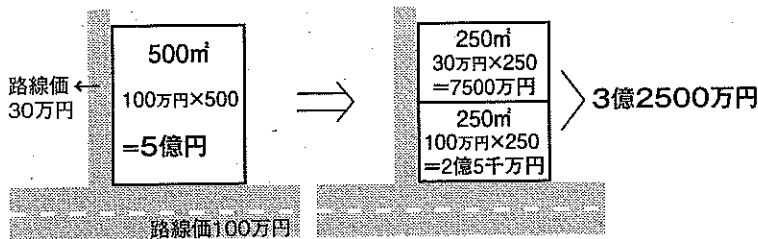


週刊朝日

土地の利用区分を変更すれば評価減をかちとれる



を紹介しよう。母親が500平方メートルの土地の上に立つ2棟のアパートを残して亡くなったとする。

この土地を1区画で相続する場合と、分割して2区画で相続する場合は、相続税の評価額が大きく変わる(図参照)。

土地は通常、「路線価」で評価される。左の図のよう

市街化区域で、3大都市圏なら500平方メートル、その他の地域なら1千平方メートル以上ある▽開発にあたって道路等の公共施設用地を提供する必要のある▽マンション

市街化区域で、3大都市圏なら500平方メートル、その他の地域なら1千平方メートル以上ある▽開発にあたって道路等の公共施設用地を提供する必要のある▽マンション

に前面道路が路線価1000万円、側面の路線価が30万円だったとする。ここに2棟のアパートが立っていたとすると、この土地を1区画で申告する場合、路線価は高いほうに統一して計算するので、評価額は1000万円×500平方メートルで5億円になる(わかりやすいように側方路線影響加算は計算していない)。

右の図のように2等分した場合、下の土地は、100万円×250平方メートルで2億5千万円、上の土地は30万円×250平方メートルで7500万円になるので、評価額は合わせて3億2500万円。相続税率50%をかけると、前者の相続税は2億5千万円だが、後者は1億6250万円まで下がる。

「広大地」という用語も覚えておきたい。

ン建設に適していない——という3条件を満たせば「広大地」になり、最大で65%の評価減になる。

「ある男性の場合は、生前に運営していた駐車場が1千平方メートルだったので、広大地の適用を受け、45%の評価減になりました」(前出の曾根さん)

このところ地方で増えて

いるのが、売れない土地を「相続」というのは、売れない土地にも価値がついてしまします。人口減少が続く、土地神話が崩壊したいま、不要な土地を持ってあまり、相続税を払えない人が増えています」(倉橋さん)

何か対策はないのだろうか。ポイントは路線価で計

算せず、不動産鑑定士などに依頼して、実際の市場価格に近い鑑定評価を出してもらうことで申告することだ。これで評価額を大きく下げられることが多いという。ただし、土地の評価減には高度な知識がいる。うっかり落とし穴にはまらないためにも、専門家を頼ったほうが無難だ。



最近では「小規模宅地等の特例」をあてこみ、地方の資産家が東京都内に賃貸用の土地を購入するケースが増えているとい

う。
「損しない相続」(朝日新書)の著者で、不動産コンサルタントの倉橋隆行さんは、こう語る。
「地方で1坪20万円、土地を60坪

(約200平方メートル)購入しても、600万円しか節税できません。でも、都内で1坪600万円の土地を60坪買えば、3億6千万円。そのうち1億8千万円が減額されますから、節税効果が高いのです」

前出の曾根さんは、別々の地域にある分譲マンションの部屋を1室ずつ分けて購入することを勧めている。「賃貸アパートを1棟丸ごと購入するという選択肢もありますが、これだと地震や火災ですべてを失うかもしれません。いくつかの立地に分けてマンションの部屋を購入すれば、一カ所が天災に巻き込まれたり、空室になったりしたときも、

他の立地の部屋の収益によつて、ダメージを小さくできます」

当然のことだが、このとき重要なのは立地だ。人気エリアの物件ならば借りた人が多く、空室になるリスクを低くできる。

マンションが何室かあれば、複数の子どもに相続させるときも遺産分割がやりやすく、相続人同士のもめ事を避けやすくなる。

一方、前出の武石さんは事業用のテナントビルにも注目しているという。

「不動産なしでの大きな相続税対策はなかなか難しい。とはいえ収益不動産の購入には不安がつきものです。ただ、最近では駅前の一等

地のビルをフロアごとに分譲しているケースも増えている。アパートのような収益不動産とはまた違った価値があり、こうした物件も投資先として検討するとい

いのではないのでしょうか」さらに、曾根さんはこんな助言もする。
「ゼロ金利時代で、預貯金からの利子はほとんど期待できません。現金資産の一部を収益不動産に組み替えれば、定期的にか賃収入を得るといふ楽しみが生まれますし、その家賃収入を毎年110万円ずつ子や孫に贈与すれば、贈与税もかからず、家賃収入による資産の増加分も相殺できることになりす」

6 土地の評価減 路線価把握し、土地の利用区分を変更 広大地は最大で65%減をかちとれる

同じ大きさの土地を相続するのでも、やり方によつて相続税が大きく変わる。「相続税は申告税ですから、正解はないんです。同じ財産を相続したのに、Aさん

は1億円、Bさんは1億5千万円と申告したとします。どちらも正しく申告したつ

もりかもしれませんが、税務署の職員は内心、「Bさん

……」と思っっているかもしれません」

こう語るの、前出の倉橋さんだ。

まずは土地を「分ける」ことで評価を下げられる例