

不動産の相続と 節税対策

～目減りさせない資産承継～ **虎の巻**

はじめに

私どもが土地相続の節税にこだわる訳

「こんなばかなことがあるのか」。2004年厳冬、東京・八王子の郊外。

「財務省管理地」立て看とロープで囲まれた2000平米の土地の前に、私は立ち尽くしていました。

そこは、重すぎる相続税が払えなかつた地主さんが、だれにも相談できず国に言われるがまま、物納した土地でした。

吹きつける風に揺れる雑草を見て、先祖代々の財産を取られた地主さんの悲痛な叫びが聞こえてくるようでした。

「自分がアドバイスできていれば、土地を奪われずに済んだはず」と拳を握りしめました。その風景が私の原点です。

国の相続税は高い。多くの人が、不動産の相続税を払い過ぎています。

さて、実際の土地相続の例をご覧くださいませしょう。

後掲の不動産登記情報は、残念ながら土地相続の失敗例です。私どもに相談にこられたのが遅すぎました。登記情報の権利部（乙区）をご覧ください。

相続税の支払いのために国に土地を抵当にとられた記録がおわかりになりますか？

債権額はなんと！ 14億3736万円。これが相続税の支払総額です。その内訳ですが、まず相続税額が9億6800万円とあまりに高額です。さらに追い打ちをかけるように4億6936万円！ の信じられないほどの高い利子がとられています。

このように国の相続税は非常に高く、そして実は多くの人が不動産の相続税を払い過ぎています。

なぜか？ 相続税のベースとなる土地の価格（路線価）は、不動産鑑定士がはじき出します。

ところが、世の中のほとんどの不動産鑑定士は、国や自治体から仕事を受けて生活しています。

だから、地主さん向けの節税アドバイスといった税務署の利益に反することは、誰もやりたがらないのです。

私は違います。不動産鑑定士として、地主や資産管理会社の利益を守る仕事を長くやってきました。

そこで培われたシビアに土地を評価する眼力。税務署への遠慮はひとかけらもありません。

以前、私どもに相続対策のご依頼いただいた地主からこのようにいわれたことがあります。

「江戸末期に例えると、普通の不動産鑑定士は、幕府から養われる『雇われ武士』のようなもの。でも、三原さんは、日本の土地相続を憂える『脱藩浪士』のよう。並のサムライよりはるかに多くの実戦で鍛えられた方ですから、『おかしいことはおかしい』と国にもハッキリ正しいと言える立場にいらつしやるのです。

本当に助かりました」（相談者 青梅市在住 野村さん）

ご先祖から伝わる土地に込められた思い…、お金で計れない重みを感じませんか？

本書では、不動産実務に精通し、多くの経験に富んだ実務の専門家が共同して執筆しています。

「すべての相続人が、笑顔になれるために力を尽くす」

私たち共同執筆者の共通の願いです。

本書を手にする方々の不動産相続の成功の一助になれば幸いです。

執筆者を代表して、

平成25年1月

土地相続プロデュース株式会社 代表取締役社長

日本橋鑑定総合事務所 所長

不動産鑑定士 三原 一 洋

表題部 (土地の表示)		調製 [法二]	不動産番号 02010100
地図番号 [法二]	筆界特定 [法二]		
所在 川崎市中原区 1丁目		[法二]	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)
番	宅地		から分筆 (平成14年1月24日)

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	合併による所有権登記	平成14年 日 第 号	所有者 川崎市中原区 番地1 順位2番の登記を転写 平成14年1月22日受付 第 号
2	所有権移転	平成17年3月1日 第 号	原因 平成17年2月28日相続税の物納許可 所有者 財務省
3	所有権移転	平成17年8月31日 第 号	原因 平成17年8月31日売買 所有者 川崎市中原区
4		平成24年2月10日 第 号	原因 平成23年11月3日相続 所有者 川崎市川崎区 号
5	所有権移転	平成24年5月8日 第 号	原因 平成24年5月8日売買 所有者 横浜市緑区

相続税の物納許可
所有者 国(財務省)

地主の土地を物納でとりあげ、
すぐに転売している

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成3年11月30日 第 号	原因 平成3年4月4日相続による相続税及び 利子税の平成3年11月29日設定 債権額 金14億3,736万1,700円 内訳 相続税額金9億6,800万円及び利 子税の額金4億6,936万1,700円 通知の期 国税滞り金滞り金 債権者 川崎市中原区 地 抵当権者 大蔵省 (取戻守 相続税務署) 共同担保 日銀川崎支店 号 順位1番の登記を転写 平成14年1月22日受付 第 号
2	1番抵当権抹消	平成17年3月1日 第 号	原因 平成17年2月28日解約

抵当権者 国(大蔵省)
債権額 14億3,736万1,700円
内訳 相続税額 9億6,800万円
利子税 4億6,936万1,700円

目次

はじめに

第1章 あなたの資産を次の世代に引き継ぐために

1	相続とは	2
(1)	相続って何？	2
(2)	原点に戻って考えてみよう	3
2	あなたの資産が狙われている	6
(1)	消費税の次は？	6
(2)	相続税の大衆税化	7
3	相続税は時限爆弾	10
(1)	始まったときには終わっている	10
(2)	一括現金払いが原則です	11
(3)	高名な日本画家の悲劇	12
(4)	専門家をうまく使おう	14

第2章 相続税の基礎知識 これだけは覚えておこう 17

1 相続税の仕組み 18

(1) 相続手続きの流れ 18

(2) 相続税額の計算方法 20

2 相続税の節税 34

(1) 生前贈与 34

(2) 贈与の注意事項 36

(3) 相続時精算課税 38

(4) 二次相続という落とし穴 40

(5) 不動産の有効活用 42

(6) 不動産管理会社の活用 44

(7) 広大地 46

(8) 生命保険の活用 48

(9) 養子縁組 50

3 もめない相続 52

(1) 遺言書の必要性	52
(2) もめない遺言書	54
(3) 生命保険の活用	58
4 その他	60
(1) 延納	60
(2) 物納	61
(3) 更正の請求	64
(4) 税務調査	66
第3章 目減りさせない資産承継不動産の相続と節税対策	69
1 相続増税で土地が奪われる!! 大切な資産を守るために	70
2 信頼できるブレンを近くにおいておくこと	76
3 相続対策フローチャート	79
4 財産分割対策	82
(1) 現物分割	82
(2) 換価分割	92

	(3) 代償分割	94
5	相続税がかかるなら 相続税対策のポイント	96
	(1) 相続財産そのものを減らす……不動産を生前贈与する、売却する	96
	(2) 相続税の計算上の評価額を下げる……不動産購入やマンション建築の検討	98
	(3) 相続税の非課税枠を活用する……生命保険、死亡退職金の活用	98
6	納税資金対策に 土地の仕訳のポイント	101
7	居住用土地を取得した節税方法	104
8	土地の利用方法を変更し、評価減して節税に成功した実例	108
9	不動産鑑定を活用して売却価格を大幅に引き上げた成功事例	110
10	相続土地の売却のタイミング	113
11	物納できる物件かどうか検討しておく	116
12	物納の節税シミュレーション 物納の申請をしておく	120
13	実勢時価と課税評価の差に着目して不動産評価を下げる	124
14	等価交換で賃貸用・居住用マンションの取得	127
15	借入金を活用して賃貸マンションの取得	130
16	相続税評価と時価	133

	(1) 相続税を計算する際の土地評価の原則	133
	(2) 相続税路線価と実際の時価との乖離	136
	(3) 特殊な土地の評価の疑問	140
	(4) 広大地評価で相続税の大幅節税に成功	144
17	等価交換と小規模宅地等の減額を活用した節税方法	148
	父の相続土地の評価	149
18	管理会社に不動産を移して所得分散、相続対策	153
19	貸宅地の早期処分	168
	貸宅地を放置したために相続破産に陥った土地資産家の悲劇	168
20	貸宅地の早期処分①	174
	貸宅地（底地）の相続対策	174
21	貸宅地の早期処分②	178
22	同族会社による事業用貸借を解消、地代取引による資産整理の例	183
23	不動産と生命保険を組み合わせた節税事例（生前贈与）	186
24	定期借地権の活用例	189
	(1) 一定期間後、必ず戻ってくる借地権の活用例	189

(2) お寺の遊休土地の定期借地権の活用例	192
(3) 広大地の定期借地権の活用例	195

第4章 歴史をさかのぼる 借地権と底地の歴史にはコメと深い関係

1 弥生時代からの関係?!	200
2 最初の土地政策——大化の改新(645年)	202
3 公地公民制の弊害	203
4 私有地制がはじまる——荘園制度の出現	205
5 太閤検地	207
6 江戸幕府(1603年)	209
7 地租改正	212
8 明治31年(1898年) 民法施行「所有権の絶対性」	215
9 明治37～38年(1904～05年) 日露戦争によりインフレ	218
10 「地震売買」ってなに?!	221
11 第一次世界大戦から太平洋戦争まで	227
12 農地解放	229

第5章 借地権と底地の相続対策、資産対策

1	どうして6・4なのか？ 借地権割合の不思議	234
2	借地の意識は世代によって違う？	236
3	底地は売れない?! 貸宅地売却の交渉ポイント	238
4	とにかく多い更新料のトラブル	240
5	底地の投資採算性を考える!	242
6	境界をめぐりトラブル、取返しのつかない事態に発展!	245
7	気が付けば底地の所有権が第三者の手に!!	247
8	借地権はどれだけ値下げしても売れない?!	249
9	借地権の財産価値と売れる価格とは大きく違う?!	251
10	更新したばかりの底地売買、更新料はどうなるの?	253
11	借地の地代を大幅値上げできるタイミングを知るには?	255
12	借地人が底地を購入する場合の手続き	258
13	土地賃貸借契約書を取り交わしたい!	261
14	なんと、いったんは更新料「無効」判決! 個別事情があるのでは?!	264

15	借地権と底地の等価交換実務	267
16	賃料を交渉するには？	270
17	地代値上げの合意がとれないときは？	272
18	借地関係整理の双方の必要性	274
19	借地権の立退料の算定方法	277
20	地代の算定方法	280
21	不動産鑑定で相続税を取り戻した実例	283
22	借地人が底地を買い取る際の買取価格の考え方	285

あとがき

第1章

あなたの資産を次の世代に
引き継ぐために



1 相続とは

(1) 相続って何？

読者の皆さん、「相続」についてどのようなイメージをお持ちでしょうか。

相続という言葉から思い浮かぶ言葉を挙げてみると、相続争い、骨肉の争い、跡目争い……どうも余り良いイメージが流布していないようです。実際に一人の人間が亡くなることによつて、隠されていた事実が明らかになったり、長年にわたつて培われてきた複雑な関係や、放置されてきた問題等々が一挙に噴出し、様々なドラマが演じられることが多いようです。加えて、我が国では普段お金の話をタブー視する傾向がありますが、相続をきっかけにお金絡みの問題が次々に出てくるという話もよく耳にします。お金が絡むと人格が変わつてしまふ、親子間だけならばまだよかつたのが、そこに他

者が入ってくると話が面倒になるということもよくある話です。

さらに、マクロの視点から考えると、今我が国は財政危機に陥っていて、国の財政が国債でまかなわれているのが現状でありまた、少子高齢化が加速する超高齢化社会、将来の社会保障の原資を考えると、消費税の増税だけではまかないきれず、自然と取りやすいところから税金をとるという方向にいかざるを得ないので、特に相続税がクローズアップされているという話も聞こえてきます。难道か、「相続」を取り巻く状況はえらく複雑になっているように思われます。

(2) 原点に戻って考えてみよう

でも、ここでいったん原点に戻って「相続」ということを考えてみませんか。まず、相続とは、皆さんが（もしくは皆さんの親御さんが）一生かけて築き上げてきたものを、できるだけその価値を損なわずに次の世代に引き継ぐこと、と定義してみたいと思います。

話が少し横道にそれますが、スパイ映画等に出てくるスイスのプライベートバンクの起源をご存知でしょうか。ヨーロッパの中でも国土が狭く貧しかった山国のスイスでは、昔から傭兵として他国に出稼ぎにいく人が多かったそうです。戦争に出稼ぎに行くわけですから、当然帰れない人も数多く出

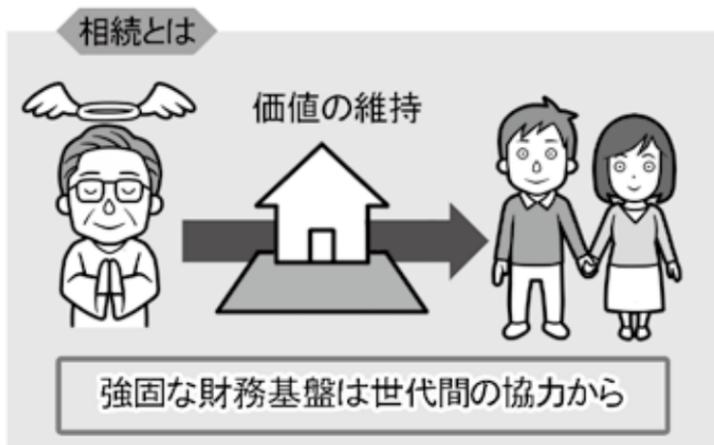
てきます。そういった人たちの財産を残された妻子のために管理したのがプライベートバンクのルーツだとか。バンク（銀行）という資産運用とか利殖といったことが頭に浮かびますが、プライベートバンクの一番の目的は、預かった資産の価値を損なわずに維持していくことだそうですね。戦後70年近く平和な時代の続いている我が国では余りそういう発想は出てきませんが、数百年単位で物事を考えると、その間に大きな戦争や革命があったりするわけですから、単に価値を維持することだけでも凄く大変なことなのですね。

我が国でもそうですが、一般的に、お金持ちがお金持ちたる所以は、色々な知恵を使つて家族の資産をうまく守つてきたからなんですね。

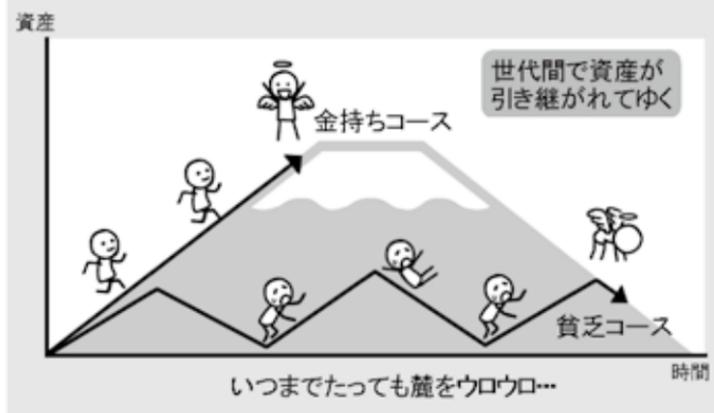
我が国は、第二次大戦以降、つい最近までとてもいい時代が続いて、真面目に働けばそこその生活を享受することができました。社会全体が右肩上がり成長している時は、明日はきっと今日よりもよくなると思ふことができましたから、資産の保全なんてことを余り考える必要はありませんでした。

高度成長期に比べると、社会全体は豊かになつたけれど、なんとなく不安が漂っているような今の時代、自分の資産の価値をどう維持していくのかということを考える必要が出てきているように思います。この本では、単なる節税という観点からでなく、どうしたら最もいい形で皆さんの大切な資産を次の世代に継承していけるかを考えてみたいと思います。

相続とは



資産形成の秘訣



不動産の相続と節税対策

2013年1月29日 初版発行

著 者——三原一洋・池尾彰彦・鈴木俊幸

発行所——MK書院

編 集——森井 敦

カバーデザイン・イラスト——渡辺 悠

制作・印刷——有限会社 一 竹

©Kazuhiro Mihara 2013

©Akihiko Ikee 2013

©Toshiyuki Suzuki 2013

Printed in Japan

本書の内容を無断で複写・複製することを禁じます。