



相続コーディネーターが教える

生前相続で節税対策する前に 確認するべきポイント





目次

コンテンツがFIXしたらはめこみます

- P.3 評価の前提
- P.4～6 不動産の評価
- P.7 相続財産評価額【現状での評価】
- P.8～9 現状分析と課題
- P.10～15 現時点で適用可能な制度の検証
- P.16～22 制度を利用した生前対策
- P.23～28 不動産を活用した生前対策
- P.32～36 その他の生前対策
- P.37～40 分割案・二次相続の検証について
- P.29～31 参考資料 税制改正の概要

(ご留意事項)

※お手数ですが、ございましたらご教示くださいませ。



はじめに

相続税法の改正により、課税対象者は倍増しました。
今までは「相続問題は富裕層だけのもの」と考えていた人にも、課税される可能性があるのです。
今まで課税されていた方については、課税額が増えることになります。

しかし多くの方は、相続についての知識がないため、相続の準備ができていません。
そのため親族で揉めてしまったり、多額の税金を課されることになったりするのです。

本資料では、相続税を減らして円満な相続を実現するために、
節税対策に着手する前に確認すべきポイントをご紹介します。

最後には節税のための具体策も紹介していますので、
まずは知識として持っておいていただきたいと思います。

少しでも迷うことがあれば、お気軽に当社にご相談ください。



ポイント 1 : 相続人の確認と現状把握をする

◆状況を把握できれば、申告な対立や争いを防ぐことができる

相続の手続きを進めるには、目に見える財産と相続人を確認しなければなりません。相続は、財産の内容だけでなく、相続人の状況により、大きく変わることがあります。深刻な対立や争いを未然に防ぎ、配慮のある相続を実現するためには、状況を確認、把握してオープンにし、相続人が共有することが大切です。

相続人が誰かはお互いにわかっているはずですが、隠し子や養子など、他人にはわかりえない特殊な事情もあります。必ず被相続人の戸籍謄本を取り寄せて、相続人が誰なのかを確認しましょう。相続人の状況を確認することにより、対策の方向性がみえてきます。

また、経済面の対策だけでなく、残された家族が迷い、主張し、争うことにならないよう、“感情面の対策”も忘れないようにしましょう。



ポイント2:財産の評価をして課題を整理する

◆財産を確認、評価し、相続税を想定しておく

生前対策は、財産の確認・評価を整理し、課題を洗い出すことから始めます。
確認すべきは、以下の3つです。

- ①不動産
- ②預金、株式、保険などの動産
- ③負債

それぞれを確認した上で、おおまかな財産評価をします。
プラス財産からマイナス財産を引き、基礎控除額を引いた残りが課税財産です。
課税財産から相続税の予想額を計算しましょう。

あわせて、不動産の共有がないかと、担保設定、連帯保証についても確認しておきます。



財産評価をするための書類一覧

書類	交付場所
《不動産に関するもの》	
土地・家屋の名寄せ帳	市区町村役場
土地・家屋の固定資産税納税通知書または固定資産税評価証明書	市区町村役場
土地・家屋の登記簿謄本	法務局
《金融資産に関するもの》	
現金・預貯金の残高証明書	金融機関
有価証券の残高（預かり証）	証券会社
生命保険（保険証券）	保険会社
同族会社の株評価	（決算書で確認）
貸付金（法人・個人に対するもの）	（借用書で確認）
《債務に関するもの》	
借入金の返済表	金融機関
未払い金（公租公課等）	市区町村役場
賃貸借契約の敷金等（賃貸物件を所有している場合）	（契約書で確認）



ポイント3:分けられる財産になっているか確認

◆分けられない不動産が揉める要因のひとつ。財産は分けられるようにしておく

遺言書がなく遺産分割で揉めてしまうケースの共通点は、不動産がネックになっていることです。

具体的には、複数の相続人がいるのに不動産が自宅の1カ所だけであったり、賃貸物件と自宅など価値が異なる2カ所が残されていて、均等に分けられなかったりします。

不動産が1カ所では物理的に分割できないため、分ける方法を用意しておきます。たとえば、特定の相続人に不動産を相続させるならば、他の相続人にはそれに見合う動産を用意します。または、不動産を売却して分けるように遺言で指定します。

遺産分割の話し合いで揉めてしまえば、節税もできません。不動産については個々に条件が異なり、評価が難しいものですので、専門家に相談することをおすすめします。



ポイント4:分割金、納税資金はあるか？

◆相続税を計算し、必要な現金を用意しておく

相続税は、一括・現金での納税が原則です。
相続税の予想額を計算し、相続時に必要な現金の金額を想定しておきます。

不動産はあっても現金が手元にならない場合もあります。
こうした場合の対策としては、
相続税の予想額や遺産の分割金額を目安とした生命保険に加入しておくことが挙げられます。

また、売却に時間がかかりそうな不動産は、早めに売却しておきます。

物件を賃貸しているならば、
収益のバランスを確認して、負担がない優良な賃貸事業にしておきましょう。
まとまった現金が手元になく、不動産の売却もできない場合は、
賃貸事業などの安定収入によって分割金や納税に充てることができるからです。



ポイント5:財産の分割案を決めておく

◆生前に遺言書を用意し、相続人を導く

相続人が迷わず、争わない相続を実現するために、羅針盤となる「遺言書」を作成しましょう。

遺言書のポイントは、以下の2つです。

- ①遺言執行者として手続きの窓口となる代表者を選任しておく
- ②付言事項で感謝の思いや分割の意図を伝える

相続で揉めたことは、その次の代でももめる原因になりかねません。事前の了解を得て二次相続での分け方も決めておくスムーズです。



ポイント6：節税対策をしておく

◆経済面の負担を軽くする

ポイント1から6までが完了したら、節税対策に着手しましょう。

節税対策のカギを握るのは、不動産を減らすことです。
たとえば、以下の方法が挙げられます。

- ・ 贈与税の特例を活かして配偶者に不動産や住宅資金を贈与し、財産を移す
- ・ 不動産を公的機関に寄付する

不動産を長期的な展望でみたとき、
利用しない状態で保有する負担を考えれば、
処分して換金しておくことも選択肢のひとつといえます。

さらに、相続人を増やして基礎控除額を増やすため、
養子縁組をするなどの方法もあります。

次ページ以降では、節税できる具体策を紹介します。



節税策-①

動産でできる節税（現金・有価証券・生命保険）

- ▽現金で贈与する—毎年の贈与をこまめに行う
- ▽現金で生命保険に加入する—非課税額がある
- ▽現金で上場株を購入、評価が安いときに贈与する—評価が変わる
- ▼現金を賃貸不動産に替える—評価は圧縮、賃貸収入を見込める

不動産でできる節税

- ▽配偶者の特例を利用する—自宅の権利を贈与できる
- ▼不動産を活用する—賃貸住宅を建てる
- ▼評価の高い賃貸不動産に買い換える—小規模宅地等の特例のメリットを高める
- ▼広大地評価の要件を整える—減額を大きくする

手続きなどでできる節税

- 養子縁組で相続人を増やす—基礎控除額が増える
- ▼同居親族の要件を整える—居住用小規模宅地等の特例を使えるようにする

▼ = 評価を下げる対策 ▽ = 財産を減らす対策 ■ = 納税額を減らす対策



節税策-②

遺産分割のときにできること—相続の方向性の鍵となる

- ▼小規模宅地等の特例の使い方で変わる（誰が相続するか）
- ▼小規模宅地等の特例の使い方で変わる（どこに適用するか）
- ▼土地を分筆することで減額になる
- 配偶者の税額軽減の特例を利用する

評価・申告のときにできること—徹底的に減額評価をする

- ▼測量をして面積・地形を確認する
- ▼道路の状態の評価減する—無道路
- ▼道路の状態の評価減する—私道、セットバック
- ▼高圧線下の土地は減額できる
- ▼区画整理中の土地は減額要素がある
- ▼広大地評価を適用する
- ▼鑑定評価を採用する
- ▼路線価評価で売れなかった土地は減額できる
- ▼特殊な事情は評価に反映させる



節税策-③

納税のときにできること—余分な税金を払わない

- 売却するなら3年以内が有利
- 相続した土地を売却すると有利
- 納税がない相続人は名義を入れない
- 農地は納税猶予を受けられる
- 生産緑地の納税猶予を活用する

▼ = 評価を下げる対策 ▽ = 財産を減らす対策 ■ = 納税額を減らす対策

● **法改正により相続税課税対象者が増え、生前対策が必須に。**

● **ポイント①相続人の確認と現状把握をする**

-状況を把握できれば、深刻な対立や争いを防ぐことができる

● **ポイント②財産の評価をして課題を整理する**

-財産を確認、評価し、相続税を想定しておく

● **ポイント③分けられる財産になっているか確認する**

-分けられない不動産が揉める要因のひとつ。財産は分けられるようにしておく

● **ポイント④分割金、納税資金があるか確認する**

-相続税を計算し、現金を用意しておく

● **ポイント⑤財産の分割案を決めておく**

-生前に遺言書を用意し、相続人を導く

● **ポイント⑥節税対策をしておく**

-動産・不動産・手続きを活用し、遺産分割・評価申告・納税のタイミングで経済面の負担を軽くする