

1,341 駅の相続税の影響を A～F 区分で集計

二次相続では 520 駅（39%）の駅で初めて相続税を意識

相続専門の税理士法人レガシィ（東京都千代田区 代表社員税理士 天野隆）では、2016 年度の路線価発表を受け、一軒家における一次・二次での相続税について、首都圏主要鉄道 65 路線 1,341 駅を独自の影響度合い A～F の 6 区分でそれぞれ新たに集計しました。これにより、1,341 駅のうち相続税の影響をどの程度受ける駅がいくつあるのかについてその数と割合が一目で分かるようになりました。

相続専門の税理士法人レガシィでは、路線価発表に伴い毎年この時期に発表している相続税の影響について、今年新たに発表したのが首都圏主要鉄道 65 路線 1,341 駅を一次・二次での相続税の影響を A～F による独自の区分で集計した結果です。これにより、全体で見た時に「相続税の影響がない駅」や「納税のために土地 25%程度売却しなければならなくなる駅」などが、それぞれどの位の駅数（割合）になるのかを捉える事が出来ます。今回発表したのは、「レガシィ 一軒家モデル」ですが、この他にも「レガシィ 地主モデル」「レガシィ 大地主モデル」についても集計している。

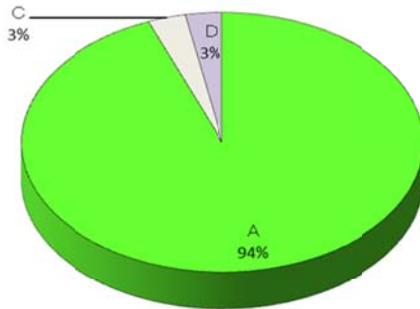
レガシィ 一軒家モデル 路線価区分ごとの駅数					
区分	レガシィ 一軒家モデル	一次相続		二次相続	
	土地	157.38 ㎡		157.68 ㎡	
	金融資産	20,739 千円		20,789 千円	
	その他資産	1,971 千円		1,971 千円	
		駅数	割合	駅数	割合
A	改正前も改正後も相続税なし	1,264	94%	222	16%
B	改正前は相続税なし。 改正後は相続税あり。	—		520	39%
C	改正後相続税あり。土地の減少はなし。 金融資産で相続税が払える	34	3%	394	29%
D	改正後の土地の減少率 0%から25%未満	43	3%	92	7%
E	改正後の土地の減少率 25%から40%未満	—		37	3%
F	改正後の土地の減少率40%以上	—		76	6%
合計		1,341	100%	1,341	100%

駅路線価マップで多く分布しているところ

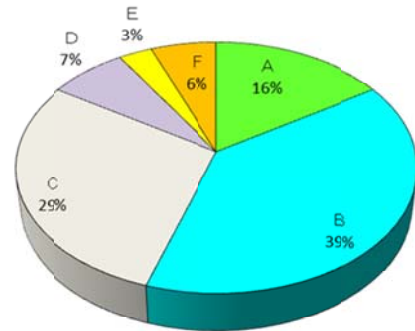
税理士法人レガシィ 調べ

Copyright © LEGACY MANAGEMENT GROUP. All Rights Reserved.

一軒家モデル 一次相続
相続税なしが94%



一軒家モデル 二次相続
金融資産で納付が68%



税理士法人レガシー 調べ

Copyright © LEGACY MANAGEMENT GROUP. All Rights Reserved.

【一次相続】

注目はA区分で相続税なしが94%

自宅の小規模宅地等の減額（80%減）と配偶者の税額軽減（1.6億）が適用できるため、一軒家モデルでは94%が相続税なしのため、相続税納付を意識していない。また、特例の適用があり平成27年の税制改正（基礎控除改正）の影響もない。しかし首都圏の一部（東京・大手町・銀座・新宿・原宿・新橋・横浜など）が納税対象になる。

【二次相続】

注目はB区分で平成27年（税制改正）から相続税納付を意識した39%

平成27年の税制改正（基礎控除6割に）が最も影響したモデル。B区分の路線価125,000円から295,000円は広域となり、主に都心へ通勤する住宅地が並ぶ。例えば小田急小田原線の場合には喜多見から本厚木までの各駅と小田原が該当する。また、JR埼京線の場合には北赤羽から日進までの各駅と川越が該当する。

※ 分析前提

(1) 税理士法人レガシー一軒家モデル

一戸建て平均土地面積：157.68 m²

金融資産：20,769千円

その他資産：1,971千円

(2) 1次相続（父死亡）

① 家族構成

母と子2人（相続人は3名）

子2人は母と別居し、それぞれ持家あり

② 分割の方針

すべての財産、債務を母が相続

③税務上の特例

小規模宅地等の減額は自宅（330㎡まで80%減額）に適用
配偶者の税額軽減（財産1.6億円もしくは1/2まで）を適用

(3) 2次相続（母死亡）

①家族構成

被相続人の父は以前死亡（10年以上前、相次相続控除なし）し、相続人は子2人
子2人は母と別居し、それぞれ持家あり

②分割の方針

すべての財産、債務を子2人が1/2ずつ相続

③税務上の特例

子2人は別居しており、持家ありのため、小規模宅地等の減額の適用なし

【会社概要】

相続専門の税理士法人として50年を超える歴史を誇り、累計相続案件実績件数9,031件超（2016年7月末現在）は業界でも圧倒的な件数を誇り、その取組みは他の税理士法人などからも注目されている。

2014年には、独自のデータベースから分析・算出した、相続税改正による「首都圏の相続税申告対象者数」「都内の相続税申告対象者数」の試算データおよび、一軒家、地主、大地主の3つについて「税理士法人レガシィモデル」として定義、主要53路線（1,138駅）の相続税改正後の影響を分析・算出したデータは、テレビ、新聞、雑誌をはじめとする多くのマスコミに取り上げられた。さらに、2015年1月には「平成27年 相続税改正で相続税がかかってくる一戸建ての土地面積」を公表するなど、これまでの相続案件実績件数による膨大なデータベースとそこから分析される結果は、相続の現場の動きや傾向を反映した貴重なデータとして注目されている。

社名：税理士法人レガシィ

URL：<http://legacy.ne.jp/>

代表者：公認会計士・税理士 天野 隆

所在地：〒100-6806 東京都千代田区大手町1-3-1 JAビル6階

【代表者プロフィール】

天野 隆（あまの たかし）

税理士法人レガシィ 代表社員税理士・公認会計士

慶應義塾大学経済学部卒業後、アーサーアンダーセン会計事務所を経て、1988年公認会計士・税理士天野隆事務所の所長に。2008年に現在の社名に変更。独自の専門ノウハウで業界をリードし、顧客対応の良さで群を抜く専門家集団として、公認会計士・税理士・宅地建物取引士など200名を超えるスタッフを擁する。

【著書・取材など】

●近著

「ソシない相続&トクする贈与」(2015年3月、学研プラス)

「ひと目でわかる!「実家」の相続」(2016年3月、青春出版社)

「よくわかる実家の相続&路線価マップ 2015-2016年版」(2015年8月、日本経済新聞出版社)

「相続で得するのはどっち?」(2015年7月、KADOKAWA)

「わかりづらいと思われがちな相続を極力分かりやすくした本」(2015年4月、主婦の友社)

「やってはいけない「実家」の相続」(2015年4月、青春出版社)

「日本一の税理士が教えるもめない相続の知恵」(2015年3月、SBクリエイティブ)

「法改正対応 相続、まるわかり 2015-16年版」(2015年1月、学研パブリッシング)

「これだけは知っておきたい「相続・贈与」の基本と常識

(2015年1月、フォレスト出版)

「早わかり 相続税マップ 2014年版」(2014年7月、日本経済新聞出版社)

「よくわかる相続主要路線・エリア別 早わかり相続税 マップ」

(2013年12月、日本経済新聞出版社)

「親に何かあっても心配ない遺言の話」(2013年8月、SBクリエイティブ)

「大增税でもあわてない 相続・贈与の話」(2013年5月、同)

「いま親が死んでも困らない相続の話」(2012年3月、同)

「2時間で丸わかり 相続の基本を学ぶ」(2013年10月、かんき出版)

「フローチャートだけでチェックする!相続税と贈与税の実務手順」

(2013年8月、税務研究会出版局) など計 80 冊

●主な取材等協力先 (順不同)

《新聞社》

日本経済新聞社、毎日新聞社、読売新聞、東京新聞、朝日新聞、産経新聞、共同通信社、時事通信社、日経ヴェリタス、サンケイリビング新聞社、日刊工業新聞社 など

《テレビ局》

NHK「おはよう日本」「あさイチ」、日本テレビ「あのニュースで得する人損する人」

TBS「あさチャン」「爆報! THE フライデー」「Nスタ」「NEWS23」「中居正広の金曜日のスマたちへ」、フジテレビ「とくダネ!」「スーパーニュース」「ノンストップ」、テレビ朝日「報道ステーション」「モーニングバード」「ニュースなぜ太郎」「池上彰 解説塾」「グッドモーニング」「スーパーJチャンネル」、テレビ東京「ガイアの夜明け」「NEWS アンサー」、読売テレビ「情報ライブ ミヤネ屋」、BS ジャパン「日経おとなのOFF」、TBS「Nスタ」、BS12「生活向上エンタテインメント 見て安心! 相続Q&A!」、「報道ライブ 21 INsideOUT」、BS TBS「まるわかり! ニュース 深掘り」など

《出版社》

日本経済新聞出版社、朝日新聞出版社、産経新聞出版、日経BP社、プレジデント社、東洋経済新報社、ダイヤモンド社、PHP 研究所、財界展望社、KK ベストセラーズ、講談社、集英社、小学館、株式会社文藝春秋 など

《その他》

TBS ラジオ「生島ヒロシのおはよう一直線」、TOKYO FM「中西哲生のクロノス」、帝国データバンク、ブルームバーグニュース など

●直近セミナー講師

- 第一回 日経相続・事業承継フェア 2013
- 第二回 日経相続・事業承継フェア 2014
- 第三回 日経相続・事業承継フェア 2014
- 第四回 日経相続・事業承継フェア 2015
- 第五回 日経相続・事業承継フェア 2016 など

【取材・お問い合わせ】

税理士法人レガシィ 田島

電話：03-3214-1717