

2012年(平成24年)5月21日

相続税圧縮のために国が作ってくれた「抜け穴」ではないか、とさえ思う。不動産の相続税評価があまりに低いこと、にっしてである。財産の相続税評価は「時価」で評価することになっている。

1億円の現金は相続税評

CFネット流 家実践塾

価も1億円。1億円の借金の相続税評価はマイナス1億円である。

しかし、1億円で購入したアパートの相続税評価は、せいぜい5000万円くらいにしかならないことが多い。アパートなどの不動産の

不動産投資で相続税を圧縮

24

相続税評価については、土

地部分は相続税路線価(倍

率方式という計算方法もあるが、まともなアパートが建

つ場所ではないので、ここ

は割愛する)、建物部分は

固定資産税評価額を基に計

算した金額を「時価」とし

てよいことになっている。

しかし、この「時価」が実

勢価格とあまりにかけ離れ

ているのである。

相続税路線価は、取引適

正価格の基準として公表さ

れている公示価格の80%を

目安に設定されている。最

初から実勢価格より20%程

度は低く評価されることにな

税評価額となる。

この固定資産税評価額と

いうのは、役所の係員が建

物を1軒1軒現地調査して

評価するものであり、評価

基準は明確にされていない

が、実際の建築費用に比べ

て半分以上に評価されるこ

とが多い。例えば、一昨年、

1億円かけて建築した共同

住宅の固定資産税評価は3

000万円程度でしかなか

った。

当社では、相続税対策物

件を紹介する際は必ず相続

税評価額も提示している

が、この評価額は実勢価格

の評価は5000万円程度と

なるので、その差額の50

00万円の相続税評価を圧

縮することができるのであ

る。

これを事例にあてはめて

考えてみる。すでに配偶者

を亡くし、子どもが2人い

る相続税評価4億円の資産

をお持ちのオーナーに相続

が発生した場合、相続税額

は9800万円となる。こ

のオーナーが1億円の投資

物件を現金で購入した場合

には、このようになる。

4億円-1億円(購入資

金)+5000万円(購入

の不動産を購入したことに

より、相続税を2000万

円圧縮することができたこ

とになる。

不動産の実勢価格と相続

税評価額とのかけ離れを利用

することによって、相続税

を圧縮することができるの

である。

この理屈から考えると、

なるべく相続税評価額の低

い物件を、なるべく高い価

格で購入すれば相続対策の

効果が高まることになる

が、もちろん、そのような

ことをすれば相続対策以前

にその家の財政状況が破た

「時価」と実勢価格の差を利用 有利だが物件見極めは慎重に

小林雅裕(土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)