



～建物を修繕して相続税の節税～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



相続税の節税対策をするとき、不動産と金融資産では、不動産の方が相続税の節税がしやすいです。

●アパート・マンションの建築（新築）

相続税の対策で代表的なものは、「アパート・マンションの建築」です。

銀行預金 1 億円と土地（更地で相続税評価額 1 億円）を所有している方が、お亡くなりになった場合、相続税評価額は、2 億円となります。しかし、生前に銀行預金の 1 億円を使ってアパートを建築していた場合には、アパートの相続税評価額は、その建築費 1 億円で評価するのではなく、固定資産税評価額をもと計算します。アパート（建物）の固定資産税評価額は、実際の建築費のおおむね 60% 程度の評価額になります。

さらに、アパートのように他人に賃貸している建物の相続税評価額は、さらに 30% の減額がされます。

建物評価額 = 建築費 1 億円 × 60% × (1 - 30%) = 4200 万円となります。

銀行からの借入れによって建築する場合も同様の効果があります。よく借金することが相続対策と思われておりますが、借金が相続対策になるのではなく、建物の建築が節税対策になります。

また、アパートの敷地の相続税評価額も引き下げられます。

敷地の更地評価額が 1 億円で、借地権割合 60% 借家権割合 30% とすると、

土地評価額 = 更地評価 1 億円 × (1 - 60% × 30%) = 8200 万円となります。

相続税評価額が 2 億円から、1 億 2400 万円となり、7600 万円も相続税評価が下がり、相続税がかなり節税できます。

●老朽化した建物の修繕

自宅やアパートなどの建物が老朽化しているときは、預金を使って大規模修繕工事をするのも、有益な相続税の節税方法です。銀行預金としてそのまま残すより、今ある建物の大規模修繕費用にあてれば、費用をかけた分だけ相続財産を減らすことができ、相続税の節税になります。自宅のリニューアルであれば、快適で安全な生活。アパートであれば賃貸収入の増加も期待でき、資産活用・財産保全という点でも大変有効です。

大規模修繕により建物の固定資産税評価額が上がる場合もあります。しかし、支出した工事費用の分だけ、そのまま評価額が上がるわけではありません。工事費用の 50% 程度の上昇で済むことがほとんどです。亡くなる前に、修繕工事を完了させておくことが、有効な節税策となります。

また、土地の測量や分筆、樹木の伐採・整地なども、生前に済ませておくほうが相続税の節税になります。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp