

不況を乗り切るための 親子で考える 土地活用

地価の上昇と 土地の有効活用の必然性

相続税の税率 (平成20年5月1日現在法令等)
相続税額の算出方法は、各人が相続などで実際にもらった財産に直接税率を乗じるというものではありません。正味の遺産額から基礎控除額を差し引いた残りの額を民法に定める相続分により案分した額に税率を乗じます。この場合、民法に定める相続分は基礎控除額を計算するときの法定相続人の数に応じた相続分により計算します。実際の計算に当たっては、民法に定める相続分(法定相続分)により案分した額を下表に当てはめて計算し、算出された金額が相続税の基となる税額となります。この速算表で計算した各相続人の税額を合計したものが相続税の総額になります。(国税庁試算より)
(国税庁ホームページより)

課税標準	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
3億円以下	40%	1,700万円
3億円超	50%	4,700万円

日本では、戦後の高度経済成長期の土地神話とともに土地の値上がりが始まり、特にバブル経済時代のピークである1989年には、日本の土地の総額が1600兆円を超え、アメリカ全土が2個買えると誇らしげに語られる時期もあったほど。その後、バブルの崩壊、昨今の経済危機を経て土地価格は調整されてきたものの、住宅

の賃貸価格と比較してみると、まだ日本の土地は相対的に高値であると言えます。一方、相続税の税率は平成15年改正で70%から50%に引き下げられたものの、国際的に見て

このようなことから、土地の有効活用の一環として遊休地に賃貸物件を建設することにより、財産の相続税評価額を下げたり、また、日々の家賃収入を得ることににより納税資金を確保し、金融商品を活用した税務対策を組んだりすることが必要不可欠となっています。

相続税対策に効果的な 賃貸住宅経営

所有する土地にアパートなどの賃貸住宅を建てると、土地や建物に借地権や借家権が発生します。そこで、その土地の利用や処分が制限されることから、

約30%の評価減が行われます。ここで注意したいのが、土地・建物に相続が発生した時点で、アパートなどに空室が発生していた場合です。通常、一時的な空室については貸家建付地とみなされ、優遇措置を受けられるのですが、空室率が高い場合など、担当する税務署の判断によつては自用とみなされてしまうケースが考えられるのです。

アパートの一括借上げ制度は、このような事態を未然に防ぐ役割も果たします。家主が一括借上げ制度を利用していけば、家主からみた借り主は、アパートを利用して

けることができます。また、相続が発生した時点で所有する土地にアパートなどの賃貸住宅が建っている場合、200㎡までの土地に対して50%の小規模宅地の評価減を受けることができます。さらに、一定の要件を満たせば240㎡

まで、相続が発生した時点で、子が残りの遺産を均等に取得した場合。(注2) フランスでは夫婦の財産は原則として共有財産となり、配偶者の持分は相続の対象ではないが、比較便宜のため、課税価格に含めている。(注3) ドイツでは、死亡配偶者の婚姻後における財産の増加分が生存配偶者のそれを上回る場合、生存配偶者はその差額の1/2相当額が非課税になる(ここでは、配偶者相続分の1/2としている)。(備考) 邦貨換算レートは、1ドル=117円、1ポンド=238円、1ユーロ=163円(基準外国為替相場及び裁定外国為替相場：平成19年(2007年)6月から11月までの間における実勢相場の平均値)。(国税庁ホームページより)

パート人ではなく、一括借上げを行っている企業となります。つまり、空室があってもなくても、家主と企業の間で賃貸契約が交わされており、実際には空室が発生していたとしても自用評価とはならず、評価減の優遇措置を受

けることができるのです。また、相続が発生した時点で所有する土地にアパートなどの賃貸住宅が建っている場合、200㎡までの土地に対して50%の小規模宅地の評価減を受けることができます。さらに、一定の要件を満たせば240㎡

●土地神話
土地神話とは、「土地の値段は決して下がらない」というもので、日本経済が土地、地価を中心に動いているという意味から「土地本位制」という表現が使われることもある。土地は本来、社会的に利用されることにより価値を持つものであるが、日本では土地自体に、銀行融資を受ける時の担保という、土地利用を超えた金融的な機能・役割があり、それを通じて土地の存在を、わが国の経済活動に不可欠なものにしたのである。土地本位制の下で、金融緩和政策がとられ投機と結びつ

いて、バブル経済を引き起こした。

**●金融商品を活用した
税務対策**
単純に土地を保有しているだけでは、可能となる相続対策が限定的であるが、土地を有効活用し、キャッシュを生み出せるのであれば、生命保険等の金融商品を活用し、評価減による税額の圧縮や納税資金の確保等、さまざまな対策を組み立てることができる。たとえば、被相続人が保険料を負担した個人年金を相続人が年金として受け取る場合には、最大2割評価(受取期間35年超)が可能となる相続税

法24条の規定等がある。

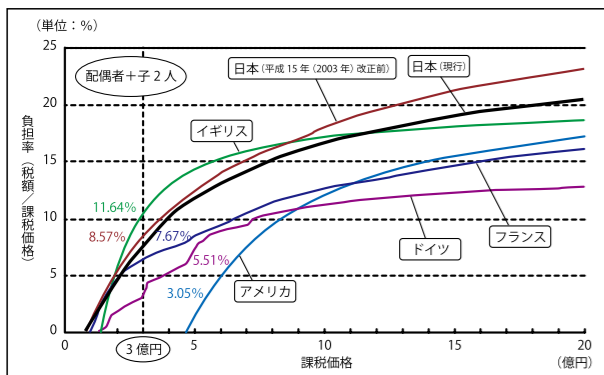
アセット辞典

●相続税の税率
相続税の最高税率は、昭和63年に75%から70%に、平成15年に70%から50%に引き下げられたが、それでも国際的に見るとかなり高率である。

●相続税評価額
相続税の計算をする際には、相続財産がいくらになるのか財産価額の評価が必要。これは基本的に相続開始の時の時価とされているが、実際には相続税法と財産評価基本通達により定められ

●貸家建付地の評価減
建物が建っている土地を建付地といい、その土地と建物を所有している建物他人に貸しているとき、その敷地を「貸家建付地」という。相続税に対する優遇措置のひとつとして、貸家建付地の評価減が行われる。

●小規模宅地の評価減
これも、相続税に対する優遇措置のひとつ。遺産の中に住宅や事業に使われている宅地等がある場合、その宅地等の評価額の一定割合を減額する特例。



相続税負担の国際比較 (2008年1月現在)
(注1) 配偶者が遺産の半分、子が残りの遺産を均等に取得した場合。
(注2) フランスでは夫婦の財産は原則として共有財産となり、配偶者の持分は相続の対象ではないが、比較便宜のため、課税価格に含めている。
(注3) ドイツでは、死亡配偶者の婚姻後における財産の増加分が生存配偶者のそれを上回る場合、生存配偶者はその差額の1/2相当額が非課税になる(ここでは、配偶者相続分の1/2としている)。
(備考) 邦貨換算レートは、1ドル=117円、1ポンド=238円、1ユーロ=163円(基準外国為替相場及び裁定外国為替相場：平成19年(2007年)6月から11月までの間における実勢相場の平均値)。(国税庁ホームページより)

PROFILE

本多良美
1960年東京都生まれ。独協大学経済学部卒業。法政大学大学院 経営学専攻 修士課程修了。筑波大学大学院 企業法専攻 修士課程修了。相続・事業承継対策を専門分野に、エグゼクティブファイナンシャルプランナーを務める。経営士(日本経営士会会員)。株式会社アセットマネジメント代表。

