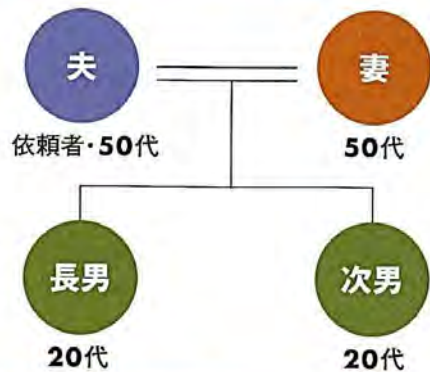


ケーススタディ2 岩田さんの場合



依頼者 岩田さん ● 男性・50代 ● 会社員  
 相続財産 2億4380万円  
 相続税予想額 2995万円



自宅を配偶者へ贈与



評価

土地評価額 ▲1510万円  
 建物評価額 ▲600万円

2110万円の評価減

- メリット
- 登記登録だけで簡単に手続きができる
  - 2110万円までは贈与税がかからない
  - みなし財産から除外される場合がある

対策の効果 POINT ① + POINT ② (ポイント①=広大地評価減・ポイント②=配偶者贈与)

評価減額 7960万円 相続税予想額 1173万円 節税額 1822万円

# 実例2・配偶者への居住用不動産の贈与の特例を利用して無理なく節税

## 相続税を減らす不動産対策

vol. 30

曾根恵子



相続コーディネーター、公認不動産コンサルタント、著書「相続税対策」  
 雑誌「マネー」編集者

岩田さんの父親は農家の分家で、自宅のほか隣接する農地を相続してきました。以前は畑として耕作してきましたが、宅地化が進み、農地を継続することが難しくなったため、父親の代で畑をやめて駐車場に切り替えました。一部の土地は道路拡幅などで買収されたため、父親は多額の現金を残していました。数年前、父親が亡くなりました。その後、母親も亡くなりましたので、長男の岩田さんと弟で財産を分けて相続しました。弟は、自宅を建てている土地と現金を相続し、両親と同居してきた岩田さんが実家と駐車場と現金を相続しています。

はいよいよ自分の代になったことから、妻の意見を取り入れた家建てに直しました。妻は長男の嫁として両親と同居し、献身的に介護をしてくれ、岩田さんとしては有り難いと心より感謝しています。

家が完成して落ち着いたこともあり、自分の相続のことも考えておきたいと、当社に相談にまわりました。

まずは特例の適用や評価方法を考える

岩田さんの財産を確認してみると、駐車場の面積が広く、周辺は住宅地であることから広大地評価ができると判断しました。広大地の補正率は54%です。また同居する妻が自宅を相続

することで、小規模宅地等の特例も適用できます。

岩田さんの父親は、節税対策にはまったく理解を示してくれず、借入をしてアパートを建てることなどはしてきませんでしたので、岩田さんも経験のない賃貸事業に取り組み決断はできないようです。しかし、節税対策はしておきたい財産額なのです。そこで、無理なくできる方法として、配偶者への居住用不動産の贈与の特例を利用して節税することを提案しました。

岩田さん夫婦が結婚してすでに25年が経っていますので、土地と建物の両方の一部で合わせて2110万円分の評価割合で贈与し、岩田さんと妻の共有名義にしました。

この方法であれば、登記費用や取得税はかかりますが、手続きだけで確実に節税になるため、無理なく決断することができます。

岩田さんもすぐに手続きをされ、妻にも喜んでもらえたことで、少し対策が進みました。今後は、現金の対策に取り組みでいただき、さらに節税できるように提案していきます。

配偶者控除のポイントは、  
 ①形を変えることもなく、リスクもなく、登記手続きだけで節税できる。  
 ②不動産は自分が住むための居住用不動産であること。  
 ③贈与する2110万円の評価は正確にしておくこと(土地は路線価、建物は固定資産税評価額)

新刊発売中

