

アパート建築による財産評価

Q アパートを建てた場合、相続税が少なくなると聞いたのですが、どうしてなのでしょう。

土地と建物の評価が低下 結果的に相続税額は減少

A アパートを建てた場合、土地、建物の財産評価がともに低くなるので、基本的には相続税は少なくなります。

【解説】

相続税対策として、土地にアパートを建築するという手法は地主の間ではごく一般的に行われています。

しかし、それがどのような仕組みで、どれだけ節税効果を持つのかということについては、営業をかける不動産会社の人間すらも理解していないことがままあります。

アパートを建てることにより、相続税が少なくなる理由を以下に列挙してみます。

①ある土地にアパートを建てると、その土地は貸家建付地として評

価され、自用地と比較すると評価額が低くなります。下記の算式の通り、借地権割合に借家権割合を乗じた金額分を差し引くことができるためです。

貸家建付地＝宅地の自用地としての評価額×(1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

②家屋の評価は固定資産税評価額を基にします。建築費総額に比べて固定資産税評価額は低く、借家権割合を差し引くこともできるため、金銭資産のままよりも相続税課税財産が低く評価されます。

貸家＝固定資産税評価額×(1－借家権割合×賃貸割合)

*なお、借地権割合は60%(地域による)、借家権割合は一律30%です。

③アパートを建築する際、金融機関から借り入れをすると借入金を債務として控除することができます。

以上のため、アパートを建てた場合、相続税が少なくなります。しかし、アパートを建築する場合には償還期間の長い大きな借り入れをし、それが家計に多分なりリスクを負わせることになるのもまた事実です。

アパートを建築する際には相続税対策だけでなく、入居者は期待できるのか、将来にわたって借入金を返済していけるのかどうか、しっかり検討することが必要です。

◆次回は2月19日付