

土地・不動産

納税対策について



相続対策とは

①分割対策

誰に何を

②納税対策

誰が、いくら相続税を払うか

③節税対策

相続税の圧縮は

④認知症対策

いつまでに

正しい提案の順番

3.節税対策

2.納税対策

1.分割対策

年々変わる相続の意味合い

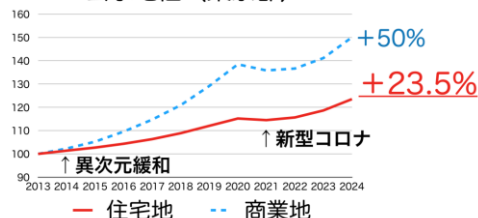
相続税の課税対象者の急増

2015年の基礎控除の縮小
(旧) 5,000万円
(新) 3,000万円

不動産評価・税制の変化により事前対策が重要に

路線価の上昇、評価額や課税方法のルールが見直されており、放置すると大きな税負担に。

公示地価（東京都）



□「相続税」とは・・・

「プラスの財産」から、「マイナスの財産」を引いたものに掛かる税金

本来の相続財産 (プラスの相続財産)	債務
みなし相続財産	非課税財産
相続開始前 3 年以内の贈与財産	課税価格
相続時精算課税による贈与財産	

【相続税の対象者】

東京：16.25%

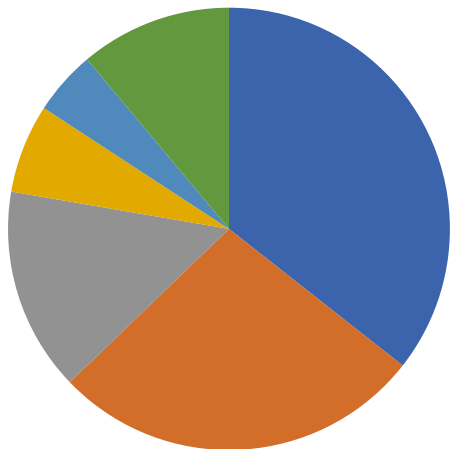
神奈川：12.60%

埼玉：10.12%

千葉：8.50%

資産の多くが**不動産中心**

相続財産の約**4～5割**が土地・建物。流動性が低く、分けづらく、納税にも苦勞。



土地	34.4%
現金・預貯金	27.2%
有価証券	14.9%
家屋	5.0%
生命保険	4.7%
その他	11.1%

不動産の割合が大きい

相続税の計算方法

相続人：配偶者、子供2人

相続財産 ①不動産：4,000万円 ②現金：1,500万円 ③生命保険：500万円

合計：6,000万円

☑ ステップ①基礎控除の計算

$3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times \text{法定相続人の数 (3人)}$
 $= 4,800\text{万円}$

☑ ステップ②課税遺産総額の算出

相続財産合計 6,000万円 - 基礎控除 4,800万円
 $=$ 課税遺産総額 1,200万円

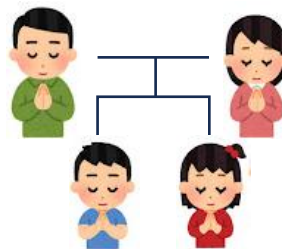
☑ ステップ③法定相続人で分けて税率適用

相続人法定相続分1,200万円 $\times$ 割合税率控除額相続税額
(概算) 配偶者600万円 $\times$ 10% = 60万円
①子300万円 $\times$ 10% = 30万円
②子300万円 $\times$ 10% = 30万円 合計120万円

☑ ステップ④配偶者控除の適用

配偶者の法定相続分 (この場合：1/2)

または、1億6,000万円まで



超裕福層

裕福層

一般層

各種控除には申告が必要

納税の基本的ルールについて

納税義務者は「相続人」

相続人（遺贈を受けた人を含む）が、相続財産の取得割合に応じて納税します

納税期限は「相続開始後10か月以内」

相続が発生した日（通常は被相続人の死亡日）から10か月以内に、申告する

納税方法は「原則、現金一括納付」

相続税は、基本的に「金融機関や税務署で、現金納付」が必要です。



取り立てが一番厳しいのは税金

納税対策が必要でないケース

非課税：相続税が発生しない

遺産総額が控除額以下であれば、相続税そのものがからないため、納税資金も不要です。

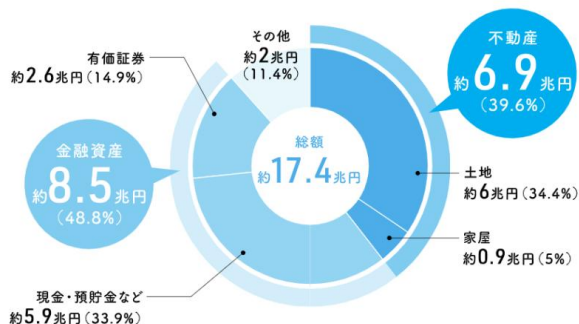
相続財産に十分な「現金・預金」がある場合

預金や金融資産の割合が高い
相続人がすぐに使える状態で資産が管理されている

配偶者だけが相続し、配偶者控除内に収まる場合

配偶者には「配偶者税額軽減」があり、1億6,000万円 or 法定相続分まで非課税。

二次相続までの時間がある



【相続時に喜ばれる対策】

- (1) **生命保険**
- (2) 現金
- (3) 有価証券

なぜ、**納税資金対策**が必要なのか

01 相続税は原則現金一括納付

財産がたくさんあっても、現金がなければ払えないのが相続税の特徴です

02 相続財産の多くが分けにくい不動産

日本では、相続財産の約40～50%が不動産。

不動産は売却や共有の調整が難しく、すぐに現金化できない。

03 相続税が思ったよりもかかる

基礎控除は「3,000万円 + 600万円×法定相続人」なので、都市部では課税対象になりやすい。

路線価が上がっているので、実際より高く課税評価されることも多い。

04 相続人同士のトラブル防止のため

納税資金が用意されていれば、代償分割や公平な分配がスムーズに行える。

05 物納は“現実的ではない”ことが多い

「自前で納税資金を用意しておく」のが最も現実的で確実な対策です。

【遅れた場合は】

- 延滞税
- 加算税
- 利子税

三代続けば資産が無くなるは本当？

なぜ2次相続が重要なのか

一次相続では配偶者の特例で税金がかからないことが多い

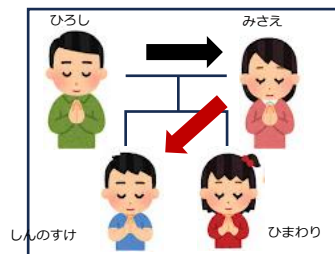
配偶者には【配偶者税額軽減】という特例があり、
→「法定相続分」か「1億6,000万円」まで非課税になります。

二次相続まで時間が少ない

ご両親がどちらもご高齢である場合に、二次相続まで極端に時間がなく、相続対策ができないことがあります。

相続人の数が減り、基礎控除が小さくなる

相続人が減ることで、非課税枠が減り、課税されやすくなる。



相続の山場は2次相続

相続税がかかる（1,000～5,000万円）

【課題】

- ・ 財産が不動産によっている
（財産評価・相続評価）
- ・ 家は売りにたくない
- ・ 賃貸アパートは建替え検討

どうしたら、納税できるか？



生命保険の活用
不動産の売却
（例）Mさん

- ・ 財産：①戸建orマンション 5,000万円
土地-30坪 建物-30坪
- ②賃貸アパート 6,000万円
- ③借金-4,000万円
- ④現金・預金-2,000万円
- ⑤生命保険-500万円（大樹生命）

■ 現物 ■ 換価 ■ 代償 ■ 共有



貸す



建てる



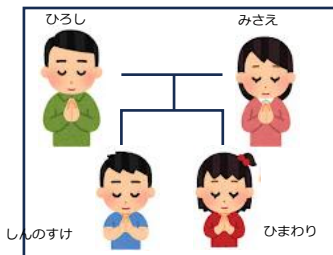
改修する



そのまま



売る



相続税がかかる（1億円以上）



- ・財産：①戸建orマンション 5,000万円
- ②賃貸アパート 6,000万円
- ③賃貸マンション 1億5,000万円
- ④借金-1億円
- ⑤現金・預金-3,000万円
- ⑥生命保険-1,000万円（大樹生命）

■現物 ■換価 ■代償 ■共有



貸す



建てる



改修する



そのまま



売る

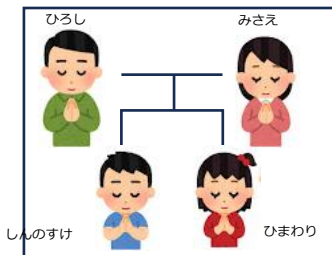
【課題】

- ・財産が不動産によっている（財産評価・相続評価）
- ・不動産は売りにたくない
- ・マンションを建てた

どうしたら、納税できるか？



生命保険の活用
不動産の売却
不動産の活用
(例) Iさん



不仲：遺産分割協議が終わらない

【課題】

- ・財産が不動産によっている
(財産評価・相続評価)
- ・家は売りたいくない
- ・控除が使えない

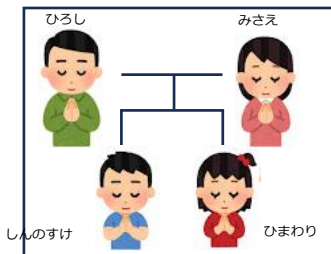
どうしたら、納税できるか？



生命保険の活用
(例) Sさん

- ・財産：①戸建orマンション 5,000万円
土地-30坪 建物-30坪
- ②借金-1,000万円
- ③現金・預金-1,000万円
- ④生命保険-500万円(大樹生命)

■現物 ■換価 ■代償 ■共有



納税資金対策：6つの代表的な方法

生命保険の活用 (最も代表的・実用的)

- 契約者：被相続人（親）／
受取人：相続人（子など）で
設定
- 相続発生後、保険金が速やか
に現金化できるため納税資金に
最適
- 【非課税枠あり】：500万円
× 法定相続人の数

不動産の一部売却

- 生前に収益性が低い・使ってい
ない土地を売却して現金化
- 納税資金としてプールしておくか
、生命保険に充当

現金・預金の確保 (資産の組み替え)

- 現金・流動資産の割合を高め
るように資産配分を見直す

生前贈与

- 毎年110万円までの非課税
贈与を活用し、資産そのものを減
らす
- 「相続時精算課税制度（
2,500万円まで）」を利用して、
一括で贈与も可能

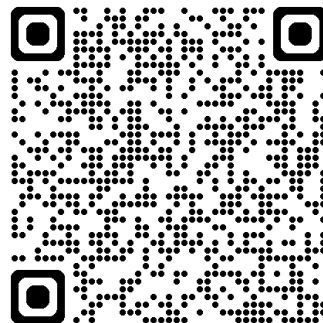
賃貸物件の活用（不動産を 「収益化」）

- 土地を駐車場や賃貸住宅とし
て運用し、納税資金を“生み出す”
仕組みに

法人化（資産管理会社の 設立）

- 資産を法人に移し、個人財産
としての課税対象を抑える
- 法人に現金を貯めることで、将
来の納税原資として準備可能

【東京共同住宅協会：小池に
ご相談を】



連絡先：03-3400-8620

Youtube【大家さん大学】で検索を。