

50分でわかる！  
不動産の税金と相続

 相続・贈与相談センター®

社会保険労務士玉上事務所  
玉上 信明（たまがみ のぶあき）



# 相続・贈与相談センターのご紹介



相続・贈与相談センターは  
全国100地域の加盟会計事務所と  
相続コンサルタントにより  
構成された全国組織です。

個人と社長の相続や事業承継の  
悩みに対応できる地域ナンバー1  
事務所を目指しております。

各士業や企業との連携により、  
税法・不動産・保険等、相続・贈与に関する  
ワンストップサービスが受けられます。

## 自己紹介

1950年 大阪府高槻市に生まれる

1974年 京都大学法学部卒業

同年 住友信託銀行（現三井住友信託銀行）入社

2015年 同社65歳定年退職・社会保険労務士開業

## 最近の主なセミナー等

「産業廃棄物処理業界における『働き方改革』」  
(2019年6月：全国産業資源循環連合会（産業廃棄物処理業の全国組織）定時総会講演)

「コロナウイルス対応と企業の課題&テレワーク」  
(2020年5月：リーガル・リスクマネジメント研究機構セミナー)

# 目次

- 1 不動産の失敗理由はさまざま！
- 2 不動産の価格は一つじゃない？！
- 3 不動産に関わる税金の基本
- 4 相続を円滑にするための対策や運用

※ 本来、相続が発生する前は、被相続人を「財産所有者」「資産家」「経営者」、相続人を「推定相続人」などと呼びますが、このセミナーの都合上、【被相続人】【相続人】で呼ばせていただきます。また、相続税法や民法の適用には条件があります。

1

不動産の失敗は  
「法律」「売買」「税金」「経済」と  
理由はさまざま！



# 1 不動産の失敗理由はさまざま！

## 不動産でよくある「失敗した」事例

- ⚠️ 投資目的で購入したが、**予定よりインカムゲイン（家賃収入）**が出ていない **運用**
- ⚠️ 相続財産の殆どが自宅で、**納税資金が足りない** **税金**
- ⚠️ 曾祖父時代から**不動産相続登記を行っておらず**登記費用や手続きの負担が自分にきた **登記**
- ⚠️ 相続税や贈与税の**節税方法や手順を理解しておらず**、必要以上に多く支払った **税金**
- ⚠️ **不動産所有者が認知症**となり、建替えや贈与などの対策ができなくなってしまった **法律**
- ⚠️ **バブルの頃に買った不動産**が、現在では売却も運用もできないほど**価値が下がった** **運用**
- ⚠️ 何度か相続が起こった結果、大事な**不動産が親族外に渡ってしまった** **法律**



# 1 不動産の失敗理由はさまざま！

## 「投資用不動産」の収支が合わず、売却もできない

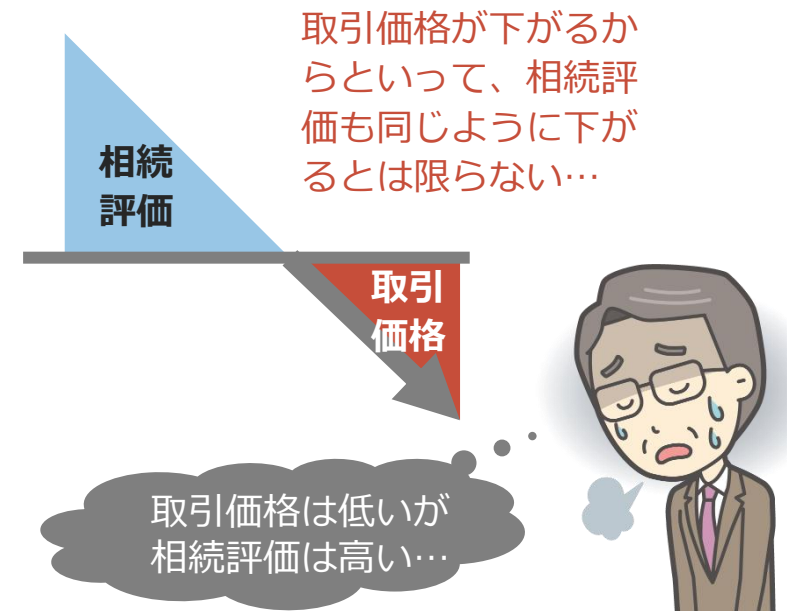
### ① 想定より収支が出ない



### ② 売却したいけど出来ない



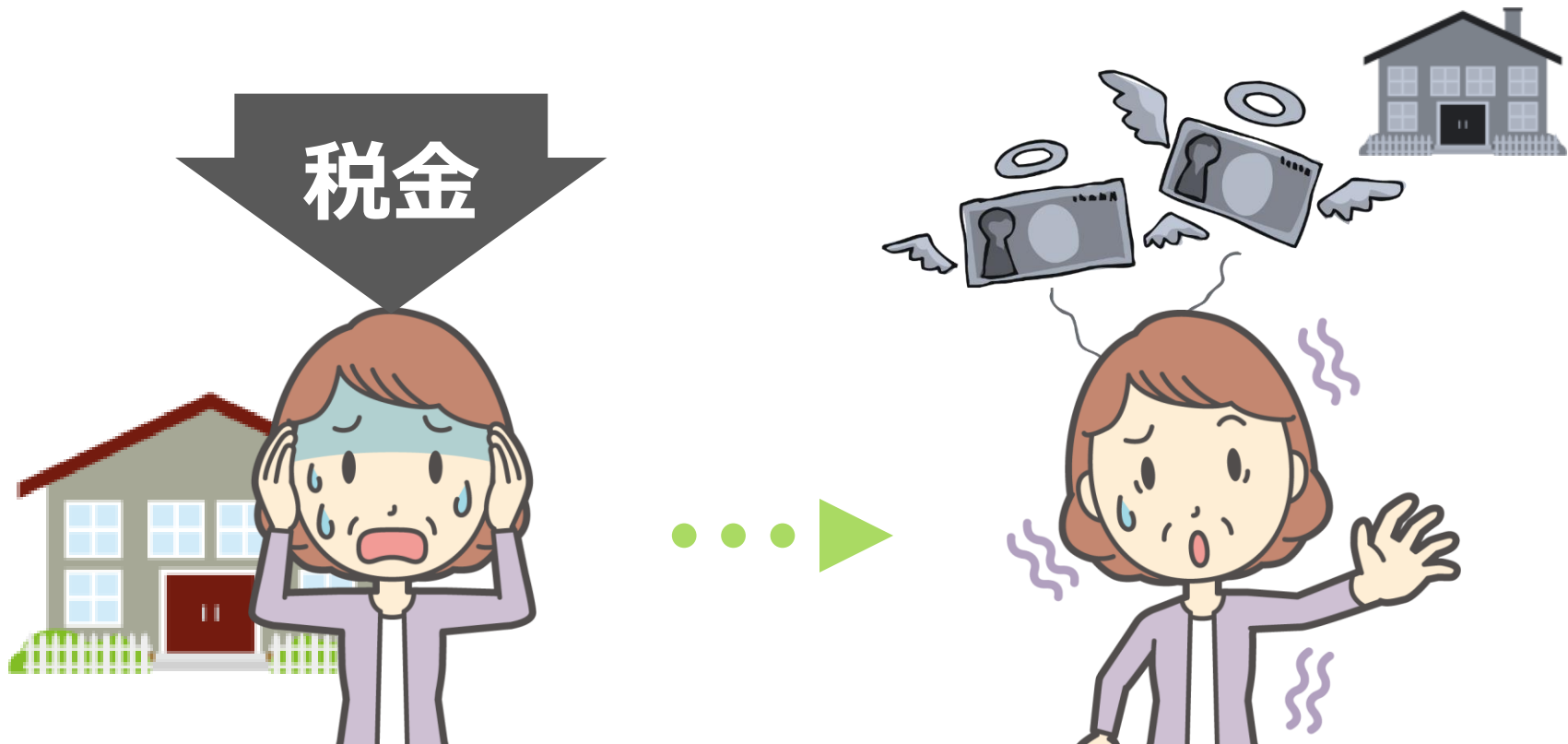
### ③ 不良資産化になる



取引価格は「買う人」「売る人」の商談によって価格が決まります。  
相続時の評価額と取引価格は、関係性が殆どありませんので、取引価格の低い不動産を相続すると **取引価格** < **相続税評価額** になる場合もあります。  
家賃は、経済状況や立地などにより変動します。

# 1 不動産の失敗理由はさまざま！

## 実家の相続評価が高くて、手元資金で納税できない



実家や不動産は、「切り売り」ができません。

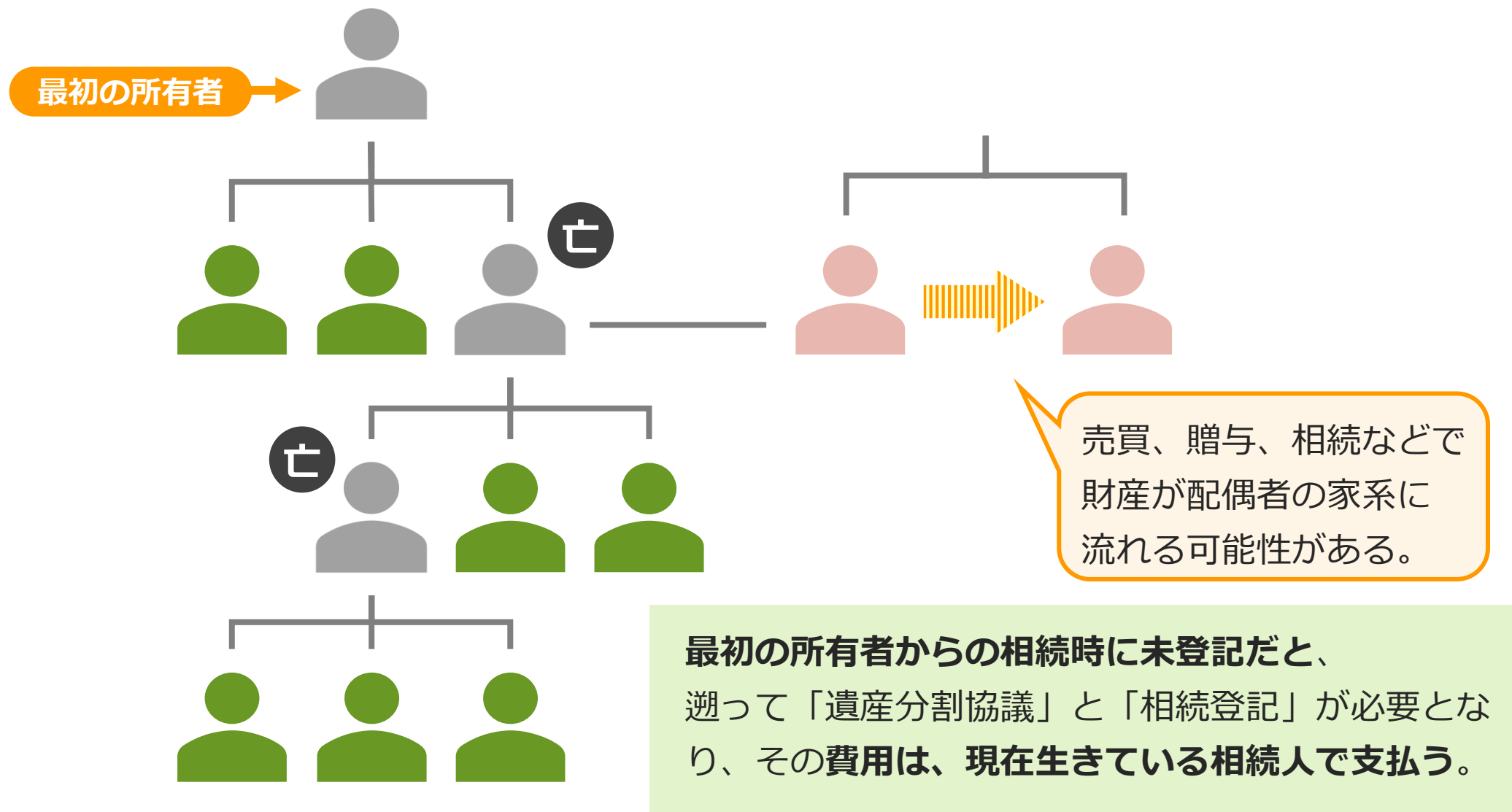
たとえば、**納税資金が300万円足りない時「実家を売却して納税するか？」**

**「貯蓄を削る？」「借入れする？」**など難しい選択に迫られます。



# 1 不動産の失敗理由はさまざま！

## 相続未登記や、計画性の無い相続を行うと・・・



2

不動産の価格は一つじゃない？！



## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

不動産には、

**公示地価**

・

**基準地価**

・

**路線価**

・

**実勢価格**

などさまざまな「価格」があります。

相続時、売買時、固定資産税など場面によって使い分けます。



## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

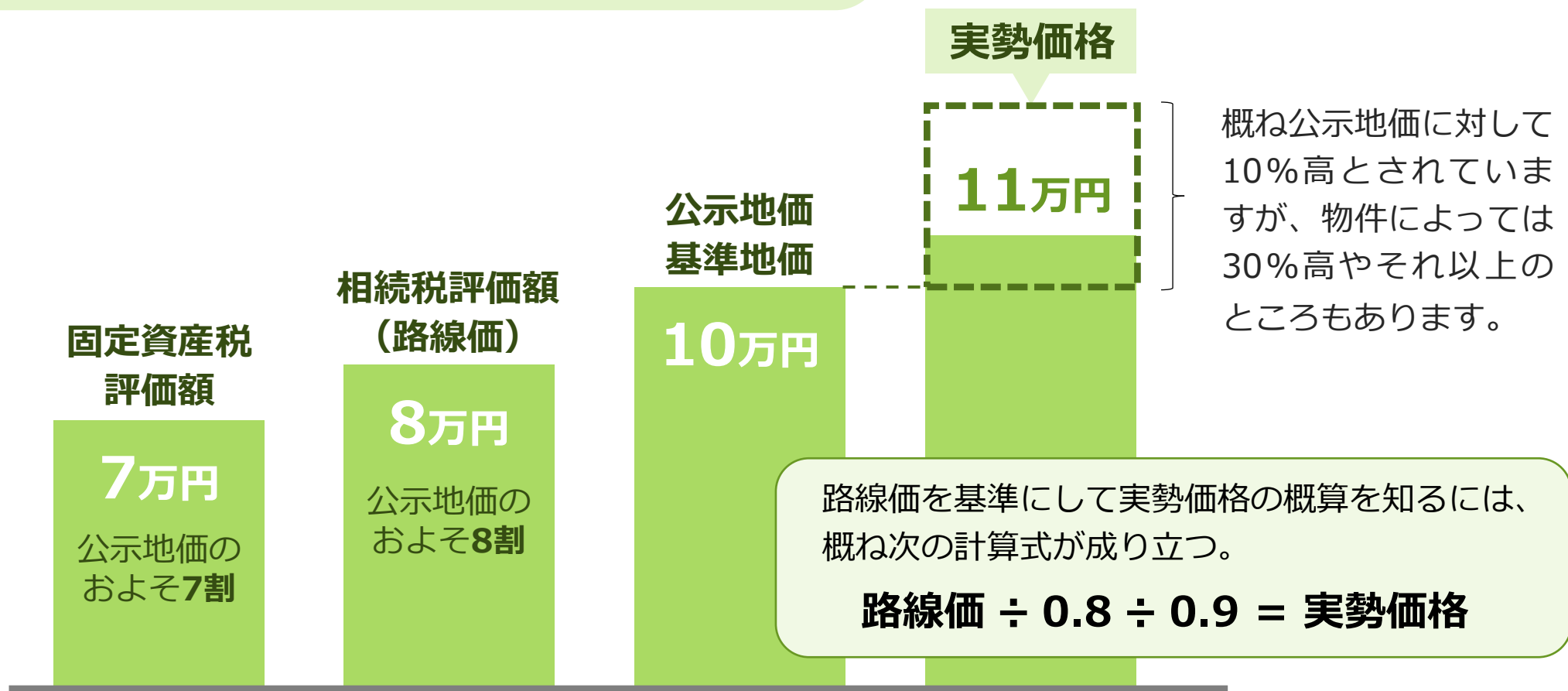
### 公示地価・基準地価・路線価とは

	公示地価	基準地価	路線価	
			相続税路線価	固定資産税路線価
	国が調べた 土地価格の目安	都道府県が調べた 適正価格	国税庁などが算定した 土地価格	
調査機関	国土交通省	都道府県	国税庁	全国市町村 23区は東京都
調査する 土地	住宅や商業・工事等に 使うための土地	公示地価と同じ	主な道路に面した建物を建てる土地	
調査日 (発表日)	毎年1月1日 (3月発表)	毎年7月1日 (9月発表)	毎年1月1日 (7月発表)	
活用事例	普段の土地の売買や公共 事業に使う土地を買う時 の値段の指標になる	公示地価と同じ	相続税や贈与税を 計算する基準になる	○ 固定資産税 ○ 登録免許税 ○ 不動産所得税等 を計算する基準になる
調査地点数 (2014年)	約2万3,380ヶ所	約2万2,000ヶ所	約34万4,000ヶ所	

出典： <https://www.juken-net.com/main/feature/landprice/>

## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

### それぞれの価格の見方



「実勢価格」とは、過去の取引例から算定した取引価格のことですが、**実際の売買では、**  
**買う側売る側の商談で価格が決まるため、実勢価格と異なる場合があります。**

出典：[http://fudousan.szt.co.jp/transition/tochi\\_kakaku.htm](http://fudousan.szt.co.jp/transition/tochi_kakaku.htm)

## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

### これだから難しい、不動産の価格①

事例 ① ※数字は参考値です

売却価格**400万円**予定の団地を贈与してもらった後に売ることにした。  
売却した後、税務署に贈与税の申告に行くと、贈与税が**177万円**!!



ここから贈与税がかかり



団地の土地には、駐車場・公園・テニスコートなどさまざまな共有スペースがある。それも「共有」となるため、所有敷地面積が意外と広い。



注意

贈与時の評価が、1,000万円となった。売却価格が400万円。  
**相続・贈与の評価 < 売却価格 となるわけでは無い**ので注意！

## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

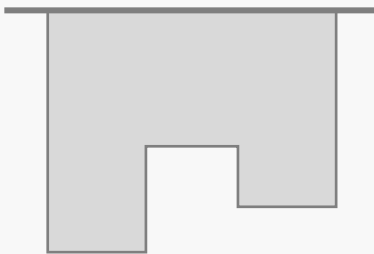
### これだから難しい、不動産の価格②-1

#### 事例②

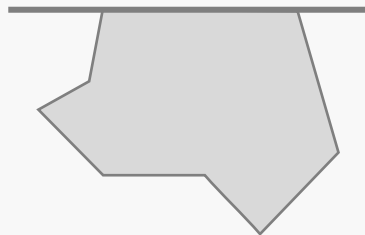
親の相続時、路線価と面積をかけて、自宅の土地評価を自分で計算した。  
納税後、税理士に「土地の評価が高すぎて税金を払いすぎている」と指摘された。

#### ① 土地は「正方形」ではない場合が殆ど

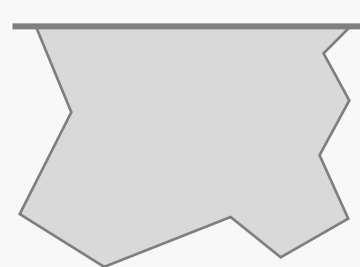
①間口は整っているが、  
奥が変形している



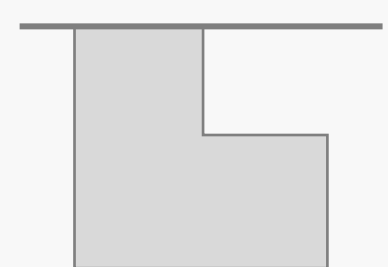
②間口より奥側の方が  
横に広いが、形が整っていない



③全体的にガタガタ  
している



④旗竿地になっている



次ページでは、「環境によっても土地評価が変わる」例をご紹介します。

## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

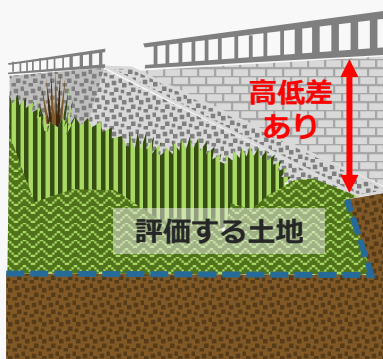
### これだから難しい、不動産の価格②-2

#### 事例②

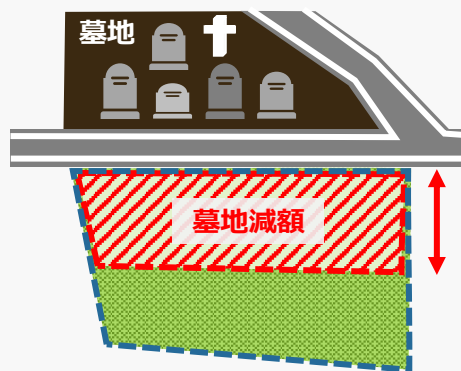
土地評価をしっかりと行ったつもりが、近隣環境で評価減出来る条件を知らなかったために、相続税が高くなり、売らなくて良かった土地を売ってしまった。

#### ② 近隣環境も評価に影響する

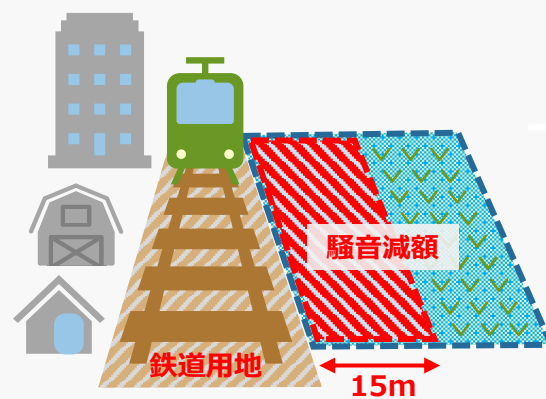
① 高低差あり



② 墓地減額



③ 騒音減額



④ 水路がある



その他に、一つの土地に見えて分筆されていたり、規模の大きい土地など、さまざまなケースでの評価があります。



## 2 不動産の価格は一つじゃない？！

### これだから難しい、不動産の価格③

#### 事例 ③

#### 不動産評価を下げ過ぎても税務調査に入られる

- 相続税の調査率は約20%（法人税などと比べても高い）
- 調査は申告の約2年後（突然やってくる）
- 申告書の不備
- 資産2億円以上で調査率が上がる
- 被相続人に不動産所得がある（所得から想定される相続財産額が少ない）
- 税理士に依頼していない申告
- 調査には、質問への説明、書類の提出などがある



3

## 不動産に関する税金の基本



# 3 不動産に関する税金の基本

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？

## 不動産取得税



不動産を取得してから  
[60日以内]  
東京都の場合原則30日以内

納税通知書  
[1~2ヶ月]

申告

納付

資産所在地の  
都道府県税事務所  
(都道府県税)

固定資産税  
評価額

## 固定資産税



[1月1日]

※毎年1月1日現在の  
所有者に納税義務

納税通知書

[4月] [7月]

[12月] [2月]

納付

納付

納付

納付

資産所在地の  
市区町村役場  
(市町村税)

※東京23区は都税事務所

固定資産税  
評価額

## 所得税

[1月1日]

[12月31日]

[3月15日]

1年間の所得

申告・納付

本人の住所地の  
所轄税務署  
(国税)

所得

※所得税の申告をすれば、住民税や事業税の申告をする必要はありません。

# 3 不動産に関わる税金の基本

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？

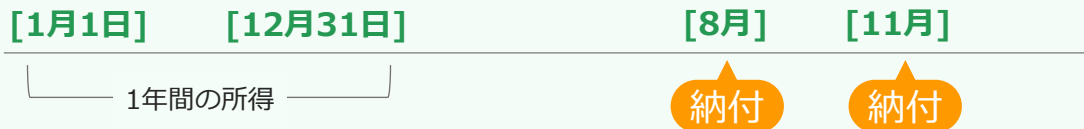
住民税



本人の住所地の  
市区町村役場  
(市町村税)  
(都道府県税)

所得

事業税



本人の住所地の  
都道府県税事務所  
(道府県民税)

所得

贈与税



贈与を受けた人の所  
轄税務署  
(国税)

相続税評価額

相続税



被相続人が亡くなった日の翌日から  
[10ヶ月以内]

申告・納付

亡くなった人の  
所轄税務署  
(国税)

相続税評価額

出典 : <https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/d-room/tax/procedure.html>

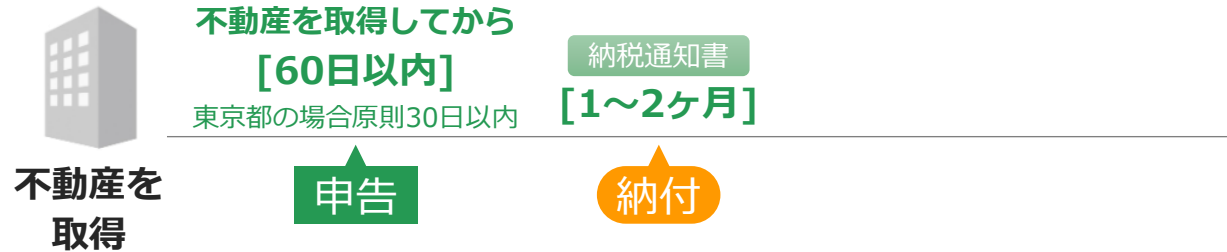
# 3 不動産に関わる税金の基本

## 不動産取得税

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？



資産所在地の  
都道府県税事務所  
(都道府県税)

固定資産税  
評価額

### Point

相続で取得した場合は、不動産取得税はかかりませんが、贈与で取得した場合（夫婦間の居住用不動産贈与の特例や、相続時精算課税制度含む）は、不動産取得税がかかります。贈与を取り消した場合でも、不動産取得税がかかりますので、安易な贈与は避けましょう。不動産が未登記であっても、不動産取得税の対象です。

# 3 不動産に関わる税金の基本

## 固定資産税

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？



[1月1日]

毎年1月1日現在の  
所有者に納税義務

納税通知書

[4月] [7月]

納付 納付

[12月] [2月]

納付 納付

資産所在地の  
市区町村役場  
(市町村税)

※東京23区は都税事務所

固定資産税  
評価額

### Point

建物の固定資産税評価は、自治体の家屋調査を行い評価額を決定し、固定資産税額を算出します。家屋調査を拒否すると、書類のみの調査となり、実際より高く評価されてしまうこともあります。調査には協力し、図面と現場を見てもらいながら適切な評価を受けましょう。

# 3 不動産に関わる税金の基本

## 所得税

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？

[1月1日]

[12月31日]

[3月15日]

1年間の所得

申告・納付

本人の住所地の  
所轄税務署  
(国税)

所得

### Point

不動産収入を得るために直接必要な費用のうち、家事上の経費と明確に区分できるもの（固定資産税 修繕費など）は必要経費とすることができます。

家賃収入は総合課税として申告しますが、不動産譲渡所得は分離課税として総合課税とは別で申告します。

# 3 不動産に関する税金の基本

## 住民税

いつ払うの？

[1月1日] [12月31日]

1年間の所得

[6月] [8月] [10月] [1月]

納付 納付 納付 納付

どこに払うの？

本人の住所地の  
市区町村役場  
(市町村税)  
(都道府県税)

何を基準に？

所得

### Point

不動産所得が赤字で、他の収入が有る場合、損益通算され住民税が下がります。  
個人事業主は、確定申告をすれば原則として住民税の申告は必要ありません。



# 3 不動産に関わる税金の基本

## 事業税

いつ払うの？

[1月1日] [12月31日]

1年間の所得

[8月] [11月]

納付

納付

どこに払うの？

本人の住所地の  
都道府県税事務所  
(道府県民税)

何を基準に？

所得

### Point

各都道府県の条例で不動産貸付業、駐車場業の基準が決められています。不動産が所在している都道府県に確認してください。

青色申告特別控除を受けている方は、所得税の所得に青色申告特別控除を足したものが事業税の所得になります。

# 3 不動産に関わる税金の基本

## 贈与税

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？

[1月1日]

[3月15日]

1年間に贈与を  
受けた財産

申告・納付

贈与を受けた人の  
所轄税務署  
(国税)

相続税評価額

### Point

相続税より税率が高い分、「夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除」「住宅等取得資金の非課税制度」「相続時精算課税制度」などの特例があります。また、不動産売買時、相場より安すぎる価格で取引した場合、差額分を「贈与した」とみなされ、購入者に贈与税がかかる場合があるので注意です。

# 3 不動産に関わる税金の基本

## 相続税

いつ払うの？

どこに払うの？

何を基準に？



不動産を  
相続

被相続人が亡くなった日の翌日から  
[10ヶ月以内]

申告・納付

亡くなった人の  
所轄税務署  
(国税)

相続税評価額

### Point

不動産を売却して納税資金にあてる場合、相続税の他、譲渡所得税の申告も必要になりますが、相続税申告期限の翌日から3年以内に相続した不動産を売却した場合に限り、相続税の一定額を取得費に加算できる「相続税の取得費加算の特例」が認められています。

4

## 相続を見据えた対策や運用



## 相続を見据えた対策や運用

## 世の中のサービスを利用した対策例

1. 不動産売却
2. 建替え
3. 投資用不動産購入
4. リースバック、  
リバースモーゲージ

相続税・贈与税・遺産分割に  
直接関連する対策例

1. 小規模宅地の活用
2. 配偶者居住権
3. 夫婦の間で居住用の不動産を  
贈与したときの配偶者控除
4. 相続時精算課税制度
5. 住宅取得資金の特例
6. 民事信託

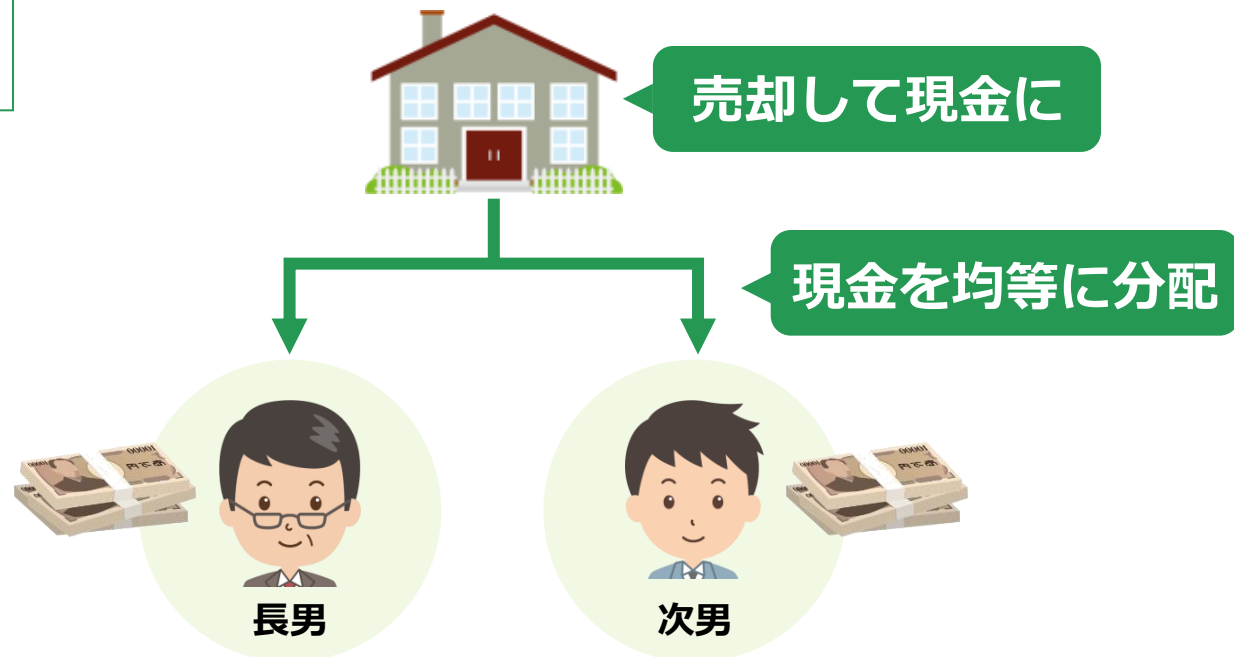
相続を見据えた対策や運用

世の中のサービスを利用した

対策を例として4つご紹介します。

慎重な計画とそれぞれのデメリットも  
理解しておくことが必要です。

## 1. 不動産売却



## Point

不動産を売却する  
メリット

- ・現金化して相続税の納税資金に充てられます。
- ・現金は遺産分割の際に分けやすい財産です。
- ・固定資産税の負担や維持費などがなくなります。

不動産を売却する  
デメリット

- ・現金化することで相続税評価額が高くなる  
(不動産より現金のほうが相続税評価額が高いため)
- ・一度売却した場合、再度購入することは難しいです。
- ・譲渡所得税や仲介手数料の支払いがあります。

# 4 相続を円滑にするための対策や運用

## 2. 建替え

### 節税対策なし



現金3,000万円が  
そのまま課税対象になる。

### 自宅を建替えた場合



1,800万円が課税対象になるので  
対策前と対策後では、  
課税価格は1,200万円減少する。

### Point

現金をどれくらい不動産に使うかは、「納税資金」と「遺産分割」を考慮して決めましょう。現金は納税に必要ですし、遺産分割をスムーズにもします。



# 4 相続を円滑にするための対策や運用

## 3. 投資用不動産の購入



建物

(建物価格) 約**400**万円 (固定資産税評価額)

▼ 借家権割合で30%減

(相続評価額) 約**280**万円

(土地価格) 約**280**万円 (路線価)

▼ 借地権割合70%×借家権割合30%  
= 21%減

(相続評価額) 約**221**万円

▼ さらに小規模住宅地特例を  
受けた場合50%減

(相続評価額) 約**111**万円

現金2,900万円の場合

相続評価額減少分  
なし

相続評価額合計

約**391**万円 (建物+土地)

2,900万円

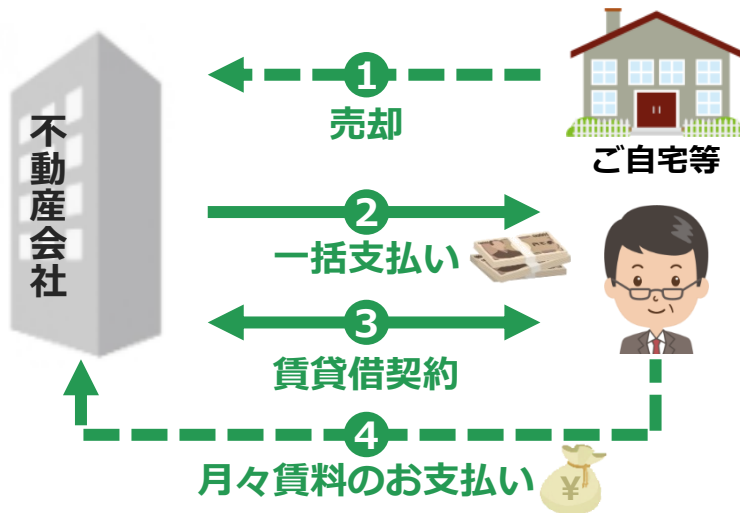
### Point

相続評価だけでなく「承継したい資産」と思ってもらえるように、「収支」「修繕費」「固定資産税」「空家リスク」「出口戦略(売却)」なども計画しましょう。

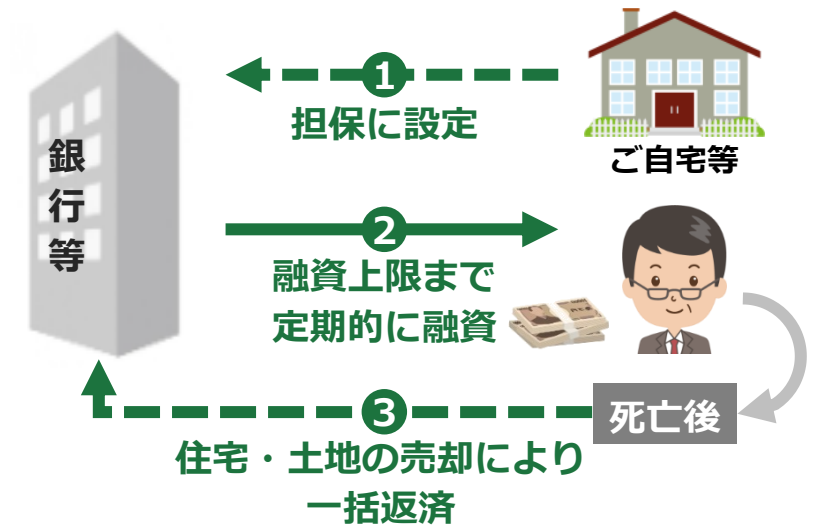
# 4 相続を円滑にするための対策や運用

## 4. リースバック、リバースモーゲージ

### リースバック



### リバースモーゲージ



仕組み	不動産を売却後、そのまま賃借する
借入の有無	なし
所有権移転	する
担保の設定	不要
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活資金を作ることできる</li> <li>固定資産税、修繕費用なども考慮し検討。</li> </ul>

仕組み	不動産を担保にし、年金の形で受け取る
借入の有無	あり
所有権移転	しない
担保の設定	必要
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な時に必要なだけ追加融資できる</li> <li>相続発生時に売却で返済するか選択可能</li> </ul>

## 相続を見据えた対策や運用

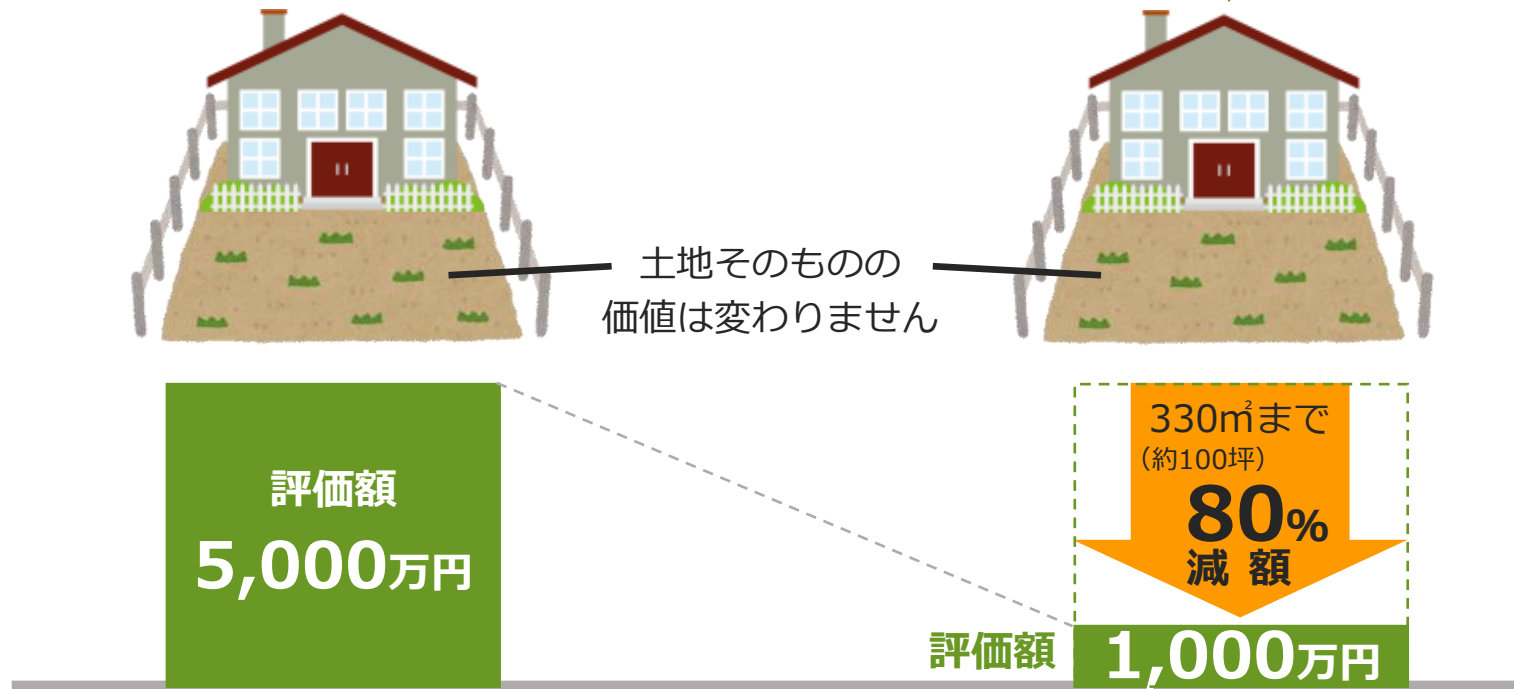
**相続税・贈与税・遺産分割に直接関連する  
対策を例として6つ**をご紹介します。

**慎重な計画とそれぞれのデメリットも  
理解しておくことが必要です。**

**専門家に相談・依頼して、  
ミスや不備を回避する必要があります。**

## 1. 小規模宅地の特例

同じ家でも、特例を適用して  
評価額が下がると相続するときに節税できる



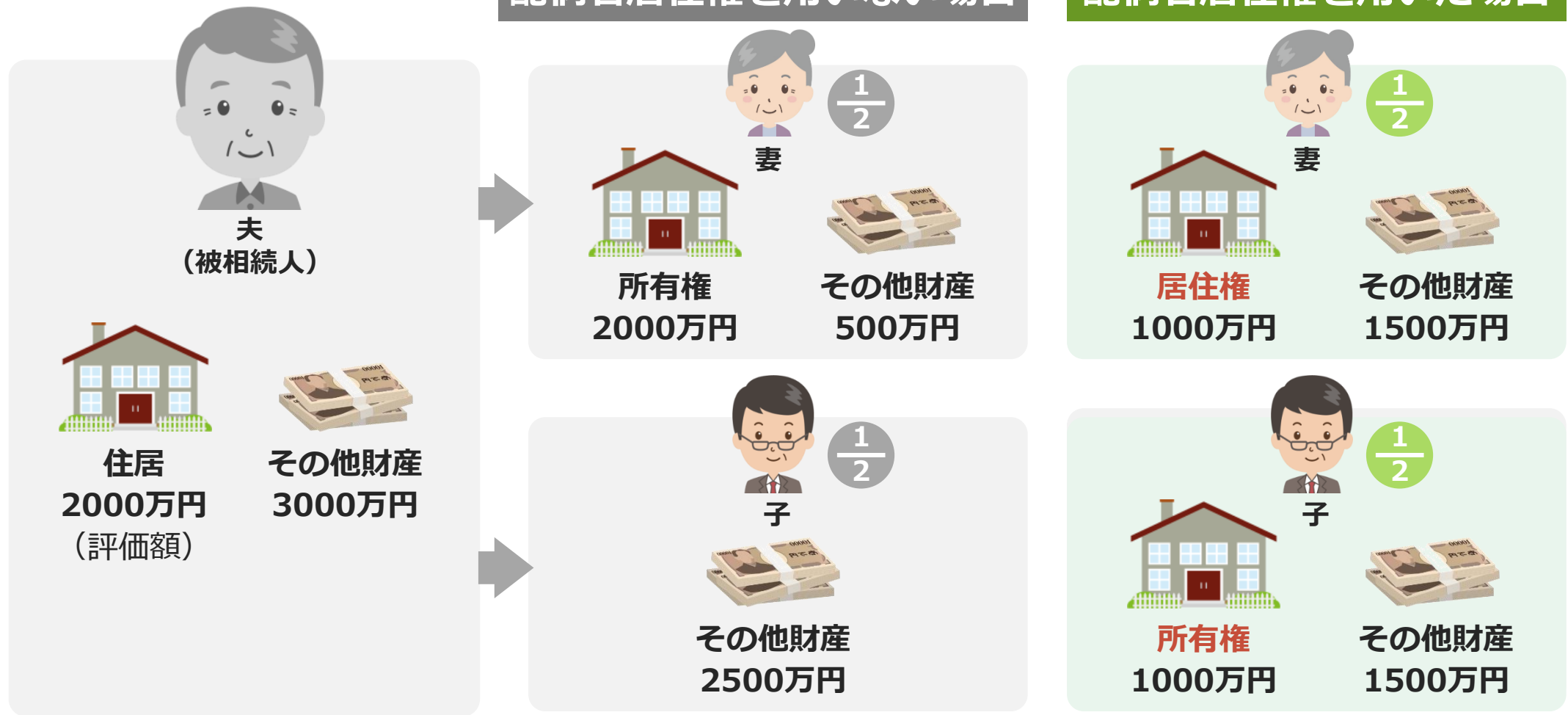
### Point

居住用、貸付用、事業用など種類や摘要判定が難しいので、専門家に必ず相談してください。

## 2. 配偶者居住権とは (夫が亡くなり、妻と子1人で遺産分割するケース)

### 配偶者居住権を用いない場合

### 配偶者居住権を用いた場合

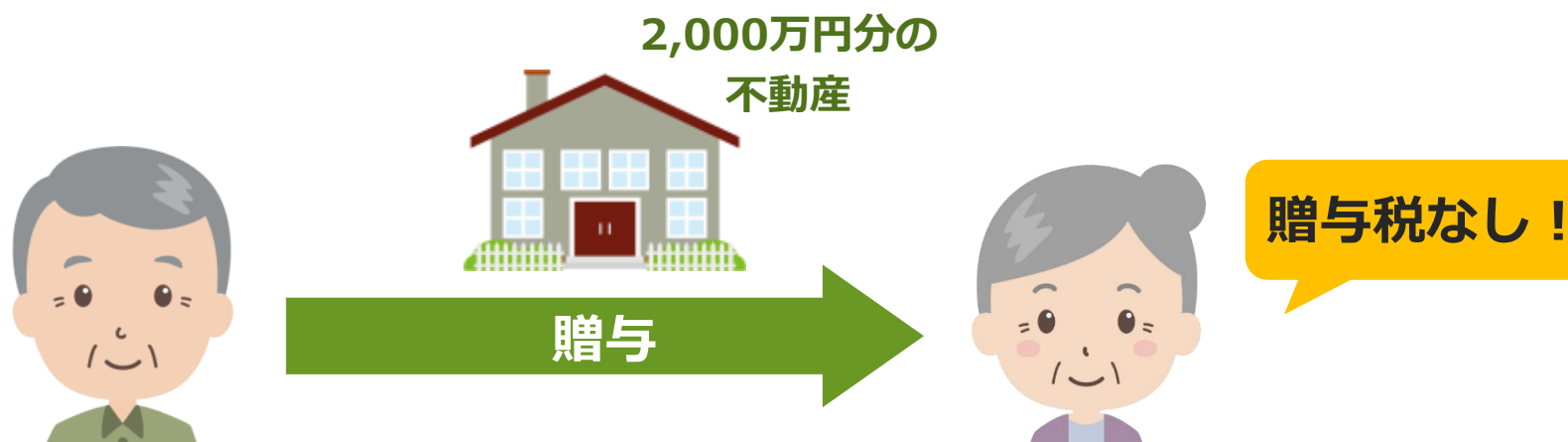


Point

今の住居に住み続けながら、生活資金も得やすくなります。  
(2020年4月に新設された制度です。)

## 4 相続を円滑にするための対策や運用

### 3. 夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除



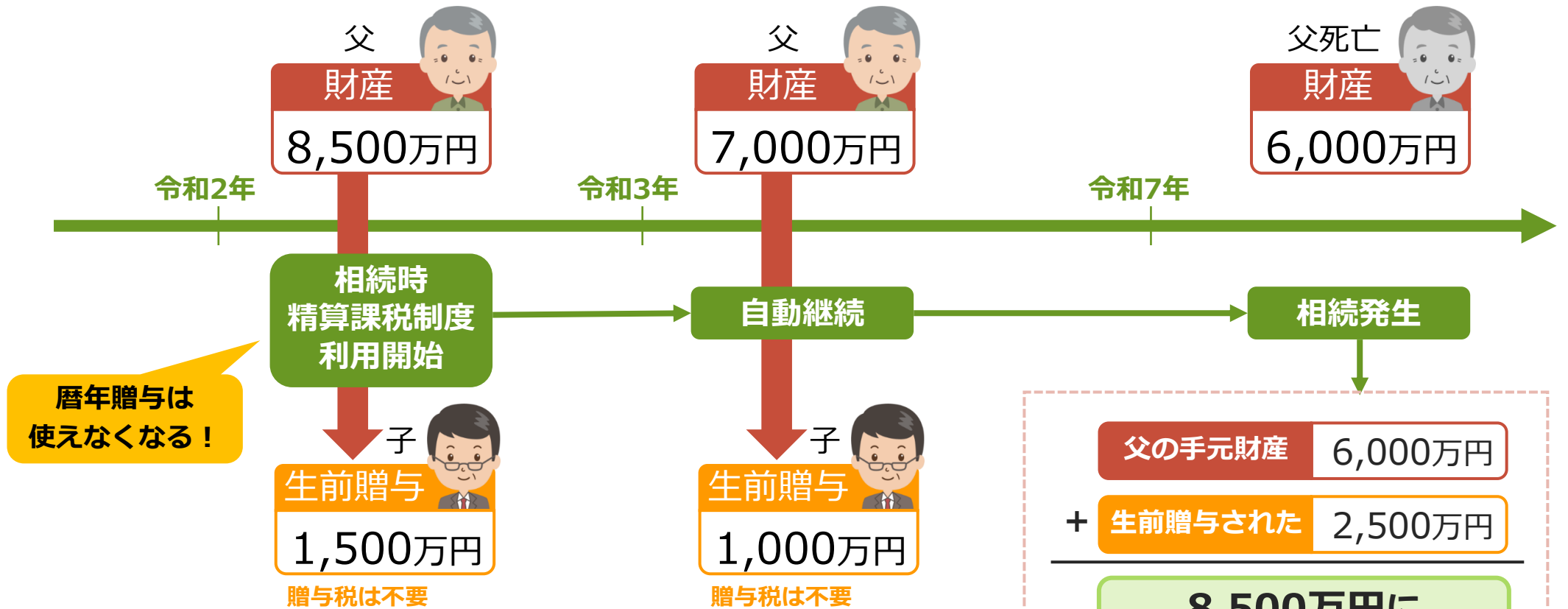
- 対象者**：婚姻期間が20年以上の配偶者
- 対象財産**：居住用財産（土地、建物、購入費）
- 控除金額**：2,000万円

#### Point

同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができません。  
基礎控除110万円と併用して2,110万円まで非課税にすることができます。

# 4 相続を円滑にするための対策や運用

## 4. 相続時精算課税制度



60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の子又は孫に対し、財産を贈与した場合に利用できる制度です。この制度を用いた場合は、それ以後は暦年課税（毎年110万円の贈与まで非課税）は用いることができなくなります。あくまで贈与税の特例であり、相続時には相続税の課税対象となります。贈与税を相続時に精算するものとお考え下さい。

## 4 相続を円滑にするための対策や運用

### 5. 住宅取得資金の特例

#### 一般的な贈与



年110万円以上の贈与  
**「贈与税」発生**

#### 住宅取得資金贈与の非課税制度



子・孫・ひ孫に対して  
マイホーム購入資金としての  
贈与であれば上限額まで  
**「税金0円」**

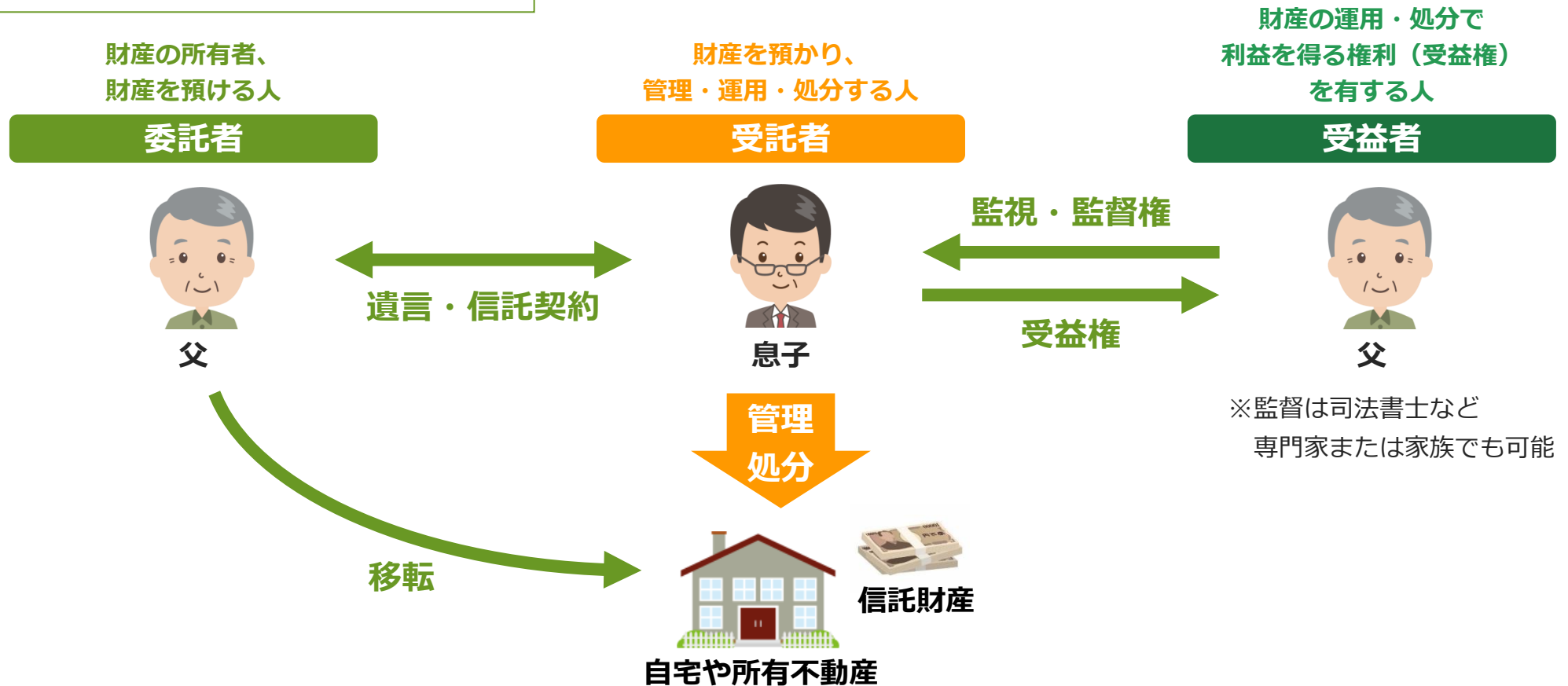
#### Point

不動産契約の締結日や、省エネ住宅なのか？などの条件によって、非課税額が変わります。



# 4 相続を円滑にするための対策や運用

## 6. 民事信託



### Point

遺言書や贈与、後見人などと併用して使用することができます。民事信託の設計は非常に難しく、組成後のトラブルになるので、必ず専門家に相談してください。

## 不動産は「資産」です。

「資産」であるがために、

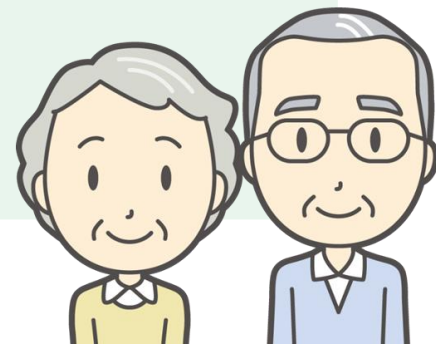
“自分にとっては価値があるが、〇〇さんには価値が無い”

“自宅に対して相続税対策は万全だったが、

その後の固定資産税の支払いがキツイ”

など、人を喜ばせることもあれば、苦しませてしまうこともあります。

**「資産」は「管理」と「計画」がとても重要です。  
今から、できることから、計画をしていきましょう。**



# アイリス相続クラブのご案内

相続・事業承継のメールマガジンや無料財産診断券、  
小冊子プレゼントなどさまざまな特典を無料でご利用頂けます。  
ご希望の方は、アンケートにチェックをお願いします。



# お問い合わせ


お電話でのご相談・ご質問はこちら

東京事務所

 **03-5436-3737**

福岡事務所

 **092-733-1840**

 相続・贈与相談センター®  
アイリス税理士法人