



不動産を活用した
相続税節税対策について

相続税の基本を理解することで、 効果的な節税対策が得られる。



納税対策

相続税の納税対策とは、相続発生時に必要となる現金をあらかじめ準備しておくことです。不動産中心の遺産では現金が不足しがちなため、生命保険の活用や不動産の売却計画、生前贈与などにより納税資金を確保することが重要です。

分割対策

相続税の分割対策とは、相続財産を相続人間で公平かつ円満に分けるための準備です。不動産のように分割しにくい資産が多い場合、遺産分割で揉める原因となります。

節税対策

相続税の節税対策では、不動産を活用することで評価額を下げ、課税対象を圧縮することが可能です。特に「貸家建付地」や「小規模宅地等の特例」を利用することで、大幅な評価減が期待できます。また、生前贈与や法人化も組み合わせることで、より効果的な節税が可能となります。

不動産の特性が相続税対策において 有効である理由



不動産の評価方法

不動産は相続税評価が他の資産よりも低くなる場合があります。特に、路線価方式や固定資産税評価額を利用することで、相続時の税負担を軽減できます。これが不動産の節税効果の一因です。

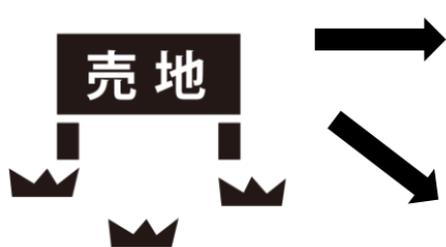
資産の流動性

不動産は流動性が低いため、一度購入すると簡単に現金化できません。この特性が、相続税の評価額を抑える要因になります。また、長期にわたる資産運用が可能です。

各種特例の活用

不動産は小規模宅地等の特例など、税制上の特例が適用されることが多いです。この特例によって、自己使用の不動産については評価額が大幅に減額され、相続税負担を軽減します。

路線価と実勢価格の評価差について



実勢価格	〇〇%
公示価格	100%
基準価格	100%
路線価	80%
固定資産税評価額	70%

● 路線価の定義

路線価とは、相続税を計算するために、国税局が設定した土地の価格であり、税務評価に用いられます。路線価は公示地価に基づき、地域の特性を反映しています。

● 実勢価格との違い

実勢価格は、実際の取引に基づく価格であり、相続税路線価とは異なる場合があります。この評価差を理解することで、より適切な相続税対策を講じることができるでしょう。

● 評価差を利用する戦略

実勢価格と路線価の差を把握することで、相続税評価を可能な限り抑える方法が見つかります。適正な評価を行うことで、相続税の軽減を目指せるため、常に評価を見直すことが必要です。

土地評価にかかる補正率



- ①不整形地補正率
- ②奥行価格補正率
- ③間口狭小補正率
- ④奥行長大補正率
- ⑤無道路地補正率
- ⑥袋地補正率

01

補正率の役割

土地評価補正率は、土地の特性や利用状況に基づき、評価額を調整するためのものです。これにより、より正確な相続税評価が可能になるため、戦略的な不動産管理が必要です。

02

補正率の計算

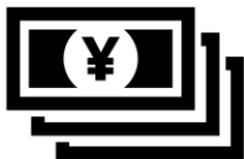
土地の補正率は、特定の要因によって変動します。道路幅員や土地利用状況などが影響し、これらの情報を正確に把握することが重要です。詳細に検討することで効果的な節税策につながります。

03

評価見直しの重要性

不動産の市場状況は常に変動しています。定期的な評価見直しを行うことで、補正率を活用し、相続税の負担を減少させることができるため、注意を払う必要があります。

建築金額と固定資産税評価額の差について



評価：1億円



評価：5,000万円

1 建築金額の特性

建築金額は実際に建物を建てる際にかかるコストを反映していますが、固定資産税評価額はそのコストとは異なる基準で算出されます。このため、実際の市場価値とは乖離することがあります。

2 固定資産税評価額の決定

固定資産税評価額は、土地や建物の築年数、状態、地域市場の動向を加味して決定されます。このため、建築金額との相違が生じる理由を理解することが重要です。

3 相続税に与える影響

建築金額と固定資産税評価額の差は、相続税に大きな影響を与えます。この理解に基づき戦略的な不動産運用を行うことで、相続税対策をより効果的に遂行することができるでしょう。

貸家建付地と小規模宅地の特例について

POINT

貸家建付地の評価

貸家建付地は、不動産の一部として賃貸物件を利用することにより、相続税の評価が減少する特例があります。賃貸用として利用されている土地は、評価が低く抑えられるため、相続税負担を軽減できます。



■ 貸家建付地

前面路線価 × 敷地面積 (m²) × (1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合) =
〇〇〇〇円

POINT

小規模宅地の特例

小規模宅地等の特例とは、特定の条件を満たす土地について、評価額が減少される制度です。これにより、自宅として利用する土地や、事業用地について大幅な減額が可能となります。



■ 小規模宅地の特例

土地評価の50%～80%減
※一定の土地面積のみ

借家権割合が相続税に与える影響について



評価：5,000円



評価：3,500万円



借家権の定義

借家権とは、賃貸した不動産において、賃貸借契約によって生じる権利のことです。借家権割合を理解することで、賃貸物件の相続時の評価がどのように影響されるかが分かります。



実際の評価計算方法

借家権割合の具体的な計算方法を把握することで、どのように評価が行われるかを理解できます。この知識に基づき、適切な資産運用を実施し、相続税対策を強化するご提案が可能です。

相続対策としての借金が本当に有効か

借金の誤解

借金を相続対策として活用する考え方には誤解が多いです。借金はあくまで返済義務が残るため、相続発生時に負担を強いる可能性があります。この点を理解することが重要です。

借金と相続税の関係

借金を相続することにより、課税対象が減少するわけではありません。相続財産が負債を上回る場合、その後の負担が大きくなり、逆に負の資産を抱えることになります。心配な要素です。

合理的な代替策

借金を利用するのではなく、ほかの相続対策を検討することが賢明です。例えば、相続税負担を軽減する特例や金融商品活用など、より適切な対策をもとにした計画を立てるべきです。

現金1億円と不動産購入の具体的な事例を比較



現金評価：1億円

土地評価：1億円 合計：2億円

【建物】

①固定資産税評価×50%

評価：5,000万円

②借家権割合×70%

評価：3,500万円

【土地】

①貸家建付地×79%

評価：7,900万円 合計：1億1,400万円



事例の背景

現金1億円を相続した場合と、不動産を購入した場合の相続税負担を比較します。この具体的な情報を利用して、どちらが節税効果が高いのかを判定することができます。

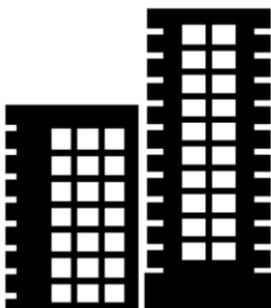
相続税対策に特に効果的な不動産の種類と特徴

賃貸アパート・マンション



相続効果：中
収入：高
管理：大変

区分マンション



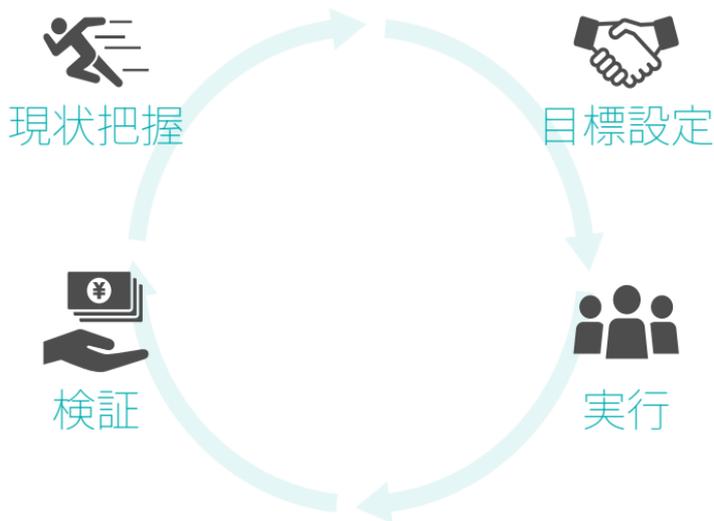
相続効果：高
収入：中
管理：お任せ

その他：貸地



相続効果：低
収入：低
管理：無し

あなたの相続対策とは



相続対策とは → 自分だけでなく、次世代の方と話し合いが必要である。



Youtube【大家さん大学】

『借地権』で検索を。



是非、チャンネル登録を！

