



土地の利用区分と相続税評価額

1. こんなご相談を受けました

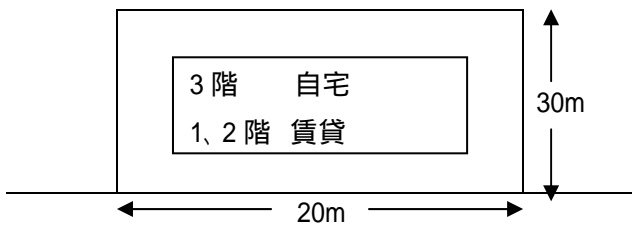
先日、ある地主さんからこんなご相談を頂きました。
「今の自宅を取り壊して、その 600 m² (路線価 40 万円/m²) の土地に、自宅と賃貸物件を新築したいのですが、どんな方法がいいのでしょうか」と。

その段階では容積率等が不明だったので、具体的な建物の話はしないで、相続対策としての土地の利用の仕方とそれによる評価額の違いのお話を致しました。

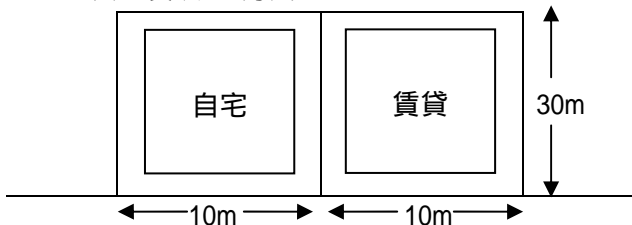
2. 土地の利用区分と評価額

土地の利用区分の例として以下の 4 種類の方法があります。

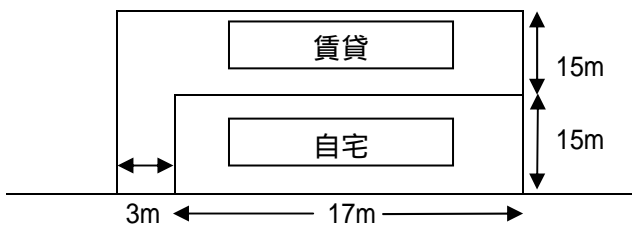
1. 2 階を賃貸にし、3 階を自宅にする方法



自宅と賃貸物件を別棟で建築し、土地の道路付けを共に良くする方法



自宅と賃貸物件を別棟で建築し、一方の土地を旗竿地にする方法



のパターンで自宅と賃貸を逆に建てる方法

上記のパターンの違いによる土地の相続税評価額は以下のようになります。(単位:万円)

自宅部分	8,000	12,000	10,200	10,711
賃貸部分	12,640	9,480	8,461	8,058
合計	20,640	21,480	18,661	18,769

このように最大で約 3,000 万円もの差が と に出ることになります。そして、この方の相続税の税率が 50% なら約 1,500 万円もの相続税が違ってくるようになります。もちろん、土地の評価額における数字上の有利不利のみを判断基準にして建物の建て方を選択するのはナンセンスです。しかし、建て方に複数の可能性があるのであれば、同時に土地の評価額も検討するべきです。ちなみに土地はあくまでも土地の利用区分ごとに評価し、筆は関係ありません。

3. こんなメリットもあります

全体の敷地に 1 棟で建築した場合、仮に相続財産がこの不動産と預金のみならば、遺産分割する財産額の調整が難しくなることもあります。

しかし、～ のように建物を建てた場合には、遺産分割の対象になる不動産が 1 つから 2 つになっています。相続人が兄弟 2 人なら、兄が自宅部分を相続し、弟が賃貸部分を相続することが可能ですので、遺産分割をしやすくするメリットが出ます。そういう観点からも不動産の利用区分を分けた方がいいでしょう。

間違っても、 のパターンの土地建物を兄弟の共有で相続するなんてことはやってはいけません。なぜいけないかとその解決方法はダントツ不動産ニュース VOL3、4、5 に掲載しておりますので、ご参考になさってください。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。