

## 相続税が減る仕組み

賃貸アパート購入で、全体資産が増えても相続税は減る仕組みになっています。

- 1 -

### ■資産の種類で税務評価は大きく違う？

賃貸アパートを購入すれば、対策前の段階に比べて、新たに購入した賃貸アパート分の資産が増加しています。にも関わらず、税金計算上は資産が減るという仕組みについて、説明します。

また、賃貸アパートによる相続対策というと、借り入れをしなければいけないようなイメージを持たれている方も少なくないと思いますが、全くの誤解です。2億円の賃貸アパートを購入すれば、借り入れをしても手元の現預金で購入しても全く効果に変わりはありません。

資産の種類が「現金」から「不動産」に置き換わっているところがポイントなのです。

### ■考え方と計算方法

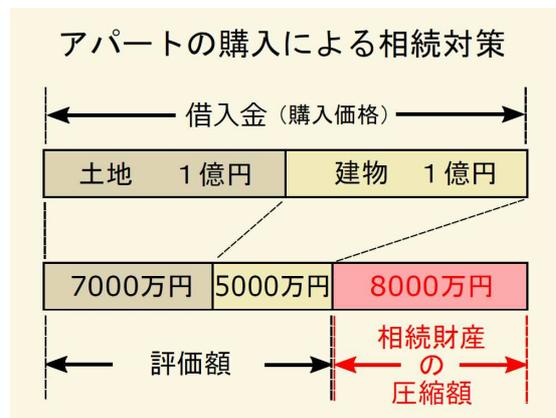
購入した賃貸アパート2億円の内訳を、分かりやすく建物1億円、土地1億円の評価とします。

ここが重要です。

**税務署は、「現金」を基準に、「使いにくさ」を減点評価してくれます。**

1億円で購入した賃貸アパートには、当然に借家人が居住しています。1億円の現金に戻すにも、自分で使うにも、全ての入居者に立ち退いてもらわないと自由に使うことが出来ません。これは相当に大変な作業です。それを考えると、相続財産の価値としての評価は現金の5割くらいしかないのではないだろうかというのが税務署の考え方です。

同様に、1億円で購入した土地も自由に使うには、上記のやっかいな賃貸アパートをどうにかせねばなりません。その分、相続財産の価値としての評価は現金より概ね3割程度、劣る、下がるのではないだろうかというのが税務署の考え方です。



### ■簡単なイメージ

以上まとめると、なにもしない状態では2億円の価値の現金が2億円の相続財産と評価されていた状況が、相続評価額12,000万円の土地建物に置き換えられたため、この方の資産は当初より8,000万円も目減りし、この目減り分は他の相続財産の評価から差し引くことが出来るという事になるのです。

まだ腑に落ちない方もあるでしょうし、実際に資産は増えているのだからおかしい話なのですが、あくまでも相続税の計算上は、2億円のアパートと同時に、相続税算定上の「マイナス8,000万円の権利」が手に入るとイメージしていただければ良いだろうと思います。

## 相続税が減る仕組み

賃貸アパート購入で、全体資産が増えても相続税は減る仕組みになっています。

- 2 -

なお実務上の相続税計算は、当然に上記以外に基礎控除、小規模宅地の特例による評価減、生命保険控除なども減じることができます。

### ■ 計算方法：詳細版

なにかキツネに掴まれたようで気持ちが悪い。もっとキッチリした計算式を開示できないのか。と、言う方のために以下をご準備しました。ここでは税理士の監修により、土地と建物の、各々の相続時の評価を、正式に計算するための手順を解説します。ご興味おありの方はしっかりとご確認下さい。

- (1) 土地の相続税評価額 = 路線価土地価格 × (1 - 0.6 × 0.3)
- ・取引価格 1 億円の土地はそもそも路線価では 7 割～8 割程度にしかありません。
  - ・仮に路線価評価が 8,000 万円の場合、相続税評価額は以下の計算式によります。  
 $1 \text{ 億円} \times 0.8 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 6,560 \text{ 万円}$  → 概ね 7,000 万円以下
- (2) 建物の相続税評価額 = 新築時建物費用 × 50% ※ × (1 - 0.3)
- ・建築費用が 1 億円の場合、相続税評価額は以下の計算式によります。  
 $1 \text{ 億円} \times 50\% \times (1 - 0.3) = 3,500 \text{ 万円}$  → 概ね 5,000 万円以下
- ※ただし構造などによってこの割合は変わります。  
※ここでは一般的な割合で計算し、上表では安全側で 5,000 万円と計算しています。

### ■ 注意点

信じられないような大きな効果を、一瞬で生み出す手法であり、税理士ならば（税理士でなくとも）誰にでも、とても簡単に出来ますが、注意点もあるので以下にまとめます。

- 空室率に応じて効果は減少
- 相続対策後、賃貸アパートの売却は、脱税と認定されないための注意が必要
- 賃貸アパートが、相続税の節税のためだけに使われたと税務認定されない工夫が必要
- 節税に成功しても、建築や事業の専門性がないために、将来の運用で失敗する場合が少なくない

### ■ あなたにお勧めの記事

○相続対策 目次 	○相続制 4 千万円の消し方 	○+ C シリーズの賃貸 
---	---	--