

楽しく学べる 仕事ができる!

平成21年10月15日発行 (毎月2回1日・15日発行)  
第43巻 第20号 通巻759号  
昭和42年5月6日第3種郵便物認可

10.15  
2009

# バンクビジネス

特別企画

マンガ・  
協同組織金融機関って何?

新連載

確認テストで完全理解!  
投資信託キソの基礎

優績渉外が教える  
お客様の心をつかむ秘訣

特集

取引先の  
資金繰り状況を  
チエツクする!



ワンランク上をいく

# 相続対策 アドバイス

## 第5回

落合会計事務所  
税理士

落合孝裕



▼落合会計事務所のホームページはこちら  
URL <http://www.ochiaikaikei.com/>

## 貸家建付地・貸家の評価と 小規模宅地の評価減の特例

**今**回は、不動産に関する相続税の節税アドバイスを紹介します。

### 〈貸家建付地の評価〉

まずは、路線価方式における土地の評価の続きで、「貸家建付地の評価」について見ていきます。

自分が所有する土地の上に、賃貸アパートやマンションを建築している場合、その土地の評価は、

次のように計算します。

・土地の面積×路線価×(1-借地権割合×借家権割合)

例えば、200㎡の賃貸アパートの敷地が、路線価「500C」

の道路に接しているとします。

「借地権割合」は、「C」の部分で表され70%です。「借家権」と

は、借家人(部屋を借りている人)の権利のことで、借家権割合

は全国一律30%となっています。

したがって、この土地の評価額は「200㎡×500千円×(1-70%×30%)」≒7900万円」となります。

何も建っていない土地の評価額は「200㎡×500千円≒1億円」ですから、2割以上も評価額が下がります。

アパートなど貸家にすれば建物の評価額が下がる

### 〈貸家の評価〉

次は、建物の評価です。建物は、「固定資産税評価額」をもとに計算します。固定資産税評価額は、毎年送られる固定資産税の納付書に記載されています。

自宅など自己使用の建物の相続税評価額は、固定資産税評価額そのものですが、賃貸アパート、マンションなど「貸家」の場合は、次のように計算します。

・固定資産税評価額×(1-借家権割合)

前述したとおり、借家権割合は30%なので、「固定資産税評価額×70%」となります。

図表1 小規模宅地の評価減の概要

相続開始直前の状況		要件	減額割合	限度面積	
居住用宅地		特定居住用宅地	80%	240㎡	
		上記以外	50%	200㎡	
事業用宅地		一般の事業	特定事業用宅地(※1)	80%	400㎡
			上記以外	50%	200㎡
		不動産貸付	原則	50%	200㎡
			特定同族会社事業用宅地(※2)	80%	400㎡

(※1) 不動産貸付以外の事業用宅地で、相続後に被相続人の親族が事業を承継し、申告期限までに保有している土地

(※2) 被相続人とその親族が、株式の過半数を所有する会社に賃貸していた宅地で一定のもの

(※3) 上記のうちいずれか2以上の宅地を選択する場合には、限度面積の調整を行う

図表2 組み合わせて適用する場合の計算例

所有する宅地			小規模宅地の評価減の計算				
①種類	②面積	③相続税評価額	④限度面積	⑤適用割合(②/④)	⑥減額割合	⑦評価減(③×⑥)	⑧差引評価額(③-⑦)
特定居住用	120㎡	6000万円	240㎡	50%	80%	4800万円	1200万円
特定事業用	100㎡	4000万円	400㎡	25%	80%	3200万円	800万円
不動産貸付	50㎡	1500万円	200㎡	25%	50%	750万円	750万円
合計	270㎡	11500万円		100%		8750万円	2750万円

とが分かれます。  
このように、賃貸アパート、マンションを建築すると、土地も建物の相続税評価額が下がるため、遊休土地の相続税の節税になります。

建物の固定資産税評価額は、実際の建築コストの50%程度のケースが多いようです。例えば建築コスト5000万円の賃貸アパートであれば、相続税評価額は「5000万円×50%×(1-30%)=1750万円」となります。預金で5000万円持っているよりも相続税がかなり安くなること

とが分かれます。  
このように、賃貸アパート、マンションを建築すると、土地も建物の相続税評価額が下がるため、遊休土地の相続税の節税になります。

建物の固定資産税評価額は、実際の建築コストの50%程度のケースが多いようです。例えば建築コスト5000万円の賃貸アパートであれば、相続税評価額は「5000万円×50%×(1-30%)=1750万円」となります。預金で5000万円持っているよりも相続税がかなり安くなること

地を所有するお客様にとって、貸すことができるのであれば、借借物件は有効な相続税対策の1つといえるでしょう。  
**土地に建物が建っていれば相続税評価額を下げられる**

〈小規模宅地の評価減〉

土地については、相続税が安くなる特例として、「小規模宅地の評価減」があります。これは、相続によって宅地を取得した場合に、その宅地の評価額の一定割合を減額することができるものです(図表1)。

内容は複雑ですが、相続税を大幅に減らすことができますので、詳しく見ていきたいと思います。

まずこの特例は、取得した土地が、「居住用宅地」か「事業用宅地」のいずれかで、相続時に建物が建っていることが前提です。さらに、減額割合が80%になるケースと、50%になるケースがあり、適用される面積の上限もそれぞれ異なっています。

相続が発生した場合、一番よく適用されるのが、「特定居住用宅地」です。評価額が80%も下がるので、しっかり覚えましょう。まず、居住用宅地とは、被相続人(亡くなった人)のマイホームの敷地のことです。このうち特定居住用宅地に該当するには、当該土地を取得する人が、次の条件を満たしている必要があります。

- ① 配偶者……特に条件はなし
- ② 同居親族……申告期限(相続から10ヵ月以内)まで居住し、かつ保有していること
- ③ 非同居親族……配偶者または同居親族がおらず、申告期限まで保有していること等

いずれにも該当しない場合は、図表1の「上記以外」となり、200㎡まで50%減となります。相続税が多額となるケースでも、「小規模宅地の評価減」の特例を適用することで、相続税がゼロになることがあります。ただしその場合でも、申告書を税務署に提出する必要があることに注意が必要です。

また、分割協議が整っていないと、この特例を適用することはできません。

◀お客様にはこんなアドバイスを!

お客様はご自宅以外にも多くの土地をお持ちなのですね

あぁ  
万有的时候には家族に相続税の負担がかかってしまうよ

アパートなどの賃貸物件が建っている土地は何も建っていない土地より相続税の評価額が低くなるんです

へえ!  
それはいいね

遊ばせている土地にアパートなどを建てれば節税の効果があるのをご存知ですか?

いやいや  
ぜひ知りたいな

また貸家であれば建物の評価額も下がるので預金などで残されるよりも節税になりますよ

検討  
してみよう

複数の土地がある場合は納税者が選択できる

資産家のお客様の中には、複数の土地を所有している人が少なくありません。お客様の確定申告書を見る機会があれば、賃貸物件の所在地などの情報をよく確認するようにしましょう。

では、複数の土地を所有する人に相続が発生し、「特定居住用」「特定事業用」「不動産貸付(原則)」のいずれも適用できる場合は、どのように計算したらよいでしょうか。

このような場合、納税者がどれを適用するか選択することになっています。わざわざ不動産貸付を選択することはないように思いますが、その土地が都心の一等地にあるような場合は、こちらが有利になることもあります。

複数の土地がある場合は、なるべく減額が大きくなる土地を選択することが、節税につながることをアドバイスしましょう。

最後に、1種類の宅地等では、各限度面積に達しない場合の計算

方法を見ていきます。

マイホームの敷地が120㎡で、ほかに特定事業用宅地、不動産貸付の土地を保有していた場合で考えてみましょう(図表2)。

まず、マイホームの敷地は、特定居住用240㎡の限度面積のうち50%しか適用できません。

残りについては、特定事業用や不動産貸付から適用することができます。特定事業用が100㎡あった場合、限度面積のうち100㎡/400㎡=25%を適用することになります。さらに、残りの25%を不動産貸付から適用でき、200㎡×25%=50㎡の適用ができます。

相続税評価額が、特定居住用6000万円、特定事業用4000万円、不動産貸付1500万円の場合、特例を適用すると、それぞれ1200万円、800万円、750万円となり、評価は合計で8750万円も下がります。

このように、相続税の節税効果が大きいため、内容をしっかりと理解して、お客様へのアドバイスに役立ててください。