

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

12
2023

TOPICS

P2 資産安心コラム

相続された土地の活用
気を付けたい節税対策



P3 暮らしとお金の教養講座

認知症に備えて今できること
財産管理を行う際の注意点



P4 相続・贈与の基礎知識

土地の評価額を最大80%節税
小規模宅地等の特例とは?



数字で見る相続

2023年基準地価 全国平均2年連続上昇



国土交通省が9月に発表した2023年の基準地価（7月1日時点）によれば、全国平均では、全用途平均が前年比1.0%プラス、住宅地が同0.7%プラス、商業地が同1.5%プラスといずれも2年連続で上昇しました。

コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつ、景気が緩やかに回復するなか、地価は三大都市圏を中心に上昇が拡大しました。それと共に、地方圏においても住宅地のほか、全用途平均も31年ぶりに上昇に転じるなど、新型コロナウイルスの影響で落ち込んだ地価の回復基調が全国に広がっています。

今回の基準地価の結果は、先の1月時点の公示地価とあわせると、コロナ禍からの回復傾向を鮮明に示しているといえるでしょう。相続財産に不動産が含まれる場合、価値の変動を視野に入れたうえで、相続対策を行うことが大切です。

相続された土地の活用 気を付けたい節税対策

土地や建物などの不動産については、使用しなくても保有しているだけで毎年税金がかかります。そのため、不動産を相続した場合には、不動産をうまく活用して節税につなげたいものです。土地を相続した場合に、土地活用にかかる税金や注意点などについて紹介します。

相続税だけではない 相続した土地にかかる税金

相続によって土地を取得した場合には不動産取得税は課税されませんが、相続税が課税されます。課税されるのは相続税だけではありません。相続後、引き続き所有し続ける場合には、保有しているだけでも固定資産税および都市計画税の課税対象となり、毎年これらの税金を納めなければなりません。土地に係る固定資産税の税額は固定資産税課税標準額に原則1.4%（標準税率）を、都市計画税の税額は固定資産税評価額に上限0.3%（制限税率）を乗じて算出されます。

ただし、居住用家屋の敷地となっている住宅用地については、課税標準の特例が適用され、税金が軽減されます。具体的には、200㎡以下の住宅用地は、固定資産税の課税標準額が1/6、都市計画税の課税標準額が1/3に軽減され、200㎡を超える住宅用地は、固定資産税の課税標準額が1/3、都市計画税の課税標準額が2/3に軽減されます。

さらに賃貸や売却などの土地活用によって利益を得た場合には、不動産所得や譲渡所得に対して所得税がかかります。土地の貸付により利益を得た不動産所得にかかる税額は、総収入金額から必要経費を差し引いた不動産所得金額に税率を乗じて求められます。また、土地を譲渡したことにより利益を得た譲渡所得にかかる税額は、収入金額から経費（取得費と譲渡費用）と特別控除額を差し引いた課税譲渡所得金額に税率を乗じて求められます。

このように、土地の所有にはさまざまな税金が関係してきます。税金の負担を抑えるような土地活用を検討することが大切です。

節税対策としての土地活用は 総合的に勘案することが大切

節税対策としての土地活用の方法やその注意点について見ていきましょう。たとえば、相続した土地の上に賃貸住宅を建てて貸付事業用として活用する方法は、初期費用は大きいですが、家賃収入が得られると共に、住宅用地への転用により前述した固定資産税等の住宅用地の特例も適用されます。また、将来的には貸家建付地として相続税の評価額が減額され、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例が適用された場合、相続税対策としても効果があります。ただし、賃貸住宅の経営は、このような節税効果はあるものの、入居者を集められなければ収支がマイナスになる恐れもあり、リスクは高いといえます。

これに対して、土地を駐車場や資材置き場などに活用する方法であれば、初期費用を抑えることはできますが、住宅用地ではないため固定資産税等の住宅用地の特例は適用されず、相続税対策の効果を除くと税金を抑える効果はほとんどありません。また、土地を売却する方法は、固定資産税等を負担する必要がなくなるため、その視点では長期的に見ると節税になります。しかし、売却による多額の収入には所得税などが課税されるため、短期的には増税となる場合があり、節税効果は総合して判断する必要があります。

このように、相続した土地は放置せずに効果的に活用することによって、収入を得られるだけでなく、固定資産税などを節税することができます。ただし、土地の活用により効果的に節税するには専門知識やノウハウも必要になります。土地を相続する可能性がある場合は、あらかじめ専門家に相談しておくことで安心です。

認知症に備えて今できること 財産管理を行う際の注意点

さまざまな脳の病気により脳の神経細胞の働きが低下し、判断能力の低下が原因で社会生活に支障がある状態を認知症といいます。今回は、認知症を発症したときに生じる財産管理上のトラブルや、今からできる財産管理方法とその注意点などについて説明します。

認知症発症で生じるおそれのある 財産管理上のトラブル

認知症を発症して判断能力が低下すると、日常生活においても適切な意思決定ができなくなります。さらに認知症が進行して判断能力が不十分だと判断されると、財産管理においては次のようなトラブルが生じることがあります。

①銀行の口座が凍結される可能性がある

たとえば、銀行のATMを正しく操作できない、窓口で行員に的確な応答ができないなど、金融機関側に認知症により判断能力が不十分だと判断されると、銀行口座が凍結される場合があります。また、本人の判断能力が不十分であるときには、家族への代理権の授与が取り消される場合があり、極めて不安定な状態となります。

②不動産の売却ができない

判断能力が不十分であるときには、不動産の売却などの契約にかかわる法律行為が取り消される場合があります。たとえば、自宅を売却して、その資金で老人ホームへ入居する計画を立てていても、売却できないといったことにもなりかねません。

③相続税対策ができなくなる

遺言書の作成や生前贈与などの相続税対策は、判断能力が十分であることが前提とされるため、判断能力が低下するとみずからの意思による対策を行うことは困難になります。

④詐欺被害にあう可能性がある

高齢者を狙った詐欺も多くあり、判断能力が衰えると、詐欺の被害にあうリスクが高くなります。

このように、認知症が発症・進行すると自分で財産管理をすることが困難となります。あらかじめ認知症に備えて対策を講じておくことが大切です。

認知症になる前となった後では 選択肢が異なる財産の管理方法

高齢者向けの財産管理方法には、『任意後見制度』や『民事信託』などがあります。

任意後見制度とは、本人の判断能力が十分なうちに、本人が選んだ人（任意後見人）と将来その人に委任する事務内容を公正証書による任意後見契約を締結しておき、本人の判断能力が不十分になった後に、任意後見人が委任された事務を本人に代わって行う制度です。契約で定めておけば、任意後見人は財産管理のみならず、医療や介護などに関する法律行為を行うことができます。

民事信託とは、財産を信頼できる人（受託者）に預けて、その目的に従い財産の管理・処分を任せることをいいます。財産の所有名義も受託者に移転し、形式上は受託者が所有者として財産を管理・処分します。ただし、民事信託では、財産管理と処分のみが対象となり、看護などに関する法律行為を受託者に任せることはできません。

これに対して、認知症になり判断能力が不十分だと判断される場合の財産管理方法は、『法定後見制度』しか選択できません。法定後見制度には、認知症の程度に応じた「補助」「保佐」「後見」の3類型があり、家庭裁判所の審判により選任された「補助人」「保佐人」「成年後見人」が、本人の利益のために、本人の代理人として法律行為をしたり、本人の法律行為に同意を与えたり、同意を得ないでした法律行為を取り消したりすることで本人を保護・支援します。

認知症により判断能力が低下した状態になると、財産管理を任せる方法も限られます。認知症に備えた財産管理について家族で話し合い、必要に応じて専門家に相談することをおすすめします。

◆ 相続・贈与の基礎知識 ◆

土地の評価額を最大80%節税 小規模宅地等の特例とは？

相続税は、相続財産の評価額を低く抑えることによって節税することができます。土地を相続した場合は、『小規模宅地等の特例』を適用できれば評価額を減額できます。今回は、小規模宅地等の特例の概要や、対象となる土地の種類と要件などについて説明します。

小規模宅地等の特例の対象は 居住用、事業用、貸付事業用宅地

小規模宅地等の特例は、相続や遺贈によって取得した財産のうち、その相続開始の直前において被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（以下、被相続人等）の居住用や事業用に使われていた宅地等（土地または土地の上に存する権利を指します）のうち一定のものがある場合に適用できます。この特例を適用できれば、相続税の課税価格の計算において、一定面積まで土地の評価額を最大80%減額することができます。

この特例の対象となる宅地等は、被相続人等が居住に利用していた『特定居住用宅地等』や、事業用として利用していた『特定事業用宅地等』、『特定同族会社事業用宅地等』『貸付事業用宅地等』などに区分されています。そして、この利用区分ごとに要件と適用対象面積および減額割合が定められており、適用による節税の効果が大きいと、その要件も厳しくなっています。

利用区分ごとの要件と 適用対象面積および減額割合

特定居住用宅地等は、「配偶者が相続した場合」、「同居親族、生計をともにしていた親族が相続した場合」、「別居の親族が相続した場合」のそれぞれに要件は異なりますが、その要件を満たせば330㎡までは、評価額を80%減額することができます。また、特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等の要件を満たせば400㎡までは、評価額を80%減額することができます。貸付事業用宅地等の要件を満たせば200㎡までは、評価額を50%減額することができます。それぞれの要件は細かく定められていますので、税務署や税理士などの専門家に相談するか、国税庁のホームページ等で確認することをおすすめします。

このように、小規模宅地等の特例を利用できれば相続税の大きな節税につながります。土地を相続したときはこの特例を適用できるかを必ず確認するようにしましょう。