

## はじめに

平成25年3月29日、「所得税法等の一部を改正する法案」が国会を通過しました。

この法案の成立により平成27年1月1日以降の相続税においては、基礎控除が4割も減額されることになります。相続税は、もはや富裕層だけに課税されるものではなく、一般大衆にも課税が及ぶようになる時代となりました。

さらに、その課税システムを補完するように「マイナンバー法案」も同5月24日に成立しました。これにより、現行の不動産名義の名寄せと同じく、国民の金融資産の名寄せが簡単にできるようになります。国民の資産すべてがガラス張りになります。

筆者（山崎）は、かつて大学では財務分析などの経営学を学んでいました。その後は、建設、保険、税務、不動産などの業界で転職を繰り返してきましたが、平成8年、主に相続と不動産を専門とする資産運用のコンサルタントとして独立しました。

その間、税制も社会環境も激変し続けていますが、節税の知識に関することも、いくら研

究し続けても、とても追いつけないほどの情報過多になっています。

いわゆる相続税の節税対策と呼ばれるもののうち、たとえば小手先のテクニクを駆使するような類いのものは、当然のことながら国税当局とのイタチごっこになりますから、最終的には通達で封じられてしまうわけです。そうすると、また新たな節税テクニックを「新開発」しなければならぬのですが、これはもうキリがない。

本書が意図したのは、実は、そういう通達で封じられてしまうようなリスクのある節税対策の類いを解説することではありません。昔からあるオーソドックスな方法論だけを扱いました。無闇な節税対策には注意が必要です。節税という「薬」には、必ずといっていいほど副作用があるからです。メリットもあれば、デメリットもあるのです。

「不動産を活用して節税をすれば相続財産は増える」。そのようなアナロジは、大きな間違いの元です。「節税をしても相続財産は増えない」ところか、「相続財産が減る」というケースも多いということを知っておいて欲しいと思います。

専門家などの中には、いまだに「不動産を活用して節税をすると相続財産が増える」という幼稚なアナロジを頑なに信じている人が少なくありません。ですが、もしも財産の時価評価と相続税評価の差異が認識できていない場合、致命的な失敗をもたらします。今や不動産の鑑定理論は必須なのです。

節税対策の王道。それは「バランスシートにおける資産個々の相続税評価額を下げても、一方では、時価評価を上げること」。これが副作用の小さい相続税対策のポイントです。仮に、もしも東京郊外の地主層などが「相続税評価額より時価評価額が下がる」対策を実施するとどうなるか。たとえば、どこかの銀行に薦められるままに、借金をしてアパート経営など始めると、どうなるか。

この手の類いの節税をやりすぎると、相続税の納税も、借金の返済も、できなくなってしまう。それが、いわゆる相続破産の原因なのです。

経営学という学問があります。それは定性的な分野と定量的な分野に分かれますが、前者においては、ピーター・F・ドラッカーなどが有名でしょうか。

いわゆる経営組織論などの分野がそれであり、ビジネスパーソンの動機づけなど心理学的な事柄を扱います。しかしながら、これは百家争鳴の世界ではありません。

一方で、定量的な経営学の中には、たぶん100年以上も変わらない古典的なロジックが存在します。それが、バランスシートによる財務分析です。

この定量的な経営学の中では、基本的には借金（負債）は、悪者として扱われます。つまり、専門的な用語を使うと「自己資本比率が低いバランスシートは経営的に不安定である」と解釈されるのです。それが上場企業なら、格付けが下がる原因にもなります。

真の相続対策とは、究極的にいえば「目的に適ったバランスシートの設計と改善」です。納税できる、分割できる、節税できる、介護費用が捻出できる、認知症でも資産が管理ができる。それが可能となるバランスシートと仕組みを設計することです。

このロジックからすると、仮に「地主など富裕層は積極的に借金をして相続税対策をするべきだ」と考えている専門家がいたとしたら、その人は間違いなく頭が悪い人だということになります。地主が借金をすると、間違いなく得をするのは銀行だけでしょ。

日本の不動産融資は、欧米と異なりノンリコース・ローン（物上保証）ではありません。日本では、当該融資目的のための直接的な担保対象だけでなく、その他に共同担保を取られることもあります。もちろん、必ず連帯保証人という人的担保も取られます。

さらに、その後に相続が起きれば、遺言書の有無にかかわらず、その債務は原則として相続人全員で共同相続するものです。つまり、債権者の承諾がなければ、遺言書など何の役にも立たないのです。

今も昔も「相続税対策」という名の「営利目的行為」が横行しています。借金をすれば節税になる。マンションを買えば節税になる。アパートを建てれば節税になる。法人を作れば節税になる。遺言書を作れば遺産分割トラブルはなくなる。

これらの対策の有効性は本当なのでしょうか。

銀行も、不動産業者も、建設会社も、税理士も、弁護士も、本当に信じてよいのでしょうか。もう一度、じっくり考えてみる必要があります。

本書は、従来の類書とは違い、つまり単純な相続税対策というテーマだけではなく、実際に相続が起きるまでの間に顕在化するであろうさまざまなリスクについても、網羅的に触れました。

たとえば親（被相続人）の介護費用の捻出や意思決定能力の喪失への対策をどうするかといった問題を、新たに資産運用や資産管理の問題として捉え、これも相続対策としては非常に重要な事柄だとして取り上げました。

これらの諸問題は、従来の類書にはなかった視点だとは思いますが、実務家なら誰でも気づくテーマなはずなのです。今まで取り上げられなかったのは、摩訶不思議です。

本書は、相続対策を実施したいと考えている一般読者だけでなく、相続対策というものを総合的に捉えようとする専門家やFP（ファイナンシャルプランナー）にとっても、入門編としては、おそらく最良の教科書となることは間違いありません。ぜひとも有効に活用していただければ幸いです。

なお本書は、筆者（山崎）が平成7年に初めて上梓したときから幾多の貴重なアドバイスをいただいた税理士の龍前篤司氏に、一部に共同執筆の労をおかけいたしました。ここ

に深謝申し上げるしだいです。

また、土地家屋調査士・司法書士の神田昭一氏、旭リサーチセンターの川口満氏、ソニー生命保険株式会社の加納敏彦氏にも、さまざまなお言葉をいただきました。編集にあたっては、ファーストプレスの上坂伸一氏、中島万寿代氏、ライターの木村元紀氏には非常にお世話になりました。皆さまには、ここに深くお礼申し上げます。

2013年夏

山崎隆

# 相続と相続税の基礎知識

## 誰も知らない相続の本質

すべての人は相続問題から逃れられない 20  
債務も相続することに注意 24

## 効果のある相続対策に欠かせない、3つのポイント

- ① 分割対策、納税対策、節税対策だけでは財産を守れない 25
- ② 相続税の有無と大きさによって対策の優先順位が変わる 27
- ③ 遺言書より遺産分割協議書が決め手 28

## 相続手続きは時間との闘い。

## 財産を貰うか否か、短期間に迫られる2つの判断

- ① 3カ月以内に相続放棄すべきか否かの判断が必要 29

- ② 相続は、何の手続きをしなくても自動的に開始される  
債務から逃れる「限定承認」は簡単にできない 32
- 「単純承認」か「相続放棄」かの二者択一が現実 34

## 誰でもできる相続税の計算方法

- 財産の総額と法定相続人の数で税額は決まる 35
- 納税額は、3つのステップで計算する 38
- 二次相続も想定して分割方法と相続税額を考えよう 44

## 相続財産の金銭的な価値を割り出す方法

- 「時価」で評価するのが基本 46
- 土地の時価にはさまざまな種類がある 48
- 法規的には建築できない土地も課税対象になる 50
- 利用制限のある土地は評価が下がる 51

## 贈与税は、相続前に財産をもらった人が払う税金

いくら夫婦でも、親子間でも贈与税はかかる 55

毎年110万円の基礎控除を使える「暦年課税」 56  
配偶者への居住用財産の贈与は2000万円まで非課税 59  
贈与税ゼロで2500万円の財産を子や孫に移転できる「相続時精算課税」 60  
期間限定の特例に注意…「住宅取得資金等の贈与税の非課税制度」など 63  
教育資金なら1500万円まで非課税で贈与できる特例も 64

## 現金化が鍵を握る納税対策

現金一括払いが原則 67

「延納」は国への借金 68

「物納」は実質的に困難 72

## 相続争いを防ぐ分割対策

親が生きているうちに遺産分割案をまとめておく 77

生前に「相続税の申告書」を想定して準備しておこう 78

「とりあえず配偶者に……」は禁物 79

「共有」より「代償分割」が望ましい 81

「寄与分」と「特別受益者」に配慮する 83  
遺言書が「争族」の原因になることもある 85

## 本当に有効な遺言書の書き方

残すなら公正証書遺言がベスト 89

有効な遺言書は法律で決まっている 94

「遺留分」に気をつける 95

遺贈には2つの方法がある 97

「死因贈与」は贈与税ではなく相続税の対象 99

## 問題を複雑にする「債務の相続」

債務が相続破綻の危険性を増幅する 100

連帯保証が一番危険な簿外債務 101

デフレ時代の借金の怖さを知る 104

財産の内訳は時価会計のバランスシートでチェックする 105

債務を甘く見るとあつという間に財産は消滅する 106

# 相続対策の実務と応用

## 最強の相続税対策を立てる秘訣

- 予備知識として相続関連業界の利益構造を知っておく 112
- 広くて深い相続対策の真髄 114
- 相続税対策のポイントは「シンプル・イズ・ベスト」 116
- 正しい相続対策のガイドライン 121

## 「生前贈与」を活用する

- メリット…基礎控除額まで無税で贈与でき、相続財産を減らせる 123
- デメリット…生前贈与はドラ息子を育てる 124
- 正しい活用法…生命保険の保険料の生前贈与なら無難 130

## 配偶者に対する各種特例を活用する

- メリット…配偶者への居住用財産の贈与は2000万円まで 131
- デメリット…権利関係が複雑化しトラブルの元に 132
- 正しい活用法…二次相続までのシナリオを作ればOK 135

## 「養子縁組」を活用する

- メリット…法定相続人が増えて相続税の基礎控除が大きくなる 136
- デメリット…養子縁組は分割トラブルの温床 138
- 正しい活用法…節税よりも分割対策に使う 139

## 借金による「債務控除」を活用する

- メリット…相続税の課税価格が圧縮される 142
- デメリット…債務超過の危険が増す 143
- 正しい活用法…自己資本で投資をする 147

## 「アパート建築」による貸家建付地の評価減を活用する

- メリット…更地にアパートを建てると相続税評価を下げられる 149

デメリット…アパート建築で不良資産を作るおそれ 150

正しい活用法…相続対策で賃貸経営をしたいなら、

1戸建て・タウンハウス・分譲タイプがいい 155

## 収益用不動産への「資産組み換え」を行う

メリット…入居者付きのマンションを購入すれば収益性と換金性が高まる 158

デメリット…物件選びを間違えると不良資産に変わってしまうおそれ 160

正しい活用法…換金性の高い収益用不動産を厳選する 163

## 不良資産を優良資産に換える

「借地・底地」を整理する 163

「広大地」を開発する 165

悪条件の土地を改善する 166

## 「法人」を活用する

メリット…個人資産を法人化して節税と遺産分割対策の一石二鳥 167

デメリット…法人の維持費がかかり過ぎることも 169

正しい活用法…経営的な視点を持つことが大切 170

## 「遺言書」を活用する

メリット…遺産分割がスムーズに進む？ 173

デメリット…不完全な遺言書はトラブルの元になる 174

正しい活用法…法定相続人以外への遺贈には有効 178

## 「遺言信託」を活用する

メリット…信託銀行に遺言執行の手続きを任せられることができる 181

デメリット…利益相反する利害関係者に中立的な判断は不可能 182

正しい活用法…弁護士など真の第三者に執行を任せろべき 184

## 「後見制度」を活用する

メリット…親の判断能力が衰えたときのサポートになる 185

デメリット…後見制度は認定が難しい 188

正しい活用法…「民事信託」を活用する 190



# 真の相続税対策とは？

## 「生命保険」を活用する

192

メリット…生命保険は「時間を買う」効果がある 192

デメリット…税務と法務にかかわる高度な知識が必要 193

正しい活用法…目的に合わせて4つのプランを駆使する 194

## 真の相続対策とは祖父母、親子、孫三世代の人生設計

202

テクニカルな節税法は時代や状況の変化に耐えられない 202

「相続税対策」とは、すなわち「財産の経営学」＝バランスシートの設計

204

お金をザクザク生む「打ち出の小槌」を持つ 205

おわりに

用語集

214 210

