

# 不動産で相続対策

# 富裕層には不動産好きが多い？

不動産の特徴としては、

- 実物資産の不動産に投資し、資産を分散化  
(株式・債券・投資信託・保険等の投資資産と組み合わせ)
- ミドルリスク・ミドルリターン  
(安く買って高く貸せたり、売ればハイリターン)
- 相続対策

(出典: 国税庁)

# 不動産が相続対策に有効な理由①

- 土地の税評価額は、時価とは異なり、評価額は20～30%程度下がる
- 土地の税評価額は国税庁が決められている相続税路線価が基準
- (エリアにもよるが) 目安としてざっくり時価の70～80%程度と言われる

# 不動産が相続対策に有効な理由②

- 建物の税評価額は、最大で建築金額から50%程度下がる
- 建物の評価額は一般的に固定資産評価額が利用される
- 目安としてざっくり時価の50%程度と言われる

# 不動産が相続対策に有効な理由③

- 第三者へ賃貸することによる節税効果  
相続税評価額がさらに30%減少(借地権割合)
- 時価との評価比較イメージ

	自宅利用	賃貸利用
土地	70～80%	50～55%
建物	50%	35%

# 不動産が相続対策に有効な理由④

- 土地の面積と利用用途により、小規模宅地等の特例適用が可能

	上限	減額率
居住用土地	330m <sup>2</sup>	80%
事業用土地	400m <sup>2</sup>	80%
貸付事業用土地	200m <sup>2</sup>	50%

# 不動産で相続対策する際の注意点

- 親名義もしくは資産管理会社名義で購入する
- 子名義で購入の場合には、「贈与税」が課税される

# シミュレーション

(現金と不動産での比較)

# ① 自宅用不動産を相続した場合

- 現金5000万円を使い、  
建物3000万円・土地2000万円100m<sup>2</sup>の自宅購入
- 相続税評価額  
建物評価額：3000万 × 評価割合50% = 1500万  
土地評価額：2000万 × 評価割合80% × 小規模宅地(1 - 20%) = 320万  
→ 合計評価額1820万
- 3180万円の減額効果

# ①賃貸用不動産を相続した場合

- 現金5000万円を使い、  
建物3000万円・土地2000万円100m<sup>2</sup>の賃貸用不動産購入
- 相続税評価額  
建物評価額:  $3000万 \times 評価割合35\% = 1050万$   
土地評価額:  $2000万 \times 評価割合50\% \times 小規模宅地(1-50\%) = 500万$   
→合計評価額1550万
- 3450万円の減額効果