

地価上昇局面における相続時精算課税制度の活用とその判断ポイント

OAG 税理士法人

奥田周年 下見佐和子

## はじめに

相続時精算課税制度は、相続税を計算する際に、その適用財産を贈与時の評価額で持戻す。

したがって、相続税対策としては、相続時精算課税制度は、贈与時より贈与後の方が評価額の増加する財産に適用することが有利である。

地価の上昇局面においては、不動産そのものの価値が上昇するため、相続時精算課税制度による贈与の対象財産に適することになる。

以下では、地価上昇を考慮した不動産の移転スキームと相続時精算課税制度の適用財産の判断ポイントについて検討する。

## 1. 相続時精算課税制度の仕組み

### (1) 相続時精算課税制度の概要

相続時精算課税制度は、相続税と贈与税の一体化を図り、円滑な生前贈与を可能とし次世代への資産移転を促進する観点から平成15年1月1日以後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得した財産について導入された。

生前の贈与により財産を取得した時に相続時精算課税制度に係る贈与税を払い、その後、相続が発生した時に、生前の贈与財産の評価額と相続により取得した財産の評価額の合計額を相続税の課税価格とし、相続税を課税する制度である。相続時に合算する場合においても、生前の贈与財産は贈与時の評価額で持ち戻されることとなる。また、生前の贈与税について

は、算出された相続税額から控除し、控除しきれない場合には還付となる。

現行の贈与税の課税方式は、暦年単位による課税（以下「暦年課税制度」）と相続時精算課税制度であり、両制度は贈与者ごとに選択適用となる。相続時精算課税制度を選択した場合には、選択した年分以後のその贈与者からの贈与については全て相続時精算課税制度の適用対象となり、選択した相続時精算課税制度を撤回することはできない。

### ア. 適用要件

相続時精算課税制度の適用要件は、以下とおりである。

#### a) 贈与者

贈与をした年の1月1日における年齢が65歳以上であること。（相法21の9条第1項）

#### b) 受贈者

贈与を受けた年の1月1日における年齢が20歳以上であり、贈与者の推定相続人である直系卑属であること。（相法21の9条第1項）

#### c) 贈与財産

特に制限は無い。

#### d) 適用手続

相続時精算課税の適用を受けようとする者は、贈与を受けた財産に係る贈与税の期限内申告書に「相続時精算課税選択届出書」を添付して贈与税の納税地の所轄税務署長に提出しなければならない。（相法21の9条第2項）

### イ. 相続時精算課税制度に係る贈与税の計算

相続時精算課税制度に係る贈与税については、特定贈与者ごとに、その年中に受けた贈与財産の評価額を合計し、合計した課税価格から特別控除額（注）を控除し、控除した金額に一律20%の税率を乗じて計算する。（相法21の10条,21の13条）

(注) 特別控除額とは、贈与者ごとに相続時精算課税に係る贈与税の課税価格から控除する金額で、原則 2,500 万円までとされている。ただし、すでに控除した金額がある場合にはその金額の合計額を控除した残額とされる。

(相法 21 の 12)

#### ウ. 相続時精算課税制度に係る相続税の計算

相続時精算課税の適用を受けた者は、相続時精算課税に係る贈与者から相続または遺贈により財産を取得したか否かにかかわらず、相続時に相続時精算課税に係る贈与財産を持ち戻し、相続税の課税価格に算入する。

相続税の課税価額に算入される相続時精算課税に係る贈与財産の価額は、相続開始時におけるその財産の状態にかかわらず、贈与時における価額となる。

相続時精算課税に係る贈与財産の価額を相続税の課税価格に加算した額を相続税の課税価格とし計算された相続税額から、すでに納付されている贈与税額を控除し、控除しきれない場合には還付されることとなる。

なお、課税価額の合計額が相続税の基礎控除以下である場合には、相続税の申告義務はない。

ただし、既に納めた贈与税の還付を受けるため、相続税の申告書を提出することができる。(相法 21 の 14、21 の 15、21 の 16、27、33 の 2)

#### (2) 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例

平成 15 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間に、贈与(贈与者は 65 歳未満も可)により住宅取得等資金の取得をした特定受贈者(住宅取得等資金の贈与をした者の直系卑属である推定相続人であり、贈与を受けた日

の属する年の 1 月 1 日において 20 歳以上である受贈者)については、その住宅等取得資金の全額を住宅用家屋の新築・取得、既存住宅の取得、住宅の増改築等(これらとともにする敷地の用に供される土地等の取得を含む。)に充て、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに特定受贈者の居住の用に供したとき、又は、供することが確実であると見込まれるときは、相続時精算課税制度の適用を受けることができる。(措 70 の 3)

この場合において、特別控除額は、2,500 万円の特別控除額のほか、1,000 万円の住宅資金特別控除額を控除することができる。

(措 70 の 3 の 2)

#### ア. 対象となる住宅用家屋

a) 家屋の床面積の 2 分の 1 以上が専ら居住の用に供されていること。

b) 家屋の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であること。

c) 既存家屋の場合には、その取得の日以前 20 年以内(耐火建築物の場合には 25 年以内)に建築されたもの又は一定の耐震基準を満たすものであること。(措令 40 の 5 条第 1 項、第 2 項)

#### イ. 対象となる増改築

a) 増改築等の工事費用が 100 万円以上で、居住用部分の工事費が全体の工事費の 2 分の 1 以上であること。

b) 増改築等後の家屋の床面積の 2 分の 1 以上が専ら居住の用に供されていること。

c) 増改築等後の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であること。(措令 40 の 5 条第 4 項)

#### (3) 取引相場のない株式等に係る相続時精算課税制度の特例

平成 19 年度税制改正において中小企業の事業承継支援として、取引相場のない株式等

に係る相続時精算課税制度の特例が創設される予定である。

いわば、会社の後継者に取引相場のない株式を贈与した場合の特例である。

概要は以下の通りである。

#### ア. 贈与者

贈与者の年齢要件が5歳引き下げられ、60歳以上の親からの贈与が対象となった。

#### イ. 受贈者

受贈者はこの特例の選択後4年経過時点において、次の要件を満たす推定相続人である。

a) 受贈者が当該会社の発行済株式等の総数の50%超を所有し、かつ、議決権の50%超を有していること。

b) 受贈者が当該会社の代表者として当該会社の経営に従事していること。

c) 贈与財産が取引相場のない株式等で、当該会社の発行済株式等の総額（相続税評価額ベース）が20億円未満の会社の株式であること。

d) 贈与の時期が平成19年1月1日から平成20年12月31日までの間の贈与であること。

#### ウ. 特別控除額

特別控除額は、2,500万円の特別控除額のほか、500万円を上乗せして3,000万円を控除することができる。

## 2. 自然発生借地権の活用スキーム

### (1) 自然発生借地権の意義と留意点

借地権の設定に際し権利金その他の一時金を支払う慣行のある地域においては、権利金の授受があることを正常な取引として、現行の課税関係は整理されている。

権利金の授受がなく借地権の設定が行われ

た場合には、借地権の贈与があったものとして、借地人に借地権の認定課税が発生する。

ただし、例外的な取扱いとして、借地権相当の権利金の授受に代え、次の方法を選択した場合には借地権の贈与がなかったものとして取り扱われる。

#### ア. 相当の地代方式

相当の地代方式とは、相当の地代を収受するのであれば、借地権利金の贈与を認識しない方法である。これは、収受する地代が、権利金を収受して運用した場合と同様の利益を地主にもたらず水準であれば、地主に借地権の設定による損失はないとする考えに基くものである。

相当の地代は、土地の更地価額（通常の取引価額をいうが、課税上弊害のない限り公示価格等から計算した金額、相続税評価額、過去3年間の相続税評価額の平均額とすることができる。）に対し、おおむね年6%程度の地代率とされている。（法基通13-1-2、平成元年3月30日直法2-2）。

相当の地代方式を選択した場合は、その契約書においてその後の地代の改訂方法を定め、「相当の地代の改訂方法に関する届出書」を地主と借地人の連名で税務署長に提出する（法基通13-1-8）。

#### イ. 地代改訂方式

地代改訂方式は、土地の時価に応じて相当の地代が維持できるように、おおむね3年ごとに地代の見直しを行う方式である。

従って、この方式では、土地の時価が変動しても地代率は常に一定のため、地主は更地価額を維持し、借地人に借地権は発生しない。

ただし、不十分な権利金の授受がある場合は、その権利金に見合う借地権が発生する（法

基通 13-1-15(1))。

#### ウ. 地代据置方式

地代据置方式とは、借地権の設定時に定められた相当の地代を全く改訂しないか、又は不十分な改訂をする方式である。

なお、「相当の地代の改訂方法に関する届出書」の提出がないときは、この方式を選択したものとして取り扱われる。

したがって、この方式では、土地の時価が上昇すると地代率が低下するため、設定時に税務上なしとされた借地権が自然発生的に借地人に帰属することとなる（法基通 13-1-15(2)）。これを自然発生借地権という。

#### エ. 無償返還届出方式

無償返還届出方式とは、借地権の設定に際し、権利金の授受がなく、かつ、相当の地代に満たない地代での授受であったとしても、借地人が借地権を無償で返還することが明確になっている場合には、相当の地代と実際の地代との差額の贈与のみを認定し、借地権利金の贈与を認識しない方法である。

無償返還届出方式を選択する場合には、借地人が借地権を無償で返還することを契約で明らかにし、「土地の無償返還に関する届出書」を地主と借地人の連名で税務署長に提出する（法基通 13-1-7）。

#### (2) 相当地代据置方式を採用した場合の借地権及び底地の相続税上の評価

相当地代据置方式を採用したことによる自然発生借地権の評価及び底地の評価については、相続税個別通達（昭和 60 年 6 月 5 日直資 2-58 以下「相当地代通達」）で、地主に相続等が発生した場合の地主の貸宅地の評価及び同族法人の株式等の評価上純資産価額に算入する借地権の価額について定めている。

#### ア. 借地権の評価

自用地としての価額×借地権割合×

$$= A \left( \frac{\text{実際に支払っている地代の年額}}{1 - \text{相当の地代の年額}} - \text{通常代の年額} \right)$$

(相当地代通達 4)

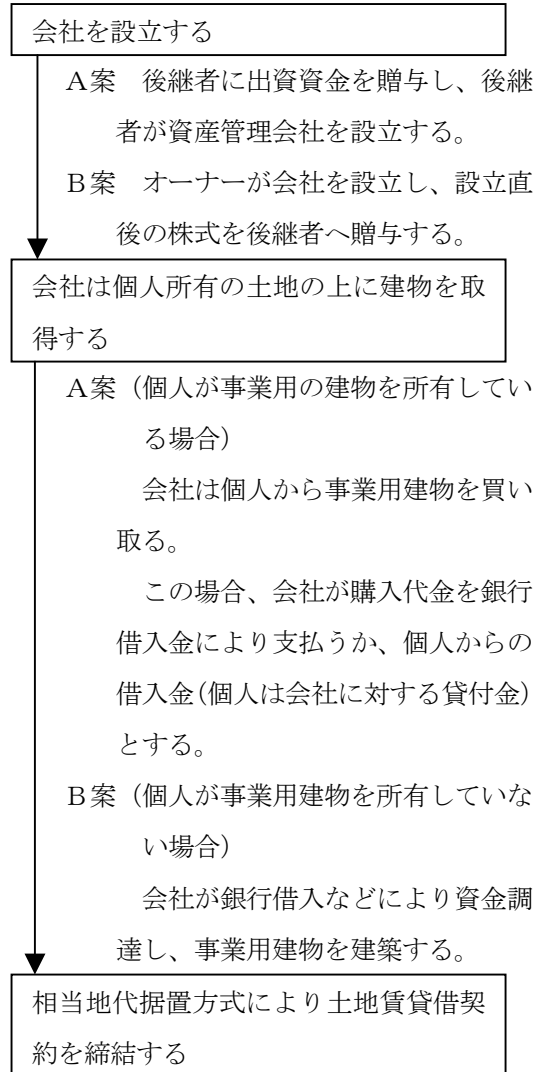
#### イ. 底地の評価

土地の自用地としての価額 - A

(土地の自用地としての価額×80%を限度)

(相当地代通達 7)

#### ウ. スキーム例



相当代地の据置方式により土地の賃貸借が行われている場合、借地権の設定時より地価が上昇すれば、地代の水準に応じ、借地権が会社に帰属する。

ただし、地価が下落した場合は、一度、会社に帰属した借地権が消滅するケースも想定されるため、借地権が会社に帰属した時点で、底地との交換などにより財産権を確定させるのも一つの方法である。

### (3) 活用シュミレーション

個人の所有不動産が、土地 7,000 万円（相続税評価額）、賃貸用建物 1,000 万円（簿価 1,000 万円）である。

なお、土地の相続税評価額は、前年、前々年ともに 7000 万円、借地権割合 60%、相続税の実効税率は 40%と想定する。

#### ア. 会社の設立時

後継者に資本金相当として 300 万円を贈与し、後継者はこの現金をもとに会社を設立する。

→ 後継者に贈与税が発生する。

$$(300 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}) \times 10\% = 19 \text{ 万円}$$

#### B/S

現金	300 万円	資本金	300 万円
----	--------	-----	--------

#### イ. 建物の取得時

会社は銀行借入により資金調達し、個人から賃貸用建物を買取る。

→ 賃貸用建物の時価（売却金額）と簿価の差額があれば、個人に譲渡所得税が発生する。

なお、売却価額の決定にあたっては、個人が会社に対し、時価の 2 分の 1 未満の価額で売却した場合、時価で売却したものみなして、譲渡所得税が発生する（所法 59）。

仮に、時価の 2 分の 1 以上であっても同

族会社の行為計算の否認の適用を受けるケースも想定される。

また、会社は、時価と購入金額に差額の発生する場合は、その差額の贈与があったものとして、法人税が発生する（法法 22）。

#### B/S（簿価）

現金	300 万円	借入金	1000 万円
建物	1000 万円	資本金	300 万円

#### ウ. 賃貸借契約締結時

##### A 地代の算定

土地の賃貸借契約の締結にあたっては、地代の額を相当代地方式により算定する。

この方法を採用することにより、借地権設定時に権利金の認定課税を回避することができる。

→ 相当代地の計算は、以下のとおりとなる。

$$\underline{(7,000 \text{ 万円} + 7,000 \text{ 万円} + 7,000 \text{ 万円})}$$

3

$$\times 6\% = 420 \text{ 万円}$$

##### B 借地権、底地の評価

以下の評価は、財産評価基本通達による相続税評価額である。

##### a 借地権の評価

0 円

##### b 底地の評価

$$7,000 \text{ 万円} \times 80\% = 5,600 \text{ 万円}$$

エ. 5 年後に地価が 1.2 億円（相続税評価額）に上昇した場合

借地権、底地、株式の評価は、以下のとおりとなる。

なお、土地の相続税評価額は、前年 1.1 億円、前々年 1 億円、借地権割合は 60%とする。

##### ※ 借地権の評価

##### a 相当の地代

(1 億円+1.1 億円+1.2 億円)

$$3 \times 6\% = 660 \text{ 万円}$$

b 通常の地代

(1 億円+1.1 億円+1.2 億円)

3

$$\times (1 - 60\%) \times 6\% = 264 \text{ 万円}$$

c 借地権の評価

1.2 億円  $\times$  60%  $\times$

$$\left\{ 1 - \frac{420 \text{ 万円} - 264 \text{ 万円}}{660 \text{ 万円} - 264 \text{ 万円}} \right\} = 4,360 \text{ 万円}$$

d 底地の評価

$$1.2 \text{ 億円} - 4,363 \text{ 万円} = 7,637 \text{ 万円}$$

オ. 相続税への影響

地価の上昇により、所有していた土地の価額が、7,000 万円から 1.2 億円に増加した。

会社を設立し、相当地代の据置方式により自然発生借地権を会社へ帰属させることにより会社に地価上昇による価値を移転させ（株主は後継者のため相続財産に影響しない）、相続財産の減少を図った。

【スキーム実行の有無による相続税の比較】

(単位：万円)

		未実行	実行
相続財産	土地	12,000	7,640
	地代		1,320
	計	12,000	8,960
相続税		4,800	3,584

今回のケースでは、会社の設立資金の贈与など贈与財産が少額であったため、暦年課税制度を選択した。

しかし、従前から存在する会社に対し、自然発生借地権を帰属させるケースでは、既に株価が高くなっているケースもあり、贈与財産が大きくなることも想定される。

このような場合は、上記のスキームの前に株価の引下げ対策の実行と、一時に贈与する場合は、相続時精算課税制度の選択を検討する必要がある。

### 3. 現物出資の活用スキーム

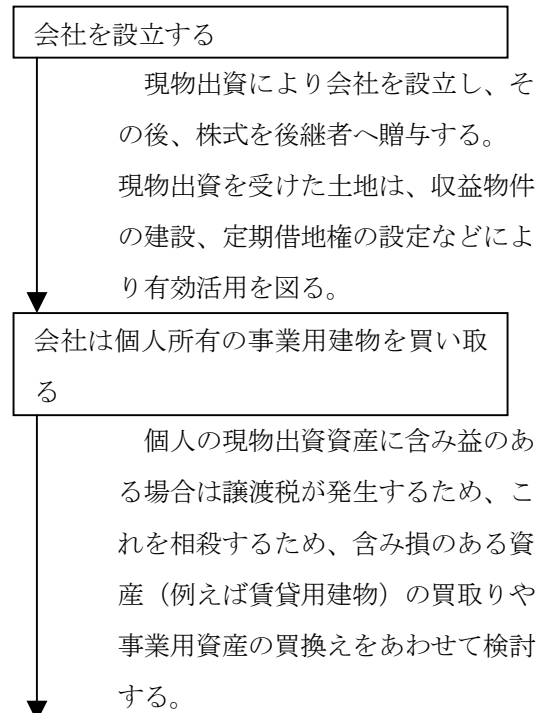
#### (1) 現物出資をする場合の留意点

現物出資とは、金銭以外の財産による出資をいう。

現物出資においては、会社の債権者を保護する目的で、その目的となる現物出資財産を、時価より不当に高く評価して受け入れることを防止するため、原則として検査役の調査を必要とする。

ただし、現物出資財産の価額が相当なことについて弁護士、弁護士法人、公認会計士、監査法人、税理士又は税理士法人の証明（現物出資財産が不動産である場合には、その証明及び不動産鑑定士の鑑定評価）を受けた場合などであれば、検査役の調査が不要となる（会 33⑩、207⑨）。

#### (2) スキーム例



相当代価据置方式により土地賃貸借契約を締結する

(3) 活用シュミレーション

個人の所有不動産は、現物出資資産である  
A 土地 5,000 万円（時価＝相続税評価額と想定、簿価は不明）、賃貸用建物 1.4 億円（簿価 1.9 億円）、その敷地 B 土地 7000 万円（相続税評価額）である。

その他の条件は、前記 2 と同様とする。

ア. 会社の設立時

土地を会社へ現物出資後、その株式を後継者へ贈与する。

→ 後継者へ贈与税が発生する。

B/S	
土地 5000 万円	資本金 5000 万円

※ 相続時精算課税制度の場合

$$(5000 \text{ 万円} - 2500 \text{ 万円}) \times 20\% = 500 \text{ 万円}$$

イ. 建物買取り時

土地の現物出資により含み益が実現したため、含み損のある事業用建物を同一年に合わせて売却することにより、含み益と含み損を通算させる。

なお、事業用建物の敷地は、前記 2 と同様に相当代価据置方式により賃借する。

→ 個人の譲渡所得については、以下のとおりとなる。

a) 土地

$$5,000 \text{ 万円} - 250 \text{ 万円} = 4,750 \text{ 万円}$$

b) 建物

$$1.4 \text{ 億円} - 1.9 \text{ 億円} = \Delta 5,000 \text{ 万円}$$

c) a + b =  $\Delta 250$  万円

∴ 譲渡税なし

ウ. その後地価が上昇した場合の評価額

地価が、現物出資資産について 7500 万円に、賃貸用建物の敷地について 1.2 億円に上

昇した場合の評価は、以下のとおりとなる。

a) B 土地の借地権の評価

4363 万円

b) B 土地の底地

7637 万円

c) 株式の評価

B/S (簿価)			
土地	5000 万円	借入金	14000 万円
建物	14000 万円	資本金	5000 万円

B/S (時価)			
土地	7500 万円	借入金	14000 万円
建物	14000 万円	}	11863 万円
借地権	4363 万円		

株価

$$11863 \text{ 万円} - (11863 \text{ 万円} - 5000 \text{ 万円})$$

$$\times 42\% = 8980 \text{ 万円}$$

エ. 相続税への影響

相続時精算課税制度により後継者へ移転した株式は、贈与時の株価が 5000 万円であったものが、5 年後には 8980 万円に地価と同様に上昇した。

地価上昇の局面で、上記のように贈与財産の価額が大きくなるような場合は、相続時精算課税制度を適用した方が有利であり、上記スキームを実行した場合としない場合の相続税への影響は、以下のとおりである。

【スキーム実行の有無による相続税の比較】

(単位：万円)

		未実行	実行
相続財産	A 土地	7,500	
	B 土地	12,000	7,637
	地代		1,320
	株式※		5,000
	計	19,500	13,957
相続税		7,800	5,582

※相続時精算課税の適用財産

#### 4. 相続時精算課税の選択の判断ポイント

相続税対策としては、相続時精算課税は、贈与時より贈与後の方が評価額の増加する財産に適用することが有利である。

しかし、評価額が減少する財産に相続時精算課税を選択する場合は、遺産分割対策として実行するケースはよいが、相続税対策としては不利なケースが多い。

なお、評価額の低いため暦年贈与課税を選択しても税負担の軽い場合は、選択しない方がよい。

評価額が上昇する財産には、(1)将来的に資産価値(時価)の上昇する資産、(2)収益を生む資産、(3)財産評価基本通達の評価方法の変更により評価額の上昇する資産がある。

(1) 将来的に資産価値(時価)の上昇する資産

土地、上場株式や投資信託などの金融資産、将来上場予定の非上場株式が挙げられる。

(2) 収益を生む資産

賃貸用不動産、配当性向の高い株式などがあげられる。

(3) 財産評価基本通達の評価方法の変更により評価額の上昇する資産

ア. 非上場株式の評価方法の変更による場合

同族株主等の取得した非上場株式の評価は、原則として次の方法による。

・大会社→類似業種比準価額方式と純資産価額方式のいずれか少ない方

・中会社→併用方式(注)と純資産価額方式のいずれか少ないほう

(注) 併用方式の類似業種比準方式と純資産価額方式の加重平均の割合(Lの割合)は、会社の規模により0.90、0.75、0.60となる。

・小会社→併用方式(注)と純資産価額方式のいずれか少ない方

(注) 併用方式の類似業種比準方式と純資産価額方式の加重平均の割合(Lの割合)は、0.50となる。

ただし、その会社の資産の大部分が株式又は土地等である場合は、株式保有特定会社又は土地保有特定会社に該当し、純資産価額方式による評価が強制され、一般的には評価額が上昇する。

つまり、贈与時には原則的評価であったものが、その後の資産内容の変化や地価の上昇などにより特定の評価会社に該当するケースが想定される。

イ. 相続税個別通達の変更による場合

平成15年6月25日に「相続税及び贈与税における取引相場のない株式等の評価明細書の様式及び記載方法等について」が公表され、現行の取引相場のない株式の評価明細書が明らかとなった。

従前の評価明細書(「1株当たりの純資産価額の計算明細書」と大きく異なる部分は、書式中の「2. 評価差額に対する法人税相当額の計算」の欄である。

資産の部(相続税評価額50,000千円、帳簿価額10,000千円)、負債の部(相続税評価額40,000千円、帳簿価額40,000千円)の例で計算すると、下記のとおり、従前の評価明細書の場合の評価額は0千円、改正後の評価明細書の場合は5,800千円となる。

#### 【計算例】

A従前(平成12年以降用)の「1株当たりの純資産価額の計算明細書」の場合

5欄 相続税評価額による純資産価額

50,000千円－40,000千円＝10,000千円

6 欄 帳簿価額による純資産価額

10,000 千円 - 40,000 千円 = △30,000 千円

7 欄 評価差額に相当する金額

5 欄 - 6 欄 = 40,000 千円

8 欄 評価差額に相当する法人税等相当額

7 欄 × 42% = 16,800 千円

9 欄 課税時期現在の純資産価額

5 欄 - 8 欄 = 0 千円

B 改正後（平成 15 年以降用）の「1 株当たりの純資産価額の計算明細書」の場合

5 欄 相続税評価額による純資産価額

50,000 千円 - 40,000 千円 = 10,000 千円

6 欄 帳簿価額による純資産価額

10,000 千円 - 40,000 千円 = 0 千円

7 欄 評価差額に相当する金額

5 欄 - 6 欄 = 10,000 千円

8 欄 評価差額に相当する法人税等相当額

7 欄 × 42% = 4,200 千円

9 欄 課税時期現在の純資産価額

5 欄 - 8 欄 = 5,800 千円

ウ. 財産評価基本通達の変更による場合

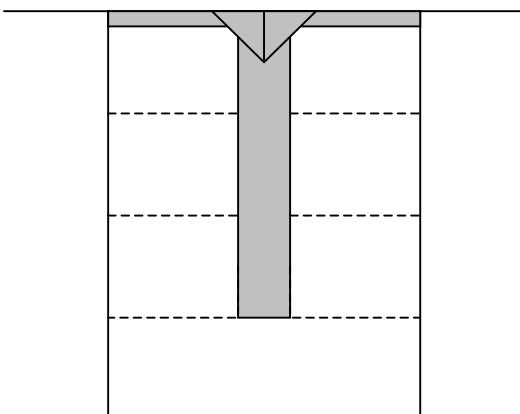
財産評価基本通達の変更による場合は、土地評価のうち、広大地の評価通達の変更を検討する。

この例は、評価額が上昇した例ではなく、評価額が減少した例である。

《例》

地積 1200 m<sup>2</sup>、公共公益的施設用地 240 m<sup>2</sup>

⊕ 200 千円



ア 改正前の評価額

200 千円 × (1200 m<sup>2</sup> - 240 m<sup>2</sup>) / 1200 m<sup>2</sup> × 1200 m<sup>2</sup> = 192,000 千円

イ 改正後（平成 17 年）の評価額

200 千円 × (0.6 - 0.05 × 1200 m<sup>2</sup> / 1000 m<sup>2</sup>) × 1200 m<sup>2</sup> = 129,600 千円

上記の土地を平成 16 年に相続時精算課税制度を適用して贈与し、平成 18 年に相続が発生した場合、贈与時の評価額は 192,000 千円であるため、相続開始時点での評価額が 129,600 千円であったとしても、相続税の課税財産は 192,000 千円となる。

おわりに

将来的に評価額の上昇が見込まれる財産は、相続時精算課税制度を適用した方が有利なケースが多いが、前記のように財産価値の上昇のほか、評価方法の変更により上昇するケースも多い。

財産の将来性だけでなく、財産評価基本通達の変更点にも留意が必要と考える。