

賃貸物件保有がなぜ相続対策なのか？ ～簡単に相続資産を減らせる理由～

相続税基礎控除枠の縮小により相続税対策を考える方が増えています。相続税対策のなかでも不動産を活用した対策は効果が大きく、注目されています。金融資産や地方の不動産を東京都心の不動産に組み替えることにより、財産評価額を大きく圧縮できる場合があります。今回は、資産を東京都心の不動産に組み替えると、なぜ財産評価額が圧縮できるのかを考えてみましょう。

■賃貸物件を購入した場合の計算方法

| 相続税評価額 (銀座の物件にほぼ同等の価額) | | | |
|------------------------|------------|-----------|------------|
| | 土地 | 建物 | 合計 |
| 売買代金…A | 21億5千万円 | 4億5千万 | 26億円 |
| 相続税評価額…C | 6億5,613万円 | 9,100万円 | 7億4,713万円 |
| 小規模宅地修正後…B | 3億2,806万円 | 9,100万円 | 4億1,906万円 |
| 評価減価額(A-B) | 18億2,194万円 | 3億6,381万円 | 21億8,575万円 |
| 減額割合 {1-(B÷A)}×100 | (約84.7%) | (約79.8%) | (約83.9%) |

固定資産税評価額:1億3千万円 路線価:453万円 借地権割合:80%
 借家権割合:30% 敷地面積:220㎡ 専有床面積1490㎡ 総専有床面積1720㎡

【土地相続税評価額】

- ①路線価×敷地面積=453万×220㎡=9億9,660万円
- ②9億9,660万円× $\frac{\text{専有床面積}}{\text{総専有床面積}} = 9億9,660万円 \times \frac{1,490}{1,720} = 8億63,33万円$
- ③8億63,33万円×{1-(80%)×借地権割合(30%)}=6億5,613万円

【建物相続税評価額】

固定資産税評価額×(1-借家権割合)=1億3千万×(1-30%) =9,100万円

■資産圧縮のポイント

- ①東京都心の土地は流通時価と路線価評価額の差が大きい
- ②建物の流通時価と固定資産税評価額の差が大きい。
- ③賃貸物件は借地借家権割合を財産評価額から減額できる
- ④小規模宅地等の特例の適用

■資産圧縮は贈与時にも活用

賃貸物件贈与時の評価額は相続税評価額になります。また、小規模宅地の特例は贈与時には適用されません。土地、建物の贈与時の圧縮は上記の例の場合、次の表のようになります。

| 贈与時の不動産評価額 | 土地 | 建物 | 合計 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| 減額割合 {1-(C÷A)}×100 | 約69.5% | 約79.8% | 約71.3% |

※2015年10月9日現在の法令に基づき制作しています。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。



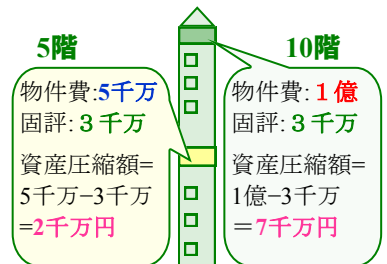
資産圧縮に効率の良い 賃貸物件のポイント

『流通時価が高い土地』

土地代が高い分、評価を減らせる額が大きくなる

『付加価値の高い物件』

同じマンションであっても南向き、階数の違い等の付加価値により物件価額は異なります。固定資産税評価額は建築費の大体、60%前後です。



階数が異なっても固定資産税評価額(固評)は同じなため高層階という付加価値があれば、その分、資産圧縮効果が高まります。

付加価値の大きさが 資産圧縮の大きさ

左記の表のように相続税評価額の圧縮率が8割を超えるのも、立地が「銀座」という付加価値の大きさゆえです。

現在の日本で最も付加価値の高い不動産は、東京都心の不動産の物件です。

株式会社

みどり財産コンサルティング

760-0062 高松市塩上町3-1-1

TEL 087-834-0122

<http://www.midori-zc.co.jp/>