



近年の相続税の申告状況

相続税の改正により平成27年に発生した相続税から基礎控除が見直されたため申告者数が大幅に増加しました。また、相続税率も見直され相続財産の総額が多い方については増税となっております。ただし小規模宅地等の減額特例の適用面積が拡大されたことにより対象者の相続税額は抑えられております。

平成27年中に亡くなられた方は129万人でした。その前年である平成26年中に亡くなった方は127万人でした。前年比2万人増加となりました。そのうち相続税の申告義務のある被相続人は10万3千人(8.0%)となりました。前年は5万6千人(4.4%)でしたので約4万6千人増加しました。平成27年中にお亡くなりになった方の100人に8人の割合で相続税の申告義務が発生したことになります。(改正前まではだいたい4%台で推移していました。)

なお、東京都に限っては相続税の申告義務のある被相続人は平成27年で12.7%(平成26年7.5%)となりました。増えた理由は、基礎控除の減少だけでなく、都内の土地の路線価評価が高いことです。都内に不動産をお持ちの方の申告が増えています。

また申告された相続財産の総額は平成27年が1兆4兆5,554億円でし

た。平成26年が1兆4,766億円でした。相続税額は1兆8,116億円となりました。前年が1兆3,908億円でしたので4,208億円の増収となりました。しかし、被相続人一人当たりの相続税額は、平成27年は1,758万円となり、平成26年の2,473万円に比べ前年比の71%となりました。

相続財産の内訳としては①土地が38.0%(前年41.5%)と最も多く、ついで②現金預金が30.7%(前年26.6%)、③有価証券が14.9%(前年15.3%)となっております。家屋は5.3%(前年5.4%)でした。



相続税の申告において相続財産は原則時価評価をします。現金預金や常に相場のある上場株式について評価は比較的容易です。また相続取得後もすぐに換金ができるので相続後においてもさほど問題ありません。

しかし相続財産で最も多い割合を占める土地についての評価は難しいです。時価と言っても売却時価と購入時価とは当然違います。周辺の相場と言ってもその場所の立地条件により決して同じ並びの坪単価が同じ金額で取引さ

れるとは限りません。相続税法では原則時価となっていますが税金計算において公平性を出すために、通達では土地評価は路線価方式としています。

路線価とは毎年7月1日に発表される土地評価の一つです。相続が発生した際はこの路線価をベースに土地を評価します。土地の形状は必ずしも整地された長方形ではなく周辺環境も様々です。土地は相続しても即換価性は低く、所有する維持費もあります。売却時にも税金はかかります。路線価はそのような事情を加味して作成されたものなのでの実勢価格の70～80%程度、公示地価の80%程度とされています。

◆平成29年分路線価の概要

7月に相続税や贈与税の土地等の課税評価額の基準となる平成29年分の路線価が、国税庁より発表されました。

標準宅地の対前年変動率は、全国平均で0.4%（前年0.2%）と2年連続の上昇です。

最高路線価は、東京都中央区銀座5丁目・銀座中央通りで、1平方メートル当たり4,032万円（前年比26.0%上昇）となり、32年連続のトップでした。しかもバブル期の最高額（1992年3,650万円）を超えて過去最高額を更新しました。

都道府県別の路線価をみると、宮城県が3.7%上昇と最も上昇率が高く、次いで東京都及び沖縄県の3.2%で、これに福島県や大阪府などを加えた13都道府県が前年分から上昇している一方、前年分で上昇していた熊本県が地震の影響などにより下落に転じたほか、下落幅は縮小傾向にあるものの32県が下落となっており、地価の二極化が見られます。路線価が上昇していけば、相続税の負担が増えていくこととなります。

◆土地と相続税対策

土地が高騰しますと相続税対策として建築会社等より賃貸不動産の建築を進められます。土地が高騰していれば手元に資金が無くても銀行が喜んで建築資金を貸付けます。銀行より借入れをして建物建てて賃貸すると相続財産評価では、土地の評価が下がるだけでなく、建物の評価も減り、負債（銀行借入金）も増えることで相続税がかなり抑えられます。しかし相続税の節税だけを考えているとその後の不動産の時価の値下がりや、不動産を手放すところか借入金の返済に追われることとなります。



相続後に土地の価額が下落すると、賃貸物件周辺の賃料相場の影響を受けて不動産賃貸収入は下がります。周辺に良い物件があれば空室率も上がります。入居率を維持するには修繕が必要です。不動産収入で貯蓄をする余裕がなければその費用も借入金で行うこととなります。建築会社が建築当初に提案した収支計画通りとはなりません。収益を生まない不動産に借入金の返済と利息の支払いが残る。近年増加する空家の問題、少子化・世帯数の減少、東京オリンピック後の景気後退、消費税の増税などあらゆることを考えて、長期的な視野で見極めなければ、相続税の負担は減ったものの資産価値がそれ以上に減ってしまうことにもなりかねません。

相続対策は必要ですが、対策をする際は十分ご注意ください。

（担当 山本 修）