



相続評価から考える相続対策とは

公益社団法人 東京共同住宅協会
03-3400-8620 (事務局)

相談部相談員 小林 翔大

■相続対策

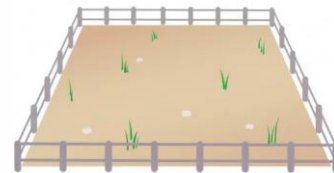
①遺産分割対策. . . 相続人間の遺産相続トラブル防止



②納税資金の確保. . . 売却可能な土地の整備等



③節税対策. . . 土地活用等を行って不動産評価減額



■不動産評価とは

	性格	公示価 100
時価	実際の取引額	80～120
公示価格	公共事業用の土地 に対する補償額	100
基準価格	公示価格に準ずる 価格	100
路線価	相続税や贈与税の 算出根拠の価格	80
固定資産税 評価額	固定資産税の算出 根拠の価格	70

⇒ 一般の土地取引の指標。毎年3月に公表。

⇒ 一般の土地取引の指標。毎年9月に公表。

⇒ 相続税等を算出する基準。毎年7月に公表。

⇒ 固定資産税等を算出する基準。毎年4月に公表。

■ 財産評価の基本(原則)

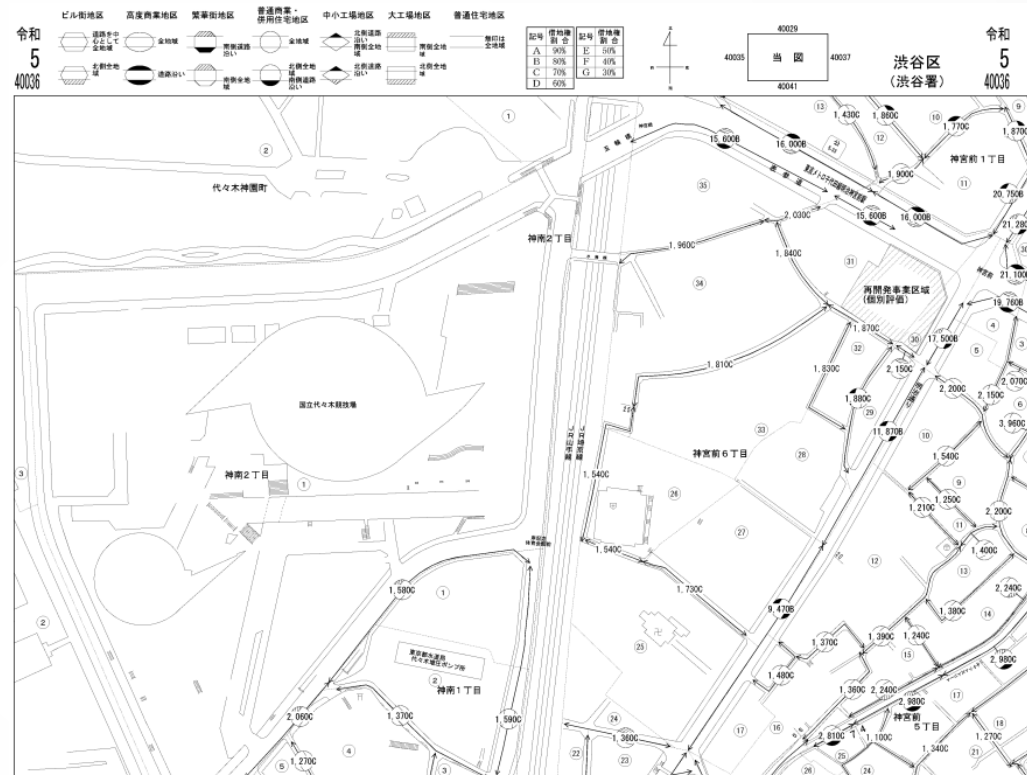
□ 財産評価基本通達

～土地評価～

・ 路線価方式

～建物評価～

・ 固定資産税評価額



■財産評価の基本(原則)

□土地及び土地の上に存する権利の評価明細書

①評価単位を決める 地目区分、取得者区分、権利区分など

→ 1画地の宅地ごとに評価

②対象不動産の詳細

③画地補正・行政的要因の減価 地積規模の大きな宅地等の評価

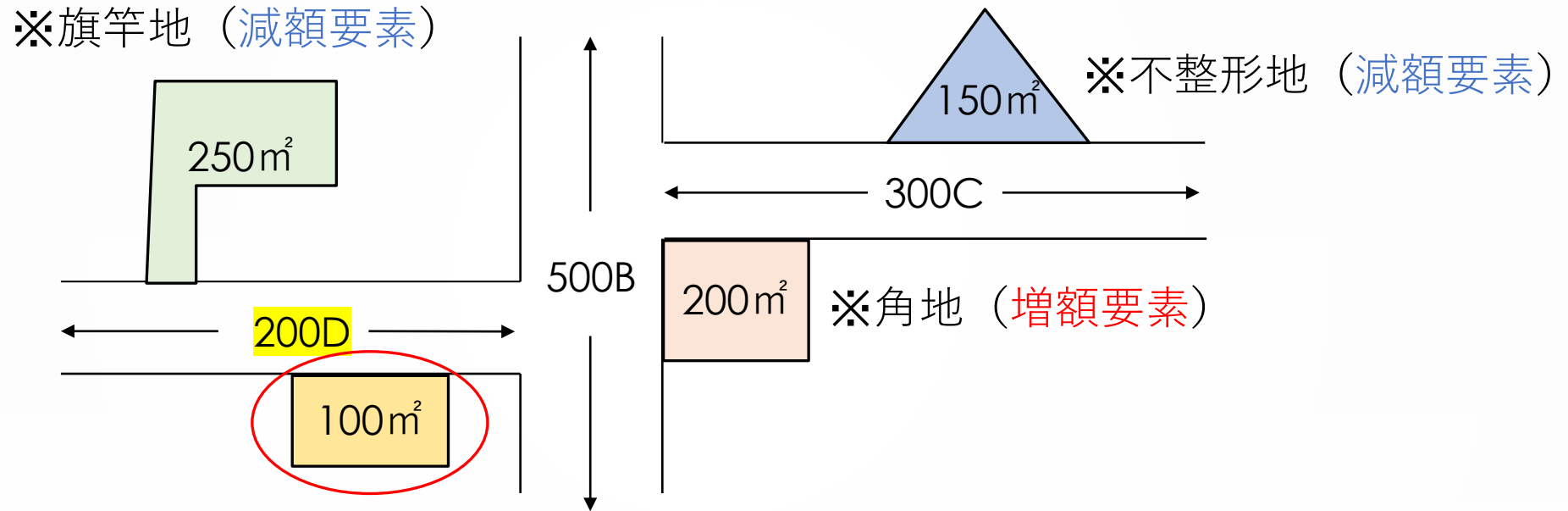
④権利関係による減価 貸宅地、貸家建付地、借地権など

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(第1表)		年分	ページ
所在地	(所在地)		
所有者	(氏名)	使用者	(氏名)
地目	地積	正面	側方
宅地	山林	正面	側方
出	雑種地	正面	側方
借	()	正面	側方
間口距離	利用	私	借
奥行距離	貸宅地	貸家建付地	借地権
	区分	地区	区分
		普通住宅地区	普通住宅地区
		高度商業地区	中小工場地区
		繁華新地区	大工場地区
		普通商業・併用住宅地区	
1	1 一路線に面する宅地 (正面路線価)	(奥行価格補正率)	(1㎡当たりの価額)
	円 ×		円 A
2	2 二路線に面する宅地 (A)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1㎡当たりの価額)
	円 + (円 × . × 0.)		円 B
3	3 三路線に面する宅地 (B)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1㎡当たりの価額)
	円 + (円 × . × 0.)		円 C
4	4 四路線に面する宅地 (C)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1㎡当たりの価額)
	円 + (円 × . × 0.)		円 D
5-1	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	(間口狭小補正率) (奥行長大補正率)	(1㎡当たりの価額)
	円 × (. × .)		円 E
5-2	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率※	(1㎡当たりの価額)
	円 × 0.		円 F
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かげ地割合) (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て)		
	円 × (. × .)		
6	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの)	規模格差補正率※	(1㎡当たりの価額)
	円 × 0.		円 G
	※規模格差補正率の計算 (地積(㉑)) (地積(㉒)) (地積(㉓)) (小数点以下2位未満切捨て)		
	円 × (. × .)		
7	7 無道路地 (F又はGのうち該当するもの)	(※)	(1㎡当たりの価額)
	円 × (1 - 0.)		円 H
	※割合の計算 (0.4を上限とする。) (F又はGのうち (正面路線価) (道路部分の地積) (該当するもの) (評価対象地の地積) = 0.)		
8-1	8-1 がけ地等を有する宅地 (南、東、西、北) (AからHまでのうち該当するもの)	(がけ地補正率)	(1㎡当たりの価額)
	円 × 0.		円 I
8-2	8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの)	特別警戒区域補正率※	(1㎡当たりの価額)
	円 × 0.		円 J
	※がけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) (南、東、西、北) (特別警戒区域補正率表の補正率) (がけ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て)		
	円 × (. × 0.)		
9	9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの)	(控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入))	(1㎡当たりの価額)
	円 × (1 - 0.)		円 K
10	10 私道 (AからKまでのうち該当するもの)		(1㎡当たりの価額)
	円 × 0.3		円 L
自用	自用	地積	総
地積	1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうち該当するもの)	円	1㎡当たりの価額 × (地積)
()	円	円	円 M

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
 2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの順で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄で計算してください。
 3 「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合については、8-1の「がけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」欄で計算してください。

■不動産評価（相続評価）

・相続評価の計算（路線価図×地積）



計算式

$$200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 20,000,000\text{円}$$

■不動産評価（相続評価）

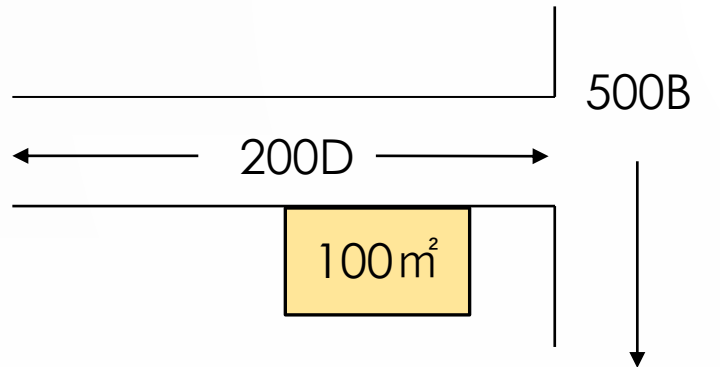
- ・現金（時価） > 相続評価



現金 = そのまま評価額



※現金2,500万円で購入

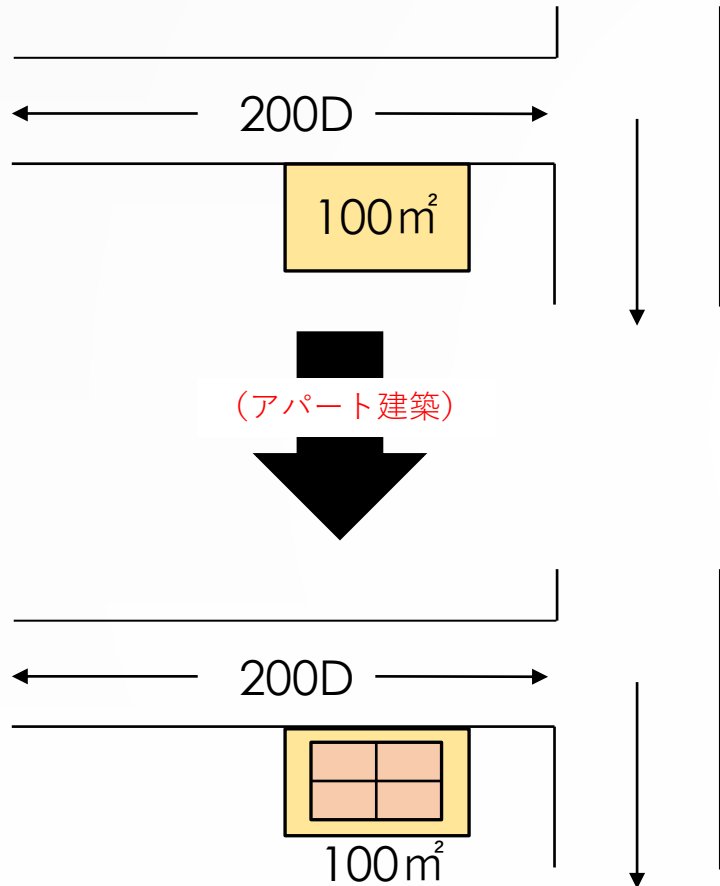


【相続評価】
 $200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 20,000,000\text{円}$

※約20%の評価減

■相続対策

節税対策... 土地活用等を行って不動産評価減額



【更地の場合】

～土地評価～

(路線価) (地積) (評価額)

$$200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 20,000,000\text{円}$$

～現預金～

20,000,000円

合計：40,000,000円

【貸家建付地の場合】

～土地評価～

(路線価) (地積) (評価額)

$$200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 \times (1 - 60\% \times 30\%) = 16,400,000\text{円}$$

～建物評価～

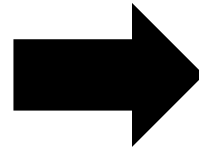
$$14,000,000\text{円} \times (1 - 30\%) = 9,800,000\text{円}$$

合計：26,200,000円

※約35%の評価減

■不動産評価（相続評価）

- ・借入れ ≠ 相続対策



何もしなければ、
相続資産は変わらない

【資産】

- ・現金：10,000,000円

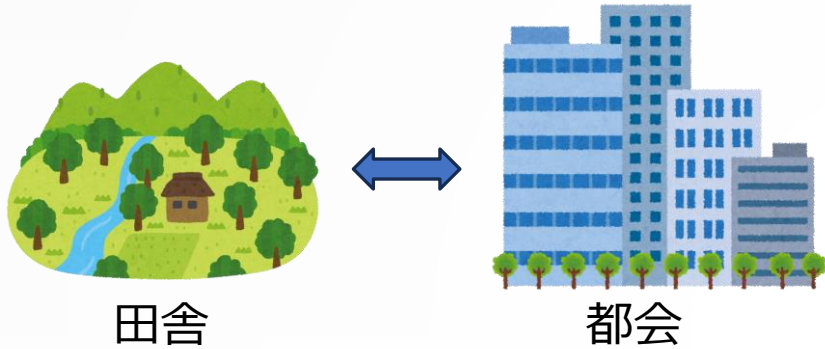
【負債】

- ・借入金：▲10,000,000円

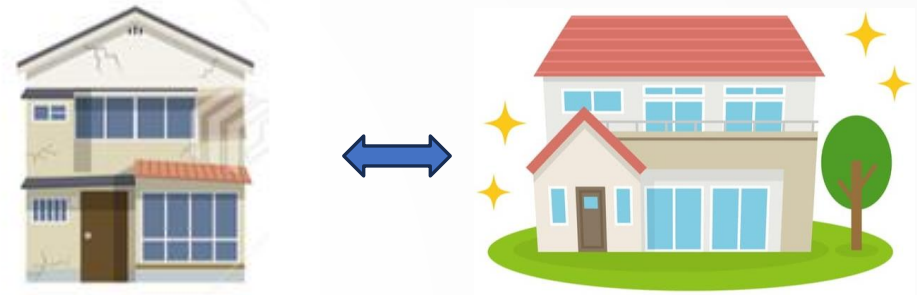
■相続対策に当たって

- ・不動産は個別的な要因を多く含んでいる

①立地



②建物の維持管理の状態



③収益性



■不動産分析・調査（シミュレーション）



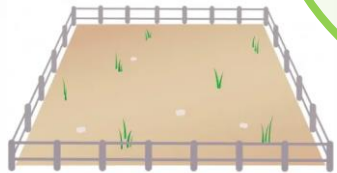
収益性、流動性が低く
組替えが必要な資産

- ・底地
- ・築古アパート
- ・駅から遠いアパート



流動性が高く納税資金等に
充てるために準備する資産

- ・駐車場
- ・更地 など



収益性が高く今後も
利用する資産

- ・アパート
- ・マンション など



まずは**現状**で**整理**をしてみましょう。

■最後に

ご清聴ありがとうございました。

東京共同住宅協会では、大規模修繕や土地活用のご相談も承っております。
お気軽にご相談下さい。