

広告

企画・制作=日本経済新聞社  
クロスメディア営業局

# 相続対策の ポイント 2018



2015年1月に相続税が大幅に改正され、相続に対する人々の意識が一気に高まった。それから3年がたち、再び税制改正の見直しが行われている。今回の改正で注目すべき相続対策のポイントについて相続専門の税理士・清田幸弘氏に話を聞いた。



税理士・行政書士  
清田 幸弘氏(せいた ゆきひろ)

ランドマーク税理士法人代表社員。現在ランドマーク税理士法人グループとしては、12の支店を運営。相続税申告件数累計2,800件超、昨年の年間相続税申告件数556件と、全国でもトップクラスの実績を持つ。さらに相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

## ポイント①

### 広大地の評価方法が大きく変更

相続対策で重要なポイントは、土地の評価額を下げる事です。資産額に占める不動産の割合が多い場合は、土地の評価額次第で遺産総額が大きく変わることがあります。

これまで広い土地(広大地)を相続する場合、土地評価額が減額される制度がありました。今年1月に改正され、その評価方法が大きく見直されました(図表1)。相続価格の算出において一定の条件に合致した広大地の適用要件が明確化され、面積だけでなく形状など土地の個性も評価されるようになりました。さら

に一定の条件を満たせば、これまで適用できなかったマンション適地なども可能となり、この制度を活用できる対象者が増えます。

改正前は広い敷地ほど土地評価額の減額率が高かったのですが、改正後は地積(土地の面積)が大きくなっても減額率はそれほど上がりません。地積が大きいほど改正による影響を受けやすくなったという点にも注意が必要です。適用には様々な条件や細かい計算式が必要なので、広大地の保有者はまず国税庁のホームページなどで事前に確認しておきましょう。

図表1 改正前と改正後の適用要件の比較

要件	改正前	改正後
地積	三大都市圏…500㎡以上 それ以外…1,000㎡以上	三大都市圏…500㎡以上 それ以外…1,000㎡以上
地域区分	公共公益的施設用地 (大規模工業用地や マンション適地は適用不可)	普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区
土地評価額の減額率	42.5~65%	20~36%程度 *減額率の上限はなくなり面積により異なります

※国税庁のホームページを参考に作成

## ポイント②

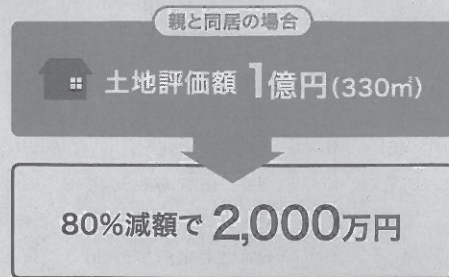
### 小規模宅地等の特例の見直し

2015年の税制改正で「基礎控除の引き下げ」や「最高税率の引き上げ」が実施され、課税対象者が拡大しました。その半面、優遇制度も設けられました。330平方メートルまでの土地評価額を80%減額できる「小規模宅地等の特例(特定居住用)」です(図表2)。一定の要件を満たせば、二世帯住宅でもこの特例の適用を受けることができるため相続対策として注目を集めています。しかし大幅な税制改正から3

年が経過し、政府は18年度税制改正大綱でこの制度の条件を見直しました。ポイントは被相続人が居住していた宅地を「家なき子」と呼ばれる持ち家のない相続人が相続した場合や、貸付事業用宅地等の適用条件が厳格化されていきます(18年4月1日以降の

相続から適用)。今後とも不動産や事業承継に関する適用条件が複雑になることが予想されます。すでに相続対策を講じている人も、税制改正を機に、税理士などの専門家に變更点などのアドバイスを受けることをお勧めします。

図表2 小規模宅地等の特例の一例



※国税庁のホームページを参考に作成

### ランドマーク税理士法人 定例セミナー「平成30年度税制改正」

今回は税制改正大綱の内容について分かりやすく説明します。

4月17日(火)・町田会場(町田市 リンズワンビル3階) 14:00~15:00

#### 税務無料相談会

下記日程の14:00~16:00の間で、各店舗にて税務無料相談会を開催します。

4月17日(火)・池袋会場(南池袋平成ビル9階)

・丸の内会場(東京丸の内 三菱ビル9階)

4月18日(水)・みなとみらい会場(横浜ランドマークタワー 37階)

・湘南台会場(藤沢市 朝日生命湘南台ビル2階)

・川崎会場(パシフィックマークス川崎8階)

4月19日(木)・朝霞台会場(朝霞市 リーヴ北朝霞ビル6階)

・新宿会場(新宿土地建物第11ビル3階)

お問い合わせ先

ランドマーク税理士法人 TEL:0120-48-7271

https://www.zeirisi.co.jp  ランドマーク税理士法人

- ・東京丸の内事務所
- ・新宿駅前事務所
- ・池袋駅前事務所
- ・町田駅前事務所
- ・タワー事務所
- ・横浜線事務所
- ・川崎駅前事務所
- ・多摩川崎事務所
- ・湘南台駅前事務所
- ・朝霞台駅前事務所
- ・行政書士法人 中山事務所 / 行政書士法人 鶴居駅前事務所