

市場環境

法律・政治

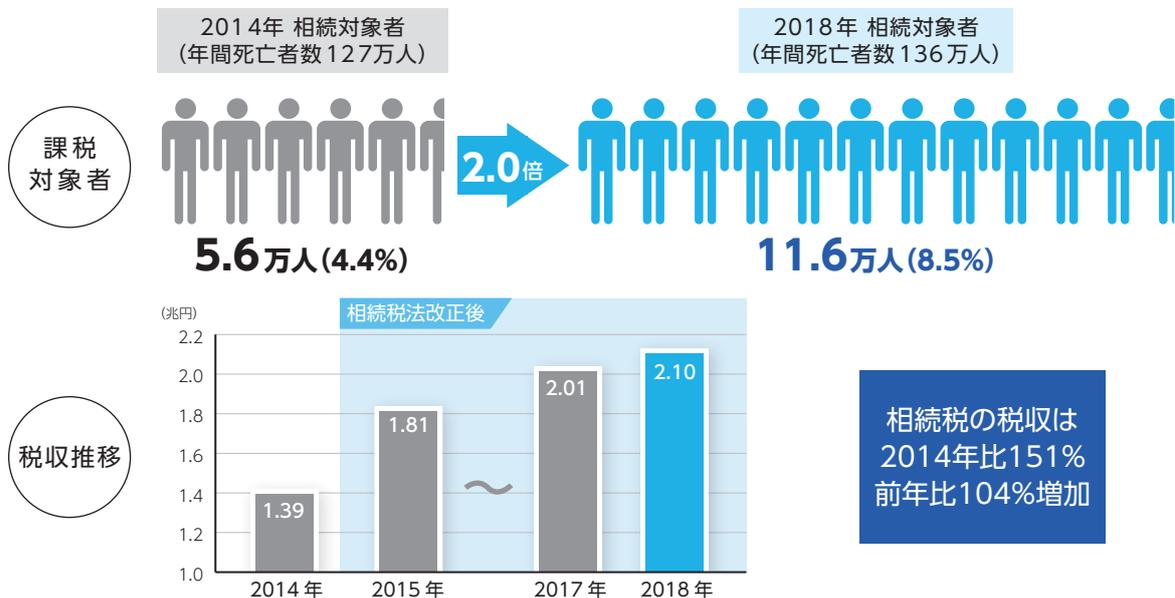
▶ 法改正 - 2015年1月1日から改正相続税法が施行 -

改正のポイント 税率は6段階から8段階へ細分化、基礎控除は減額

	改正前 2014年12月31日まで	改正後 2015年1月1日以降
税率構造	<p>課税財産(基礎控除後)</p>	<p>課税財産(基礎控除後)</p>
基礎控除	定額控除 5,000万円・・・① 法定相続人数比例控除 1,000万円×法定相続人の数・・・②	定額控除 3,000万円・・・④ 法定相続人数比例控除 600万円×法定相続人の数・・・⑤
試算例	資産額5億円、法定相続人2人の場合 基礎控除=①5,000万円+②1,000万円×2人 =7,000万円・・・③ 1人当たりの相続課税価格=(5億円-③7,000万円)÷2 =2億1,500万円 税率:40%	資産額5億円、法定相続人2人の場合 基礎控除=④3,000万円+⑤600万円×2人 =4,200万円・・・⑥ 1人当たりの相続課税価格=(5億円-⑥4,200万円)÷2 =2億2,900万円 税率:45%

試算例では税率が40%から45%に上昇

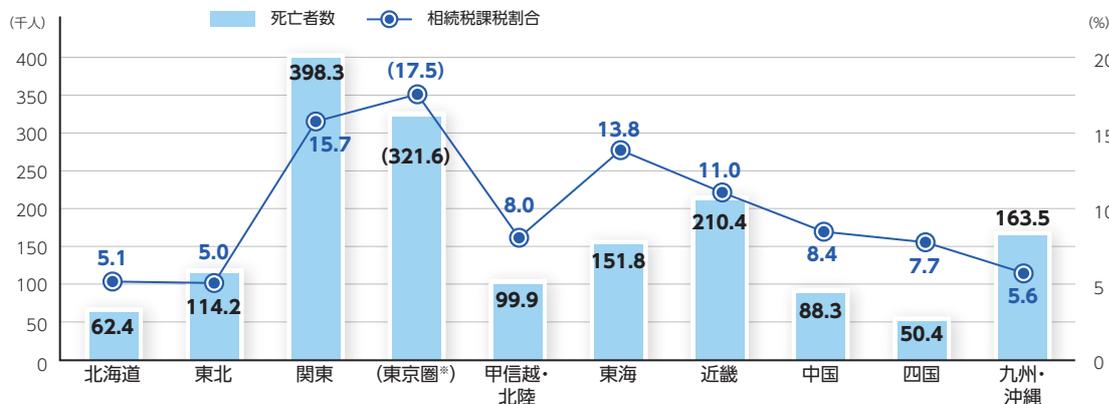
▶ 相続税の課税対象者、税収推移



【出所】国税庁「相続税の申告状況」(平成26年～29年)

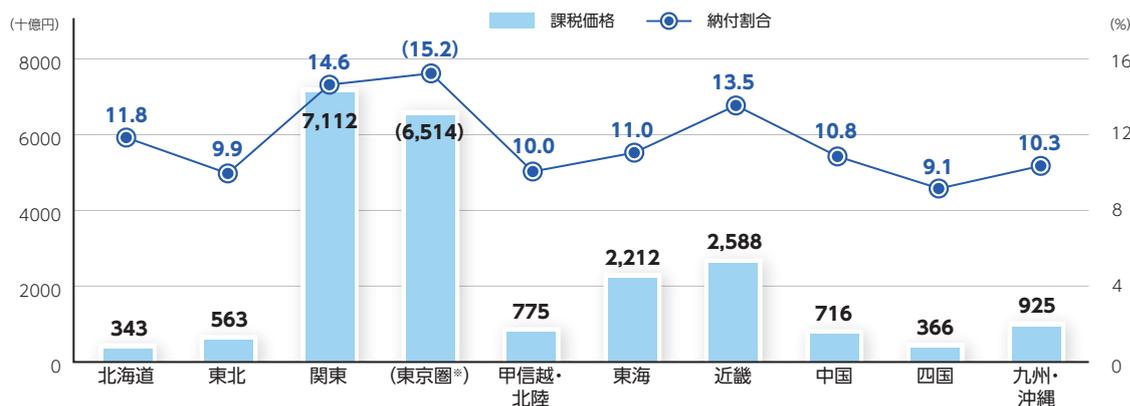
▶ 相続税の地域別課税状況

課税割合 関東、特に東京圏は課税対象者が多い



【出所】厚生労働省「人口動態統計」(平成29年)、各国税局「相続税の課税状況」(平成29年度) *東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

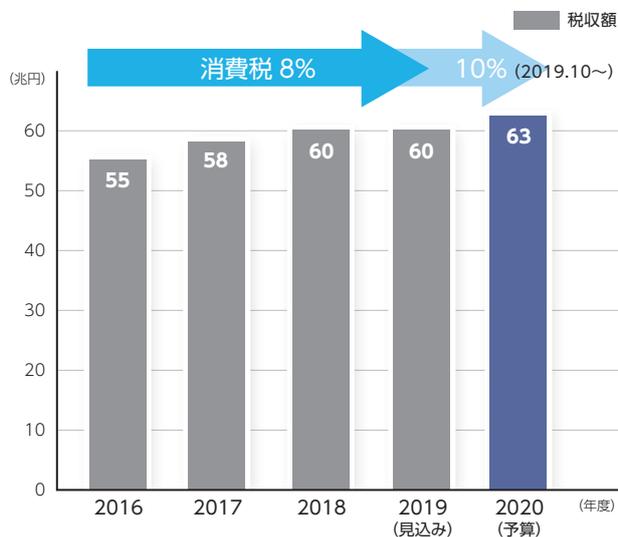
納付割合 関東・東京圏の納付割合が高い



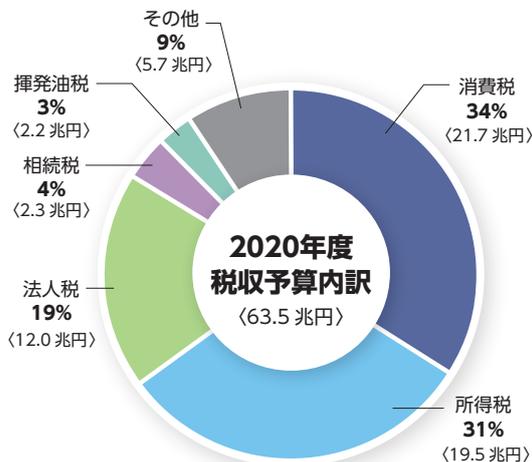
【出所】各国税局「相続税の課税状況」(平成29年度) *東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

▶ 税収動向

税収推移 景気回復、消費税増税により税収は増加傾向



【出所】財務省「一般会計税収の推移」



【出所】財務省「令和2年度税収及び印紙収入概算」

市場環境

法律・政治

▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット – 相続税 –

親から子への資産承継には、相続税額の引き下げが最も有効です。

- 土地に賃貸住宅を建築した場合、土地の評価額から、借地権割合×借家権割合が控除されます。建物の評価額（固定資産税評価額）は建築費×60%から、借家権割合が控除されます。
- 相続税課税評価額が下がると、相続税率も段階的に下がり、相続税額は劇的に減少します。

財産保全のための相続税課税評価額の引き下げ効果

		更地	賃貸住宅を建築
試算条件		土地面積:1,000㎡	土地面積:1,000㎡ 借家権:30% 借地権:60%
	土地評価	1億円	8,200万円 1億円×(1-60%×30%)
	建物評価	0円	4,200万円 1億円×60%×(1-30%)
借入金で建築	借入金	0円	▲1億円
	相続税課税評価額	1億円…①	2,400万円…② 8,200万円+4,200万円-1億円
手元資金で建築	現金	1億円	0円
	相続税課税評価額	2億円…③	1億2,400万円…④ 8,200万円+4,200万円



更地に賃貸住宅を建築することで… ①-②または③-④=7,600万円の課税評価額減

▶ 賃貸住宅の建築による節税メリット – 固定資産税 –

賃貸住宅の建築は固定資産税額の引き下げにつながり、年間のキャッシュフローにプラスになります。

- 賃貸住宅の土地・建物には、固定資産税の軽減措置があります。具体的には、「住宅用地で200㎡以下の部分(小規模宅地)の課税標準は6分の1とする」というものです。
- さらに、200㎡とは「一戸につき」ですので、賃貸住宅を建てた場合には、その戸数次第でどんな広い土地でも全体の課税標準を6分の1とすることが可能になります。

固定資産税軽減特例

	更地	賃貸住宅を建築
	<試算条件> 土地面積:1,000㎡ 固定資産税評価額:6,000万円	<試算条件> 土地面積:1,000㎡ 固定資産税評価額:6,000万円 建物取得価格:7,500万円 借地権:60%
固定資産税(土地)	84万円…① 6,000万円×1.4%	14万円…③ 6,000万円×1.4%×1/6
固定資産税(建物)	0円…②	31.5万円…④ 7,500万円×60%×1.4%×1/2



更地に賃貸住宅を建築することで… (①+②) - (③+④) = 年間38.5万円の節税