

Q & A 改正相続税制と 対策検討のポイント

相続税制の基本を押さえ、有効な対策
を考えるためのポイントを解説する。

Q1～3 中小企業診断士・1級FP技能士 小峰俊雄
Q4・5 税理士法人おおたか・税理士 橋本達広

Q1 どのくらい 資産があると 相続税がかかるの？



A 相続税の計算は少し複雑
なので、顧客にはザックリ
としたイメージで分かりやすく説
明することが大切だ。

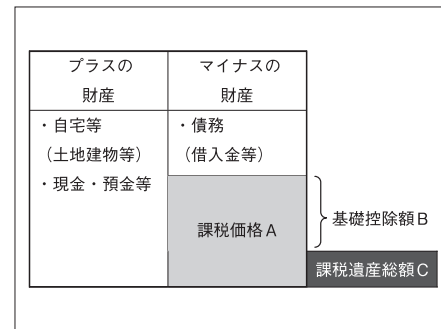
まずは、亡くなられた方（被相
続人）が保有していたすべての財
産（プラスの財産）から、マイナ
スの財産である借入金を控除した
課税価格Aを計算する。プラスの
財産とは、被相続人の所有してい
た自宅などの土地や建物、預金な
どの財産に、亡くなる前3年以内
に贈与した財産や相続時精算課税
の特例を受けて贈与した財産があ
ればそれらの財産を合計する。

被相続人に債務（借入金）があ
れば、マイナスの財産としてプラ
スの財産から控除する。結果とし
て、そのプラスの財産からマイナ
スの財産を控除した残額が、課税
価格Aになり、そこから基礎控除
額Bを差し引き、残った課税遺産

総額Cに対して相続税が課税され
る仕組みである（図表）。

基礎控除額の範囲内なら
相続税は課税されない
基礎控除額Bを控除した後の、
課税遺産総額Cに対して相続税が
課税されるため、Cがなければ相
続税はかからない。すなわちAの
課税価格が基礎控除額以内なら、

相続税が課税される財産



相続税はかからないことになる。
基礎控除額については、平成27
年1月以降の相続から「3000
万円＋（600万円×法定相続人
数）」になった。例えば、相続人
が配偶者と子ども2人の場合、法
定相続人が3人なので、基礎控除
額は4800万円になる。Aの課
税価格がこの範囲内なら、相続税
はかからない。
課税遺産総額Cがプラスでも、
相続人が配偶者の場合には、配偶
者の税額軽減という特例によって
相続税が課税されないケースがあ
る。これは、配偶者が課税財産A
のうち法定相続割合である2分の
1か1億6000万円のいずれか
大きい金額まで相続しても、相続
税が課税されない特例だ。

例えば課税価格が2億円の場合、
相続人が配偶者と子ども2人の
場合に、配偶者が1億6000
万円相続しても配偶者には相続税
がかからない。しかし、この特例
は課税の繰延べであり、いずれ配
偶者の相続時には相続税が課税さ
れるため、二次相続を踏まえた選
択が必要である。

Q2 相続財産の 評価を下げるには どんな方法があるの？



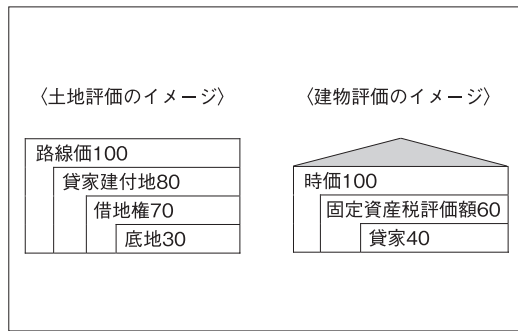
A 相続財産には、土地や建
物の占める割合が大きい
が、それぞれの評価方法は財産評
価基本通達で定められている。土
地（更地）の評価額は、路線価に
より計算され、路線価のない土地
などは倍率方式で計算する。

評価引下げのポイントは、土地
等は用途によってその評価が変わ
ること（図表1）。例えば路線価
を100とすると、アパートなど
の貸家建付地の評価は80程度にな
る。貸地の場合には、借主に借地
権が発生しているとして、底地は
借地権を控除した評価額となり、
路線価の30から50程度になる。

一方、建物の相続税評価額は固
定資産税評価額だが、建物の時価
を100とすると、約50～60程
度の評価額となる。さらにアパー
トなど貸家だと借家権割合が控除で
き、さらに30％程度評価が引き下

がる。このように、財産を現金等
で保有しているよりも、アパート
などを建築することにより相続税
評価額が引き下がるため、相続対
策としての効果が大きい。
具体的には図表2のように計算
するため、アパートの敷地などに
利用したほうが更地よりも評価額

図表1 土地・建物の評価のイメージ



図表2 財産の評価方法

(1) 土地の評価方法

種類	用途	評価方法
自用地	自宅などの土地	路線価または倍率方式
貸宅地	他人に貸している土地	自用地評価×(1 - 借地権割合)
貸家建付地	アパートなどの土地	自用地評価×(1 - 借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

(2) 建物の評価方法

種類	用途	評価方法
自宅	マイホーム	固定資産税評価額
貸家	アパートなどの家屋	自宅×(1 - 借家権割合×賃貸割合)

図表3 対策前後の比較

相続財産	相続評価 (対策前)	相続評価 (対策後)
現金	3000万円	0
建物(アパート)		1050万円
土地	5000万円	3950万円
合計①	8000万円	5000万円
基礎控除額②	4800万円	4800万円
課税遺産総額(① - ②)	3200万円	200万円
相続税	350万円	25万円

前提条件：小規模宅地の評価減は考慮しない。建物の固定
資産税評価額は50%、土地の借地権割合は70%、借家権割
合は30%とする。

図表3のように、対策前は相続
税が350万円かかるが、対策後
は相続税が25万円に引き下がり、
対策の効果が分かる。

れないことだ。相続対策の提案を
する場合には、入居率も踏まえた
有効活用の検討が肝要である。
以下、事例を挙げて見ていく。

Aの相続人は妻と子ども2人で、
相続財産は現金3000万円と更
地5000万円である。相続対策
として、現金で更地に3000万
円でアパートを建てた場合に、A
の相続財産はいくらになるか。