

# 『住まい方』で異なる相続税 リスク分析と対策を学ぶ！

- (1) 何故、今『相続診断』が必要か？
- (2) 「土地の相続税評価額」の確認方法
- (3) 「家屋の相続税評価額」の確認方法
- (4) 「住まい方と相続税」の関係
- (5) 「住宅資金贈与」
- (6) 「相続税」がかかる場合の対策



## 「相続診断」の概念図

子が新築すると  
相続税がかかる  
リスクが高まる



土地：1,800万円  
建物：200万円  
現金：？



親



アパート暮らし  
将来、**新築**希望



子

事例1



夫30歳、妻28歳  
**新築**を検討中!  
(建物2,500万円)



子

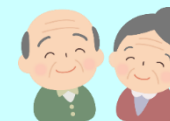
☞対策① 又は②



事例2



夫65歳、妻63歳  
**建替え**を検討中!  
夫婦2人の小さな家  
(建物2,500万円)



親

☞対策②



対策①：住宅資金贈与  
1,500万円で**新築**  
(建物4,000万円)



対策②：住宅資金贈与  
1,500万円で**建替え**  
(建物4,000万円)

(1) 何故、今『相続診断』が必要か？

■平成27年1月1日から、基礎控除が改定！

事例：家族構成が母と子の場合、  
改定前後の基礎控除はいくら？

改定前：5,000万円＋1,000万円×法定相続人  
＝5,000万円＋1,000万円×1人  
＝6,000万円

改定後：3,000万円＋600万円×法定相続人  
＝3,000万円＋600万円×1人  
＝3,600万円



2,400万円の  
差額が発生！

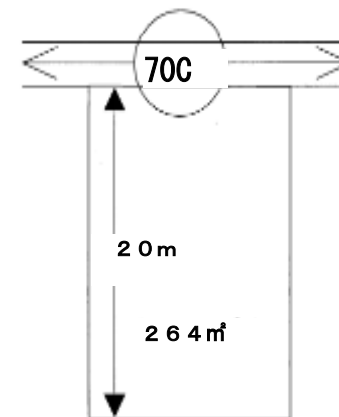
■土地＋建物＋現金 > 3,600万円 ⇒ 相続税が発生！

∴「現金がいくらあると相続税がかかるか？」を把握する

## (2) 土地の相続税評価額の確認方法

### ① 路線価方式：路線価がある地域

$$\begin{aligned} & \text{路線価} \times \text{面積} \times \text{補正率} \\ & = 70,000\text{円} \times 264\text{m}^2 \times 1.00 \\ & = 1,843\text{万円} \end{aligned}$$



### ② 倍率方式：路線価がない地域

$$\begin{aligned} & \text{固定資産税評価額} \times \text{倍率} \\ & = 17,000,000\text{円} \times 1.10 \\ & = 1,870\text{万円} \end{aligned}$$

平成29年分 倍率表

1頁

市区町村名：新潟市秋葉区		新津税務署								
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
あ	あおば通1～2丁目	全城	—	路線	—	比準	—	—	—	—
	秋葉1～3丁目	市街化区域	50	1.1	—	比準	比準	比準	—	—
		市街化調整区域	40	1.1	—	中	9.4純	2.8純	1.8	—
	朝日	市街化区域	50	1.1	比準	比準	—	—	—	—

### ③ 小規模宅地等の特例：課税価格を80%減額：max330m<sup>2</sup>

条件：相続人が同居 or 賃貸 or 持家（新築）（売却3年経過）

### (3) 建物の相続税評価額の確認方法

## ■ 相続税評価額は、固定資産税通知書の固定資産税評価額

### 「平成27年度 固定資産税・都市計画税 課税明細書」の見方・税額算出方法

本年度課税された、1月1日現在あなたが所有している固定資産(土地・家屋)の課税明細書を同封していますので、ご確認ください。なお、土地又は家屋を7件以上お持ちの方には、納税通知書とは別にお送りしています。

土地の所在	土地の用途		固定資産課税標準		都市計画課税標準		小規模減額		負担水準		課税標準額		軽減額等		課税額
	区分	用途	固定資産課税標準	都市計画課税標準	小規模減額	負担水準	課税標準額	軽減額等							
〇〇市二丁目1番1	住宅	150.00	45,000,000	6,750,000	14,700,000	150.00	90	7,125,000	15,000,000	22,500					
	宅地	150.00	7,500,000	7,125,000	15,000,000										
<p>① 負担水準 ② 課税標準額 ③ 課税標準額 × 税率 ④ 軽減額等</p>															

土地の相当税額の算出方法 下の①～④のとおり、算出します。

#### 1 負担水準を求めます

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{平成27年度価格等}} \times 100$$

※1 課税明細書の「固定資産課税標準」・「都市計画課税標準」になります。前年度に区分等があった場合は、その土地に類似する土地の前年度課税標準に比準するものとします。

※2 価格等とは、価格又は課税標準の特例額(本則課税標準額)のことです。

**本則課税標準額**  
住宅用地の場合  
住宅用地の区分ごと、税目別に下表のとおり算出されます。

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡までの部分 価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の部分 価格×1/3	価格×2/3

※住宅用地の特例についての詳細は裏面をご覧ください。

※市化区域農地の場合  
固定資産税は価格に1/3、都市計画税は2/3を乗じた特例額  
※その他、課税標準の特例があります。

#### 2 課税標準額を求めます

住宅用地、負担水準の区分に応じた負担調整措置により今年度の課税標準額が決まります。

◆小規模住宅用地、一般住宅用地等の場合

区分	負担水準	今年度の課税標準額
住宅用地	100%以上	本則課税標準額(価格×1/6等)
	100%未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%)=A ・本則課税標準額が上限 ・Aが本則課税標準額×20%を下回る場合には20%相当額

◆非住宅用地等の場合

区分	負担水準	今年度の課税標準額
非住宅用地	70%以上	前年度課税標準額に据置
	60%未満	前年度課税標準額+(価格×5%)=A ・Aが価格×60%を上回る場合には60%相当額 ・Aが価格×20%を下回る場合には20%相当額

#### 3 税額を求めます

**相当税額**  
= 課税標準額 × 税率 - 軽減額等  
(税率: 固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

納税通知書の課税標準額及び税額は繰上処理をしていますが、相当税額と一致しない場合があります。また、共用土地の場合、一筆全体の税額を敷地権割合等によりあん分したものととなります。

#### 4 軽減額等について

以下の3つの区分で軽減額等を表示しています。

軽減額等(額)	条件
小規模軽減額(額)	条例により、小規模住宅用地について、都市計画税額の1/2を軽減しています。
減額税額(額・都)	地方税法及び条例の規定による減額の適用がある場合、その合計額を記載しています。
減免税額(額・都)	都独自の減免の適用がある場合、その合計額を記載しています。

<負担調整措置について>  
固定資産税・都市計画税は、原則として、価格又は課税標準の特例額(本則課税標準額)をもとに税額を算出しています。しかし、土地の固定資産税・都市計画税は評価替え等によって税額が増えることがないように負担調整措置を適用しています。

家屋の所在	区分家屋物件番号	家屋番号	種類・用途		構造		地上/地下		登記簿面積		価格	固定資産課税標準		都市計画課税標準		課税標準額	軽減額等(額・都)	課税額
			種類	用途	構造	構造	地上	地下	登記簿面積	登記簿面積		固定資産課税標準	都市計画課税標準					
〇〇市二丁目1番1	10001	1-1	住宅	住居	木造	2	100.00					6,000,000	8,400,000	1,800,000				
			平	20年	瓦葺	0	100.00		6,000,000	8,400,000	1,800,000							

家屋の相当税額の算出方法 下の①～④のとおり、算出します。

#### 1 課税標準額を求めます

家屋の場合、固定資産課税合帳に登録されている価格がそのまま固定資産税・都市計画税の課税標準額となります(課税標準の特例が適用される場合は適用後の額となります。)

#### 2 税額を求めます

$$\text{相当税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} - \text{軽減額等}$$

(税率: 固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

納税通知書の課税標準額及び税額は繰上処理をしていますが、相当税額と一致しない場合があります。

#### 3 軽減額等について

右記の2つの区分で軽減額等を表示しています。

軽減額等(額・都)	条件
減額税額(額・都)	地方税法の規定による減額の適用がある場合、その額を記載しています。
減免税額(額・都)	都独自の減免の適用がある場合、その合計額を記載しています。

## (4) 「住まい方と相続税」の関係 (1 / 4)

### ◎子が「賃貸」 or 「新築」で相続発生

土地評価額：1,800万円、建物評価額：200万円



母：実家（築30年）

【土地】 【建物】 【現金】 【基礎控除】

■賃貸：特例有： $360 + 200 + 3,040 > 3,600$

∴現金が**3,040万円**を越すと相続税がかかる！



長男：賃貸

■新築：特例無： $1,800 + 200 + 1,600 > 3,600$

∴現金が**1,600万円**を越すと相続税がかかる！

**(生命保険は現金に含まれる)**



長男：新築

## (4) 「住まい方と相続税」の関係 (2 / 4)

◎子が「賃貸」or「新築」で、親が「建替え」後に相続発生

建替価格（現金）3,000万円

土地評価額：1,800万円、建物評価額：200万円

【土地】 【建物】 【現金】 【基礎控除】

■賃貸：特例有： $360 + 1,800 + 1,440 > 3,600$

∴現金が1,440万円を越すと相続税がかかる！

■新築：特例無： $1,800 + 1,800 + 0 > 3,600$

∴現金がある(>0円)と相続税がかかる！



母：実家（築30年）



長男：賃貸



長男：新築

## (4) 「住まい方と相続税」の関係 (3 / 4)

### ◎子が「建替え」後に相続発生

建替価格3,000万円 住宅資金贈与1,200万円

土地評価額：1,800万円、建物評価額：200万円



母：実家（築30年）

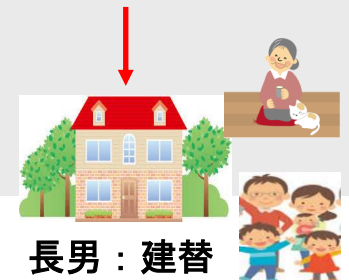
【土地】 【建物】 【現金】 【基礎控除】

特例有：360 + 0 + 3,240 > 3,600



長男：賃貸

∴現金が3,240万円を越すと相続税がかかる！

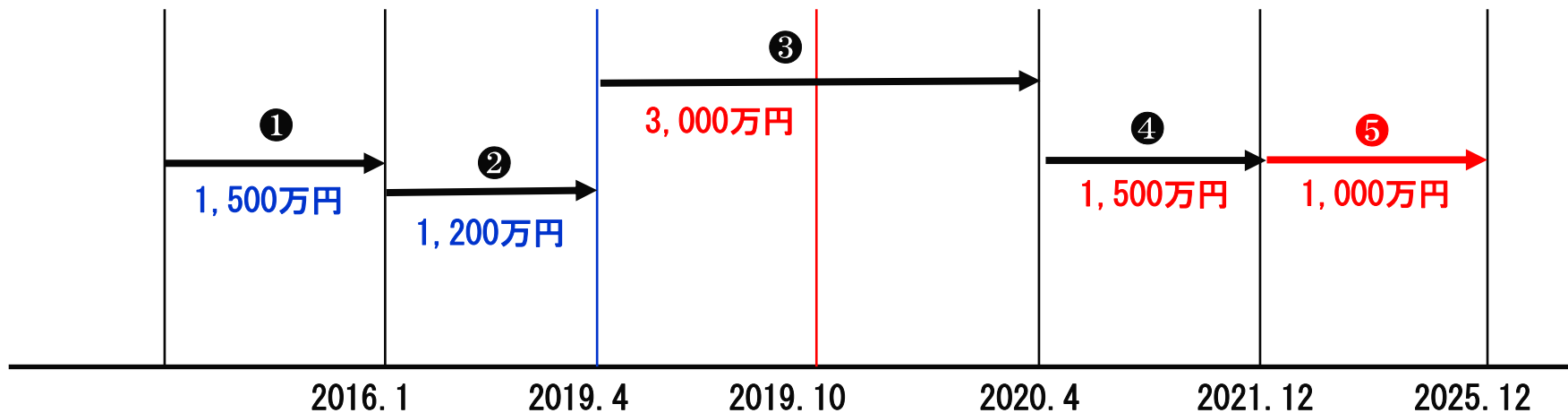


長男：建替



## (5) 住宅資金贈与

※①～④：その他住宅は500万円減額



- ①適用期限を2025年12月末まで **2年間延長**。
- ②非課税限度額は、耐震、省エネ、バリアフリー性能のいずれかを有する住宅は**1,000万円**、その他住宅は**500万円**。
- ③暦年課税との併用が可能。基礎控除**110万円**が非課税枠に加算
- ④相続時精算課税との併用が可能。特別控除**2,500万円**が非課税枠に加算
- ⑤活用方法として**自己資金**に有利。ご両親にご相談を！

## 「相続診断」の概念図

子が新築すると  
相続税がかかる  
リスクが高まる



土地：1,800万円  
建物：200万円  
現金：？



親



アパート暮らし  
将来、**新築**希望



子

事例1



夫30歳、妻28歳  
**新築**を検討中!  
(建物2,500万円)



子

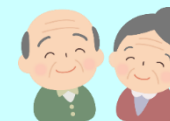
☛対策① 又は②



事例2



夫65歳、妻63歳  
**建替え**を検討中!  
夫婦2人の小さな家  
(建物2,500万円)



親

☛対策②



対策①：住宅資金贈与  
1,500万円で**新築**  
(建物4,000万円)



対策②：住宅資金贈与  
1,500万円で**建替え**  
(建物4,000万円)

ぜひ、ご自身の条件で、  
『相続診断』をご体感下さい！