

完全保存版

 地主さん・不動産オーナーさんのための

相続ガイドブック



すでに相続が起こっている方にも
これからの方にも役立つ一冊

相続手続きの流れ がわかる!

土地評価 がわかる!

相続税のしくみ がわかる!

相続対策 がわかる!

税理士と不動産鑑定士の観点からのワンポイントアドバイス付き

CONTENTS

第1章 相続の手続き

相続手続きの流れ	4
相続人の確定	6
遺言書の確認	8
相続財産の把握	10
遺産分割協議	12
準確定申告	14
コラム 申告に必要な書類	15
相続後の主な手続き	16
コラム 戸籍の集め方	18
コラム 相続の専門家は誰?	19

第2章 相続税の手続き

相続税の計算STEP1	20
相続税の計算STEP2	22
相続税の計算STEP3	24
配偶者の税額軽減	26
小規模宅地等の特例	28
相続税の申告・納税	30
相続税の税務調査	32

第3章 相続財産の評価

相続財産の評価	34
路線価評価	36
評価の下がりやすい土地	38
コラム 「広大な土地」はなぜ評価が下がる?	43
その他の財産の評価	44
コラム 税理士は万能?	45

第4章 相続対策

相続対策の考え方	46
遺言	48
成年後見制度	50
家族信託	52
生前贈与	54
生命保険の活用	56
不動産活用PART1	58
不動産活用PART2	60
不動産の売却	62
税金の特例	64
コラム インボイス制度の導入	66
コラム 相続登記をする	68
コラム 相続土地 国庫帰属制度の利用	69
付録 相続・不動産 用語辞典	70
付録 土地及び土地の上に存する 権利の評価についての 調整率表	71
フジ総合グループ紹介	72
業務案内	74

※本冊子は 2023年9月1日現在の法令等に基づき作成しています。
※表現を簡略化した部分もありますので、具体的な税務申告や対策にあたっては税理士にご相談ください。

1 相続税の計算 STEP1



相続財産の価額が一定額を上回る場合は相続税の申告・納税をする義務があります。

少し複雑な計算方法ですが、一緒に見ていきましょう。

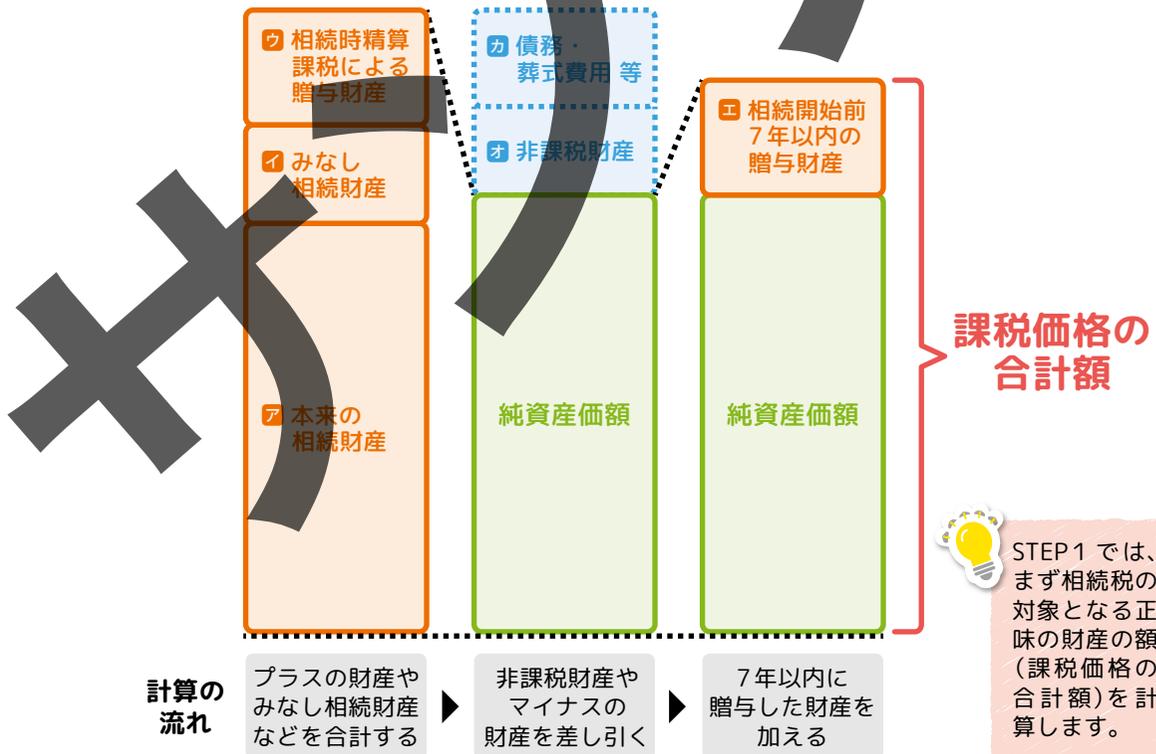
相続税の計算方法 STEP1 課税価格の合計額を求める

相続税はいくつかのステップに沿って計算していくと理解しやすくなります。まず、財産を取得した人ごとに相続税が課税される財産の合計額を求めます。

被相続人が生前所有していた財産は、原則としてほとんどすべて相続税の対象となります。**みなし相続財産**も課税対象となるほか、**相続時精算課税の適用を受けた贈与財産**、相続や遺贈により財産を取得した人に対する**相続開始前7年分*以内の贈与財産**も課税価格に持ち戻して計算します。一方、お墓など相続税の対象とならない**非課税財産**、**借入金等の債務や葬式費用**などは課税価格から差し引きます。

これらを足し引きして計算した価額を「課税価格の合計額」といいます。

*相続開始前「7年分」がすべて加算されるのは2031年以降に発生した相続から。2027年から2030年までに発生した相続では、3年から7年未満の加算期間となります。



ア 本来の相続財産

被相続人が相続開始時に所有していた財産です。

イ みなし相続財産

本来の相続財産ではありませんが、税務上、相続税の課税対象となる財産です。代表的なものに死亡保険金と死亡退職金があります。

ロ 相続時精算課税による贈与財産

相続時精算課税制度(→55ページ)を利用した被相続人からの生前贈与により取得した財産は、その取得時期を問わず課税価格に加算します。



エ 相続開始前7年以内の贈与財産

相続や遺贈により財産を取得した人が、被相続人からその相続開始前7年以内*に贈与を受けた財産があるときには、純資産価額に加算します。贈与税の基礎控除110万円以下の贈与も対象です(3年超7年以内の贈与については合計100万円の控除あり)。

※2024年1月1日以降の贈与に適用。

オ 非課税財産

相続税のかからない財産です。代表的なものに墓地や仏壇、死亡保険金・死亡退職金の非課税限度額までの金額、相続税申告期限までに国等に寄付した一定の財産などがあります。

カ 債務・葬式費用

借入金や未払金といった被相続人の債務は課税価格から差し引きます。また、葬式やお通夜で相続人が負担した費用も差し引くことができます。

死亡保険金や死亡退職金には非課税枠がある

被相続人が亡くなったことにより支払われた死亡保険金のうち、被相続人が保険料を負担していたものは、みなし相続財産として相続税の課税対象となります。ただし、相続人が受け取った金額のうち非課税限度額までは課税対象から差し引くことができます。

死亡保険金の非課税限度額 = 500万円 × 法定相続人の数*

同様に、被相続人が亡くなったことにより支払われた退職手当金や功労金なども、死亡後3年以内に支給額が確定したものは、みなし相続財産として相続税の課税対象となります。こちらも死亡保険金と同じく、法定相続人の数に応じた非課税枠があります。

死亡退職金の非課税限度額 = 500万円 × 法定相続人の数*

※税法上、法定相続人の数に含められる養子の数は実子がいる場合は1人まで、実子がない場合は2人までです。また、相続放棄をした人がいる場合は放棄がなかったものとして法定相続人の数を計算します。なお、相続放棄をした人が取得した死亡保険金や死亡退職金は非課税枠の適用を受けることができません。



2023年度の税制改正により、暦年贈与の持ち戻し期間が3年から7年に延長となりました。新たに対象となった4年間に受けた贈与のうち、総額100万円を控除した額が持ち戻しの対象となります。

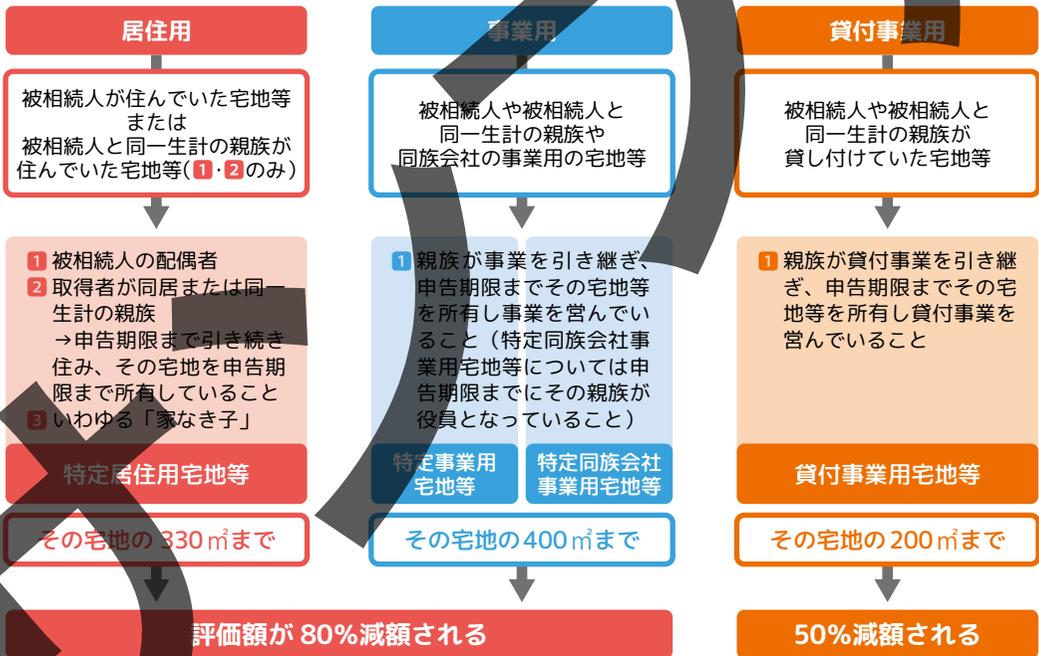
5 小規模宅地等の特例

被相続人または被相続人の親族の自宅敷地や事業で使用していた土地は、一定の要件のもとに評価額の大きな減額が認められます。

自宅敷地や事業用の土地は評価額が減額される

被相続人の自宅や事業用に使われていた土地を親族などが受け継いだときは、その土地の評価額から一定の割合を減額する**小規模宅地等の特例**が適用できます。

適用を受けるには、相続税申告書を提出すること、適用を受けたい土地の遺産分割が成立していることが必要です。



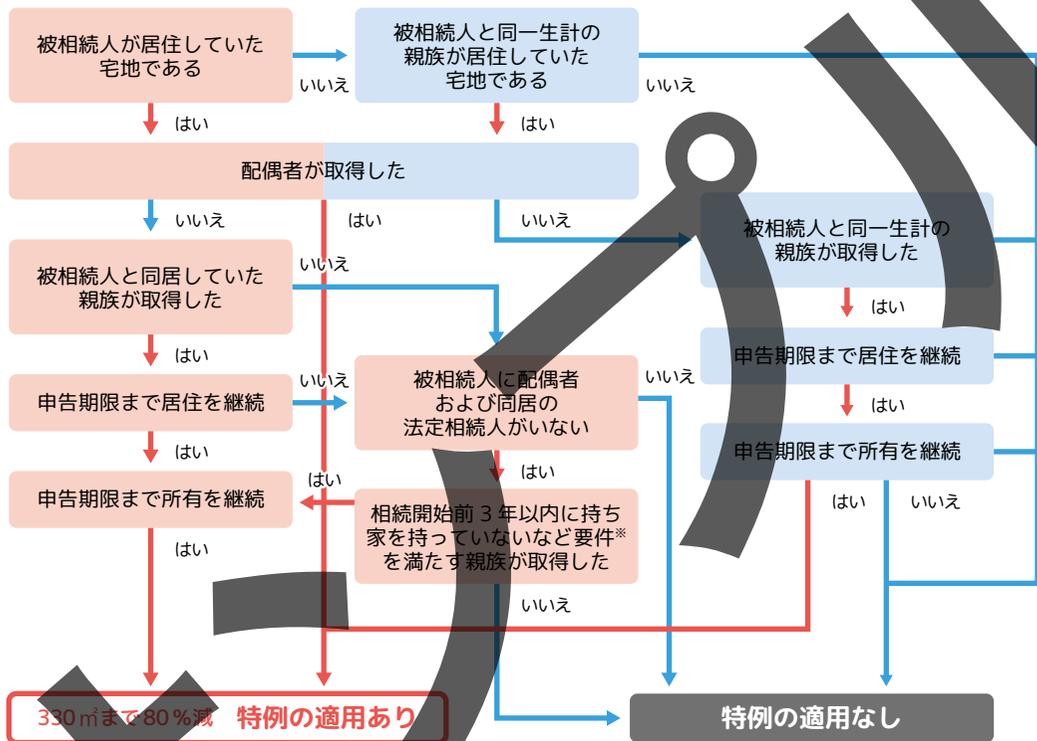
被相続人の配偶者や同居親族がない場合に限り、自己の持ち家のない(賃貸住まいなどの)別居親族(通称「家なき子」)も特例の適用が認められる場合があります。下記の要件を満たすことが必要です。

- 相続開始前3年以内に自己または自己の配偶者、3親等内の親族または特別の関係がある法人が所有する家屋に居住したことがないこと
- 相続開始時に居住している家屋を過去に所有していたことがないこと
- その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること 等

適用可否の判定は慎重に

小規模宅地等の特例は節税効果の非常に高い特例です。それだけに適用要件が複雑で難解であり、家族の生活や住まいの状況によって適用ができなくなる可能性もあります。税理士に相談の上、早めに要件を確認するのが望ましいでしょう。

特定居住用宅地等の特例 適用フローチャート



※相続開始前3年以内に自己または自己の配偶者、3親等内の親族または特別の関係がある法人が所有する家屋に居住したことがないこと。相続開始時に居住している家屋を過去に所有していたことがないこと。相続開始時に日本国籍を有していたこと。



同居していたといえるかどうかは、その親族の日常生活の状況や入居目的、建物の構造・設備、他の建物の保有の有無などから判断されます。例えば、家族と暮らす自宅のある子が、単身、介護のために親の家で寝起きし

ていたとしても、生活の本拠だったとはいえ、親と同居していたとは認められません。税務署は郵便物や水道光熱費の状況などから生活の実態を細かく調べます。単に住民票を移しただけでは同居とは認められませんので注意してください。

2 路線価評価



路線価は自分で調べることができます。土地の形状や道路付けにも目を向ければ、お持ちの土地の個性に改めて気づくことができるでしょう。

自分の土地の路線価を調べてみよう

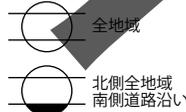
市街地にある土地は主に**路線価方式**で評価します。**路線価図**は国税庁ホームページで公開されています。ご自身の土地の路線価がいくらなのか調べてみましょう。

地区区分

土地の地区区分を表す図形です。地区区分は7種類あり、それぞれの地区に応じて画地調整率が定められています。

地区区分の例

普通商業・併用住宅地区



中小工場地区



普通住宅地区



借地権割合

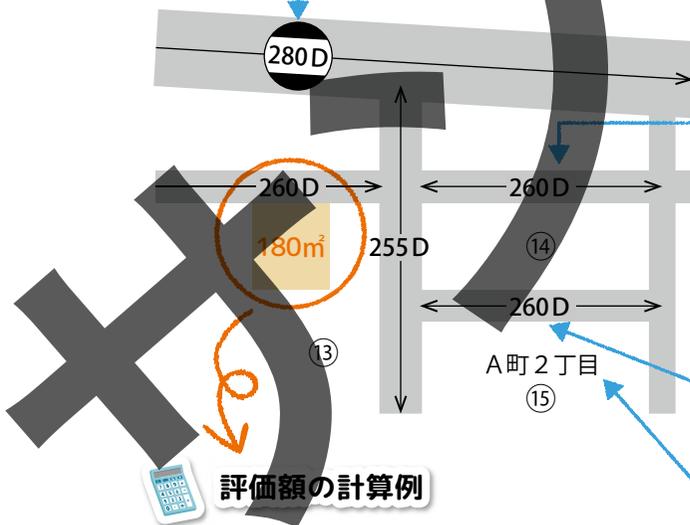
数字の右側のアルファベットは借地権割合を表し、貸宅地や借地権の評価額を求めるときに使います。

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%
E	50%
F	40%
G	30%

路線価

アルファベットの前の数字が、この道路に接する土地の1㎡あたりの価額(千円単位)です。この場合は26万円ということです。

町丁名および街区番号を表示しています。この場合、A町2丁目15番を示しています。



評価額の計算例

普通住宅地区
土地面積 180㎡ (奥行価格補正率: 1.00) の場合

計算例

$$260,000円 \times 1.00 \times 180㎡ = 46,800,000円$$

(相続税評価額)

正面路線価 奥行価格補正率 面積

3 評価の下がりやすい土地

土地は評価方法が難しい一方、丁寧に個性を汲み取ることで評価額を減額することができる可能性があります。ここでは評価の下がりやすい土地の一例を挙げます。

あなたの土地にあてはまるものはありますか？



いろいろな使われ方をしている土地

ひとつの土地の中に住居や店舗、畑、倉庫、駐車場などがある場合、それぞれの部分を個別に評価するのか、まとめて評価するのかを適切に判断しなければなりません。この評価単位の判断で評価額が変わってきます。また、敷地内に複数の貸家が建っている土地や、アパート専用駐車場と月極駐車場が混在している場合などにも注意が必要です。



登記されている面積と実際の面積が異なる土地

登記上の面積よりも実際の面積の方が大きいことを「縄伸び」、小さいことを「縄縮み」といいます。畑や田、またはもともと畑や田だった土地によく見られます。縄縮みしている土地は登記上の面積で評価すると過大な評価に直結してしまいます。また、縄伸びしている土地も場合によっては評価額が下がる可能性があります。



不整形な土地

形のいびつな土地や、道路から通路を通って奥に入る旗竿のような形状の土地などは、整った四角形の土地に比べて使い勝手がよくないため、評価額が下がります。また、四角形に近い土地でも、道路に対して斜めに接している場合は評価額が下がる可能性があります。

相続・不動産に関するお問い合わせは
フジ総合グループまで

本部：東京事務所

 0120-95-4834

名古屋事務所

 0120-94-6121

大阪事務所

 0120-39-3704

電話受付時間 平日9:00~18:00