

日本農業新聞

節税への近道 ⑨

持続的経営のために

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る。しかし、それがどのような仕組みで、どれだけの節税効果を持つのか、ということについては、地主に営業をかける不動産会社の社員すらも理解していないことがある。

簡単に試算すれば、2億円の土地に1億円のアパートを建てると、土地については約4000万円の評価減、建物については預貯金で持っていた場合と比べれば評価額が約6000万円圧縮される。その結果、相続税の課税価格は約1億円減額され、税額にして数千円円の節税になる。

なぜ、このような大幅に評価額が変化するのかといえば、一つはその評価方法が変わる結果によるもの。もう一つは、建築

借家、借地権分が減額

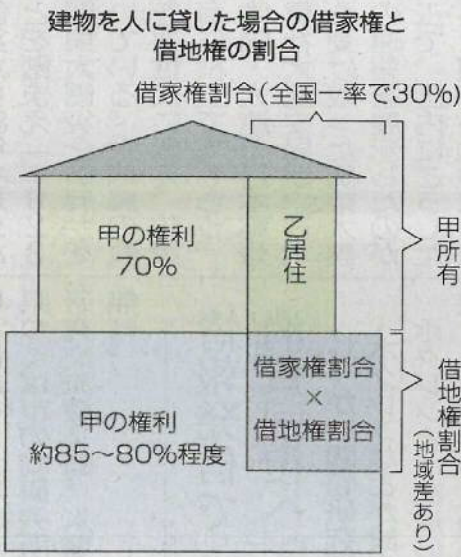
したアパートを人に貸し付けた場合、借主の権利分だけ地主が持つ権利が目減りすることによるものだ。

預貯金であれば残高がそのまま評価額となるが、建物の場合には固定資産税評価額が基準となる。この固定資産税評価額は一般的に建築費総額に比べておおむね60%程度とされている。その上、他人に貸し付けていれば「借家権割合」(全国一律で30%)を差し引くことができるため、評価額は「 $0.6 \times (1 - 0.3) = 0.42$ 」となり、預貯金で蓄えておく場合の4割程度に圧縮される。

アパート建築の効果

また、借主は建物に対する権利だけでなく、その建物の敷地についても、ある程度支配権を有している。そのため地主の側にすれば、その範囲内の利用については受忍義務を負う。土地についても更地のままで置く場合の8割程度の評価額となる。

これらの多面的な評価額の減少が相まって、大きな節税効果をもたらすのだ。



アパート建築の際には多額の借入をするのが一般的であるが、それが家計に多分なリスクを負わせることとなるのもまた事実である。節税効果だけでなく、「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」といった経営の視点からも、土地の活用方法を検討してほしい。

(フンドマーク税理士法人代表・清田幸弘)