



2018年春号

上原会計事務所

長野県松本市島立1095番地1デザインセンタービル2F
TEL : 0263-88-2514 / FAX : 0263-88-2516

Topic

小規模宅地等の特例はどれだけ利用されているか

相続税に関する特例措置である、「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」（以下、小規模宅地等の特例）。

中でも多く利用される、被相続人が住んでいた家の宅地等（特定居住用宅地等）と、事業的規模ではない貸付用の宅地等（貸付事業用宅地等）が、平成30年度税制改正で見直されます。

これらの宅地等に係る特例の利用状況を、会計検査院発表の資料※からみていきます。

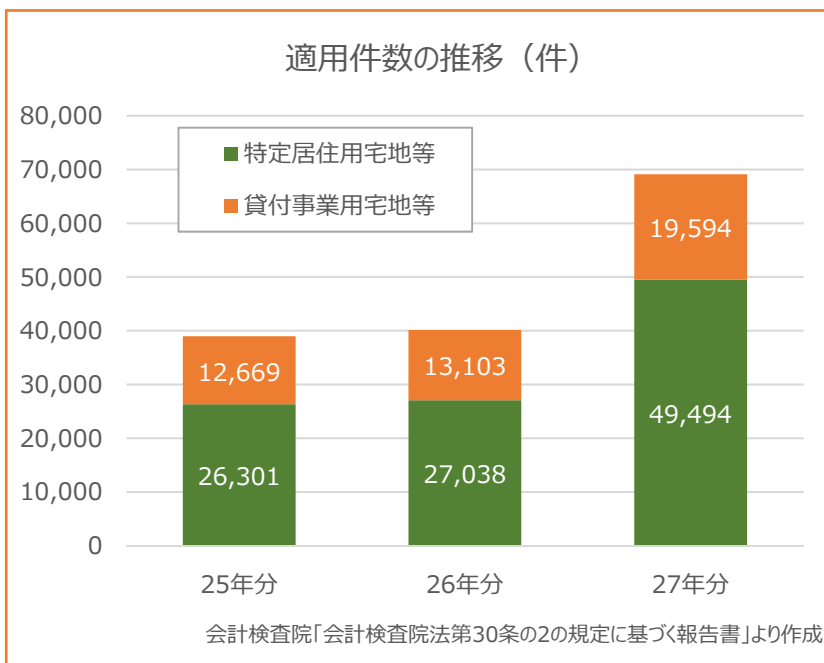


特定居住用宅地等の適用件数は5万件に迫る

これらの宅地等の適用件数の推移をまとめるとグラフのとおりです。

25年度税制改正の影響で、27年度から相続税の課税対象となる人が増加し、この特例を活用する人も増えているようです。

次ページでは、最も適用件数の多い、特定居住用宅地等に関する30年度税制改正の内容をみていきます。



※会計検査院「会計検査院法第30条の2の規定に基づく報告書「租税特別措置（相続税関係）の適用状況等について」平成29年11月」

http://www.jbaudit.go.jp/pr/kensa/result/29/pdf/291129_zenbun_1.pdf

～2018年春号 目次～

小規模宅地等の特例はどれだけ利用されているか.... 1
H30 税制改正 小規模宅地等の特例 ～家なき子に制限..... 2

生命保険金と相続放棄.....4
相続対策としての不動産投資のポイント.....6
健康診断との上手なつきあい方.....8

H30 税制改正 小規模宅地等の特例 ～家なき子に制限

平成30年度税制改正には、小規模宅地等の特例についての見直しが含まれています。この見直しのうち、いわゆる「家なき子」の対象となる者の制限について解説します。

Question

平成30年度の税制改正で、小規模宅地等の特例の一部が改正されると聞きました。

そのなかで、実家を相続により取得した場合に減額できる「特定居住用宅地等」について、この特例が適用できる「別居の親族」の範囲が狭くなるそうですが、具体的にはどのように改正されるのでしょうか？



Answer

これまで、相続開始日前3年以内に、自己又は自己の配偶者が所有する住宅に住んでいなければ要件を満たしていましたが、改正後は、この住宅についてこれらの者以外にも“3親等内の親族”あるいは“特別の関係のある法人”が所有する住宅も加わった他、住んでいる住宅が過去自己所有の住宅として住んだことがないことも加わることとなります。

特定居住用宅地等とは

亡くなった方（被相続人）が生前所有していた宅地等を相続又は遺贈（以下、相続）により取得したときに、相続税の計算上、その宅地等の評価額を減額できる制度（小規模宅地等の特例）があります。このなかには、住宅を相続したときに減額できる、右上の「特定居住用宅地等」の特例があり、現行では主に下表の要件

特定居住用宅地等：

被相続人等が居住していた宅地等を一定の者が相続した場合に、その宅地等の評価額を330㎡まで80%減額できる

に該当する者が適用を受けることができます。この要件のうち被相続人と別居の親族である、通称“家なき子”について、平成30年度税制改正により、制限が加わることとなりました。

○特定居住用宅地等の適用を受けられる者の主な要件

取得者	要件（取得者ごとの要件は全て満たすこと）
配偶者	無条件（同居要件なし）
被相続人と同居の親族	① 相続開始前から被相続人と同居しており、相続税の申告期限までそこに住んでいること ② 被相続人と住んでいた住宅の敷地を、相続税の申告期限まで保有し続けること
被相続人と別居の親族（家なき子）	① 被相続人の配偶者、相続人である被相続人の同居親族がないこと ② 相続開始日前3年以内に、日本国内にある次の者所有の住宅に住んだことがないこと イ. 自己 ロ. 自己の配偶者 ③ 被相続人が住んでいた住宅の敷地を、相続税の申告期限まで保有し続けること

改正により、条件が厳しくなります

本来の“家なき子”は、「マイホームを持たない賃貸暮らしの相続人に、被相続人の住まいを継いでもらう」という趣旨です。しかし、もともとマイホームがあるにも関わらず、これを事前に他の親族等へ売却し、実家を相続

する際にこの特例を適用できるように対策を施す等、趣旨にそぐわない形での制度利用が問題視されてきました。

このようなケースを排除すべく、“家なき子”の要件のうち②について下記のように改正され、また④の要件が追加されます。



○改正後の“家なき子”の主な要件（全て満たす必要があります）

改正前	改正後
① 被相続人の配偶者、相続人である被相続人の同居親族がいないこと	
② 相続開始日前 3 年以内に、日本国内にある次の者所有の住宅に住んだことがないこと イ. 自己 ロ. 自己の配偶者	② 相続開始日前 3 年以内に、日本国内にある次の者所有の住宅に住んだことがないこと イ. 自己 ロ. 自己の配偶者 ハ. 自己の 3 親等内の親族 ニ. 自己と 特別の関係がある一定の法人 ※1
③ 被相続人が住んでいた住宅の敷地を、相続税の申告期限まで保有し続けること	
—	④ 相続開始時に住んでいる住宅について、 過去に一度も所有したことがないこと

※1 具体的な範囲については、改正後の法令等を確認する必要があります。

○改正によって適用できなくなるケース

相続開始の 2 年前から現在まで、叔父が所有する住宅を賃借して住んでいる場合

叔父は 3 親等内の親族に該当するため、上記②の要件を満たさないこととなります

マイホームを相続開始の 10 年前に子へ売却し、子名義となったその家に引き続き住んでいる場合

上記④の要件を満たさないこととなります

○改正後も引き続き適用できるケース

マイホームを相続開始の 5 年前に会社へ売却し、その後現在まで第三者所有の賃貸マンションに住んでいる場合

上記②④の要件いずれも満たします

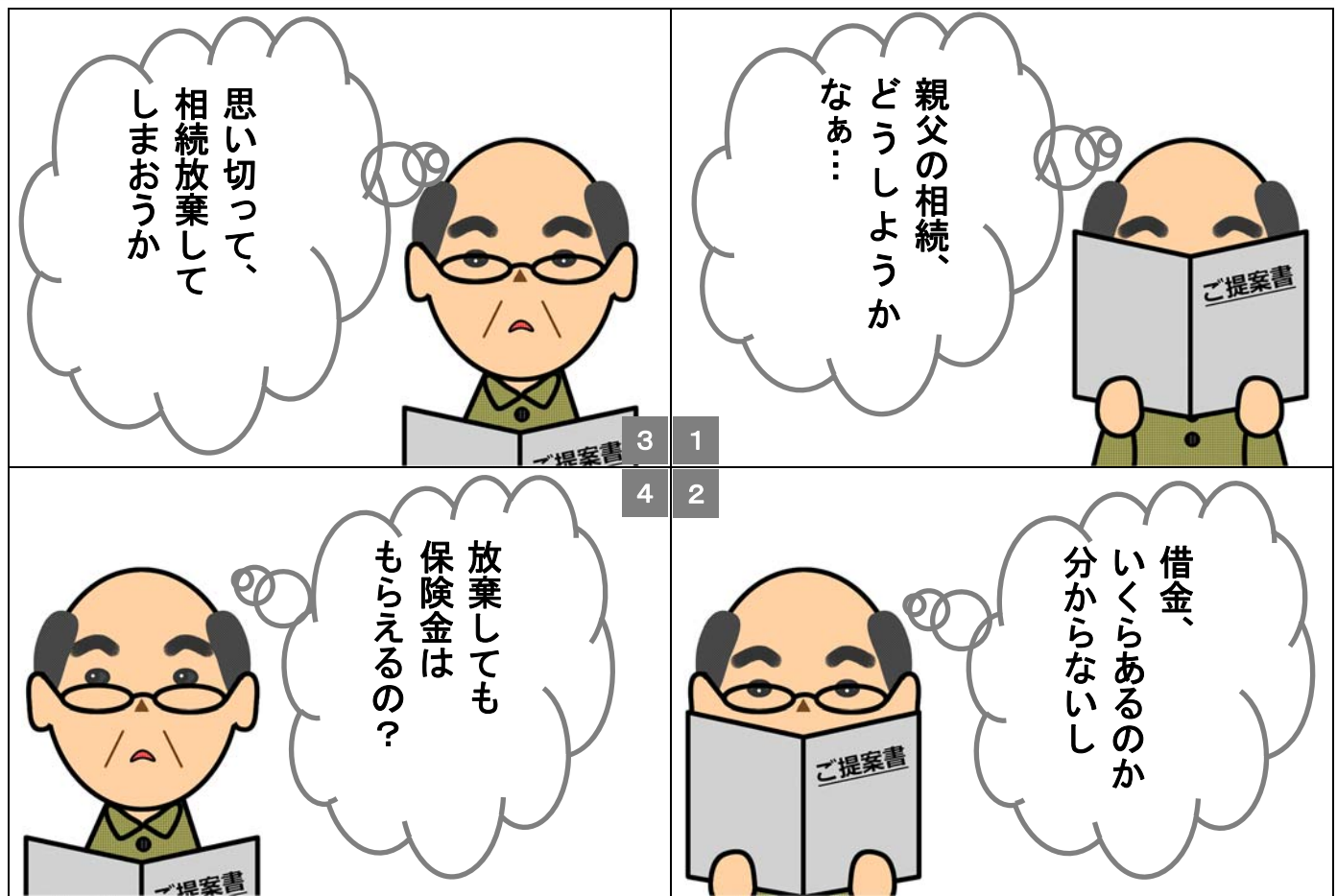
この改正は、平成 30 年 4 月 1 日以後開始の相続より適用※2 されます。要件を満たす場合は税負担を軽減することができますので、当事務所までご相談ください。

※2 平成 30 年 2 月 2 日に国会へ提出された改正法案によると、32 年 3 月 31 日までの相続に経過措置の適用が明記されています。

参考条文等：措法 69 の 4③二ロ、措令 40 の 2⑪、平成 30 年度税制改正大綱 二 5 [廃止・縮減等] (1)、所得税法等の一部を改正する法律案要綱 他

生命保険金と相続放棄

被相続人にどれだけの債務があるのかわからないため、相続放棄をすることにしました。相続放棄をしてしまうと、生命保険金を受け取ることはできなくなるのでしょうか。



受取人が指定されている場合

相続放棄をした場合、生命保険金の受取人となることはできるのでしょうか。

「受取人」として特定の者が指定されている場合は、保険契約の効果として、受取人は生命保険金請求権を固有の権利として取得します。つまり、受取人に支払われる生命保険金は「受取人の固有の財産」となり、**相続財産には含まれません**。

たとえ受取人が相続放棄をしたとしても、生命保険金を受け取る権利は、あくまでも

「固有の財産」。被相続人の相続財産となるものではありませんから、生命保険金を受け取ることができます。



受取人が「相続人」となっている場合

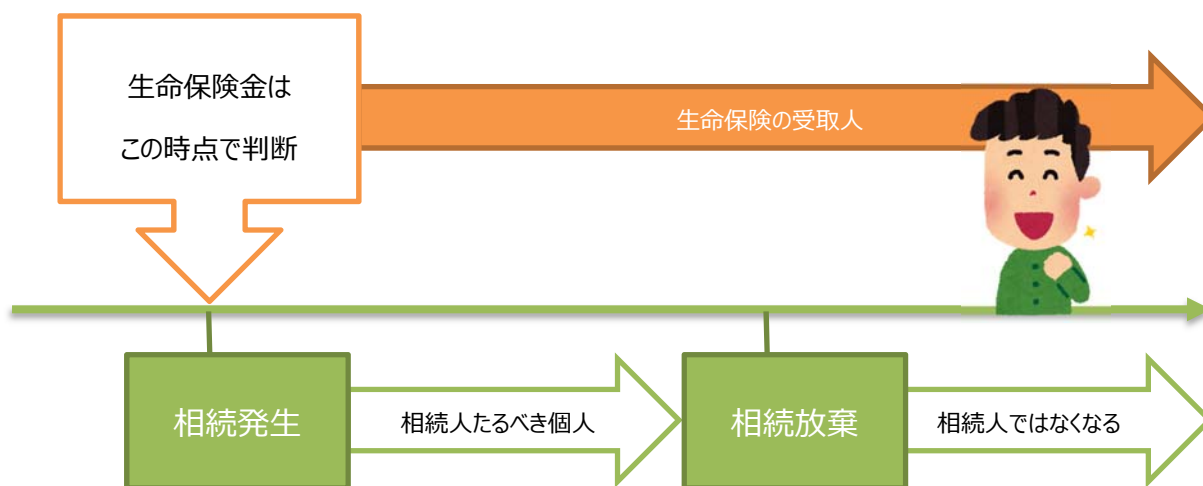
では、生命保険金の「受取人」が、特定の人の名前ではなく「相続人」となっていた場合はどうでしょうか。相続放棄をしてしまうと相続人ではなくなってしまうため、受取人たる「相続人」からも外れてしまうのでしょうか。

「相続人」の解釈は複数ありますが、最高裁は「**保険金請求権発生当時の相続人たるべき個人**を指す」と示しています。

この「保険金請求権発生当時の相続人たるべき個人」とは、「死亡の時にその保険の契約者の相続人たり得た者」を指し、「その後も放棄をせず相続人であり続ける者」を意味するものではないと解釈されています。

また、「**保険金請求権**」は、**相続財産とはならない受取人固有の権利**であると考えられています。

よって、相続放棄をした相続人であっても、生命保険の受取人になることができます。



相続税は課税対象に

上述のとおり生命保険金は受取人の固有の財産であり、相続財産ではありません。しかし、**税法上は「みなし相続財産」として相続税の課税の対象**となります。これは相続放棄をした場合でも同じです。被相続人の相続財産（保険金の受取額を含む）が基礎控除を超えるときは、相続放棄をした場合でも申告納税の義務を負います。

なお、相続人が受け取る生命保険金には一定の非課税の範囲が認められますが、**相続放棄をした者には適用されません**ので注意してください。



相続対策としての不動産投資のポイント

相続対策としての不動産投資が注目されますが、投資額も高額なため、慎重な方も多いのではないのでしょうか。不動産投資の効果は、適用される相続税率によって異なります。また、相続財産の評価額軽減だけでなく、将来の現金化の判断も重要です。

不動産価格が高いときは、投資に適している？ 適していない？

現在、三大都市圏や主要地方都市の不動産は、全体的に高値で売買されています。

不動産投資において、収入が一定の場合（一般的に賃料等の収入は価格の様に激しく変動しません）、不動産価格の上昇は、利回りの低下を意味します。よって、本来であれば、現在のような不動産価格が高値の状況下での不動産投資はあまりお勧めできないということになります。



相続対策ならば、話は別

ただし、相続税等の税対策が主目的となると、少し話は違ってきます。

現在、都心部の不動産に投資した場合（立地や物件によって異なります）、その相続税評価額は、購入価格の半分以下になるものと推測されます。

皮肉なことですが、利回りが下がる一方で、相続税対策としての効果は高くなっています。



仮に、相続税の限界税率^{*}50%の方が、都心部の不動産を1億円で購入し、その相続税評価額が4,000万円だったとしましょう。想定の上では、相続税負担が最高で3,000万円軽減されることとなります。実際に相続税が3,000万円軽減されたとすれば、その後、8,000万円で売却したとしても、トータルで考えると有益な不動産投資であったといえるかもしれません。

しかし、限界税率が30%であった場合には、有益な不動産投資であったとはいえないような気がします。



市況の反転や売却を想定しての検討を

現況下において都心部の不動産の購入を検討する場合には、不動産市況が反転（悪化）する可能性を見込み、売却時には譲渡損が生じる前提で判断されることをお勧めします。その考えに基づくと、不動産投資ができる人は、かなりの資産家に限定されてくると思います。

また、相続税対策として不動産投資を検討する場合は、長期所有する考えであっても、一定期間経過後の売却を想定した上で、判断されることをお勧めします。



不動産活用の場合は？

不動産活用（所有地に賃貸建物を建築）となると、話は更に違ってきます。不動産活用の場合は長期所有が前提になると思います。現状と活用後の比較検討による判断をお勧めします。



また、賃貸建物竣工から一定期間経過後の売却を想定すると、その価格は建物建築費程度にしかならず、都心部の不動産投資を上回る損失が生じる場合が多いといえます。不動産活用を行う前には、不測の事態が起こった場合を想定し、金融資産や他の不動産売却等で、不動産活用にかかる借入金の返済が可能かどうかを、必ずご確認ください。なぜなら、不動産活用を行った物件を売却しても、その借入金が完済できるか否かという程度にしかならない可能性が高く、そうなる、現状のままの方が良かった（不動産活用は失敗だった）ということになってしまうからです。

不動産投資、不動産活用のいずれの場合においても、慎重な判断が求められます。一方で、判断にあまり時間をかけ過ぎると、その間に市況等の環境が変化し、前提条件が変わってくる恐れもあります。速やかな判断も求められます。

※限界税率

10%～55%と8段階式に構成されている税率の中で実際に適用される一番高い税率を指します。相続税の速算表を用いる場合に使われる税率です。

健康診断との上手なつきあい方

健康診断の通知が来ても、「病院に行くのが面倒」「健康には自信がある」など、受けないままで過ごしていませんか。どうして健康診断を受けた方が良いのか。その意味を様々な視点で考えつつ、自分の健康について向き合ってみましょう。

健康診断の意義とは？

日本人の主な死因は、がん、心疾患、脳血管疾患などに代表される生活習慣病が6割を占めています。生活習慣病はその名の通り、偏った食事や運動不足、飲酒、喫煙、ストレスなど、不健康な生活の積み重ねによって発症する病気です。厚生労働省が行った調査では、生活習慣病は男女ともに40歳以降に増加することがわかっています。

しかし、初期は自覚症状がないことが多く、気づかない間に進行してしまうことも少なくありません。健康診断を受けることで、病気の早期発見および早期治療が可能となるのです。また、診断結果が自分の生活習慣を見直すきっかけとなれば、病気の予防にも役立ちます。医療費の増大が懸念されている昨今、健康診断は自分のためにも世の中のためにもなるといえます。

毎年の健康診断は不要論も

自治体でも職場でも健康診断は毎年実施されるものです。特に企業の場合、年1回以上の定期健診が義務付けられています。しかし、この毎年行う健康診断に対して真っ向から異論を唱えるのが、米国総合内科学会です。健康な人に対する毎年の健康診断はあまり意味がなく、健康維持にも長生きにもつながらないという声も聞かれます。たとえば、問題がないのに異常と診断される「偽陽性」は、不必要な2次検査を招くとの見解も。ときには、それが健康な人を被ばくにさらすことにもなりかねないと考えられています。



被ばくのリスクはレントゲン検査がよく知られています。ただ、日本では一般的な健康診断における胸部エックス線写真は1枚のみですから、過剰な心配はいらないとされています。

健康診断との良い関係性とは

ひとくちに健康診断といっても、診断内容や検査項目の種類は多岐にわたります。被ばくリスクについて触れましたが、がん検診によっては、被ばく線量も撮影枚数も多く、日本国内でも医療が原因の2次がんのリスクを高めるとの声があります。

やみくもに受けるのではなく、自分に必要な検査を取捨選択することが健康維持のカギです。自分の年齢や生活習慣を振り返り、どんな検査を受けるべきか考えてみましょう。かかりつけ医に相談してみるのも一つの方法です。

もちろん、検査を受けて満足するのではなく、その結果に基づいて健康的な生活を送ることに意味があります。検査に引っかかったときは、速やかに2次検査を受けることが大切。自分の体としっかりと向き合いながら、健康な毎日をお過ごしください。

