



提案と解決。相続コーディネーター

# 夢相続

相続コーディネーター実務士が教える

## 相続後にできる 節税策事例集【納税編】





# 目次

---

P. 2 ~ 3	はじめに 相続税は亡くなってからでも節税できる
P. 4 ~ 7	CASE 1 土地を減らしたくない農家の渡辺さん
P. 8 ~ 11	CASE 2 土地を再評価して節税した木村さん
P. 15 ~ 14	CASE 3 節税ができていなかった山崎さん
P. 16 ~ 19	CASE 4 不動産を処分し、申告した小林さん
P. 20 ~ 23	CASE 5 積極的に対策に取り組んだ斉藤さん
P. 24 ~ 27	CASE 6 配偶者の税額軽減で節税した阿部さん
P. 28 ~ 31	CASE 7 納税した相続税を取り戻した井上さん
P. 32	納税における節税策で知っておきたいポイント
P. 33	会社概要

はじめに

相続税は  
亡くなってからでも**節税**できる



# 相続税は亡くなってからでも節税できる

---

「相続になったら、もう節税はできない」  
——そう思い込んでいる方が多いのではないのでしょうか。

確かに、生前に対策をしておくことが望ましいのは間違いありません。  
しかし、相続発生後もまだまだチャンスは残されているのです。

「相続後にできる節税対策のポイント【納税編】」に続き、  
本資料では、評価・申告における節税事例をご紹介します。

「相続後にできる節税対策のポイント【納税編】」とあわせてご覧いただき、  
負担のない相続を実現していただければ幸いです。



CASE 1 土地を減らしたくない農家の渡辺さん

広大地評価と納税猶予を  
利用して節税  
【節税額1億8151万円】





# 【相続人の課題】 できるだけ土地を減らさず残したい

渡辺家は代々の農家で、父親も祖父から相続した農地を守ってきました。渡辺さんは5人きょうだいのただ1人の男子で、子どもの頃から実家の農作業を手伝ってきましたので、学校を卒業後、農業を選択しました。

他のきょうだいは姉と妹がいましたが、全員が家業は長男が継ぐものという認識でした。

渡辺さんの隣近所もみな農家ですので、渡辺さんの父親が特別多くの土地を所有しているとは思いませんが、市街化調整区域の農地も多く、評価が高いのではと懸念しています。

父親は慎重な性格で、アパートを1棟建てただけで、積極的な節税対策は行っていませんでした。渡辺さんは、代々の農業を継続していくにあたり、できるだけ土地は減らしたくないというのが本音です。

ただ、預貯金等の現金が少ないため、納税資金が賄えるかが不安材料でした。さらに、姉や妹には土地の代わりに現金を分けるつもりですが、やはり現金が少ないことに頭を悩ませていました。





# 【相続コーディネーターの提案】 各種の評価減で節税を実現する

現地調査の結果、渡辺家の自宅は広いだけでなく、奥が斜面となっていたため、評価減できました。自宅、駐車場、市街化調整区域の農地の3カ所は広大地評価を適用しました。

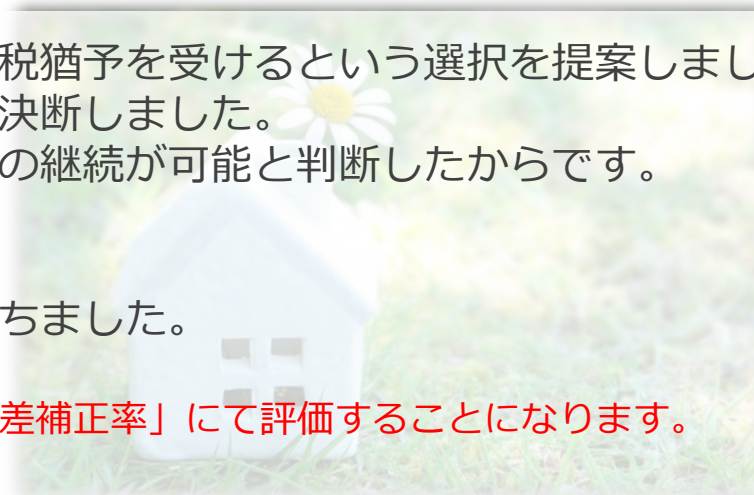
姉と妹に渡す分割金と納税資金が必要であり、最小限の土地を売却するよう提案しました。小さくて耕作しづらい畑2カ所を候補として調査したところ、両方とも不整形地で斜面のため、路線価以下でしか売れないことがわかりました。

そこで、申告期限前に売却、売買価格を時価として申告し、節税した上で、分割金と納税資金を捻出しました。

さらに納税の負担を減らすために、農地は全部、納税猶予を受けるという選択を提案しました。渡辺さん夫婦は、これからも営農するということで決断しました。将来は子どもも後を継ぐ意向であることから、農業の継続が可能と判断したからです。

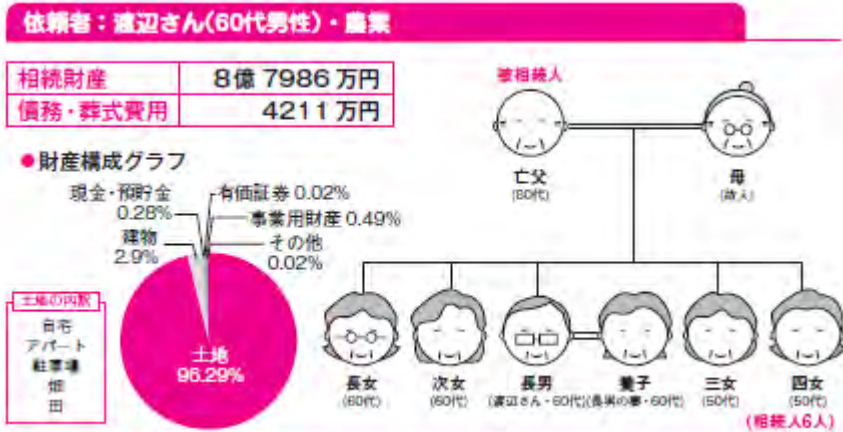
納税猶予の適用は終身営農が条件ですが、大きな節税になり、大部分の土地を残せるめどが立ちました。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。





# 本項のまとめ





CASE 2 土地を再評価して節税した木村さん

広大地評価・特例・納税猶予を  
組み合わせる  
【節税額1億3032万円】





# 【相続人の課題】 節税をして母親に現金を相続させたい

木村さんの父親は、農業のかたわら大工としても働いてきました。農地と自分の仕事を活かして40年ほど前から平屋の貸家を建てて、貸家業を営んできました。

土地の一部を売却して、そのお金で建ててきましたので、亡くなったときに負債はありませんでした。

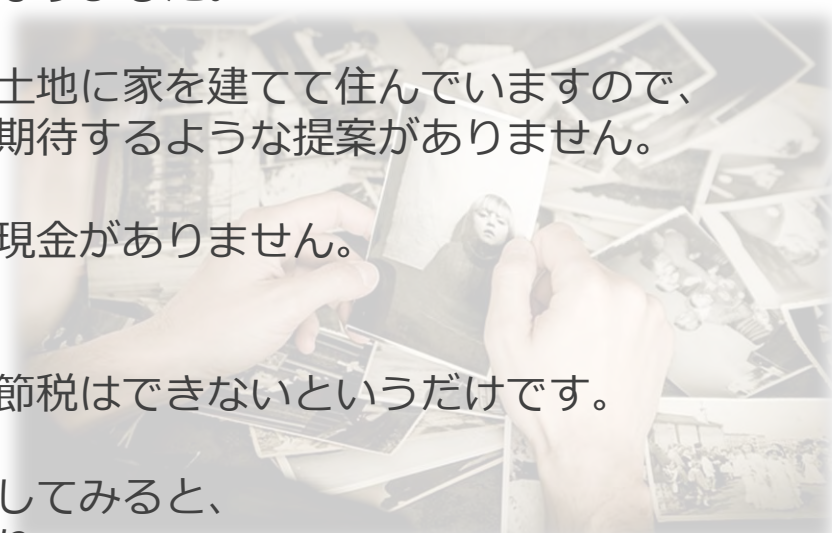
父親が亡くなったとき、木村さんと弟は会社勤めをしており、時間がとれなかったため、相続税の申告手続きは母親が窓口となり、進めることになりました。

木村さんは両親と同居していますし、弟も近くの父親の土地に家を建てて住んでいますので、家族が集まることに不便はありませんが、税理士からは期待するような提案がありません。

木村家の財産の大部分が土地であり、納税できるほどの現金がありません。

また、現金は母親が相続したいといっているため、できるだけ節税したいという気持ちでしたが、税理士は節税はできないというだけです。

そこで、節税の相談に応じてくれる専門家を探して相談してみると、土地の評価をし直すことで節税できるということがわかり、最初に依頼した税理士を断り、依頼先を切り替えることにしたのです。





# 【相続コーディネーターの提案】 広大地評価と納税猶予で減額をする

木村さんの自宅は農家住宅で、前に生産緑地に指定している畑が広がっています。

自宅と農地に分けて評価しますが、農地は面積が広く、広大地評価ができると判断。  
生産緑地の農地でも、市街化調整区域は宅地として評価されますので、広大地の適用ができます。

また、貸宅地は、一体の土地を3人の借地人に貸しています。

土地は分筆をしていませんが、現地調査でそれぞれが利用している地形と面積を算出することで不整形地となりますので、減額できました。

農地は長男が相続し、会社勤めの合間に農業を継続しますので、農地の納税猶予を受けるようにし、納税の負担を減らしました。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。

# 本項のまとめ

## 土地の大幅な評価減で節税する



対策後の課税価額 2億7943万円  
相続税 5000万円  
納税猶予 ⇒889万円  
配偶者の税額軽減(28%) ⇒1151万円

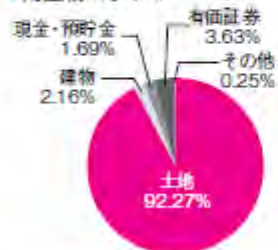
納税 2960万円

節税額 1億3032万円

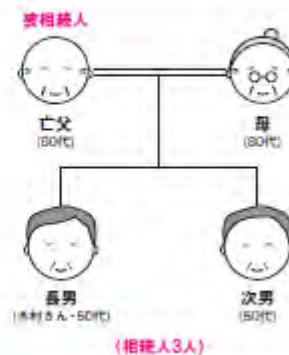
依頼者：木村さん(50代男性)・会社員

相続財産	5億7160万円
債務・葬式費用	378万円

### ●財産構成グラフ



土地の内訳  
自宅  
借家  
貸地



CASE 3 節税ができていなかった山崎さん

土地売却で  
納税資金と代償金を捻出した  
【節税額6950万円】





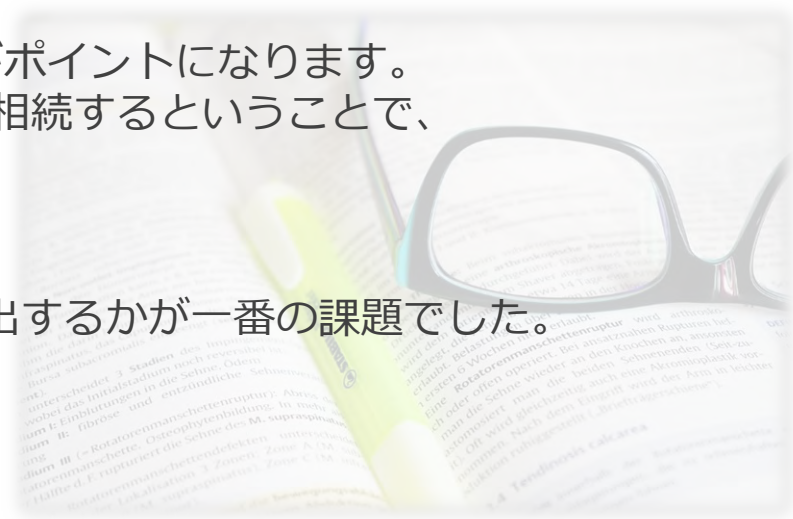
# 【相続人の課題】 土地の評価を下げ、納税資金を捻出したい

山崎さんきょうだいは知り合いの弁護士に相続の手続きをお願いしましたが、相続税は1億円払うことになるといわれたそうです。

そこで、弁護士が試算した書類を確認したところ、土地評価などに間違いがあり、節税もできていない状況でした。最終的にはきょうだいで話し合った結果、最初の弁護士を断ることに決めました。

父親の財産は、その大部分を占める土地の評価がポイントになります。姉2人は嫁いでおり、不動産は長男の山崎さんが相続するというので、遺産分割協議も問題がなさそうです。

しかし、現金はほとんど残っていないため、財産の分割と相続税の納税資金をどうやって捻出するかが一番の課題でした。







# 【相続コーディネーターの提案】 不動産鑑定評価をして評価を減らす

土地1カ所は広大地評価を適用できると判断しました。

市街化調整区域の山林は一部駐車場にしているため雑種地評価の7000万円となり、7件の貸家が立っている一団の土地も路線価での評価は5354万円ですが、建物は築30年以上経過し、収益性も悪いため、その評価に値しないと判断しました。

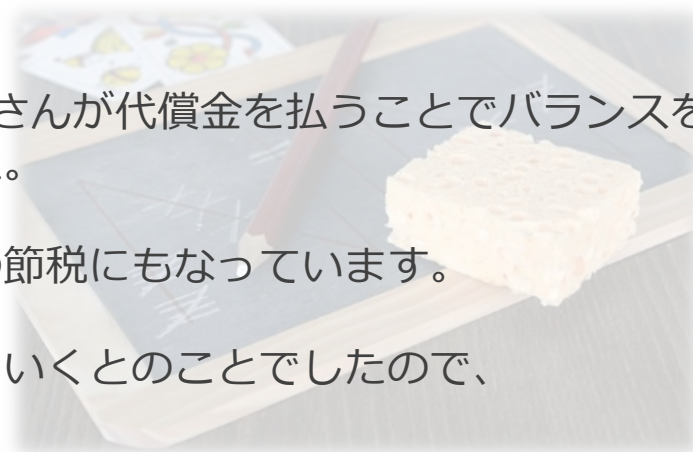
そこで2カ所の土地については、不動産鑑定評価で、評価を減らすことにしました。

納税用の売却地は、駐車場にしている1500㎡の土地と決め、相続する割合で長女20%、次女20%、山崎さん60%の共有としました。幸い申告までに売却が完了し、納税できました。

売却地以外の不動産を相続しない姉2人には山崎さんが代償金を払うことでバランスを取り、取得割合の差で代償金を捻出するようにしました。

また、相続税分が取得原価になるため、譲渡税の節税にもなっています。

さらに、農地は山崎さんが今後も農地を耕作していくとのことでしたので、納税猶予を受けて節税しました。



※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。





# 本項のまとめ

## 駐車場を売却して納税資金に



**評価**

小規模宅地等の特例 1005万円の評価減 ⇒ 402万円の節税  
 山林を広大地評価 9725万円の評価減 ⇒ 3890万円の節税  
 山林・駐車場を鑑定評価 4067万円の評価減 ⇒ 1627万円の節税  
 貸家を鑑定評価 934万円の評価減 ⇒ 309万円の節税

対策後の課税価額 3億4157万円  
 相続税 6707万円  
 納税猶予 ⇒ 722万円

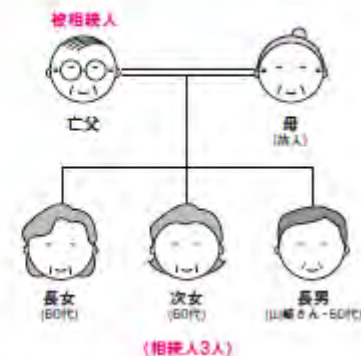
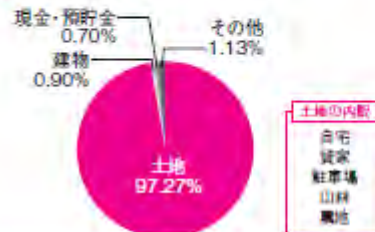
**納税 5985万円**

**節税額 6950万円**

依頼者：山崎さん(50代男性)・会社役員

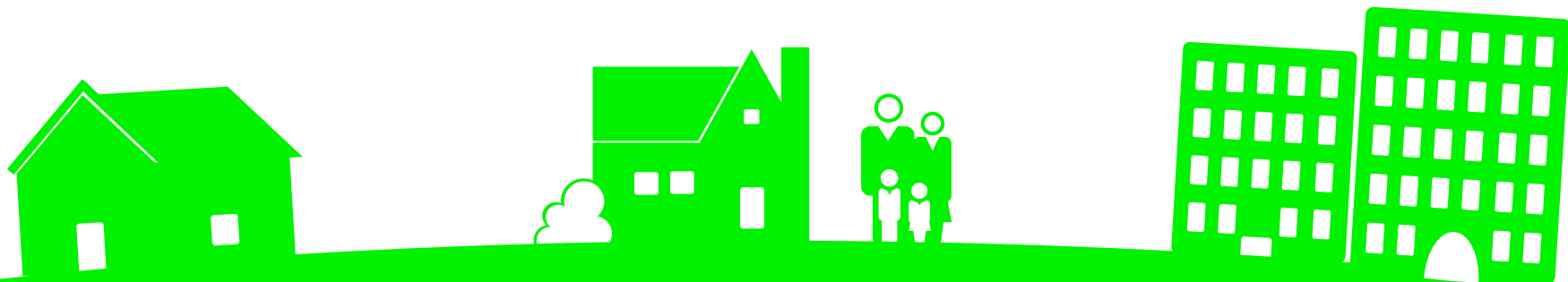
相続財産	5億282万円
債務・葬式費用	394万円

### ●財産構成グラフ



CASE 4 不動産を処分し、申告した小林さん

活用していない不動産を**売却**、  
**時価申告**した  
【節税額3099万円】





## 【相続人の課題】

# 遊ばせている不動産をなんとかしたい

小林さんの父親は商社マンとして海外赴任などもこなして活躍したあと、30代で輸入代理店を創業し、経営してきました。

父親が陣頭指揮を執っていた時代は、日本の高度成長期。会社の業績も好調で、多くの社員を採用して中堅の会社に成長しました。

父親とすれば自分の創業した会社を子どもに引き継がせたいという希望があったようですが、2人の娘にその意思がないため、父親は65歳になったときに全株式を第三者に譲渡してリタイアしました。

会社の余力がある間にと決断したようで、退職金と株式の譲渡代金で億単位の収入を得たのです。このような形で、会社のメリットを子どもに残してやりたいと考えたようです。

父親は海の近くに土地を購入し、別荘を建築し、内装や家具に相当なお金を費やしました。小林さん姉妹も子どもの頃は家族4人でよく別荘に出かけましたが、姉妹が嫁ぎ、母親が亡くなってからは父親も利用する機会がほとんどなくなったようです。今となれば、建物が広すぎて使い勝手が悪いことや、山の中腹にある不便な土地のため、維持できないと考えています。

また、その他にも購入しただけで活用していない土地などもあり、これらをなんとかしたいと考えました。



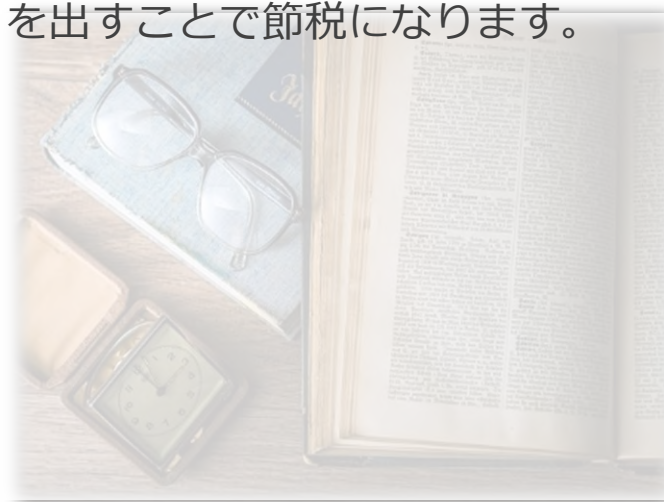
# 【相続コーディネーターの提案】 売却時の時価申告で節税につなげる

別荘は持っていること自体が負担になるため、売却を決意。  
評価は倍率地域で固定資産税評価の1倍となり、土地と建物を合わせると3150万円です。

しかし、現実はその金額では売れず、2400万円で売却しました。  
また、未利用の土地も売却し、評価が1600万円のところ、1050万円となりました。

この2つの不動産は、倍率や路線価評価ではなく、売買代金を「時価」として、申告をしました。

別荘で750万円、未利用地で550万円の評価減となり、相続税の節税になりました。  
評価以下になる場合は、早めに売却をして「時価」を出すことで節税になります。





# 本項のまとめ

## 不動産を売却して節税

対策前の課税価額 4億9561万円  
相続税 1億5012万円

評価

評価3150万円



別荘地

2400万円  
で売却

別荘地の売却  
750万円の評価減  
⇒337万円の節税

評価1600万円



未利用地

1050万円  
で売却

未利用地の売却  
550万円の評価減  
⇒248万円の節税

小規模宅地等の特例 5779万円の評価減 ⇒2514万円の節税

対策後の課税価額 4億2482万円  
相続税 1億1913万円

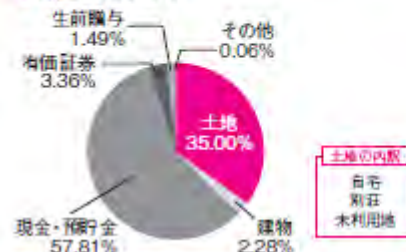
節税 1億1913万円

節税額 3099万円

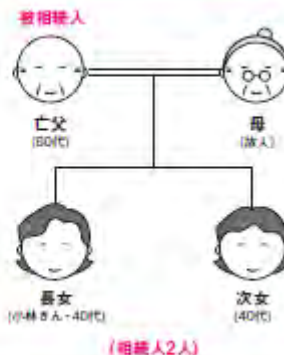
依頼者：小林さん(40代女性)・主婦

相続財産	5億314万円
債務・葬式費用	753万円

### 財産構成グラフ



土地の内訳  
自宅  
別荘  
未利用地



CASE 5 積極的に対策に取り組んだ斉藤さん

配偶者の特例を最大に活かし  
二次対策をする  
【節税額2億4339万円】







# 【相続人の課題】 納税資金が不足しそうなので節税したい

齊藤さんの父親は、祖父から引き継いだ農地を所有してきましたが、宅地化が進み、土地を活かして賃貸マンションを建てるようになりました。

10年ほどの間に、毎年のように賃貸住宅を建て、10棟200世帯の賃貸住宅を所有、年間1億円以上の家賃収入を得るようになりました。  
賃貸管理法人も設立して長男の齊藤さんが賃貸管理を行っています。

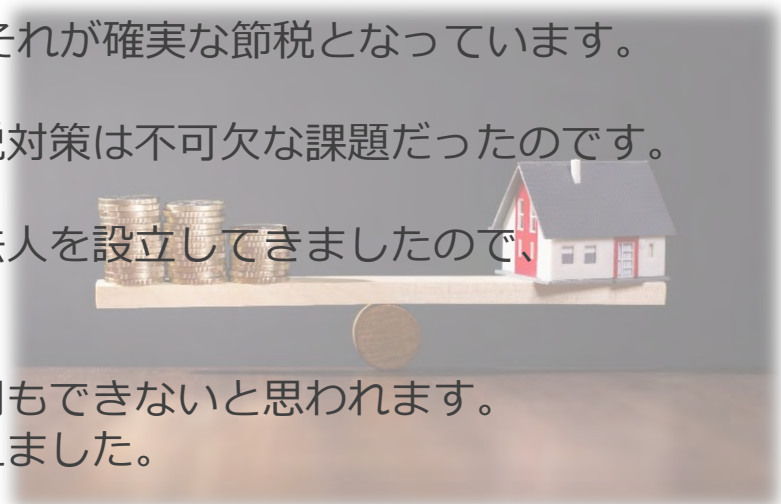
事業には建築費の借り入れも必要となり、父親が亡くなったときには12億円もの借入金があり、それが確実な節税となっています。

多くの農地を所有していた父親にとって、相続税の節税対策は不可欠な課題だったのです。

相続に備えて納税用の現金を残したいため、賃貸管理法人を設立してきましたので、父親自身の預金は多くありません。

また、土地は多いのですが面積は小さく、広大地の適用もできないと思われます。そこで、専門家に依頼して他の方法で節税したいと考えました。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。







# 【相続コーディネーターの提案】 評価減のポイントを探し出して適用する

賃貸アパートが立っている土地は、  
駐車場、アパート、私道、畑の4つの利用に分けて評価をします。  
奥に位置する畑と私道は不整形地になり、評価が下がります。  
私道は通り抜けができず、アパートと畑のためのもので路線価の30%の評価です。

駐車場にしている土地には地役権が設定されており、  
上空を高圧線が通っていることがわかりました。  
建築はできますが、高さ制限があるため、そのリスクを減額できました。

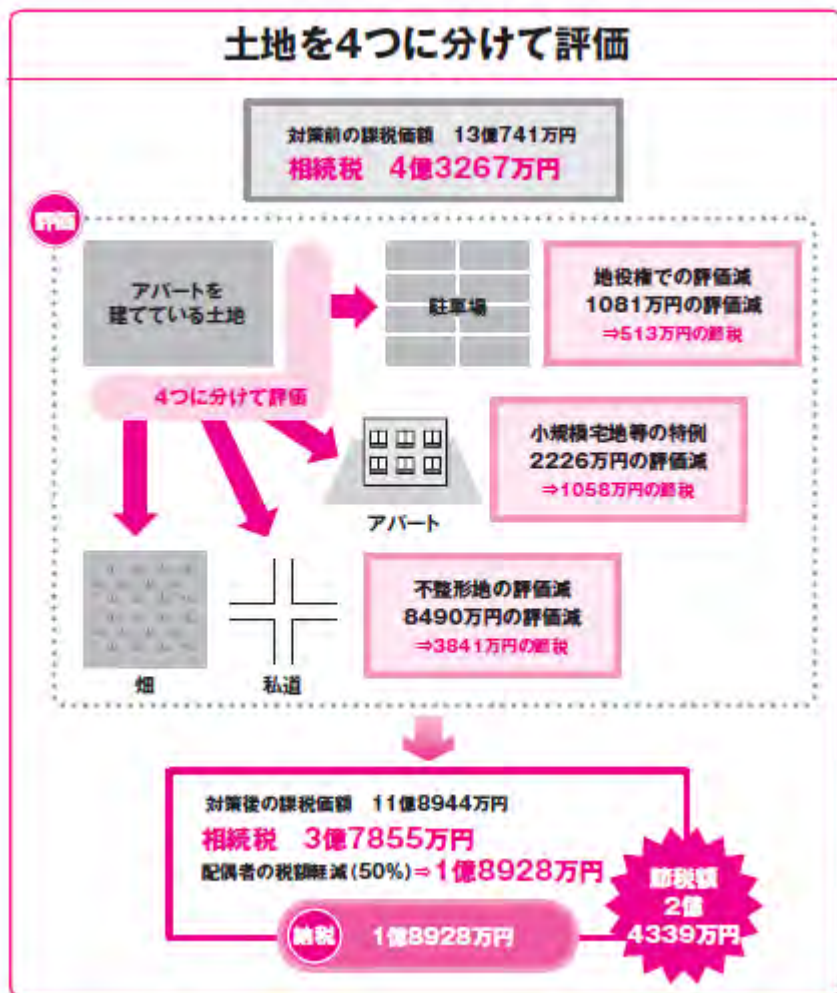
さらに「小規模宅地等の特例」を適用することと「配偶者の税額軽減の特例」を利用することで、  
納税を減らしました。

母親の相続まではまだ時間があると考え、  
次は資産の組み替えにより、競合を避けながら維持しやすい財産にすることを提案しています。





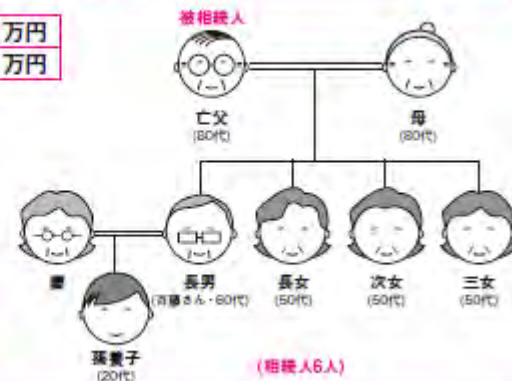
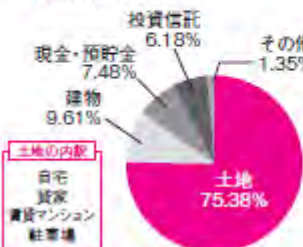
# 本項のまとめ



依頼者：斉藤さん(60代男性)・不動産賃貸業

相続財産	25億4014万円
債務・葬式費用	12億3273万円

#### ● 財産構成グラフ



CASE 6 配偶者の税額軽減で節税した阿部さん

延納して不動産を残し、  
有効活用で原資を確保  
【節税額4119万円】





## 【相続人の課題】

# 1000坪以上の不動産を手放したくない

阿部さんの父親は借金がきらいな人で、相続税の節税対策はできていません。相続税が相当かかると覚悟はしていましたが、できるだけ節税して残したいと相談に来られました。

父親の財産は自宅と隣接するアパート、貸家と駐車場を合わせると1000坪以上もありますが、どこも売りたいくないというのが阿部さんの希望でした。

また、父親が建てた貸家やアパートは築30年以上経っています。建物が老朽化して修繕費がかかり、家賃滞納する人もあり、苦勞が絶えません。貸家が空くごとに解体して駐車場に切り替えていましたが、長年住み続けている人もあり、残る貸家は5棟。敷地の4分の1程度になっていました。

納税できる現金がないことも、阿部さんの気がかりとなっています。





# 【相続コーディネーターの提案】 駐車場の土地を担保に延納する

貸家とアパートが立つ土地は、三方道路に面しています。  
ただし、路線価の高い通りには生け垣があり、  
裏側の通りから出入りしているということなので、低い路線価で評価し、  
建物ごとに利用区分図を作成して不整形地を作り出し、評価を下げました。

母親には節税対策ができるよう、  
広い道路に面した300坪の土地を相続してもらうことを考えましたが、  
全体の半分を超えてしまいます。

そこで母親の取得割合が全体の50%になるように調整し、  
300坪の土地は母親80%、阿部さん20%の共有としました。

納税は駐車場の土地を担保に延納にしましたが、返済原資のめども必要です。  
そこで、母親の節税対策と延納返済原資確保の両方の目的で賃貸住宅を建てるようにしました。

300坪の土地の2分1に1階店舗、2～5階は住居で1K8戸、  
1LDK8戸、全室ロフト付きの賃貸住宅を建て、母親の節税対策ができました。

毎月の家賃収入が入ることで土地を共有する阿部さんの収入にもなり、  
延納の返済に充てることができます。

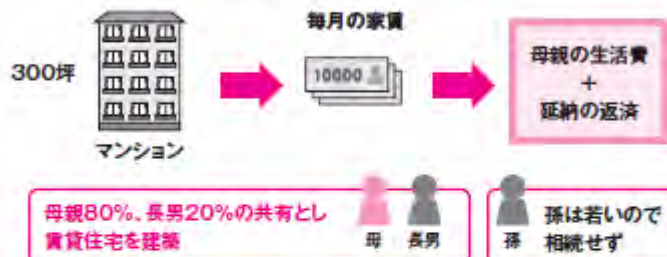




# 本項のまとめ

## 母と長男が土地を共有して相続

対策前の課税価額 2億8655万円  
相続税 5249万円



**評価**

小規模宅地等の特例 1223万円の評価減 ⇒ 428万円の節税  
 広大地評価による減額 3880万円の評価減 ⇒ 1233万円の節税  
 宅地造成費による評価減 230万円の評価減 ⇒ 57万円の節税

対策後の課税価額 2億3322万円  
 相続税 3530万円  
 配偶者の税額軽減(68%) ⇒ 2400万円

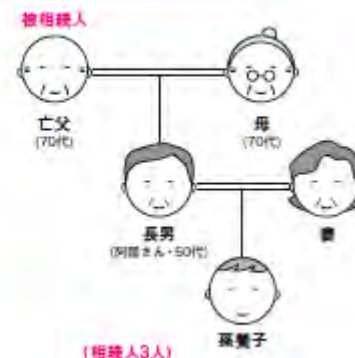
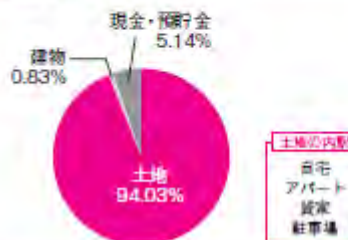
**節税額 4119万円**

納税 1130万円

依頼者：阿部さん(50代男性)・会社員

相続財産	2億8990万円
債務・葬式費用	335万円

### ●財産構成グラフ



CASE 7 納税した相続税を取り戻した井上さん

土地の評価をし直し、  
更正の要求をした  
【節税額3615万円】







# 【相続人の課題】 適切な申告をしてほしい

井上さんの父親は、農家の長男として祖父から多くの農地を相続しました。自宅と周辺に農地があり、まとまった土地を所有していましたが、電車が通り、区画整理され、時代とともに土地の面積は減りました。

その代わりに最寄り駅が近くにでき、周辺の住環境が整い、土地の評価は格段に上がりました。バブル経済の頃、自宅だけでも億単位の評価となり、土地を物納するしかないと覚悟はしました。その上、母親が先に亡くなり、困ったことになったと思いましたが、父親が長生きして評価が落ち着きました。

亡くなったときは長男の井上さんが中心に手続きをするつもりでしたが、三男が他のきょうだいを自分の味方につけ、ことごとく井上さんのいうことに反論するため、申告手続きは三男に任せることにし、三男の選んだ税理士が相続税の申告をしました。

父親の遺言はありませんでしたが、父親は生前、財産の分け方について話をしており、それぞれに土地を分けることで遺産分割はまとまり、井上さんと父親の養子になっていた妻は土地を売却して納税しました。しかし、土地の評価の説明などがなかったため、申告・納税後、相続の専門家に確認しました。

申告が適切であったかを確認し、更正の請求ができればと考えていましたが、全員の合意を得るのは簡単ではありません。特に申告の窓口になった三男は自己主張が強く、説得するのが難しそうでした。



# 【相続コーディネーターの提案】 評価をし直して更正の請求を行う

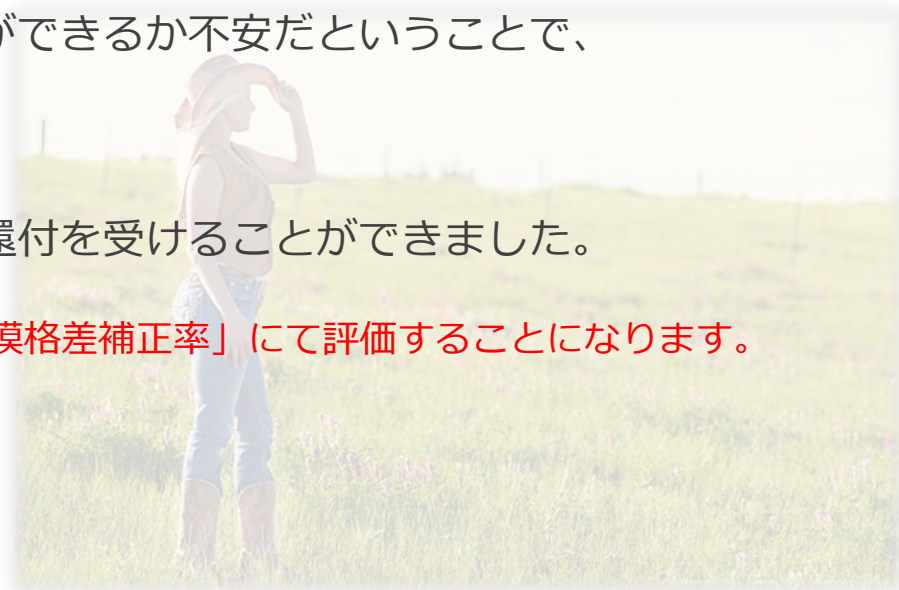
土地の評価を確認すると、  
自宅と駐車場について、500㎡以上あるにもかかわらず通常の評価で申告していました。

現地を確認すると、周辺は住宅地ですので、広大地評価が適用できると判断しました。  
また、別の畑は道路に比べると低くなっており、造成費分を減額することができました。

なお、更正の請求については、  
三男や他のきょうだいの合意を取り付けることができるか不安だということで、  
井上さん夫婦だけで行いました。

無事に還付されましたので、  
その後、きょうだいにも状況を説明して同様に還付を受けることができました。

※広大地評価は平成29年末で撤廃され、今後は、「規模格差補正率」にて評価することになります。





# 本項のまとめ

## 納税後に土地評価をし直す

対策前の課税価額 5億7923万円  
相続税 1億316万円

評価



駐車場

自宅

畑

広大地による評価減  
1億1999万円の評価減  
⇒3600万円の還付

宅地造成費による評価減  
51万円の評価減  
⇒15万円の還付

更正の請求

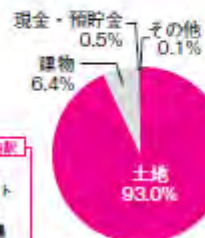
再評価後の課税価額 4億5873万円  
相続税 6701万円

還付額  
3615万円

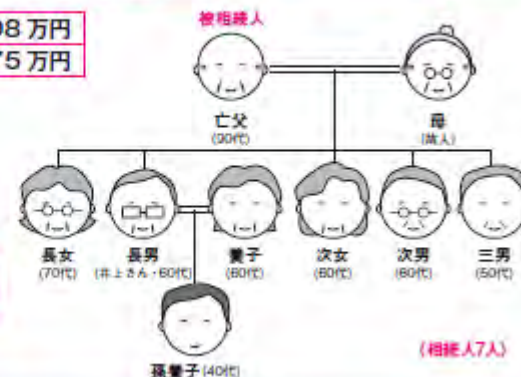
依頼者：井上さん(60代男性)・不動産賃貸業

相続財産	6億7598万円
債務・葬式費用	9675万円

●財産構成グラフ



土地の内訳  
自宅  
アパート  
貸家  
駐車場





# 納税における節税策で 知っておきたいポイント

- ✓ 相続で農地を取得し、農業を継続する場合は納税猶予や免除の特典を受けられる。
- ✓ 土地や建物を売却して納税する場合、譲渡所得税が軽減される特例がある。
- ✓ ある相続人が他の相続人の分も納税すると、贈与税がかかることがある。
- ✓ 申告期限までに現金で納付できない場合は、分割して年賦で払う「延納」制度がある。
- ✓ 延納する場合は利子税がかかるため、返済額の捻出は慎重に検討すべきである。
- ✓ 現金で納付できない場合は、有価証券や土地などで納税する方法が認められている。
- ✓ 利子税や延滞税を物納することは認められていない。
- ✓ 更正の請求で申告を訂正すると、払いすぎた税金を還付してもらうことができる。
- ✓ 相続税申告後、1～2年の間に税務調査が行なわれることがある。
- ✓ 税務調査では、相続人の財産だけでなく、家族名義の預金なども調べられる。
- ✓ 税務調査のためにも相続税に強い税理士に依頼しておくのがベスト。



# 会社概要

社名	株式会社夢相続
所在地	〒103-0028 東京都中央区八重洲1-8-17 新槇町ビル5階 TEL : 0120-333-834 / FAX : 03-5255-8388
設立	平成13年12月20日
資本金	7,000万円
事業内容	相続コーディネート業 資産に関する提案業 不動産コンサルタント業 不動産投資顧問業 土地有効利用に関する企画・調査・立案業 不動産の売買・賃貸・仲介 不動産の管理業 損害保険・生命保険の代理店業
役員	<b>名誉会長</b> 松井俊夫 <b>代表取締役</b> 曾根恵子 <b>専務取締役</b> 水口日慈
社員数	14名
取引銀行	みずほ銀行、三井住友銀行