

【解説】第1回 添削課題

設問 I

【解答例 1】

「相続財産額」

(現金) 500 万円 + (X 土地) 3 億円 + (Y 土地) 1 億 5,000 万円 + (Z 土地) 5,000 万円
+ (自宅建物) 500 万円 + (自宅土地) 2,000 万円
(※自宅土地は、妻 B さんが相続すると考える。1 億円 × (1 - 80%) = 2,000 万円)
⇒ 5 億 3,000 万円

「遺産に係る基礎控除額」

3,000 万円 + 600 万円 × 3 人 = 4,800 万円

「各人の納付税額の合計額」

課税遺産総額は、相続財産額 - 遺産に係る基礎控除額。よって、5 億 3,000 万円 - 4,800 万円 = 4 億 8,200 万円となる。
本問では法定相続人が法定相続分どおりに取得するので、取得金額は、

妻 B さん 4 億 8,200 万円 × 1 / 2 = 2 億 4,100 万円
長男 C さん 4 億 8,200 万円 × 1 / 4 = 1 億 2,050 万円
長女 D さん 4 億 8,200 万円 × 1 / 4 = 1 億 2,050 万円

相続税の総額

妻 B さん 2 億 4,100 万円 × 45% - 2,700 万円 = 8,145 万円
長男 C さん 1 億 2,050 万円 × 40% - 1,700 万円 = 3,120 万円
長女 D さん 1 億 2,050 万円 × 40% - 1,700 万円 = 3,120 万円
⇒ 合計： 8,145 万円 + 3,120 万円 + 3,120 万円 = 1 億 4,385 万円

各人の納付税額

妻 B さん 1 億 4,385 万円 × 1 / 2 = 7,192 万 5,000 円
⇒ 配偶者に対する相続税額の軽減により、0 円
長男 C さん 1 億 4,385 万円 × 1 / 4 = 3,596 万 2,500 円
長女 D さん 1 億 4,385 万円 × 1 / 4 = 3,596 万 2,500 円
⇒ 合計： 3,596 万 2,500 円 + 3,596 万 2,500 円 = 7,192 万 5,000 円

【解答例 2】

「相続財産額」

相続税評価額の合計額 6 億 1,000 万円
小規模宅地等の特例の適用 1 億円 × 1/2 × 80% = 4,000 万円
※妻 B が取得する自宅土地の法定相続分について小規模宅地の特例を受ける
6 億 1,000 万円 - 4,000 万円 = 5 億 7,000 万円

「遺産に係る基礎控除額」

3,000 万円 + 600 万円 × 3 人 = 4,800 万円

「各人の納付税額の合計額」

課税遺産総額は、相続財産額 - 遺産に係る基礎控除額。よって、5 億 7,000 万円 - 4,800 万円 = 5 億 2,200 万円となる。
法定相続分に応ずる取得価格は、

妻 B さん 5 億 2,200 万円 × 1 / 2 = 2 億 6,100 万円
長男 C さん 5 億 2,200 万円 × 1 / 4 = 1 億 3,050 万円
長女 D さん 5 億 2,200 万円 × 1 / 4 = 1 億 3,050 万円

相続税の総額

妻 B さん 2 億 6,100 万円 × 45% - 2,700 万円 = 9,045 万円
長男 C さん 1 億 3,050 万円 × 40% - 1,700 万円 = 3,520 万円
長女 D さん 1 億 3,050 万円 × 40% - 1,700 万円 = 3,520 万円
⇒ 合計： 9,045 万円 + 3,520 万円 + 3,520 万円 = 1 億 6,085 万円

各人の納付税額

妻 B さんが取得する財産の評価額 6 億 1,000 万円 × 1 / 2 - 4,000 万円 = 2 億 6,500 万円
長男 C さん 6 億 1,000 万円 × 1 / 4 = 1 億 5,250 万円
長女 D さん 6 億 1,000 万円 × 1 / 4 = 1 億 5,250 万円

妻 B さん 1 億 6,085 万円 × (2 億 6,500 万円 / 5 億 7,000 万円) = 74,781,100 円
⇒ 妻 B さんの取得する財産の総額が妻 B さんの法定相続分以下なので配偶者の税額軽減の適用によりゼロ。
長男 C さん 1 億 6,085 万円 × (1 億 5,250 万円 / 5 億 7,000 万円) = 43,034,400 円 (百円未満切捨)
長女 D さん 1 億 6,085 万円 × (1 億 5,250 万円 / 5 億 7,000 万円) = 43,034,400 円 (百円未満切捨)
⇒ 合計： 43,034,400 円 × 2 = 8,606 万 8,800 円 ⇒ 8,606 万 8,000 円もしくは 8,606 万 9,000 円

相続税の計算上、一次相続においては自宅について妻が相続した場合のみ小規模宅地等の特例の適用を受けることができるが、二次相続においては子供が持ち家であることから、当該特例の適用を受けることができない。その他の土地は遊休地であるため、当該特例の適用を受けることができない。

Aさんには現預金が少なく、生命保険への加入や年間110万円の非課税枠を活用した生前贈与といった現金支出を伴う節税対策は行いづらく、納税資金対策は現状では難しい。

従って、小規模宅地等の特例を二次相続においても最大限活用するため、自宅を二世帯住宅に建て替え子供と同居すること、孫を養子とすることにより法定相続人の数を増やし基礎控除等の増額や実効税率の低下を狙う、等が考えられる。また、自宅建て替え時に借入をすることになるが、当該借入資金は建物等の資産となることから相続税評価上は債務の金額の方が大きくなり債務控除が増え相続税対策につながる（借入を起こすこと自体が相続税の節税につながる訳ではないことに留意）。

本問の計算において【解答例1】と【解答例2】の2通りがあるが、税理士の見解が分かれることによるものであり、いずれも正答としている。

設問II

解答例記載の通りである。

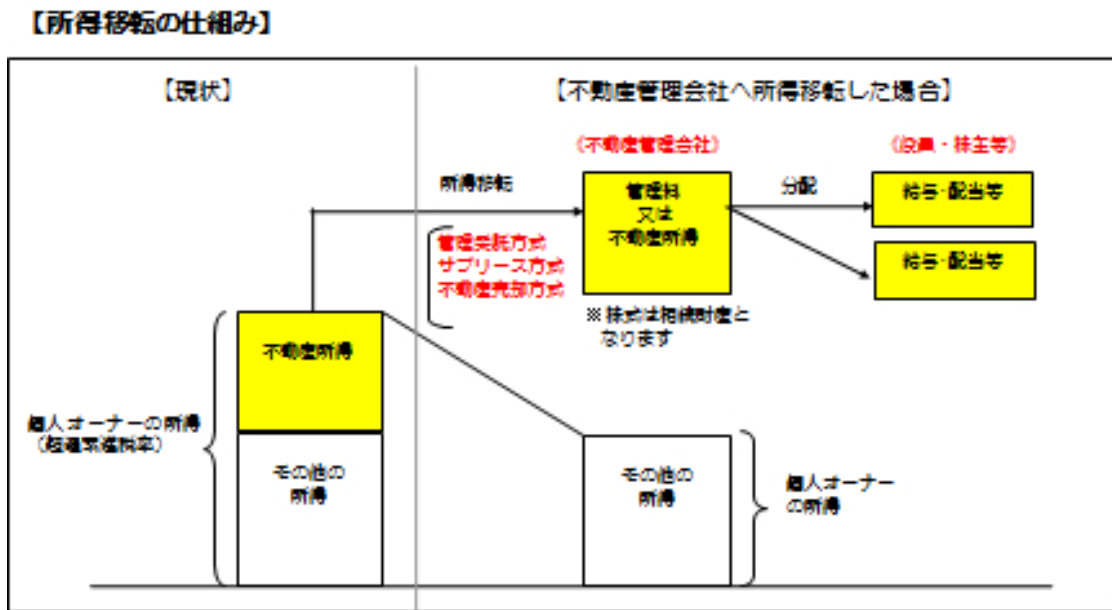
設問III

解答例記載以外の注意点には下記のようなものがある。

- ・不動産管理会社を設立しアパートを建築してから3年以内の相続の場合、当該会社の株式の評価上不動産が時価評価とされてしまうため、被相続人が株主となる場合には注意が必要である。
- ・原則として、役員従業員は社会保険に加入することになるため、社会保険料の負担が生じる。

【参考】

不動産管理会社を設立することによる所得分散のイメージは以下の通りである。



相続税への影響

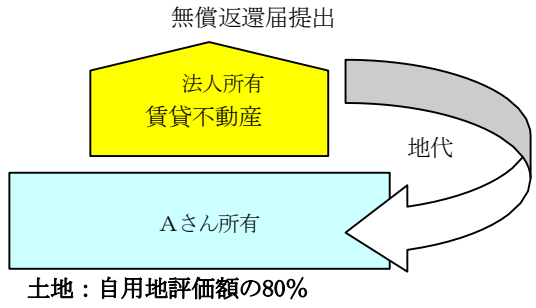
不動産賃貸業を法人化すると、結果的に、個人経営よりも相続税が増加する可能性がある。これは、①借入金が個人名義となっている場合には、借入金を全額債務控除として相続財産からマイナスすることができるが、法人化した場合は借入金を法人が引き受ける形となり、株価評価上、法人の株価は債務超過の状態となる（※）ものの、株価評価はあくまで下限はゼロである（マイナスにはならない）ことから、結果として債務超過相当額が相続財産からマイナス出来ないこととなること、②アパート敷地は個人経営の場合、貸家建付地としての評価（借地権割合8割の地域で76%）となるが、法人化した場合は無償返還スキームでも8割評価（後述）となることから、評価額が上がる可能性があること、などが理由である。

（※法人の株価は、会社設立後3年間は時価評価となるため、会社設立後3年以内に相続が発生した場合にはこの限りではない）

ただし、現状よりも親族へ所得分散は出来ることになるので納税資金対策になり、また長期的な視点に立てば、Aさんの財産の蓄積を逃がすことになり相続税の対策にもつながる。

建物所有型法人の取引のイメージ図

土地所有者：Aさん
 建物所有者：同族法人（株主 親族）
 土地賃借関係：通常地代による賃貸借＋無償返還届出書の提出
 土地の相続税評価額：自用地評価額×80%



小規模宅地等の特例（二世帯住宅における特定居住用宅地等と建物が法人所有の場合の貸付事業用宅地等）

小規模宅地等の特例とは、相続又は遺贈により取得した財産のうち、相続開始の直前において被相続人または被相続人と生計を一にする親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等で、建物又は構築物の敷地の用に供されているものがある場合には、一定の区分に応じて、その宅地等の評価額から80%又は50%減額した金額を相続税の課税価格に算入するという特例である（措法69の4）。

小規模宅地等の特例の内容、減額割合、要件は次のとおりである。なお、原則として申告期限までに相続人等によって分割されていない宅地等については適用されない（措法69の4④）。

区 分 〔対象面積・減額割合〕	取得した親族の要件
特定事業用宅地等 (注2) 〔 400㎡まで 80%減額 〕	下記①、②の <u>いずれか</u> に該当する場合 ①被相続人の事業の用に供されていた場合で、被相続人の事業を引継ぎ、申告期限までその事業を営んでいる場合（注1） ②被相続人と生計を一にしていた親族の事業の用に供されていた場合で、その親族が取得し、相続開始前から申告期限までその事業を営んでいる場合（注1） ※ 不動産貸付業以外の事業が対象。
特定居住用宅地等 〔 330㎡まで 80%減額 〕	下記①～⑤の <u>いずれか</u> に該当する場合 <被相続人の居住の用に供されていた場合> ①配偶者が取得した場合 ②被相続人と同居していた親族が取得し、申告期限まで居住している場合（注1） ③被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合で、相続開始前3年以内に・本人、配偶者及び3親等内の親族等の所有する家屋に居住したことがない親族・相続開始時の居住家屋について過去に所有していたことがない親族が取得した場合（注1） <被相続人と生計を一にしていた親族の居住の用に供されていた場合> ④配偶者が取得した場合 ⑤被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、相続開始前から申告期限まで自己の居住の用に供している場合（注1）
特定同族会社 事業用宅地等 〔 400㎡まで 80%減額 〕	下記①、②の <u>すべて</u> に該当する場合 ①被相続人等が出資等の50%超を保有する法人の事業の用に供されていた場合で、申告期限までその法人の事業の用に供されている場合（注1） ②取得した親族が申告期限において上記の法人の役員である場合 ※ 当該法人の事業が不動産貸付業の場合には貸付事業用宅地等として適用。
貸付事業用宅地等 (注3) 〔 200㎡まで 50%減額 〕	下記①、②の <u>いずれか</u> に該当する場合 ①被相続人の不動産貸付業の用に供されていた場合で、被相続人の不動産貸付業を引継ぎ、申告期限までその貸付業を営んでいる場合（注1） ②被相続人と生計を一にしていた親族の不動産貸付業の用に供されていた場合で、その親族が取得し、相続開始前から申告期限までその貸付業を営んでいる場合（注1）

（注1）申告期限までその宅地等を所有している必要がある。

（注2）相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等（一定の場合を除く）は対象外。

(注3) 相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（従前から事業的規模で貸付事業を行っている者に関するものを除く）は対象外。

また、適用できる小規模宅地等が複数ある場合には、以下のとおり限度面積要件がある。

- (a) 特例の対象として選択する宅地等のすべてが特定事業用等宅地等及び特定居住用宅地等である場合には、それぞれの適用対象面積まで適用可能。
- (b) 特定事業用等宅地等と特定居住用宅地等が限度面積以下で、貸付事業用宅地等がある場合には、評価減の対象となる限度面積は、次の算式を満たすそれぞれの宅地等の面積までとなる。

$$\begin{aligned} & \text{特定事業用等宅地等の面積} \times 200/400 + \text{特定居住用宅地等の面積} \times 200/330 \\ & + \text{貸付事業用宅地等の面積} \leq 200\text{m}^2 \end{aligned}$$

二世帯住宅の特定居住用宅地等の適用にあたっては、区分登記がされていない建物の場合には被相続人の親族の居住の用に供されていた部分も対象となり、さらに当該二世帯住宅の被相続人の居住の用に供されていた部分以外の部分に居住していた者が相続した場合も適用対象となる一方、区分登記がされている建物の場合には被相続人の居住の用に供されていた部分のみが対象となり、適用対象者も同部分に居住していた者に限られることとなる。

従って、Aさんの場合二世帯住宅を建築する場合には区分登記をしないよう留意する必要がある。

次に、駐車場用地（青空駐車場を除く）やアパート用地については貸付事業用宅地等として200㎡まで50%減額が可能であるが、建物が法人名義の場合には土地を賃貸借としておかないと、事業の用に供していない土地として小規模宅地等の特例が適用できないこととなるため、注意が必要である。

また、前述のとおり相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（従前から事業的規模で貸付事業を行っている者に関するものを除く）は対象外とされるため、Aさんの場合賃貸事業を開始して3年以内に相続が発生してしまうと適用されなくなることも事前の説明が求められるだろう。

【参考：収支シミュレーション例：】

[建築するアパートの前提条件]

- ・アパート2棟の賃料年間合計6,000万円。
- ・建築コスト：借入金4億円、金利3%、返済期間20年
- ・組織運営：
 - ①建物所有型法人（株式会社）を長男Cさん及び長女Dさんが最低限の資本金（10万円ずつ）を拠出し株主となって設立し、アパートを建築する。建築資金は銀行等からの融資で賄う。
 - ②Aさんほか、妻Bさん、長男Cさん、長女Dさん、孫Eさんが役員従業員として業務に従事。孫Eさんが代表取締役として経営を行う。

※経費等は概算額。社会保険は加味していない。

下記のシミュレーションでは、法人経営とすることにより1年間で400万円強のキャッシュフローの改善が見込まれる。

		個人経営の場合		法人を設立した場合						
		Aさん	合計	法人	Aさん	Bさん	Cさん	Dさん	Eさん	合計
総収入	賃料収入	60,000,000		60,000,000						
	給与収入				550,000	2,820,000	700,000	1,020,000	7,440,000	
	地代収入				2,145,000					
	合計	①	60,000,000		60,000,000	2,695,000	2,820,000	700,000	1,020,000	7,440,000
必要経費	租税公課	6,000,000		5,285,000	715,000					
	損害保険料	60,000		60,000						
	修繕費	2,000,000		2,000,000						
	借入利子	12,000,000		12,000,000						
	外注管理費	4,000,000		4,000,000						
	事務手数料	800,000		800,000						
	水道光熱費	1,400,000		1,400,000						
	その他経費									
	支払地代			2,145,000						
	報酬給与			12,530,000						
	小計	②	26,260,000		40,220,000	715,000	0	0	0	0
	減価償却費		14,000,000		14,000,000					
	給与控除					550,000	926,000	550,000	550,000	1,844,000
青色控除		650,000			100,000					
小計	③	14,650,000		14,000,000	650,000	926,000	550,000	550,000	1,844,000	
合計	④(②+③)	40,910,000		54,220,000	1,365,000	926,000	550,000	550,000	1,844,000	
所得	⑤(①-④)	19,090,000		5,780,000	1,330,000	1,894,000	150,000	470,000	5,596,000	
所得控除	⑥	1,351,450			1,351,450	480,000	480,000	480,000	480,000	
課税所得	⑦(⑤-⑥)	17,738,550		5,780,000	0	1,414,000	0	0	5,116,000	
税金	所得税	4,317,722			0	70,700	0	0	595,700	
	住民税	1,773,855		219,991	0	141,400	0	0	511,600	
	事業税	774,428		329,940						
	法人税			867,000						
	合計	⑧	6,866,004	6,866,004	1,416,931	0	212,100	0	0	1,107,300
手残金額	⑨(①-②-⑧)	26,873,996		18,363,069	1,980,000	2,607,900	700,000	1,020,000	6,332,700	31,003,669
借入金元本返済	⑩	16,000,000		16,000,000						16,000,000
実際手残金額	⑨-⑩	10,873,996	10,873,996	2,363,069	1,980,000	2,607,900	700,000	1,020,000	6,332,700	15,003,669

4,129,673 /年

不動産所得計算とその税金及び可処分所得