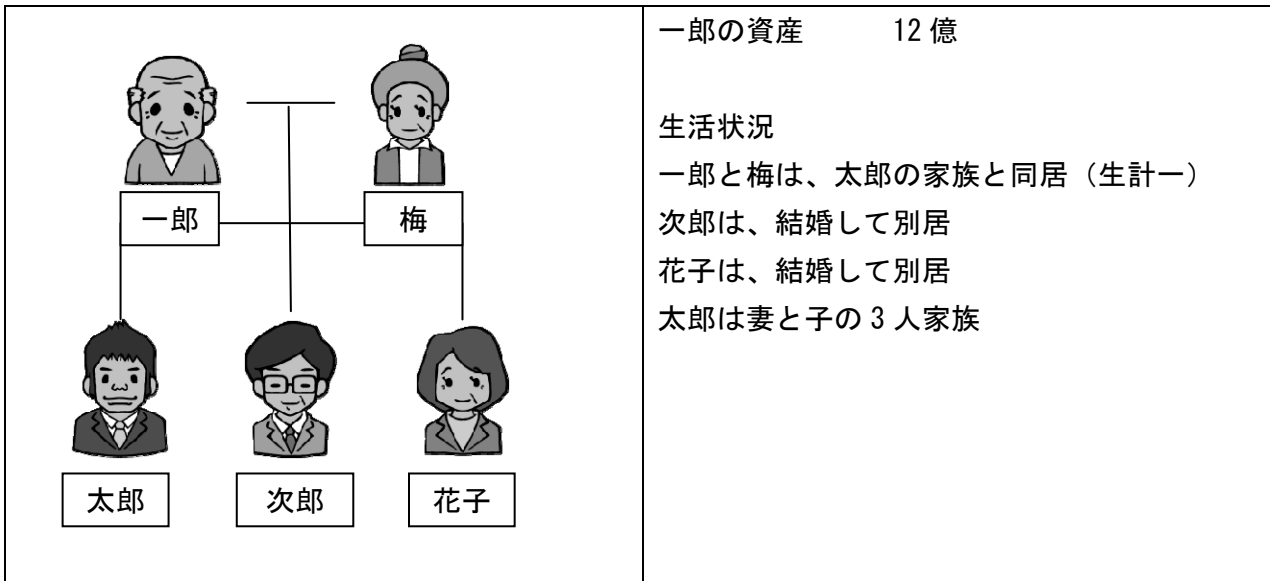


# 今から始める生前相続対策！

## 5. 不動産を有効に活用しましょう。

では、ひょうご家の相続に対する取り組みにスポットを当てて相続対策について考えていきましょう。



### Q5

「相続対策のために賃貸マンションを建てた」という話を聞きました。  
どうして相続対策になるの？



### A5

賃貸マンションを建築することにより、  
「相続税の計算上の財産価値」（相続税評価額といいます）  
を減少させることが出来るため、相続対策になるのです。



#### ◆ 空き地の相続税評価額が減少するしくみ

空き地に賃貸マンションを建築すると、第1章.2のとおり、その土地が何に利用されているかにより評価が下がります。

(具体例)

空き地ままだと相続税評価額が5000万円(自用地評価)

↓ この土地に賃貸マンションを建築したら…

貸家建付地という評価方法により相続税評価額が4100万円\*に。

↓ 結果的に…

5000万円 - 4100万円 = 900万円の相続税評価額を圧縮!

\*5000万円 × {1 - 0.6(借地権割合) × 0.3(借家権割合)} = 4100万円  
借地権割合60% 借家権割合30%と仮定。詳しくは第4章へ。

#### ◆ 賃貸マンション(建物)の相続税評価額が減少するしくみ

建物は、建築代金で相続税を計算するのではなく、「固定資産税評価額」(固定資産税が課税される際に計算の基となる評価額)により、相続税を計算します。

「固定資産税評価額」は建築代金の一般的に60%程度となるため、建築代金と固定資産税評価額の差額分の相続税評価額が圧縮されます。さらに、賃貸マンションのような「貸家」の場合は、第1章.2のとおり、その建物が何に利用されているかにより評価が下がります。

(具体例)

1億円で賃貸マンションを建築!

↓ 1億円の賃貸マンションの相続税評価額は…

1億円の賃貸マンションの固定資産税評価額は6000万円に。

↓ さらに、「貸家評価」が適用されて…

相続税評価額は 4200万円\*に。

↓ 結果的に…

建築費1億円をかけた賃貸マンションは、最終的に4100万円となり1億円 - 4200万円 = 5800万円の財産価値を圧縮!

\*6000万円 × {1 - 0.3(借家権割合)} = 4200万円  
借家権割合30%と仮定。詳しくは第4章へ。

◆ 賃貸マンション建築で一番大切なのは、採算性。

銀行からの借入金で賃貸マンションを建築した場合、家賃収入で銀行借入を返済していくことになります。賃貸マンションの建築は、相続税評価額の圧縮に大変効果的ですが、一番大切なことは賃貸経営が順調に行えるか？そもそも借入金返済が出来るだけの家賃収入が得られるか？ということです。「相続税対策」だけに注目するのではなく、長期的な計画を立てましょう。

◆ 不動産の有効活用

メリット	デメリット
預金を建物にかえることにより、相続税評価額が激減	多額の資金が必要なので、一時的に納税資金が減少する
貸家の敷地であれば、さらに土地も相続税評価額が減少	収益が上がるので、所得税等の負担が増加する
収益が上がるので相続税の納税資金確保ができる	収益で年々預貯金が増加し、相続財産が増加する
	借入で事業を行っても借入金相当の相続税が安くなるわけではなく、また相続税申告後も返済義務は継続

相続対策には、不動産を活用！



- ① 1億円で建てた賃貸マンション(1億円のお金)→相続税評価額 4200万円に！
- ② 1億円の借金で建てた賃貸マンション→財産 4200万円と債務 1億で、財産△5800万円に！（借入返済計画が重要）