

## 目次

### 第 I 章 不動産オーナーの節税対策

#### 1 広大な自宅の一部の有効活用による対策 ..... 2

**CASE 1** 広大地適用ができない自宅用地の敷地の一部有効活用による評価引下げ対策

**法律ワンポイントアドバイス** 遺言書の開封手続 / 8

#### 2 二世帯住宅建築による小規模宅地特例活用 ..... 9

**CASE 2** 200坪の自宅を一次相続・二次相続で有利に相続する小規模宅地等の特例活用方法

#### 3 広大な土地の有効活用は広大地適用維持 ..... 16

**CASE 3** 広大地評価適用が可能な土地を有効活用する際には知恵を絞る

#### 4 土地の物納のためには事前に適格要件を確保 ..... 23

**CASE 4** 土地の物納には物納適格要件を確保するよう第三者との交渉も含め事前対応が重要

**5** 老朽化した低い賃料の貸家は早く整理を ..... 34

**CASE 5** 賃料が低く入居率がわずかな老朽化した賃貸住宅は相続開始までに整理する

**6** 起業で小規模宅地等の特例を受ける ..... 39

**CASE 6** 生計一親族の事業の用に供している宅地は特定事業用宅地等として400㎡ 80%減額に

**法律ワンポイントアドバイス** 賃料の特別受益 / 45

**7** 事業用資産の買換特例を活用した対策 ..... 46

**CASE 7** 事業用資産の買換特例を活用して評価引下げを実現する

**8** 不動産を生前贈与する対策 ..... 53

**CASE 8** 収益を生む不動産を生前贈与する対策は長期対策で

**法律ワンポイントアドバイス** 債務の相続 / 61

**9** 不動産保有会社の徹底活用法 ..... 62

**CASE 9** 会社を設立して収益を生む不動産を移転することによる長期対策

**10** 相続人亡き後の次の相続についても指定したい ..... 69

**CASE 10** 配偶者に財産を残したいが、配偶者の次の相続については自分の直系血族に遺産を戻したい

**法律ワンポイントアドバイス** 養子縁組は1人まで? / 76

## 第Ⅱ章 金融資産家の節税対策

**1** 高級住宅街の100坪の自宅購入で大幅節税 ..... 78

**CASE 11** 高級住宅街の100坪の自宅を購入して同居すると、評価額が20%のみに

**2** タワーマンション購入だけで相続税を節税 ..... 83

**CASE 12** タワーマンションは高層階ほど高額だが、相続税評価は低層階と変わらない

**3** 都心高級賃貸物件の購入による対策 ..... 88

**CASE 13** 都心部の高級住宅街周辺で高級賃貸住宅を取得する相続税対策

**4 生命保険の非課税枠を活用した対策** ..... 93

**CASE 14** 被相続人を被保険者とした生命保険の死亡保険金には非課税枠がある

**法律ワンポイントアドバイス** 退職金や生命保険金 / 98

**5 生命保険料を贈与、相続税対策と所得税対策** ..... 99

**CASE 15** 生命保険金の非課税枠を確保しつつ生命保険金の保険料を贈与して賢い対策

**6 孫に財産を承継させる有利な方法** ..... 104

**CASE 16** 特定の相続人の遺留分対策や相続税対策のために孫に財産を賢く移転する方法

**法律ワンポイントアドバイス** 扶養義務の範囲とは / 109

**7 節税のための賢い生前贈与** ..... 110

**CASE 17** 相続税の節税のための贈与は否認されぬよう、適切な金額を確実な方法で行う

**8 財産の会社移転による相続税問題の解決** ..... 117

**CASE 18** 財産を個人から資産保有会社に移転すれば、評価引下げ対策になる

**9 扶養義務者間における贈与と特例の賢い活用法** ..... 125

**CASE 19** 扶養義務者間における通常必要な贈与や教育資金限定の一括贈与等を賢く活用した節税

**10 住宅取得等資金贈与の非課税を活用した対策** ..... 137

**CASE 20** 住宅取得等資金贈与の非課税特例を活用して、相続財産を大きく減らす

**第Ⅲ章 創業者一族の節税対策**

**1 自社株式の贈与税の納税猶予で事業承継** ..... 144

**CASE 21** 都心の自宅の評価額が高いにもかかわらず金融資産が少なく複数の相続人の相続分が足りない

**法律ワンポイントアドバイス** 株式の相続 / 153

**2 経過措置型医療法人の持分なしへの移行** ..... 154

**CASE 22** 社団医療法人のうち持分の定めのあるものは持分の定めのないものに移行すると対策完了

**法律ワンポイントアドバイス** 行方不明の相続人 / 160

**3 株価を引き下げ賢く自社株式を贈与** ..... 161

**CASE 23** 退職金等により自社株式の評価を引き下げ、一気に贈与  
を実行し後継者の経営権を確保する

**4 事業再編手法と組織再編税制** ..... 168

**CASE 24** 株式交換、株式移転、会社分割などを活用し、税金の  
問題や株式評価の上昇を解決する

**5 営業譲渡や会社分割による自社株式対策** ..... 175

**CASE 25** 新設会社への営業譲渡や会社分割を賢く活用すれば、  
自社株式評価は大きく下がる

**法律ワンポイントアドバイス** 特別受益と持戻し / 181

**6 種類株式を活用した事業承継対策** ..... 182

**CASE 26** 議決権や配当にバリエーションを付加できる種類株式を  
活用した事業承継対策

**法律ワンポイントアドバイス** 相続人を廃除する？ / 188

**7 従業員持株会を活用した承継対策** ..... 189

**CASE 27** 従業員持株会等を活用し、経営権を確保したまま相続  
財産を減少させる

**法律ワンポイントアドバイス** 遺言書がないと困る場合 / 195

**8 自己株式を活用した承継対策** ..... 196

**CASE 28** 少数株主からの自己株買いで経営権を確保し、相続株の  
自己株買いで納税資金を確保する

**9 小規模宅地の80%減額の活用による対策** ..... 204

**CASE 29** 小規模宅地を最大限に活用するため、会社の借地権と  
地主の底地を等価交換する

**10 株式を売買するのも事業承継の効果的な方法** ..... 209

**CASE 30** 株式売買は原則として相続税対策にならないが、値上が  
りするなら効果的な方法になる

**第IV章 資産家への課税強化と対応策**

**1 国外居住者に対する財産移転時に課税** ..... 218

**CASE 31** 海外に居住している相続人が自己株式を取得すると、  
被相続人に譲渡所得税が課税



**2** 財産債務明細書が財産債務調書に厳格化 ..... 224

**CASE 32** 「財産債務明細書」は「財産債務調書」となり、詳細な記載が必要になる

**3** 国外財産を持っている人の相続・相続税対策 ..... 231

**CASE 33** 国外財産については調書の提出義務があり、相続手続も相続税申告も複雑である

**4** マイナンバー導入で資産家課税が厳格化 ..... 238

**CASE 34** マイナンバー導入で所得はもちろんのこと、資産家の財産が透明化される

**法律ワンポイントアドバイス** 民法改正に伴うこれからの相続 / 245

**執筆者紹介** ..... 252