

# 相続と空き家、

# 7つの解決ストーリー

今年こそ、  
家族で話し合いませんか？

監修・取材協力  
ランドマーク税理士法人

日本は2015年の税制改正により、「増税時代」に突入しました。相続税も課税対象者が大幅に増えています。大切な資産を守る制度や特例を賢く活用し、家族間で円満に相続するためにも、いまから対策を考えておきませんか？



図1  
基礎控除額の引き下げ  
基礎控除とは、納税者の負担を軽減するために、課税標準から控除される金額。

2014年12月31日まで  
**5000万円+(1000万円×法定相続人の数)**  
6000万円以上の相続財産を持つ世帯が課税対象。

4割減

2015年1月1日以後  
**3000万円+(600万円×法定相続人の数)**

改正後は、3600万円以上の相続財産を持つ世帯も課税対象に。

「相続税はお金持ちだけにかかる税金」と思われるかもしれませんが、確かにこれまでは、「相続税」の課税対象者は、一部の資産家に限られていました。しかし、2015年の税制改正によって、相続税の基礎控除額（非課税額）が4割引き下げられました（図1参照）。

相続税は資産家だけの話ではすまない時代に

一番気になるのは、実際に相続税はかかるのか、どうか？  
まずは、どのくらいの財産があるのか、カンタンにチェックしましょう。

## PART 1 そもそも、お宅は「相続税」の対象ですか？

連載

引き出しひとつの収納から人生が輝く！

## 収納王子のマジック・テクニク

収納王子  
コジマジック



年間講演依頼数200本以上、著書・監修本は累計35万部を超える収納界のマジシャンがみなさまのお悩みをズバッと解決！

今回解決するお悩み  
Vol.2

### 捨てられない服が増え続けています。

なぜ、モノをストックしておきたくなるのか？

片づけが苦手な人は、必要ないモノでもやたらとストックしていることが多いです。洋服にしても「いまは着ないけど、いつか着るかも。とりあえず、セールで安から買っておこう」となるからドンドン増えてしまうんです。なぜ、人はストックしたくなるかというと、「使うときになかったらどうしよう」と不安になるからです。モノを増やさないためには、モノと向き合うことが大切です。具体的には、自分が持ってもいい

### 自分が持ってもいいモノの上限を決めましょう

クローゼットに洋服がパンパン。せっかくセルで新しい服を買ってもしまふ場所がない……、なんて経験はありませんか？ 今回は、衣類などの収納についてのお悩みをコジマジック流のメソッドで解決！ あるルールを徹底することで、驚くほどすっきり暮らすことができるのです。

もし、適正量を決められないときは

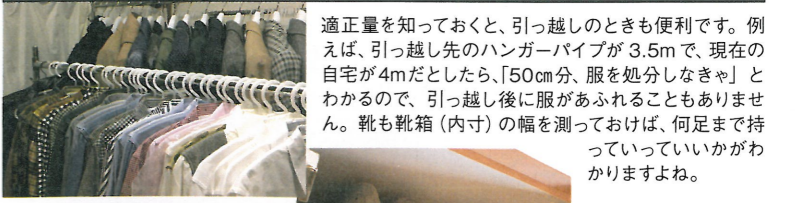
例えば会社にお勤めなら、スーツやジャケットがある程度必要になってきますが、在宅勤務の方や主婦の方は不要だったりします。つまり、ライフスタイルによって、適正量は変わってきます。自分の適正量を決められないという人は、器で決めればいんですよ。例えば、クローゼットや引き出し、靴箱。そこに入る分だけを持って、入らない分は持たないようにする。そうしたクセを付けていけば、気づかないうちに増えるという事態から卒業できますよ。

服好きでも一生、服が増えない方法

我が家では、服を増やさないために、あらかじめハンガーの本数を

を決めています。クローゼットの広さを考えて、僕と妻の分を合わせて150本まで。要は「150本分しか服は収納できない」と頭にインプットするわけです。そうすると、安い服に出合っても「待てよ……、これを買うならいまある服をどれか1枚処分しないといけない」と気づける。僕も服が好きなので、つつい新しいモノが欲しくなるけど、このルールを徹底することで、衝動的な無駄遣いをしなくなりました！

ワンポイント・マジック！



適正量を知っておくと、引っ越しのときも便利です。例えば、引っ越し先のハンガーパイプが3.5mで、現在の自宅が4mだとしたら、「50cm分、服を処分しなきゃ」とわかるので、引っ越し後に服があふれることもありません。靴も靴箱（内寸）の幅を測っておけば、何足まで持っていっていいかわかりますよ。

今日から衝動買いをしなくなりますよ！



一般社団法人日本収納検定協会代表理事(本名・小島弘章)。松竹芸能で25年の芸歴を積む一方、片づけ・収納・住まいに関するプロフェッショナルに。収納に「笑い」を取り入れたセミナーが話題に。

NEWS

収納王子コジマジックとイオングループのカジタクが共同開発した片づけサービスがレジクラ特典として新登場！ サービスの詳細は本誌6ページ&レジクラウェブサイトをご確認ください。



ざっくり  
試算!

# 我が家は相続税がかかるのか!? 1分間チェックシート



## STEP 1 相続税の基礎控除額を求める

基礎控除額 = 3000万円 + (600万円 × 法定相続人の数  人)  
=  万円 ▶ A

## STEP 2 相続財産をチェックする

### 1. あなたの財産

- 土地 =  万円
- 建物 =  万円
- 預貯金、有価証券 =  万円
- 自動車、美術品、ゴルフ会員権など =  万円
- 小計 =  万円 ▶ ①

### 2. 退職金や死亡時に支払われる生命保険金

=  万円 ▶ ② \*[500万円×法定相続人の数]の非課税枠がある

### 3. 相続人に3年以内に贈与した財産

=  万円 ▶ ③

### 4. 借金などの債務や葬式費用

=  万円 ▶ ④

相続財産の合計 = ① + ② + ③ - ④ =  万円 ▶ B

## STEP 3 ズバリ判定! 相続税を申告する必要がある? ない?

課税遺産総額 = B 相続財産の合計額 - A 基礎控除額  
= C  万円

ゼロかマイナスだったら、  
相続税はかかりません!

相続財産で  
すぐわかる!

## 相続税の早見表

### ● 配偶者がいる場合

相続財産 (基礎控除額の 控除前)	相続税(総額)			
	子ども1人	子ども2人	子ども3人	子ども4人
6000万円	90万円	60万円	30万円	0円
8000万円	235万円	175万円	138万円	100万円
1億円	385万円	315万円	263万円	225万円
1億4000万円	780万円	655万円	578万円	500万円
1億8000万円	1370万円	1100万円	1218万円	1125万円
2億円	1670万円	1350万円	1218万円	1125万円
2億5000万円	2460万円	1985万円	1800万円	1688万円
3億円	3460万円	2860万円	2540万円	2350万円
4億円	5460万円	4610万円	4155万円	3850万円
5億円	7605万円	6555万円	5963万円	5500万円
7億円	1億2250万円	1億870万円	9885万円	9300万円
10億円	1億9750万円	1億7810万円	1億6635万円	1億5650万円

### ● 配偶者がいない場合

相続財産 (基礎控除額の 控除前)	相続税(総額)			
	子ども1人	子ども2人	子ども3人	子ども4人
6000万円	310万円	180万円	120万円	60万円
8000万円	680万円	470万円	330万円	260万円
1億円	1220万円	770万円	630万円	490万円
1億4000万円	2460万円	1560万円	1240万円	1090万円
1億8000万円	4060万円	2740万円	2040万円	1720万円
2億円	4860万円	3340万円	2460万円	2120万円
2億5000万円	6930万円	4920万円	3960万円	3120万円
3億円	9180万円	6920万円	5460万円	4580万円
4億円	1億4000万円	1億920万円	8980万円	7580万円
5億円	1億9000万円	1億5210万円	1億2980万円	1億1040万円
7億円	2億9320万円	2億4500万円	2億1240万円	1億9040万円
10億円	4億5820万円	3億9500万円	3億5000万円	3億1770万円

※配偶者の税額軽減の特例を適用

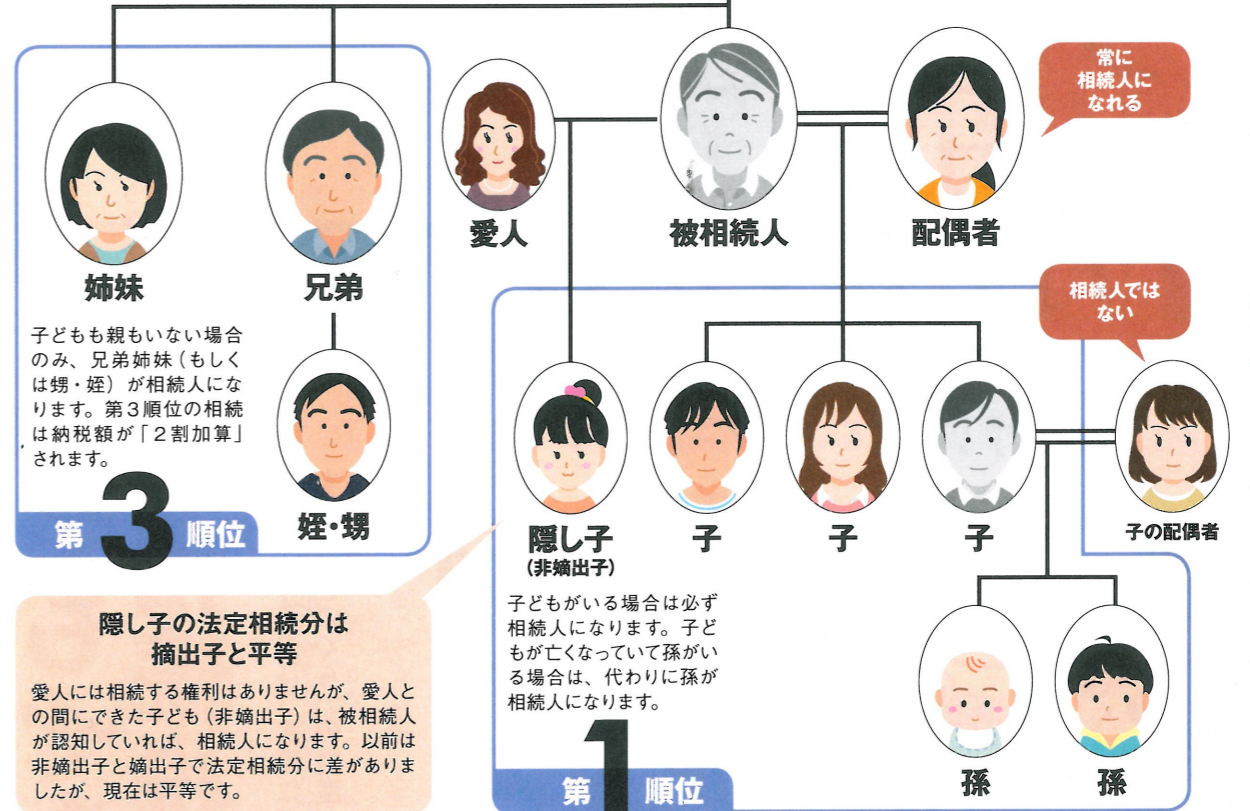
## まずは、「相続人」の順位と範囲を把握します

### 相続のキホン① 相続人と被相続人

財産を遺して亡くなった人が「被相続人」で、財産を受け継ぐ権利を持った人が「相続人」です。配偶者は常に相続人となりますが、それ以外は、相続順位によって財産を受け継ぐ対象が決まってくる。

### 相続のキホン② 相続順位

配偶者以外の相続人には、第1順位から第3順位まで順位が決まっています。第1順位は子ども、第2順位は親、第3順位は兄弟です。第1順位が生存していれば、第2～3順位には相続されません。

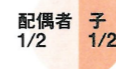


### 相続のキホン③ 法定相続分

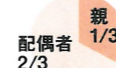
民法では、誰がいくらの財産をもらえるかの割合を「法定相続分」として定めています。ただし、相続人同士が話し合えば、必ずしも「法定相続分」の通りに分ける必要はありません。

#### 配偶者あり

**配偶者と子がいる**  
配偶者と子で1/2ずつ分ける。子が複数いる場合はさらに等分する。



**配偶者と親がいる**  
子がなくて父母のみがいる場合は、配偶者が2/3で親が1/3。

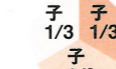


**配偶者と兄弟姉妹がいる**  
子も親もなくて兄弟姉妹がいる場合は、配偶者が3/4で兄弟姉妹が1/4。

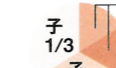


#### 配偶者なし

**子がいる**  
配偶者が亡くなっている場合は、子がすべてを相続して等分する。



**子と孫がいる**  
亡くなっている子に孫がいる場合、その分を相続して等分する。



気をつけたいのが、相続税の申告・納付は、「相続発生の日(被相続人が死亡した日)から10カ月以内」と期限があること。相続の手続きは、「そもそも誰が相続人なのか」を把握し、財産をリストアップすることから始まります。土地や建物、不動産、株式などの財産や借金を調べ、その評価額を算出する作業に数カ月を要することもある。相続人が複数いる場合は、財産を分けなければいけません。これを「遺産分割」といいます。遺言書がない場合は、相続人同士が話し合っただけで決める方法を決め、その内容を「遺産分割協議書」にしておきます。そして、相続割合に合

せて相続税を試算し、申告書を作成。これと並行して納税資金を準備……ここまでを、たった10カ月間で済ませる必要があります。なお、相続税の申告は、相続税がかかる人だけが行うもので、かからないなら申告する必要はありません。相続税がかかるほどの財産があっても、特例を使うことで、納税しなくてよい場合があります。ただし、特例を受けるためには、10カ月以内に遺産分割が済んでいる必要があります。相続の準備に、早すぎることはありません。相続税がかからないことも、遺産分割で家族が揉めることもありません。相続対策の第一歩は、財産の棚卸しと相続税の試算。そして、相続税に詳しい税理士への相談です。

タイムリミットは相続開始から10カ月!  
遺産分割が終わらないと特例も使えない

遺産分割で揉めないために  
いまから相続対策を

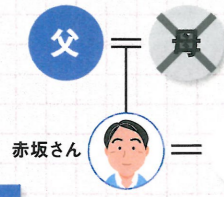
参考文献/『ズバリ!わかる相続対策』(めであ森)、『身近な人が亡くなった後の手続きのすべて』(自由国民社)



## 対策 2 親と同居

相談者  
赤坂さん (40歳・男性)  
夫婦二人暮らし

相続人  
1人



資産  
7600万円  
内訳 ▶ 預金……………4600万円  
自宅(土地200㎡)……………2500万円  
自宅(家屋)……………500万円

基礎控除額  
3600万円  
内訳 ▶ 3000万円+(600万円×1人)

課税遺産総額  
4000万円  
内訳 ▶ 7600万円-3600万円

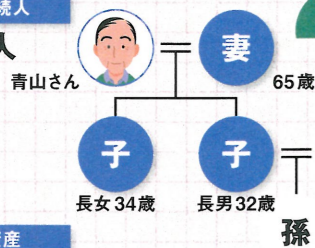
相続税  
対策前600万円 ▶ 対策後0円  
(予定)

※注1 区分登記されているかどうかは、固定資産税の納税通知書で分かります(家屋番号が2つ以上あると区分登記されている可能性があります)。区分登記がされていない場合は、中で行き来ができない構造の二世帯住宅でも特例が使えます。

## 対策 3 不動産活用

相談者  
青山さん (62歳・男性)  
夫婦

相続人  
3人



資産  
3億円(2億5860万円)  
内訳 ▶ 預金……………1億円 \*1  
自宅(土地・600㎡)……………6000万円(3360万円)  
自宅(家屋)……………3000万円  
青空駐車場(700㎡)……………7000万円 \*2  
保険金……………4000万円(2500万円)

基礎控除額  
4800万円 内訳 ▶ 3000万円+(600万円×3人)

課税遺産総額  
2億1060万円  
内訳 ▶ 2億5860万円-4800万円

相続税  
対策前2135.5万円  
▶ 対策後567.5万円(予定)

### 相談内容

父は退職金と合わせて4600万円の預金と200平米の自宅があります。これくらいでも相続税がかかりますか？

### アドバイス

父親の自宅家屋を二世帯住宅に建て直しましょう。

赤坂さん(40歳・男性)はマンションの持ち家に夫婦で暮らしています。父親の相続資産は7600万円。推定相続人は赤坂さん1人なので、基礎控除額は3600万円。差し引きすると4000万円の資産があり、対策をしないと約600万円の相続税がかかります。

生前の不動産対策は非常に有効です。特に被相続人と同居していた土地の評価額が最大80%まで下がる「小規模宅地等の特例」は「第二の基礎控除」といわれるほど重要な特例。もし、父親の自宅を二世帯住宅に建て直して同居するとしたら、どうなるでしょう。「小規模宅地等の特例」を使うと、土地(330㎡まで)の評価が最大80%減になるので、自宅(土地)2500万円が500万円の評価に。家屋の相続評価は固定資産税評価です。父親の預貯金4600万円から3000万円を建築費にして自宅を建て直すと、家屋の評価額は1500万ほどと半分に減ります。合計1600万円(預金の残り)+1500万円(家屋の評価)

+500万円(土地の評価)=3600万円となり、基礎控除額も3600万円なので納税不要です。ただし、1階が親、2階が子と区分登記(注1)をすると同居にならず、小規模宅地等の特例は受けられません。

### 小規模宅地等の特例の宅地用件

宅地等	名称	減額割合	上限面積
事業用	特定事業用宅地等	80%	400㎡
事業用	貸付事業用宅地等(不動産貸付)	50%	200㎡
居住用	特定居住用宅地等	80%	330㎡

### 知っトク! Point

親と同居して「小規模宅地等の特例」を使うと、グンと土地の評価額が下がる

### 相談内容

公務員を退職し、相続対策を考えています。広い青空駐車場があるのですが、このままで大丈夫ですか？

### アドバイス

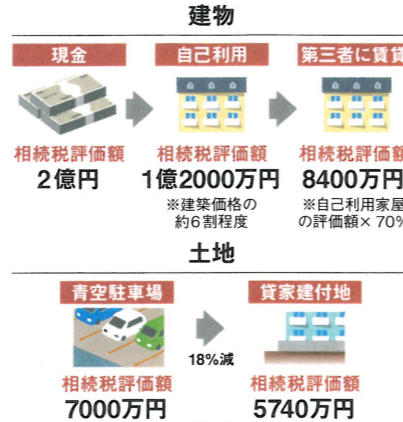
駐車場に賃貸アパートを新築しましょう。

使っていない土地に貸家や賃貸アパートを建てると、相続税の節税ができます。なぜなら、人に貸す物件にすると、土地や家屋の相続税評価額がグンと下がるからです。

青山さんが銀行から2億円を借り入れて、青空駐車場の上に賃貸アパートを建てたとします。建物は「固定資産税評価額」で評価されます(通常は建築価格の50~60%程度)。2億円が賃貸アパートを建てると、その瞬間に1億2000万円の評価になります。さらに、そこに人が入居すると「借家権割合」(入居者が住み続けられる権利)として、さらに30%が引かれます。結果として、2億円の賃貸物件を建て、人が入居すると、建物は8400万円の評価になるのです。

同じように、土地の評価も、(地域によりますが)18%下がります。青山さんの青空駐車場の評価額は7000万円でしたが、賃貸アパートを建てると5740万円の評価に下げることができます(図3参照)。

### 図3 賃貸アパートを新築する節税効果



### 知っトク! Point

多額の現金があるなら、賃貸不動産に変えて評価額を下げた方がトク

## CASE STUDY

# 今すぐできる「生前対策」は、何ですか？



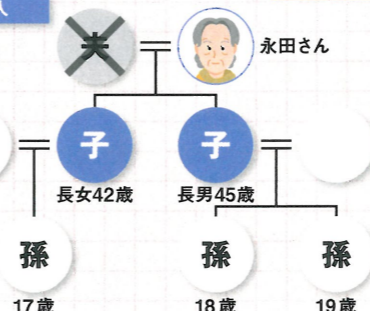
相続税は、被相続人が亡くなった時点の全財産に対してかかる税金です。生前対策をしたかどうかで、支払う税金がずいぶん変わることもありますので、効果的な贈与や財産移転のノウハウを紹介します。

### 対策

## 1 現金贈与

相談者  
永田さん (75歳・女性)  
一人暮らし

相続人  
2人



資産 ※カッコ内は貸家による評価減の適用(満室の場合)  
2億5000万円(2億2800万円)  
内訳 ▶ 預金……………1億円  
自宅(土地)……………4000万円  
自宅(家屋)……………1000万円  
アパート1棟(土地)……………8000万円(6400万円)  
アパート1棟(家屋)……………2000万円(1400万円)

基礎控除額  
4200万円 内訳 ▶ 3000万円+(600万円×2人)

課税遺産総額  
1億8600万円  
内訳 ▶ 2億2800万円-4200万円

相続税  
対策前4180万円  
▶ 対策後2530万円  
(10年間、暦年贈与した場合)

### 相談内容

孫に資産を残したいのですが、不動産はこれ以上、持ちたくありません。

### アドバイス

子と孫に暦年贈与し、孫には生命保険に入ってもらいましょう。

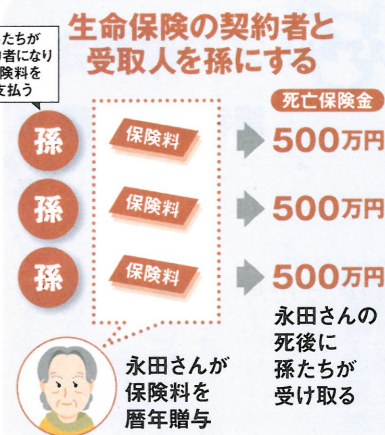
暦年贈与とは、一度にまとめて贈与するのではなく、毎年少しずつ贈与することです。年間110万円までが非課税になります。しかも、1人に対して110万円が認められているので、子どもや孫が2人いれば220万円、3人いれば330万円まで非課税になり、毎年続けることで、大きく節税できます。ただし、相続税発生から3年前までの贈与は相続税の対象となるので、早めに始めるのが得策です(孫への贈与は加算対象ではありません)。

永田さん(75歳・女性)は子どもが2人、孫が3人いるので、年間110万円×5人=550万円までが非課税になり、これを仮に10年続ければ、5500万円の財産を無税で移すことができます。

ただ、永田さんは「未成年のうちから孫に財産を持たせると、将来、孫がムダ遣いするのでは」と不安でした。このような場合は生命保険を使う方法も考えられます。ポイントは、永田さんの孫を契約者とすること。

生命保険には、1人の相続人につき、500万円の非課税枠が設定されています。しかし、永田さん自身が保険料を負担した死亡保険金を孫が受け取ると、孫は相続人ではないので、保険金の控除が適用されません。

図2



そこで、孫自身を契約者、被保険者を永田さんとして生命保険に入らせ、保険料はそれぞれの孫が支払うかたちにします。その保険料は、永田さんが暦年贈与した現金をあてるのです(図2参照)。こうすると、永田さんが亡くなったとき、孫が受け取る死亡保険金に相続税はかかりません(ただし、所得税はかかります)。加入前に生命保険会社や、税理士に相談してみてください。

### column 贈与による相続税対策一覧

配偶者に居住用不動産を贈与	婚姻期間20年以上の配偶者へ2000万円まで非課税
子や孫に住宅取得資金を贈与	1200万円まで非課税
子や孫に教育資金を贈与	子や孫1人につき1500万円まで非課税
子や孫に結婚・子育て資金を贈与	子や孫1人につき1000万円(結婚資金は300万円)まで非課税

### 知っトク! Point

「暦年贈与」は年間110万円までは贈与税がかからない  
生命保険の契約者を孫にすれば、死亡保険金に相続税はかからない



# 対策 5 二次相続



**相談者**  
神保さん (33歳・女性)  
一人暮らし

**相続人**  
2人 (一次相続時)  
1人 (二次相続時)

**資産**  
1億円 (8000万円)  
内訳 ▶ 預金 ..... 7000万円  
        自宅 (土地・220㎡) ..... 2500万円 (500万円)  
        自宅 (家屋) ..... 500万円

**基礎控除額**  
4200万円  
内訳 ▶ 3000万円 + (600万円 × 2人)

**課税遺産総額**  
3800万円 (一次相続時)  
内訳 ▶ 8000万円 - 4200万円

**相続税**

支払額		
一次相続	0円	▶ 376万円
二次相続	1220万円	▶ 0円
合計	1220万円	▶ 実は376万円

**失敗談**  
母の相続時は特例を使って無税でしたが、1年後に父が亡くなったときに、相続税がかかりました。

**アドバイス**  
一次相続のときに、**配偶者がすべて相続すると危険です。** 844万円の損!

一次相続と二次相続が相次いだケースで、一次相続とは、両親のどちらかが亡くなり、配偶者と子が相続人になる場合を指します。二次相続とは、配偶者も亡くなり、子が相続人になる場合のことです。一次相続のとき、配偶者には「配偶者の税額軽減」という大きな特例があります。簡単に言うと、1億6000万円までの財産は配偶者がもらえば、税金がかかりません。神保さん (33歳・女性) はこの特例を使ったので相続税はゼロでした。

しかし、その1年後に、配偶者 (神保さんの母) も亡くなりました。10年以内に相続が続いた場合は「相次相続控除」が受けられます。これは、一次相続で支払った相続税の一部を、二次相続で差し引くことができる、おトクな制度。ただし、一次相続時に相続税を支払っていることが条件です。もし、神保さんが一次相続で配偶者と子が分割して納税しておけば、控除を使って二次相続の負担が減り844万円を節税できました。

**神保さんの場合**

**一時相続**  
父 → 配偶者 (母) → 神保さん  
配偶者相続額 3800万円  
相続税 0円  
相続税 0円

**二次相続**  
母 → 神保さん  
子の相続税 1220万円  
「相次相続控除」が適用されない  
二次相続で相続税がかかってしまった!

**知っトク! Point**  
相続が10年以内に2回以上続く場合は「相次相続控除」を受けられる

# 対策 6 実家の相続



**相談者**  
住吉さん (57歳・男性)  
一人暮らし

**相続人**  
2人

**資産**  
1億5000万円 (1億2960万円)  
内訳 ▶ 預金 ..... 8400万円  
        有価証券 ..... 4100万円  
        自宅 (土地・240㎡) ..... 1300万円 (260万円)  
        自宅 (家屋) ..... 200万円

**基礎控除額**  
4200万円  
内訳 ▶ 3000万円 + (600万円 × 2人)

**課税遺産総額**  
9800万円 内訳 ▶ 1億4000万円 - 4200万円

**相続税**  
支払額 1560万円  
▶ 実は1352万円

**失敗談**  
地元で一人暮らししていた母が亡くなりました。母と同居していなくても、特例が使えなくてホントですか?

**アドバイス**  
相続人が賃貸マンションに住んでいれば「家なき子特例」が使えます。 208万円の損!

「小規模宅地等の特例」はもともと、同居していた配偶者や子が相続し、その後も住み続ける場合に限り、自宅の土地 (330㎡まで) の評価額が最大80%減になるという特例です。

しかし住吉さん (57歳・男性) のように「親と同居していないと使えないのか」と思い込んで申請しない人もいます。実際は子が親と別居していても3年以上持ち家がなく、賃貸暮らしなら、「小規模宅地等の特例」が適用される場合があります。それを通称「家なき子特例」といいます。

住吉さんは持ち家のマンションに住んでいるので「家なき子特例」が適用されません。しかし、兄は賃貸マンションに暮らしです。そこで、もし、兄が実家の土地 (1300万円) を相続し「家なき子特例」が適用されていたら、最大80%の減額効果で260万円の評価に下がりました。

ただし「家なき子特例」は、二次相続、つまり実家に一人暮らししていた親が亡くなった

ときか適用できないなど、条件が細かく、法改正で厳しくなっているので、実家の土地の相続を考えている人は、早めに相続のプロに相談してください。

**「小規模宅地等の特例」を使ったら**  
預金+有価証券+自宅家屋=1億2700万円  
自宅土地の評価 1300万円 ▶ 260万円  
相続額 1億2960万円-基礎控除額 4200万円 = 8760万円  
8760万円にかかる相続税=1352万円

**知っトク! Point**  
親が亡くなる前の3年間、賃貸暮らしだった子は、「小規模宅地等の特例」の適用対象になる。

## CASE STUDY

# よくある「相続の失敗例」は、何ですか?



相続税の減税や、非課税の特例は複雑で税理士でさえ、せっかく特例が受けられるのに見逃してしまうこともあります。そもそも、特例を知らないケースも見られます。ここでは、よく見落としがちな事例を紹介します。

# 対策 4 賃貸経営



**相談者**  
押上さん (51歳・女性)  
一人暮らし

**相続人**  
2人

**資産**  
2億円 (1億7360万円)  
内訳 ▶ 預金 ..... 6000万円  
        自宅 (土地・400㎡) ..... 4000万円 (1360万円)  
        自宅 (家屋) ..... 500万円  
        貸家 (土地) ..... 8500万円  
        貸家 (家屋) ..... 1000万円

**基礎控除額**  
4200万円  
内訳 ▶ 3000万円 + (600万円 × 2人)

**課税遺産総額**  
1億3160万円  
内訳 ▶ 1億7360万円 - 4200万円

**相続税**  
支払額 200万円 ▶ 実は0円

押上さん: 1億6000万円  
長女: 1360万円を相続

**失敗談**  
サラリーマン大家の夫がなくなりました。貸家を空き家のまま放置していたら減額されませんでした... 200万円の損!

**アドバイス**  
賃貸物件は空室のままだと税金が高くなります。

前ページの対策3で、賃貸アパートなどを建てると、賃貸物件を建てた土地や建物の評価額が下がり、相続税が安くなると説明しました。これには条件があって、基本的には賃貸物件が「満室」でなければなりません。満室であれば、規定どおりに減額されますが、たとえば半分が空室だと、減額効果も半分になってしまうのです。「入居率が高いと評価が低くなる」と覚えておきましょう。

注意していただきたいのは、押上さん (51歳・女性) のように、戸建を賃貸するケースです。戸建はアパートやマンションと違い、空室率がゼロか100%のどちらかしかありません。押上さんの場合は、旦那さんが亡くなった時点で空き家だったため、空室率が100%となり、自用地 (他人が使用する権利のない土地) として評価されてしまったため、相続税が減額されませんでした。

押上さんの旦那さんのように、サラリーマン大家さんは、副業として賃貸経営を行っているので「いまはお金に困っていないから、まあいいか」と危機感が薄く、空き家のままにしがちです。押上さんは、200万円の相続税を支払いましたが、もし入居人がいれば相続税はかかりませんでした。

不動産賃貸物件の場合は、「相続をする」と分かった時点で、対策を行うのが得策です。相続評価はあくまでも、亡くなった時点なので、生前の空室対策がものを言います。

**押上さんの貸家が満室の場合**

**資産**  
1億7360万円  
▶ 1億5530万円に圧縮!

内訳 ▶ 預金 ..... 6000万円  
        自宅 (土地・400㎡) ..... 4000万円  
        → 1360万円  
        (330㎡まで小規模宅地等の特例)  
        自宅 (家屋) ..... 500万円  
        貸家 (土地) ..... 8500万円 → 6970万円  
        (貸家による評価減の適用 [満室の場合])  
        貸家 (家屋) ..... 1000万円 → 700万円  
        (貸家による評価減の適用 [満室の場合])

■ 配偶者が1億5530円を相続子へ相続なし  
「配偶者の税額軽減」 (相続財産のうち、1億6000万円まで無税) を適用すれば、納税額は発生しない!

**column 分譲マンション1室の相続税の評価方法は?**

通常の土地、建物と同様に、土地と建物に分けて、別々に評価額を求めます。もし、賃貸経営した場合は、借りている人の権利 (借地権・借家権) があるので、さらに評価額が下がります。

**土地 (敷地権)**  
マンション1棟が建っている敷地全体の評価額を、通常の「路線価方式」や「倍率方式」で求めてから持分割合をかける。持分割合は建物の登記事項証明書に「敷地権の割合」として記載されている。

**建物 (専有部分の建物)**  
部屋ごとに付されている固定資産税の評価額。

**だいたい、市場売買価格の1/3に!**  
(6000万円の物件は2000万円)

**知っトク! Point**  
戸建の賃貸は入居人がいないと空室率100%の評価に!