



3. 相続戦略 『節税対策』

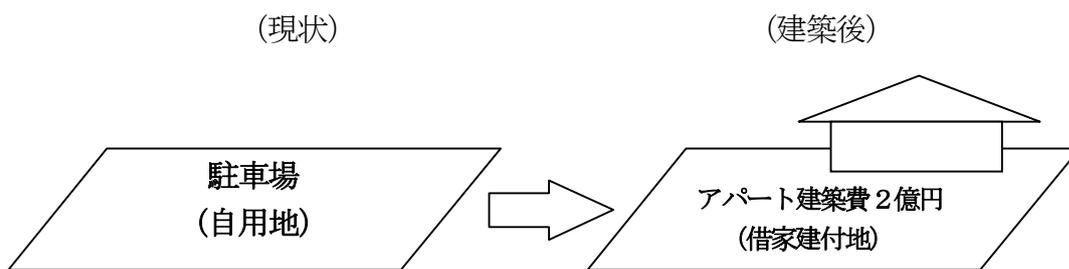
以前にも述べましたように、節税対策ではいかに合理的（合法的）に税金を下げるかを目的とするものです。具体的な対策の代表例を5つ挙げます。財産の中で土地を多く所有されている方は、評価減や特例を活用することで、税金面ではかなりのメリットがあります。但し、現実に実行される場合は、専門家に相談されることをお勧めします。

1. 時価と相続税評価額の格差を活用すること

現金・預金	時価×1.0
土地	時価×0.8
建物	時価×0.6~0.7
上場株式	時価×1.0

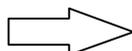
2. 貸家建付地・貸家の評価減を活用すること

■土地の評価 自用地と貸家建付地の相続税評価額の差額
■建物の評価 投入資金と建物（貸家）の評価額の差額
条件：地積：1,000㎡ 路線価：200千円/㎡ 借地権割合 50%



単位：百万円

建物	0
土地	200
負債	0
合計	200



単位：百万円

建物	84	固定資産税評価額（建築費の60%と仮定） ×（1-借家権30%×賃貸割合）
土地	170	自用地評価× （1-借地権50%×借家権30%×賃貸割合）
負債	▲200	※自己資金投入でも効果は同じ
合計	54	約146百万円の評価引き下げ効果

3. 小規模宅地の特例を活用すること

区分 (用途)	特定居住用	特定事業用	貸付用
適用面積	240 m ² 約 72 坪	400 m ² 約 120 坪	200 m ² 約 60 坪
減額割合	80% (20%評価)	80% (20%評価)	50% (50%評価)
主たる 要件	①配偶者が取得 ②被相続人と同居 申告期限まで居住	①被相続人が営んで いた事業を申告期 限まで継承する	①不動産貸付用に供 されている宅地

※適用地積限度：特定事業用＋特定居住用×400 m²／240 m²＋貸付用×400 m²／200 m²≤400 m²

4. 相続税と贈与税の税率差を活用すること

5. 所得分散による相続人世代の財産形成

以 上