2016年（平成28年）1月11日号
NO.2712　（毎週月曜日発行）

週刊住宅

株式会社　週刊住宅新聞社
本社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座　00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

CFネッツ流 大家実践塾

174

小規模宅地の評価減、本当に使うべき？

人生全体から利点を判断

アパート購入による節税方法も

「自宅を売らなきゃならないんでしょうか？」

地主さんの息子さんからの相談です。もちろん、借金で首が回らない、という訳ではありません。お父さまが亡くなった時に、実家に小規模宅地の評価減を適用するためには、自宅を売る必要があるのではないか、という趣旨の質問です。

小規模宅地の評価減とは、自宅用の土地、事業用の土地など、相続人の生活の基盤になっているような宅地については一定限度で相続税評価を減額してくれる制度です。

この中でも、相続人が自宅として使うような宅地については、330平方㍍まで80%引きにしてくれるので、この制度を適用できると、相続税はかなり圧縮できることになります。

今回のように、別居している親族が親の自宅を相続する際に本制度を利用するためには、相続人が、相続開始前3年以内に相続人本人またはその配偶者の持ち家に住んでいてはならない、という要件があります。その要件を満たすために、自宅を売却してしまった方が良いのではないか、と考えられたようです。

でも、相続人の自宅は、間取り、材質にこだわって建築した注文住宅です。相続人の一家はとても快適に暮らしているとのこと。そのような自宅を売却してまで小規模宅地の評価減を適用するべきでしょうか？

本制度を適用する場合のメリットと、適用しない場合のメリットとを比較する必要があります。実家の土地は、面積が600平方㍍、路線価10万円です。本土地に自宅として小規模宅地の評価減制度を適用する場合、330平方㍍×10×80%＝2640万円の評価圧縮効果を得られます。今回の地主さんの場合、圧縮できる相続税額は、1300万円ほどになります。

この地主さんにとって、1300万円を節約するために、気に入っている家に住むことを諦める、ということが人生全体からの観点からすると、オトクであるとは思えません。また、小規模宅地の評価減制度の適用対象物件は自宅だけではありません。200平方㍍まで50%引き、と自宅用の場合よりも評価減される割合は少なくなりますが、アパートの敷地に適用することもできます。

アパート敷地で同じ額の評価の圧縮を得るためには、2640万円／50%＝5280万円分の土地評価のある物件を購入すれば良いことになります。例えば、貸家建付地評価後で1平方㍍あたり30万円の土地ならば、176平方㍍分購入すれば良いことになります。

地主さんの快適な生活を守りながら相続税を減らすためには、こちらの方が現実的だと思います（別途アパート購入による相続税圧縮効果も得ることができます）。

CFネッツグループ鎌倉鑑定
代表取締役
小林雅裕

～小林によるセミナーの案内～　1月17日（日）「相続対策のための専門職の使い方」を鎌倉芸術館にて開催します。第一部「相続対策物件の判断方法と相続対策の準備」、第二部「「重要事項説明書」のポイントの読み方」第三部「不動産鑑定評価のための基本的な考え方」詳細はCFネッツHPまで（http://www.cfnets.co.jp/）