた敷金の返還が不要となり、敷金相当額の収入を得たとも言えることになるためです。

この譲渡所得課税をなくすには、敷金相当額のお金も、貸家と一緒に子へ贈与する必要があります。

<パターン2> 貸家と敷金相当額のお金を合わせて贈与した場合

借主から預っている敷金相当額を、父が貸家と一緒にお金で渡した場合、子は敷金を自分で負担する必要がなくなるため、負担付贈与にはなりません。

また、パターン1とは違い、貸家の評価額は通常の贈与と同じ相続税評価額となります。

$$\begin{aligned} \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合}) \times \text{賃貸割合} &= \text{貸家の評価額} \\ 800 \text{万円} \times (1 - 0.3) \times 100\% &= 560 \text{万円} \end{aligned}$$

贈与税の対象となる課税価額は、上記の貸家の評価額に、合わせて贈与する敷金相当額をプラスした価額となります。

$$\begin{aligned} (\text{貸家の評価額} + \text{敷金相当額} - \text{基礎控除}) \times \text{税率} - \text{控除額} &= \text{贈与税額} \\ (560 \text{万円} + 500 \text{万円} - 110 \text{万円}) \times 40\% - 125 \text{万円} &= 255 \text{万円} \end{aligned}$$

パターン1のように敷金を子が負担することになる場合は、贈与税も高くなる上、あげた方の父にも課税がおきることになり、結果、両者に負担がかかる可能性もありますので、収益物件の贈与をご検討される際には、敷金の贈与を忘れて、落とし穴に落ちないようにお願いします。

(writer 石田典子)

4. 「もう70歳になりました。ここから楽しい人生を送りたいのです。」

～「ファイナンシャルプラン」ってこんなこと～

前回、「ライフプラン・ファイナンシャルプランの重要性」について書かせて頂きました。

これからの生き方をどのようにすべきか？（これを「ライフプラン」といいます。）

これから生きている間の収入・支出をどのようにしていくか？（これを「ファイナンシャルプラン」といいます。）

前回のお話を振り返っておきましょう。

なぜ、上記のようなものが必要になってきたかということ、2つの理由からです。
その1つは、長生きです。日本は、世界一の長寿国。そのとき、重要なことは何でしょう？元気に自立して長生きできるかどうかですよね。

「子どもたちの世話にはならない。なりたくない。」と思われる方も多くなりました。セカンドライフを充実させたいというお話も聞きます。今まで積み重ねた想いを土台に、これからのライフプランを持つことが必要になってきます。

そして、もう1つが、日本においては、老後資金を準備することが、銀行や国任せでは成り立たない時代になりました。自分自身でやっていかななくてはならないということです。（それを自己責任の時代といいます。）

自らが自分の人生を真剣に考えコントロールしないといけない時代なのです。そのためには、ライフプランを立てて、ファイナンシャルプランを実行していくことが重要です。

従って、このライフプランとファイナンシャルプランは、例えば、家を建てたい、子供の教育資金が心配・・・という若い世代だけが対象ではなく、相続をさせる世代、相続を受ける世代の方においてもご自身の人生を考えるという点で重要だと考えています。

上記したご相談者には、私どもは、相続税や納税資金のお話はもちろん、今後のライフプランやファイナンシャルプランを話し合いの中に取り入れています。

やはり最初は、ライフプラン作成

- 自分が大事にしていることを明確にする
- ご自身のセカンドライフの“夢”を絞る
- 子供たちにどのように相続させたいかをイメージする



上記のことを目に見える形で明確にしていくことがライフプランです。自分の今後の生き方と向き合う作業です。エンディングノートと似ているかもしれませんが。これは、1人で考えていても、なかなか決まりません。私どものような専門家で中立の立場にあるものと、話を重ねていく中で見えてくるのではないのでしょうか？

その後、ファイナンシャルプラン（お金の収支・キャッシュフロー表）に移ります。これは、私どもの最も得意とする作業です。お任せください。最良の計画表をお作りします。そして、土台があれば、それほど、難しい作業ではありません。

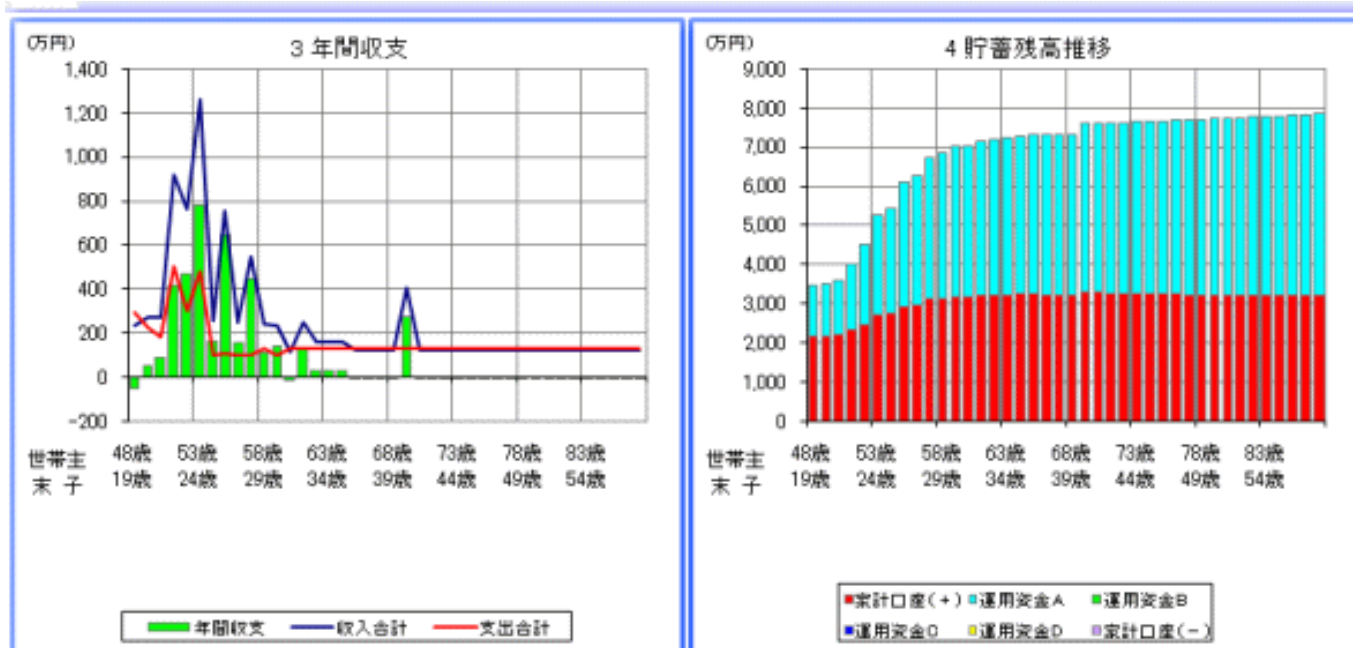
今回は、「こんな人生を生きたい」「これからこんな想いで生きていきたい」ということが定まったら、そのライフプランに基づいたお金の収支を見ていく作業、すなわちファ

イナシャルプランという部分についてお話ししていきます。

「相続」が残りの人生のテーマである場合、やはりライフプランには、「誰に何を遺すか」ということも盛り込み、またキャッシュフローでは「納税資金対策」が必要になると思います。

でも忘れてならないのは、「どう相続させたいか？どんな想いを遺していくか？」という想いが先（土台）であり、「どう分けるか？」お金の収支はそのあとについてくるものということです。

【キャッシュフロー表の一例】



西暦(年度)		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
年齢	世帯主	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
	配偶者															
収入	世帯主収入	120	118	116	114	111	108	105	101	97	93	88	83			46
	配偶者収入															
	その他収入	113	153	153	803	653	1,153	153	653	153	453	153	153	113	253	113
	収入合計	233	271	269	917	764	1,261	258	754	250	546	241	236	113	253	159
支出	生活費	120	114	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	120	120	120
	支払保険料															
	住宅関連費/ローン		15	80	200		150									
	子ども関連費	154			202	203	203									
	税・社保	17	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	15	9	9	9
	その他		80				30		10			30				
支出合計	291	225	180	502	302	483	100	110	100	100	130	99	129	129	129	
年間収支	-58	47	89	415	462	778	158	644	150	446	111	137	-15	124	29	
家計口座残高	2,134	2,149	2,177	2,302	2,442	2,676	2,725	2,919	2,965	3,100	3,135	3,177	3,162	3,200	3,210	
運用資金残高	1,306	1,344	1,412	1,708	2,038	2,591	2,712	3,173	3,291	3,616	3,709	3,819	3,835	3,937	3,973	
負債残高合計																

相続税の納税資金対策は、長い年月を要することもありますし、簡単に解決できるものではありませんが、上記のように、現状のお金の収支を把握することで、今後どうしたらよいかという課題が明確になります。

ライフプランが、見えてくれば、今後のお金の収支の予測をだすことは、難しい作業ではなく、ぜひ私たちにお任せください。そして、現状分析をし、課題を一緒に考えていきましょう。

「今後のアパート経営について収入が安定しない」「年金はどうなるのか？」など、未確定要素も多いでしょう。しかし、予測して、計画どおりに進むために自らが前向きに行動することが大切なのではないでしょうか。

それでも、計画どおりいかないこともあります。そうした時も、その時々で柔軟に修正していくことができれば、自分が想う方向に進んでいけると思います。

相続対策という視点を含めて、私たちもそんなライフプランをたてるお手伝いをしています。ご興味のある方はいつでもお問い合わせください。

(writer 竹原琴美)

編集後記

家族構成や生活スタイルなどは、ご家庭によってさまざまですので、相続やライフプランは、ケースバイケースで判断していく必要のあることだと思います。

セミナーなどである程度の知識を得られたとしても、そこから実行に移していくのが、自分1人ではなかなか難しいものです。

そんなとき、一緒に考え、サポートしてくれる相手がいると心強いですよね。

私たちを、ぜひそんなサポート役としてご利用ください。

中立な立場で、お一人お一人のためにお手伝いさせていただきます。

【引き続き 6月の無料相談受付中！】

4月からスタートしたJA無料相談会も、おかげさまで多くのご予約をいただいています。

JAさんとのお付き合いがない方は、別途、弊社にて行っている無料相談をご利用いただけますのでご安心ください。先月に引き続き、6月のご予約も受付中です。

これまでなかなか相談するきっかけがなかったという方や、何から相談すればいいのかわからない・・・という方でも、一度お気軽にご相談に来ていただけたらと思います。詳しくは同封のチラシをご覧ください。

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。