

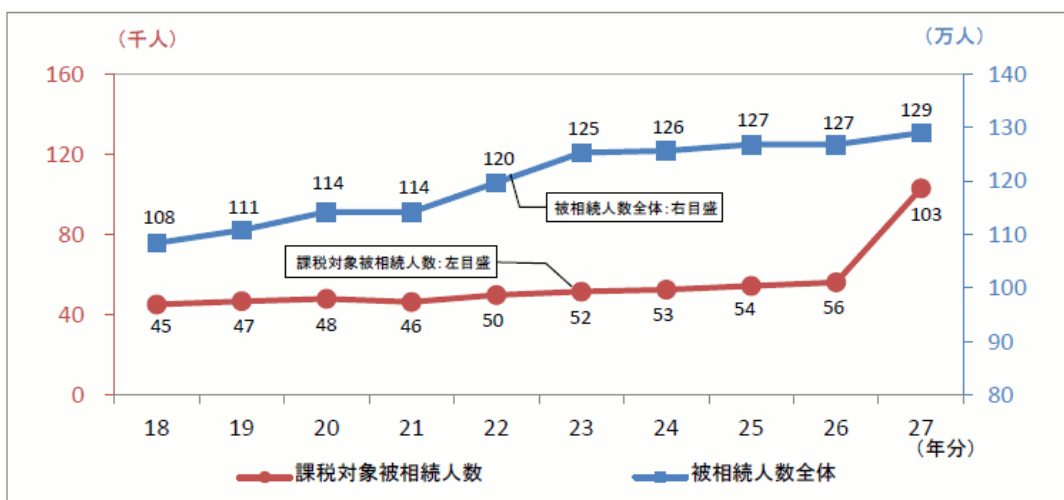
(はじめに)

2018年度(平成30年度)税制改正における相続税関係の改正については、最後に述べる相続登記に係る登録免許税がごく限られた要件の下で免税とされる措置が決められた以外は、平成28年度税制改正における相続された空き地・空家の譲渡に係る相譲渡所得の3000万円控除のような、土地・住宅政策的な意味を持つ税制改正はなかった。しかし、よく知られているように、2020年以降の所得に適用される給与所得及び公的年金等所得の所得控除額が拡大されることが決定され、2020年から増税路線が敷かれることから、これとの対比で、富裕層に対する資産税である相続税については、従来からその適用要件の甘さが指摘されていたところであり、税制の垂直的な公平を図る観点から、相続税を軽減する一部の特別措置を見直す決定がなされたことが大きな特徴と言えるだろう。以下、この点について紹介する。

(相続税の課税強化と小規模特定居住用宅地に係る優遇措置の拡大)

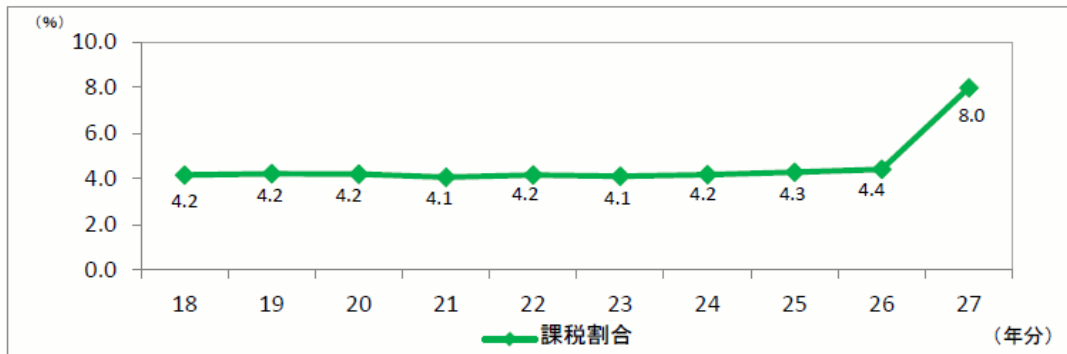
相続税の基礎控除額は、地価の急騰による相続財産の価格上昇に対応してバブル期に引き上げられたが、その後の地価下落にもかかわらず、据え置かれていた。また、税率構造についても、昭和63年以降累次にわたり、最高税率の引下げを含む累進構造の緩和が行われたことから、相続税の税収がピーク時(平成5年の2.9兆円)に対し平成27年は1.8兆円)の6割程度に減少し、相続税の所得再分配機能の低下につながっていると指摘されていた。こうした状況を受けて、所得再分配機能を強化し、税収増を図るため、2013年度(平成25年度)税制改正において基礎控除額を、2014年までの相続開始については、相続税の基礎控除額は「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」だったものが、2015年以降の相続開始からは「3,000万円+600万円×法定相続人の数」へと、6割に圧縮する相続税法の改正が行われ、2015年(平成27年)から施行されて、課税対象者が都市部を中心に増加している(図表1-1, 1-2)。

(図表1-1) 被相続人数全体と相続税の課税対象被相続人数



(注) 財務省公表資料による。

(図表 1 - 2) 課税割合 (課税対象被相続人数/被相続人全体 × 100(%))



(注) 財務省公表資料による。

こうした中で、多くの相続税納税者にとって評価額が高額で相続税納税上の負担増が大きい一定の小規模宅地については、課税強化への影響を緩和するため、相続税強化が行われた 2015 年に、被相続人が居住していた一定要件を満たす居住用敷地の相続税評価額を 80%減額する小規模特定居住用宅地の特例面積の適用上限面積が 240 m²から 330 m²へと引き上げられた (なお、この改正と同時に、同じく相続税評価額が 80%減額される小規模特定事業用宅地の特例面積 400 m²と小規模特例居住用宅地 330 m² (合計 730 m²) の完全併用が可能になるという優遇措置も併せて講ぜられた)。

この結果、遠藤純一税理士が国税庁に情報公開請求を行い確認したところによれば、小規模特定居住用宅地として 80%の評価減の特例を受けた税負担を伴う件数は相続税課税が強化された 2015 年 (平成 27 年) には 4 万 9494 件と、増税前の 2014 年 (平成 26 年) 分の 2 万 7038 件に比べ、1.8 倍に増加した。

((株) タクトコンサルティングの遠藤純一氏のホームページコラム記事 (2017.4.17) を土地総合研究所がご本人に確認の上記載)。

(図表 2) 現行 (平成 29 年末段階) の相続税に係る小規模宅地等の特例の主なもの

被相続人の用途	相続人の条件	減額対象面積上限	減額率
①特定居住用宅地	<ul style="list-style-type: none"> 配偶者 同居の子供など親族が相続し申告期限まで住み続ける場合 上記該当者がいない場合、相続開始前 3 年以内に本人やその配偶者の所有する家屋 (相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。) に住んだことがない親族で、相続開始から申告期限までその宅地を保有している場合 	330 m ²	80%
②特定事業用宅地	<ul style="list-style-type: none"> 事業を申告期限までに相続人が承継する場合 	400 m ²	80%
③貸付事業用宅地	<ul style="list-style-type: none"> 申告期限まで相続人が引き続き貸付事業を行う場合 	200 m ²	50%

(注) 1. ①と②を併用する場合は合計 730 m²まで完全併用ができる。しかし①、②、③の併用、①、③の併用、②、③の併用の場合は面積の調整が必要である。

2. 適用の制約式は①×200/330+②×200/400+③≤200(①、②、③は上記の各用途に供される相続土地面積である)。

(参考) 「特定居住用宅地等」として特例を受けるための条件については、相続される宅地が被相続人の居住用であったことが前提となるが、2013 年までは被相続人が老人ホームで暮らしている場合には適用が認められなかった。しかし、2014 年からは、被相続人が老人ホーム (租税特別措置法施行令第 40 条の 2、第 2 項に定められたものに限る) の終身利用権を取得した場合であっても、(1) 介護が必要なため入所したものであること、(2) その家屋が貸付け等の用途に供されていないことという要件を満たせば、被相続人の居住用宅地として認められるように要件が緩和されている。なお平成 30 年度税制改正において、老人ホームの対象に介護医療院 (従前の介護療養病床) が追加される。

また、従来は行き来できないような完全独立型の二世帯住宅では「同居」していたとみなされず、二世帯住宅の相続人は特定居住用宅地の特例が受けられなかったが、2014年からは同居要件を満たすものとされた。ただし、建物を区分登記していると適用要件を満たさず、建物を共有名義にしている相続人には建物の敷地全体について特定居住用宅地の特例が適用できるとされていることに留意が必要である。

ところで、この被相続人が居住していた宅地に適用される相続税特定居住用宅地の特例は、①被相続人の配偶者が相続するのであれば無条件に適用を受けられること、②子やその他の親族が相続する場合は、原則として被相続人と同居し、相続開始時から申告期限まで引き続きそこに居住し、その宅地を所有していれば適用を受けられること、①及び②に該当する相続人がいない場合は、③相続開始3年以内に自分あるいは配偶者の持家に居住していない相続人は、相続開始時から申告期限までその宅地を所有していれば適用を受けられること、になっていた。

（特定居住用宅地の特例の強化に向けた見直し）

しかしこの③については、2017年11月、会計検査院から「租税特別措置（相続税関係）の適用状況等についての報告書」が出され、小規模宅地の特例については、「適用を受けてから短期のうちに当該宅地を譲渡し、事業または居住の継続への配慮という政策目的に沿ったものとなっていないため、相続税軽減措置の透明性を向上させ、その適用に当たり国民への説明責任を果たす」旨の改善を促す所見が示されたことから、2018年度（平成30年度）税制改正によりその要件がより厳しくされることになり、2018年4月1日以降の相続について適用されることになった。

その内容は、現行制度では、この特例を使うため、相続人が元々宅地を所有していて特定居住用宅地の特例の適用対象でないような場合に、自分が所有する法人に土地を売却したり、相続人の子供に宅地を贈与したりして、特定居住用宅地の特例要件を満たすような外形的な状態が意図的に作出されていることが問題であるとされ、このような悪用を封じるため、①相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人等が所有する国内にある家屋に居住したことがある者、②相続開始時において、居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者、については特定居住用宅地の特例の対象外とされた。

（貸付事業用地の特例の見直し）

また、同様の状況は小規模宅地の特例のうちの貸付事業用宅地の特例にもみられ、上記会計検査院の「租税特別措置（相続税関係）の適用状況等についての報告書」は小規模貸付事業用地にも視野を広げて改善を促しており、相続の直前に、節税目的のため、現金等を貸付用不動産に転換し、駆け込み的に不動産賃貸業が始められた個人の相続土地に対して相続税評価額の軽減措置を講ずることは制度の趣旨に反するとして、同じく2018年度（平成30年度）税制改正により、貸付事業用宅地の評価減の特例対象範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地が除外されることになった（ただし、本見直しは2018年4月1日以降の相続について適用し、2018年3月31日以前に貸付事業に供していた土地は、従前通りの取り扱いである）。

（広大地評価の見直し）

広大地評価とは、その地域の標準的な宅地の面積に比べ、面積が広大な宅地を言い、開発・利用に際し、道路、公園などの公共的な施設が必要になるため、その負担分を相続税評価額から減額調整するこ

ととされる仕組みを言う。広大地評価の対象とされる土地面積は三大都市圏では 500 m²以上、その他の地域では 1000 m²以上が目安とされ、面積が大きくなるほど減額割合が大きくなり、最大で 65% の評価減を受けることが可能だったため、不当に資産家の節税対策に利用されていると指摘されていた。このため、2017 年度（平成 29 年度）税制改正大綱を受けて、今回、財産評価基本通達 24-4 に定める「広大地の評価」が削除され、これまで考慮されなかった土地の形状等の補正を織り込んだ広大地に係る補正規定が 20-2 に「地積規模の大きい宅地の評価」として 2017 年（平成 29 年）6 月 27 日に新設され、2018 年 1 月 1 日以降の相続より施行され、最大の評価減が 33% に改正前にとどめられ、従前に比べ、1.4 ～2.1 倍の相続税評価額が適用されることになった。

（図表 3）広大地の評価額の補正方法の変更

地積	【廃止】	【新設】規模格差補正率			
	広大地補正率 ①	三大都市圏 ②	増加率 ②/①	三大都市圏以外 ③	増加率 ③/①
500 m ²	0.575	0.80	139%	-	-
1000 m ²	0.55	0.78	142%	0.80	145%
2000 m ²	0.50	0.75	150%	0.76	152%
3000 m ²	0.45	0.74	164%	0.74	164%
4000 m ²	0.40	0.72	180%	0.73	183%
5000 m ²	0.35	0.71	203%	0.72	206%
6000 m ²	0.35	0.70	200%	0.70	200%
7000 m ²	0.35	0.69	197%	0.69	197%
8000 m ²	0.35	0.68	194%	0.69	197%
9000 m ²	0.35	0.68	194%	0.68	194%
10000 m ²	0.35	0.67	191%	0.68	194%

（注）見直し後の評価額＝路線価×地積×通常の補正率×規模格差補正率による。

（国外資産に対する課税の強化）

資産を多く持つ富裕層の一部は、その資産を海外で保有する場合があります。これまで、日本国籍を持つ被相続人・相続人ともに 5 年を超えて国内に住所がない場合に限り、相続税が課税されるのは国内財産に限定され、海外資産には課税されていなかった。しかし、国際化が進む中、親子で海外に移住し、財産の多くを相続税の負担の少ない海外に移し、相続税が非課税となる 5 年が経過するのを待つ富裕層が現れるなど、国外資産に対する課税を強化する必要性が高まったことから、2017 年度（平成 29 年度）税制改正大綱において、国外資産の対する相続税の非課税措置の対象を、日本国籍を持つ被相続人及び相続人ともに、国内に 10 年を超えて住所がない場合に限定することとされ、既に 2017 年 4 月以降の相続から適用されている（贈与税の納税義務についても同様）。

（図表 4）日本国籍を有する者の場合における国外財産に対する相続税等の納税義務の範囲の見直し

被相続人		相続人	国内に住所なし	
			国内に住所あり	国内に住所なし
国内に住所あり		○	○	○
	10 年以内に住所あり	○	○	○
国内に住所なし	10 年以内に住所なし	○	○	×

（注）1. 財務省資料により、土地総合研究所作成。○は国外財産、国内財産がともに相続税の課税対象になることを示し、×は国内財産のみが相続税の課税対象であることを示す。

2. 2016 年 3 月 31 日以前の相続については、図表中、「10 年」とあるのは「5 年」として適用されていた。

（超高層マンションに対する固定資産税評価額の特例）

地上階数 60 階建以上のいわゆる超高層マンション（いわゆるタワーマンション）については、2017 年度（平成 29 年度）税制改正大綱により、2017 年 4 月以降に売買されたものを対象に、2018 年度以降の固定資産税の課税について、階数が 1 階増す毎に、1 棟内における固定資産税評価額が 0.25% ずつ上昇する仕組みが導入される。不動産経済研究所の調査によると、2005 年時点では首都圏全体で 1% 程度にすぎなかった億ション供給戸数が 2017 年時点では 5.5% 程度まで増加する中で、富裕層を中心に、相続税対策を念頭に、タワーマンションの高層階部分を取得する動きが活発化しており（図表 5）、本改正はこうした動きに対応した相続税課税対策である。固定資産税評価額は固定資産税課税のみならず、都市計画税、不動産取得税、登録免許税、相続税の建物部分の課税標準のベースとなっていることから、本税制改正は、これらの税額にも影響を及ぼすことになる。しかし、まだタワーマンションに係る土地分の相続税評価額に係る財産評価基本通達は変更されておらず、財産評価基本通達 6（この通達の定めにより難しい場合の評価）「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」に基づき個別対応がされている状況であるが、取引状況等の個別判断により取引価額に近い相続税課税が行われるケースが増えていくことも予想される。

（図表 5）最近の首都圏における億ション供給戸数の推移

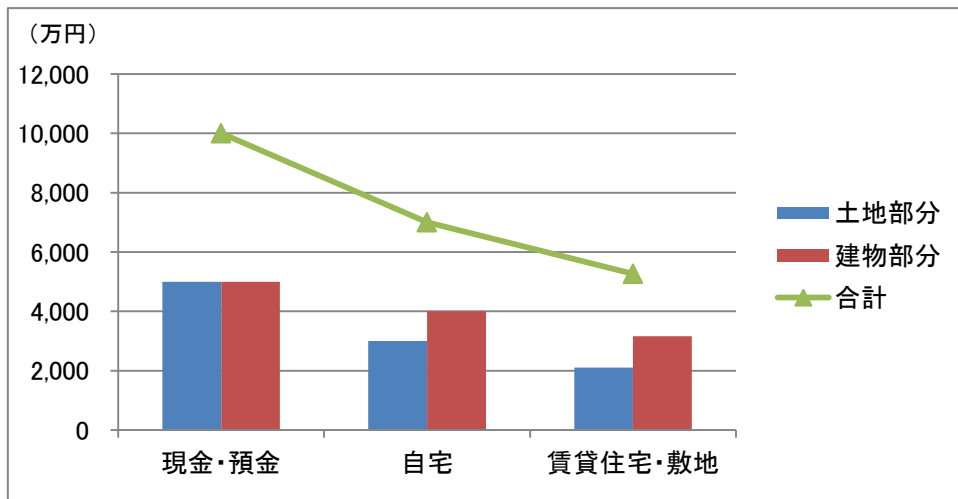
	①億ション供給戸数	②全供給戸数	③ = ① / ② × 100(%)
2013	1504	56476	2.7
2014	908	44913	2.0
2015	1688	40449	4.2
2016	1265	35772	3.5
2017	1982	35898	5.5

（注）不動産経済研究所公表資料による

（相続税対策としての貸家建設の抑制について）

相続税対策として現金・預金を土地・建物に代え、これを貸家として貸し付けると、敷地は貸家建付地となり、平均的に路線価による相続税評価額の低減が 2 割、さらに貸家建付地としての評価減が 2 割上乘せされ、取引価額に対する相続税評価額は約 65% になる。他方、建物は取引価額に対する相続税評価額の課税標準となる固定資産税評価額が 4 割減、さらに借家に供することによる評価減 3 割が加わり、元の取引価額の 40% 程度まで下がり、土地と建物の購入金額比率を 1:1 とすれば、全体の低減率は 50% を超える。こうしたことが、現下の超低金利、金融緩和政策とあいまって、借家建設を必要以上に促進し、空家対策の有効性を削いでいる面がある。（図表 6）。

(図表6) 現金・預金を不動産に変えることで軽減される相続税評価額



(注) 図表6の数値算出根拠は以下の通り。

	現金・預金	自宅	賃貸住宅・敷地
土地部分	5000 万円	$\times 0.6$ (固定資産税評価率) = 3000 万円	\times 貸家評価減 (1-0.3) = 2100 万円
建物部分	5000 万円	$\times 0.8$ (相続税評価率) = 4000 万円	\times 貸家建付地評価減 (1-0.7 \times 0.3) = 3160 万円
合計	10000 万円	7000 万円	5260 万円

(注) 1. 建物の固定資産税評価額を時価の6割、土地の路線価を時価の8割と仮定。
2. 土地の借地権割合=70%、建物の借家権割合=30%、賃貸割合=100%(空室なし)と仮定。

相続税評価の優遇が目に見えない空家を生み出しているとすれば、現金・預金を不動産に変える誘因を抑えるために、相続税評価手法の見直しを検討するとともに、銀行の融資規制の強化の他、融資に係る借入金を相続税評価額から債務として控除する仕組みについて相続税対策としての貸家建設資金に係る借入金を相続財産から控除できない仕組みの導入等も検討されるべきであろう。

(参考) (土地の相続登記に関する登録免許税の免税措置の創設)

第一の免税措置は、相続により土地所有権を取得した者（一次相続人）が、当該土地の所有権の移転登記を受けずに死亡し、その者の相続人（二次相続人）が平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者（一次相続人）を登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税とすることである。

これは、過去の相続の際に、遺産分割協議を行わなかったり、遺産分割協議を行っても、相続登記をすると登録免許税の負担が発生すること等を理由に相続登記をしなかったりした者から資産を引き継いだ一次相続人が死亡し、これを相続した二次相続人が相続登記をしようとする、二度の相続登記を余儀なくされるため、すこしでも資産の名義人が明確化されるよう、最初の相続登記に係る登録免許税を免税にするものである。

第二は個人が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（仮称）の施行の否から平成33年3月31日までの間に、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため、相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣の指定する土地について、相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時における当該土地の価額が10万円以下であるときは登録免許税を免税とするものである。

これは、今後相続登記が放置されるおそれのある土地への対応を図る観点から、一定の資産価値が低い土地についての相続登記の登録免許税は免税するというものである。

(荒井 俊行)