

3つのステップで考える相続・贈与対策 ～時価と相続税の評価差額～ その8

3つのステップで考える相続・贈与対策で、今回は、時価と相続税の評価差額の大きな資産への組換えによる相続税の軽減対策について解説します。

1. 地積規模の大きな宅地

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地をいいます。

路線価地域に所在する「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地は、路線価に、奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価します。

倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となる宅地については、その宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額に、普通住宅地区の奥行価格補正率や不整形地補正率などの各種画地補正率のほか、規模格差補正率を乗じて求めた価額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額などによって評価します。この場合の規模格差補正率は、以下のようになります。

地 積	三大都市圏に所在する宅地	三大都市圏以外の地域に所在する宅地
500㎡	0.80	—
1,000㎡	0.78	0.80
3,000㎡	0.74	0.74
5,000㎡	0.71	0.72
10,000㎡	0.71	0.72

以上のことから、地積規模の大きな宅地として評価する場合には、通常の評価額から規模格差補正率を乗じて計算することになり、20%以上評価額は低く評価されることとなります。

2. 不動産（アパート、タワーマンション）

不動産は時価と相続税評価額との開きの大きな資産といえます。路線価地域に所在する土地は、路線価によって評価されますが、路線価は評価の安全性を考慮して、時価（公示価格）の80%を目途に評価することとされています。

また、建物は固定資産税評価額で評価することとされています。固定資産税評価額は、総務大臣が定める「固定資産評価基準」に従って、家屋については、再建築費（価格）を基準として評価する方法が採られています。

新築の建物は、翌年1月1日に固定資産税評価額が付されますので、家屋の固定資産税評価額は「経年減点補正率」（経過年数1年）が適用され、0.80を乗じた金額となります。さらに、貸家については借家人の権利（30%）を考慮して固定資産税評価額から控除して建物の相続税評価額を定めることとしています（貸家の敷地についても借家人の権利が及ぶと考へて「貸家建付地」として評価されます。）。

以上のように家屋の固定資産税評価額は、建築価額よりも相当低い価額によって固定資産税評価額は算定され、そのうえ利用区分によっては、相続税評価額はさらに軽減されることとなります。

都心のタワーマンションを取得し、賃貸の用に供していれば、その敷地は「貸家建付地」、家屋は「貸家」、さらに小規模宅地等の特例の適用を受ければ、その敷地の相続税評価額は「貸付事業用宅地等」として200㎡までの部分については50%減額することができます。

3. 生命保険契約に関する権利

生命保険には、いろいろな種類の保険があります。相続税対策で利用されるものの一つに低解約返戻金終身保険があります。低解約返戻金型終身保険は、保険料払込期間の解約返戻金の額を通常の終身保険よりも低くして、その代わりに保険料を割安にした保険です。保険料払込が終了すると、それ以降の解約返戻金は通常の終身保険と同じ水準に戻ります。

たとえば、保険契約者が父、被保険者が子である場合に、父が死亡した場合には、解約返戻金相当額が「生命保険契約に関する権利」として評価され相続税の課税の対象となります。

この場合に、解約返戻金が払込み保険料よりも低い場合には、その差額に相当する金額だけ相続財産が圧縮されることとなります。このような種類の保険を相続税対策で活用する場合には、途中解約によるロスを回避できるように低解約返戻期間が5年以内くらいに設計されている商品を選択することです。