monthly relay essay

マンスリーリレーエッセイ

第2回 賃貸住宅は相続税の大幅減税の宝庫

500㎡以上の自用地確保が相続対策の切り札

エリグチFP事務所（東京都千代田区）
江里口吉雄氏

著者プロフィール

1950年東京生まれ
大学卒業後インドを放浪しヒッピーとなる。帰国後、山尾三省・サカキナナオらとともに日本のヒッピームーブメントに参画。社会復帰後、ミニコミ新聞社を経てミサワホームに勤務。2000年独立系ＦＰ事務所を開業。相続ＦＰの養成に尽力している。相続ＦＰ研究会理事。相続支援ネット理事。

広大地評価改正メリットの具体例

広大地評価改正後の相続税対策が急変

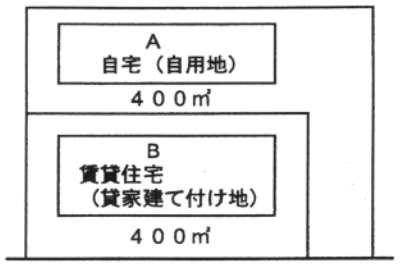
相続税における土地評価で広大地評価が改正され大幅減額が実現したことは周知のことです。さて、具体的にこの広大地評価なるものの活用はいかにすべきかが今後の相続税対策の最大のテーマになってきました。

一般的に広大地評価の基準になる500㎡以上の土地が発生するかどうかが重大なポイントになってきます。そこで今年になって相続が発生したYさんの具体例で検証してみましょう。

Yさんの自宅は800㎡ありますが実際の利用区分をよく見てみると自宅で使用している土地は400㎡だけです。残りの400㎡はいわゆる庭先アパートとして賃貸住宅が建っています。これを土地評価で区分（図1—①）するとAの区画の自用地（自宅）とBの区画の貸家建て付け地（賃貸住宅）の二つの利用区分に分かれそうです。

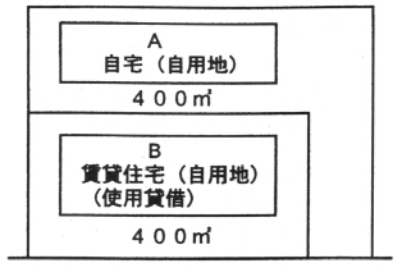
ところがよく確認してみるとBの区画の賃貸住宅の建物名義は被相続人の名義ではなく相続人であるYさんの名義になっていました。これは実は今回大変なチャンスなのです。改正前の評価であれば、AとBの土地はいずれも自用地（図1—②）となって広大地評価ができるのですが実際にその行政区における開発指導要綱に準拠して開発想定図なるものを作成しても公共用地は192㎡となり広大地補正率は0.76です。

図1—①



Aが自用地でBが貸家建て付け地で全体は広大地評価にならない

図1—②



AとBの全体が自用地で合計800㎡になるため広大地評価（500㎡以上）になる

実際の税額変化シミュレーション

ところが今回の改正通達により広大地補正率一律に0.56（0.6—0.05×800㎡／1000㎡＝0.56）となり改正前と比べて0.2ポイントの差がでて大きな減額がでてきます。

Yさんのこの土地の路線価は200千円／㎡ですので、実際の土地評価は、200千円／㎡×800㎡×0.56＝896000千円となります。改正前での評価は、200千円／㎡×800㎡×0.76＝121600千円となり改正後と改正、前との差である0.2ポイント・5％以上の評価減になってきます。

今後の相続対策として使用貸借で賃貸住宅を建築し改正後の広大地評価をフルに利用して大幅な減税を狙うことが可能になってきます。とにかく500㎡以上になる自用地をいかに確保するかがこれからの相続対策の切り札になるものと思います。

貸家建て付け地の利用は時代遅れ

相続対策の切り札は使用貸借の賃貸住宅!?

Yさんの事例のように従来の貸家建て付け地を利用した相続税対策は広大地評価の改正でもう時代遅れかもしれません。これからアパート計画がある場合にはYさんのように使用貸借による活用が相続対策に有効となります。

またすでに建築した賃貸住宅は、名義を変更して使用貸借にすることでも広大地評価が利用できます。もし資産の大半が賃貸住宅で活用していた場合には、相続前から暫時建物の名義を使用貸借に変更していくことで土地の利用区分が賃貸住宅全体が一体として500㎡以上になれば広大地評価になり相続税における土地評価は貸家建て付け地の18％減から一気に42％減から一気に42％以上の評価減になってきます。

今後の相続対策として使用貸借で賃貸住宅を建築し改正後の広大地評価の差は評価額で121600千円—89600千円という計算でなんと32000千円も違っていました。これは実は今回大変なチャンスなのです。改正前の評価であれば、AとBの土地はいずれも自用地（図1—②）となって広大地評価ができるのですが実際にその行政区における開発指導要綱に準拠して開発想定図なるものを作成しても公共用地は192㎡となり広大地補正率は0.76です。

一般的に見られる相続対策の誤り

相続対策は不動産の専門家への事前相談が有効

相続でよく見られることですが、老朽化したアパートや貸家を相続後に立ち退きをしてその土地を売却し納税資金にするケースが多いようです。ごく普通にみられることですがこれは問題です。どうも相続税を余計に払っているような気がします。なぜなら、納税は相続から10カ月以内ですから立ち退きまでの時間も限られてしまいどうしても立ち退き料などを多めに用意せざるをえません。また、高い相続税と立ち退き料の負担で相続人はほんとうにたまりません。

こういった事態を未然に防ぐことが本当の相続対策です。相続対策とはいかに土地評価を下げるかが重要です。今回の広大地評価改正がもたらす大幅減額を事前にしっかりと準備して最大限活用することが今後の相続対策の本命と言えるでしょう。先に計算事例としたYさんの場合の1600千円という納税額の違いは金額としては普通のサラリーマンの2年分の収入になります。また、1600000千円あれば1K（4戸）のアパートが1棟建築できる予算です。この金額を金利3％20年で借りて返済すると毎月8万8736円となり年間の返済金額は106万4827円にもなります。

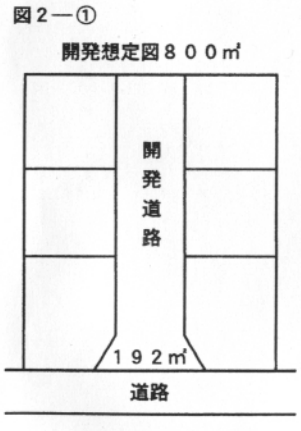
相続の時にはどうしても納税金額の莫大さでお金の単位がまひしてきます。納税が1000万円安いか高いかの感覚で相続人の会話がすすんできます。相続というものが非日常のことであり日常的金銭感覚から離れていく世界が申告と納税の日まで続きます。相続発生から申告と納税までの時間はほんとうに不思議な世界です。

専門家が必要なこれからの相続

いずれにしましても納税方法として不動産の売却等で対策をとるならば相続前からしっかりと納税プランを策定してその準備をすることがほんとうの相続対策です。よく事前に相続税のシミュレーションを不動産が専門ではない専門家に依頼してそれで満足している方が多いのですが、ほんとうの相続対策はどの土地を処分して納税資金にするのかをしっかりと不動産の専門家に相談して事前に準備することが必要です。いよいよ相続対策は不動産の専門家の関与が必要不可欠の時代になったということだと思います。

最近、相続における遺産分割と納税問題のスペシャリストとして「相続FP」という不動産専門のFP（ファイナンシャルプランナー）が活躍し始めています。不動産の専門家とは相続FPのことかもしれません。

図2—①



$$広大地補正率=\frac{800㎡-192㎡}{800㎡}=0.76$$

図2—②

改正後の広大地評価

$$広大地補正率=0.6-0.05\times\frac{800㎡}{1000㎡}=0.56$$