

新日本税理士法人 税理士  
池尾 彰彦

## 相続対策で不動産を活用する基本の基本

今も昔も相続税対策のために賃貸マンションや賃貸ビルなどを建てるのが広く行われています。あらためて、なぜ賃貸マンションや賃貸ビルを建てるのが相続税対策に有効なのか考えてみましょう。

### 賃貸マンション建設で相続税評価額が大幅減

相続税額を減らすためには大きく分けて「相続財産を減らす」「相続税評価額を低くする」「相続人を増やす」の3つが考えられます。このうち「相続税評価額を低くする」に着目してみましょう。

相続財産の評価額は「その財産の取得のときにおける時価による」（相続税法第22条）と定められています。たとえば現金1億円は、誰がどうみても評価額（時価）は1億円です。ところが、土地や建物の不動産はたとえ相場が1億円のものでも相続税評価額はずっと低くなってしまいます。

これは、土地は路線価方式により評価し、建物は固定資産税評価額で評価するからです。この路線価方式による評価額や固定資産税評価額による評価額は実際の相場よりもかなり低くなっているのが一般的なのです。

たとえば現金3億円で土地（更地）を購入したとします。この土地を路線価方式で評価したところ、2億円の評価額になったとします。さらに、この土地に3億円の借金をして3億円の賃貸マンションを建てたとします。

すると土地は「貸家建付地」という評価になり、更地価格の82%、すなわち1億6,400万円の評価額になります。また建物は、固定資産税評価額を基に「貸家」としての評価を行います。これがおおよそですが1億500万円程度の評価額になります。

合計すると、「土地（1億6400万円）+建物（1億500万円）-借入金（3億円）=▲3,100万円」となり、当初の現金資産3億円に比べて、大幅に評価額を下げるができます。

これが建物を建てることによる節税方法の概要です。

### 収益力、資産価値を考慮することも重要

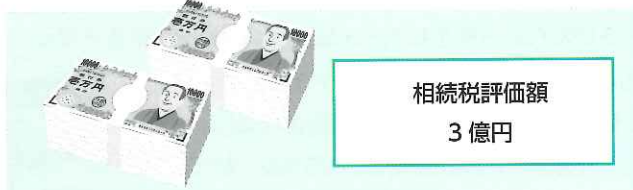
もちろん、現金や借入金で賃貸マンションを建てたり購入したりすることについては、リスクも伴います。不動産自体の

価値が暴落してしまう可能性も考えないとだめですし、また中古物件を購入した場合は、多額の修繕費が必要になることもあります。そもそも入居者が決まらず、予定していた家賃収入が見込めなかった場合、銀行への返済に苦慮しているというような話も聞きます。

相続税対策のみではなく、その物件の将来にわたる収益力、資産価値について十分考えることが重要です。

### 不動産の有効活用のイメージ

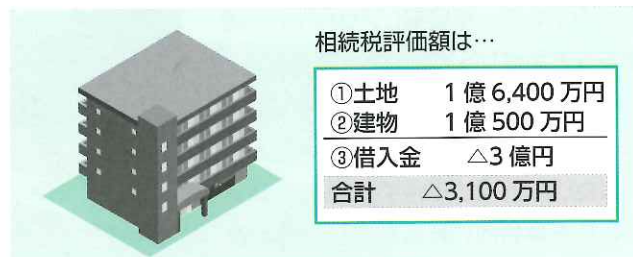
#### (1) 現金 3 億円



#### (2) 現金 3 億円で土地（更地）を購入、 土地を駐車場として活用 …路線価方式により土地の評価額が下がる。



#### (3) 3 億円の借入れをして、3 億円の賃貸マンションを建設 …土地は「貸家建付地」としての評価で評価額が下がり、 建物は「貸家」としての評価で評価額が下がる。



### ポイント

賃貸ビルを 建てる ことで、  
相続税を 大幅に圧縮 できます。