



～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～

事例とともに学べる知識がいっぱいです！

## 要点

- 納税資金が足りない場合の1つの考案  
～納税資金が足りない？延納、物納が一番良い方法ですか？～
- 相続税基礎講座「会社の敷地でも小規模宅地が適用できる？」
- その決断、本当にあなたにありますか？
- 不動産贈与をいざ実行。どんなことに注意すれば良いでしょうか？
- 相続対策に使える生命保険特集 ～生命保険の歴史～

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。

このレポートを読んでもらいたい方

- 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



《発行》税理士法人 上坂会計 / 株式会社 ライフデザイン研究所  
福井県福井市江守中2丁目 1312 番地

TEL: 0776-33-1117 FAX: 0776-36-8245 MAIL: soden@uesaka.ne.jp

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. 納税資金が足りない場合の1つの考案

～ 納税資金が足りない？延納、物納が一番良い方法ですか？ ～

先日、ある地主さんに相続が発生しました。相続財産に預貯金は少なく、相続したAさん（相続人）は、相続税を支払うのに、困っていました。

以下のような資産構成です。

- ・ 賃貸不動産 約 10 億円
- ・ 相続税 約 1.5 億円
- ・ 預貯金は少ない

そこで、私は、以下のような提案をしました。

**通常は、延納か物納です。**しかし、物納（相続税額を土地や建物で納めること）は、課税庁は、なかなか「はい！わかりました。」と言わないケースが増えていきますし、手続きが非常に煩雑です。

そこで、延納（金利を支払って相続税を分割で納付する方法）をと思うのですが、この場合、延納の金利が高く、そして、その金利は、経費になりません。経費にならないとは、税金を支払った後のお金で、金利を支払うという意味です。（この意味がおわかりでない場合は、うちの無料相談にでもお越しく下さい。）

これでは、手元に残るお金が、非常に少なくなってきました。

そこで、

**法人を設立。**

**法人で借入金をおこす。**

**賃貸不動産を買い取る。**

この場合、取得費加算（これは、相続発生後、3年10か月以内に、相続した財産を売却すると適用される特例です。今回は、詳しい内容は割愛します。）が適用され、譲渡所得税は、軽減される。

個人に、賃貸不動産分のお金が入ってくるので、そのお金で相続税を支払う。

上記のようなスキームを提案しました。



この場合のメリットは、

設立した法人で借入金をおこしているのので、金利が、法人の経費にできるということ。

法人で買い取ることにより、その法人の役員に家族等が就任すれば、家族等は、業務に応じた役員報酬を受け取ることができる。

もちろん、相続税の金額は、確保できる。  
ということです。

そして、私は、この場合の最も大きなメリットは、法人化することで、その後の収益や費用が見える化(課税庁に対して、透明にできるということ)できるということだと感じます。

多くの地主さんとおつきあいをしていると、お金の動きが、あまり明瞭ではない場合がとて多く感じます。課税庁は、皆さんが思っているほど、寛大ではありませんし、その調査能力は、皆さんが思うようなレベルではありません。皆さんが、ごまかすつもりはなかった。もしくは、ごまかしてはいない。ということがあっても、その証明は、皆さん方が実証する必要性が、基本的にあります。

従って、法人化することで、見える化して、今後の人生を望まれてはどうでしょうか？

今回、納税資金を例に、法人化のメリットを書いてみました。

相続が発生した場合、是非、検討されるとよいかと思います。

(金額等、ケースバイケースなので、必ず、専門家にご相談されるようお願いいたします。)

(writer 上坂朋宏)

## 2. 相続税基礎講座 「会社の敷地でも小規模宅地が適用できる？」

前号に引き続き、小規模宅地のことを解説していきます。

ここで前号の復習です。

小規模宅地とは、会社の事業や住宅の敷地に使っている土地の評価をする際に、一定の面積までは評価を下げましょうという制度です。

小規模宅地ができる条件とは？

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が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。

## 会社の敷地の評価

前号は住宅の敷地について解説させて頂きました。今回は「会社の敷地」について解説していきます。

会社の敷地とは「亡くなった人が経営していた会社の敷地」です。

相続人が、その敷地を相続すると、評価を下げるすることができます。

どのくらい下げることができるかというと、敷地の広さ 400 m<sup>2</sup> (約 120 坪) までで、評価額の 80% 下げることができます。

では、具体的にどういう計算になるのか、事例を見てみましょう。

### < 事例 >

父が亡くなり、父が経営していた会社を私(長男)が経営を継ぐことになりました。

会社の敷地は広く、面積は 1,200 m<sup>2</sup> で小規模宅地の適用前の評価額は 9,000 万円です。

小規模宅地を適用した場合、評価額はどのくらいになるでしょうか？

工場の敷地 9,000 万円 (総面積 1,200 m<sup>2</sup>)

(小規模宅地の計算)

$$9,000 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 / 1,200 \text{ m}^2 \times 80\% = 2,400 \text{ 万円}$$

(工場敷地の評価額)

$$9,000 \text{ 万円} - 2,400 \text{ 万円} = 6,600 \text{ 万円}$$



この工場敷地の評価額 9,000 万円は、小規模宅地制度を使えば 6,600 万円まで下がる事になります。

この制度を適用するには「会社の敷地を相続した家族が相続税の申告期限 (10 ヶ月) までに、亡くなった人の事業を引き継ぐこと」という要件があります。

また、会社の敷地であっても事業の種類が、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場の場合には、小規模宅地が適用できません。

以上、今回は「会社の敷地」の小規模宅地適用について書かせて頂きました。

これまで解説させて頂いた小規模宅地は「亡くなった人」の住宅用の敷地、会社用の敷地でした。

次回は「亡くなった人と一緒に暮らしていた家族」の住宅用の敷地、会社用の敷地について解説していきたいと思います。

(writer 宮司幸仁)

## 3. その決断、本当にあなたにありますか？

地主さんのところへは、よく住宅メーカーの会社などから、アパートやマンションなどの建築提案があるのではないのでしょうか？

弊社へご相談に来られる方々も、ほとんどの方がアパートやマンションを所有していらっしゃると思いますが、近隣のアパートを見ると、空室のある物件があちこちに広がっている

現状となっているのは一目瞭然。皆さんも感じていらっしゃることでしょう。

確かに、土地の有効活用はすべきだと思いますが、実行される前に、ご自身がしっかりと勉強し、理解と納得の上で決断していただきたいです。

そこで今回は、不動産投資をされる前に、皆さんに知っておいていただきたいことを2つお伝えしたいと思います。

### 貸家が建っている土地の評価

アパートなどの、貸家が建っている土地の評価は、入居者の権利の分だけ、減額されます。評価区分で言うと、「貸家建付地評価」となります。

計算方法は、

$$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権} \times \text{借家権} \times \text{賃貸割合}) = \text{貸家建付地評価額}$$

<例> 4戸のアパート1棟が建っている土地の自用地評価額が3,000万円。

うち、半分の2戸が空室である場合の評価額を、満室の場合と比較してみましょう。(借地権50%・借家権30%の地域とします)

$$\text{満室時} \cdots 3,000 \text{万円} \times (1 - 0.5 \times 0.3 \times 100\%) = 2,550 \text{万円}$$

$$\text{空室時} \cdots 3,000 \text{万円} \times (1 - 0.5 \times 0.3 \times 50\%) = 2,775 \text{万円}$$

上記のとおり、約200万円の差が出ます。

このときの賃貸割合は、入居者が退室後すぐに次の募集をかけており、相続時前後は一時的な空室であったと認められる場合は、相続時にも賃貸していたものとして評価することができます。つまり、長期間空室となっていた場合には100%引けないということになります。

しかし、近年の空室状況を見ていると、1年以上空いているところも少なくはないように思います。せっかくの投資を活かすには、空室をつくらないためのオーナーさんの努力が必要です。そのためには、不動産屋さんに任せっきりでなく、オーナーさん自身がしっかりと考え、管理・運営ができることも、大切なことだと思います。

(空室対策は、相伝14号で今注目のリノベーションをご紹介します。)

### 消費税還付は今後難しい

建物建築などの大きな設備投資を行った場合によくあるのが、建てた年度は消費税分が戻ってくるという話です。

アパートなどの居住用の場合は、消費税対象外の収入となるため、これだけだと消費税は戻りません。そこでよく使われる方法が、アパートの敷地に自動販売機を設置し、一部、消費税対象の収入をつくる方法です。

こういった方法は、今後ほとんどできなくなります。

これまでは、設備投資をした1年目に消費税還付を受けるため、自ら消費税課税事業者(消費税を納税する人)になる届出をして、2年間は強制的に継続という税制でした。

これが、改正により3年間に延びることとなったのです。

そのため、1年目で還付を受けられたとしても、2年目、3年目で納税が発生することで、還付を受けた金額よりも、多く納税をすることになる可能性が高くなったのです。消費税還付のことばかりに焦点がいかってしまうと、後々損をすることもあるので、ご注意ください。

以前、無料相談に来られた方は、相続も含めたライフプランをご自身でしっかりと立てられており、子供たちはそれぞれ県外に出ていて、将来戻ってくるかもわからないし、離れていては管理もできず、今後は空室になる可能性もあるだろうから、アパートは売るつもりでいるとお話されていました。

将来、子供たちが引き継いだときに、不動産経営が可能であるか？

特に借金も一緒に引き継ぐことになる場合、相続する側にとっては重荷になってしまうこともあるかもしれません。

節税も大切ですが、相続後残される家族のことを想えば、そういったことも考えて、対策や財産を整理していく必要があるのではと思います。

相続はケースバイケースなので、私たちは、あなたにあった方法を見つけるお手伝いをさせていただきたいと思っています。

(writer 石田典子)

#### 4. 不動産贈与をいざ実行。どんなことに注意すればよいでしょうか？

先月号で、親から子へ貸家の贈与をする時に、大きな落とし穴がある「負担付贈与」についてお話させて頂きました。

今回は、実際に贈与を実行された方のお話をもとに、不動産贈与とはどのようなものかということを書きたいと思います。

今回のお客様・・・お父様の相続が起きた時、不動産収入がある貸家の物件は、ご長男がほぼ相続されました。不動産は、やはりご長男にというお母様や本人のご希望がありました。しかし、もともとご長男も不動産を多数所有しており、相続後は、所得が大きく増えて、所得税の税率もググーンとアップしてしまいました。

「消費税の問題もあるし、やはり所得は分散した方が良いのでは？」  
私たち相続チームでも、不動産物件の贈与を検討しました。

どの物件を贈与していくか？

(消費税課税物件か？非課税物件か？)

(固定資産税評価額はいくらか？)

(家賃収入は、いくら物件か？所得税はどうなるか？)



どのような期間で贈与していくか？

（一括で贈与するのか？）

（贈与税はいくらになるか？）

（不動産取得税・登録免許税はいくらか？）

検討する項目は、たくさんありますが、ひとつの対策をするときに、複合的に考えることが必要なことです。

このような税金シミュレーションは、私たちにお任せくださいね。

さて、ご提案の結果、このお客様は、ご長男のお嫁さんに、毎年ひとつずつ、不動産物件を贈与していくことになりました。その贈与物件のひとつに、貸家の敷金を預かっている「負担付贈与」となりうる物件がありました。

-----  
【先月のおさらい「負担付贈与とは？」】

貸家の贈与において、贈与を受ける者は、借家人から預かった敷金（債務）も一緒に引き継ぐため「負担付贈与」になります。

負担付贈与となると、通常の贈与よりも過大な税金が課せられることが落とし穴です。

**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」となる**

貸家の評価が相続税評価ではなく、通常の取引価額ということは、高い評価になってしまいます。

**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。

-----  
< 今回の事例 >

贈与課税額

建物（相続税評価）

5,000,000 円（固定資産税評価額）×（1 - 借家権割合 30%） = 3,500,000 円

金銭（敷金分の金銭贈与） 1,000,000 円

合計 **4,500,000 円**

贈与税額

課税価額 - 基礎控除 × 税率 - 控除額 = 贈与税額

4,500,000 円 - 1,100,000 円 × 20% - 250,000 円 = **430,000 円**

今回、敷金と同額の 100 万円の金銭贈与を同時に行っているため、負担付贈与とはならず、建物も「相続税評価」で贈与することができました。

この金銭贈与を同時に行わないと、負担付贈与となり、建物の評価額に「時価」を用いることとなります。

例えば市場価格(時価)が1,500万円だとするとどうでしょうか? 贈与税は470万円となり、過大な贈与税が課せられることとなります。先ほどの相続税評価を用いた場合の贈与税43万円とは大きな差ですよね! さらに贈与者にも譲渡所得がかかってしまうことになるのです。

不動産の贈与を実行することで、贈与税、不動産取得税、登録免許税がかかりますが、その後の不動産所得は、お父様の相続では、相続することができなかつたご長男のお嫁さんに所得を分散することができ、ご長男の相続対策にもなりました。

注意点としては、

贈与契約書を、双方の意思のときちんと取り交わすこと。

建物の登記を変更すること。

不動産収入が入る口座を、ご長男のお嫁さんに移すこと。

など、贈与する際には、細かな手続きをきちんとすることもとても大切です。

(writer 竹原琴美)

## 5. 相続対策に使える生命保険特集 ~ 生命保険の歴史 ~

相続対策に使える生命保険について、ファイナンシャルプランナーの蒲がシリーズで書いていきたいと思います。

今回は序章としまして、生命保険の歴史についてです。

今年のNHKの大河ドラマは龍馬伝。ご覧になられている方は多いのではないのでしょうか。最近では主演の俳優さんの影響もあってか若い女性の視聴率も上がっているようです。

ともに、歴史好きな女性 = 歴女(れきじょ)と呼ばれる女性たちも増えているとか(笑) 私は歴女までとはいえませんが、NHK大河ドラマで歴史の勉強はさせてもらっています。

さて、相続に使える保険を考えていく前に、少し日本の生命保険の歴史を振り返ってみたいと思います。(ダイヤモンド社 生命保険は誰のものなのか 出口治明著 参考)

ロンドンで生まれた生命保険は、どのようにして日本に入ってきたのでしょうか?

日本に西洋の事情を知らしめた「海国図誌」1854年和訳には、「命担保」という言葉で生命保険が紹介されています。

1867年、明治維新の1年前には、慶応義塾大学の創始者である福沢諭吉の著書「西洋旅案内」でヨーロッパの近代的保険制度を「人の生涯を請う事」と生命保険を紹介したのがきっかけです。

1877年の西南戦争を最後によく終了した幕末から続いた内戦は、多くの寡婦を生み出しました。西南戦争だけでも1万人以上の軍人が戦死しました。軍人寡婦の悲劇で悲惨な境遇に心を痛めた福沢諭吉の門下生(阿部泰蔵)によって、明治14年(1881年)わが国最初の近代的生命保険会社である**明治生命**が設立されました。日本の生命保険業も、このように普通の市民・消費者のための制度としてスタートした歴史があるのです。

志高くスタートしたのだと歴史から捉えることができます。生命保険は相互扶助の精神で始まったのです。

相互扶助とは、大勢の人が少しずつ蓄えを積み立てていき、その中の方に何かあったときに、そこからお金を出していくことです。とても素敵な考え方であり、よい仕組みだと私は思います。生命保険は、誰かのためにという思いのこもった『思いやりの形』です。

最初の生命保険会社設立から、なんと129年。日本国内の保険市場は巨大なマーケットになっています。アメリカ、英国に次ぐ世界第3位の生命保険大国です。生命保険文化センターの調査では、世帯加入率は1994年に95%までに達しました。皆さんも生命保険の加入はJA(農協)さん、郵便局、生命保険会社を通じて加入をされていることでしょう。

成熟社会の日本の中で、生命保険の捉え方、考え方が少しずつ変化しています。安くて便利なネット保険なども伸びてきています。加入の形は変わっても、自分の身に何か起きた時に家族が困らないような準備をしておきたい『思いやりの心』は変わってほしくはないと思います。

今後は、保険に加入する目的をしっかりと持ち、正しい加入の仕方、そして生命保険を活用する時代になると思います。

ここで皆さんにご質問です。

**保険証券はきちんと整理はされていますか？**

**ご加入の保険の中身をしっかりと把握されていますか？**

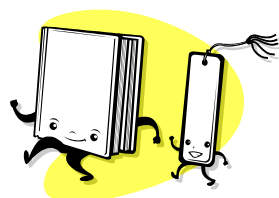
**保険の正しい使い方、効率のよい保険の入り方を知っていますか？**

**相続対策でどのように使えるのかご興味はないでしょうか？**

ひとつでもチェックがありましたら、私どもにご相談ください。

そして、次回からの、相続対策に使える生命保険シリーズでも学んでいってくださいね。お楽しみに

(ファイナンシャルプランナー 蒲幸恵)



シリーズ予告！

## 相続対策に使える生命保険特集 全4回シリーズ

相続対策で保険を使うと得られる3つのこと。

納税資金を確保できる！節税ができる！遺産分割がスムーズになる！

相続対策 保険料贈与の活用をしよう。贈与と保険！

親から子への上手な贈与で保険利用法？

相続対策 納税資金と分割資金を確保しよう。

相続財産を守ってくれる保険。

争う相続（争続）にならないための分割資金を考える。

相続対策 資産管理会社（法人）を使ったベストな保険の入り方。

退職金、土地の買い取り資金を上手に確保。

### 編集後記

今回は、盛りだくさんの内容でしたが、最後までお読みいただきありがとうございます。過去の相伝も参考にさせていただきながら、皆さんの知識も深めていただけたらと思います。過去のバックナンバーをご希望の方は、お気軽にご請求くださいね。ご相談に来られる方の中には、この相伝を握りしめてお越しくださる方もいて、少しでも何かのお役に立っていることを実感でき、うれしく思います。次回以降、シリーズものも始まりますので、どうぞお楽しみに！

### 【マネースクール7月コース 受講生募集中】

キャンペーン中の今をお見逃しなく！

#### “ご紹介感謝キャンペーン”

ご友人やお知り合いの方に、マネースクールを紹介していただきますと、ありがとうございます気持ちを込めて、紹介者に1000円分の図書カードをプレゼントいたします。

キャンペーン期間 2010年6月25日（金）まで。

マネースクール3回セットをすべて終了した時点で、ご紹介者にプレゼントいたします。

<こんな方にオススメ！>

子どもの学資や老後への備えを考えている方 余剰資金を有効に運用したい方  
投資をしたいが、踏み出せない方 今の保険でいいのか、悩んでいる方

お申込み、詳細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。