

「不動産コンサルティングのポイント Vol5 不動産オーナーへの銀行の 相続対策提案の裏側を理解する 中編」



株式会社 ZUU の富田和成です。今回は、相続対策ニーズの高まり、この環境下での銀行の動きについて解説をしました。今回は、そのメリットについて見て行きたいと思います。

メリット 1 : 固定資産税の評価減

固定資産税は、保有している家屋や土地、償却資産に対してかかる税金(評価額の 1.4%/年)です。所有する土地をアパートやマンションなどの賃貸不動産を建設し住宅用地として利用する場合、他の土地活用方法と比較して、標準課税範囲が 200 m²までの部分は 6 分の 1 になり、200 m²を超える部分についても 3 分の 1 に大幅に軽減されます。

メリット 2 : 賃貸することで収入が発生する

賃貸用不動産の経営が順調に回れば、毎月の家賃収入が発生しますので、キャッシュフローの向上にも役立ちます。例えば、その収益を確保しておき、相続税の納税資金に充当するなどの方法も可能となります。

メリット 3 : 相続税の評価減

この 3 番目のメリットが銀行員が節税対策として最も強調するポイントになります。相続税は土地と建物の評価額に対して課税されることとなりますが、その評価額の一定割合を賃貸用不動産にすることにより減額することができます。

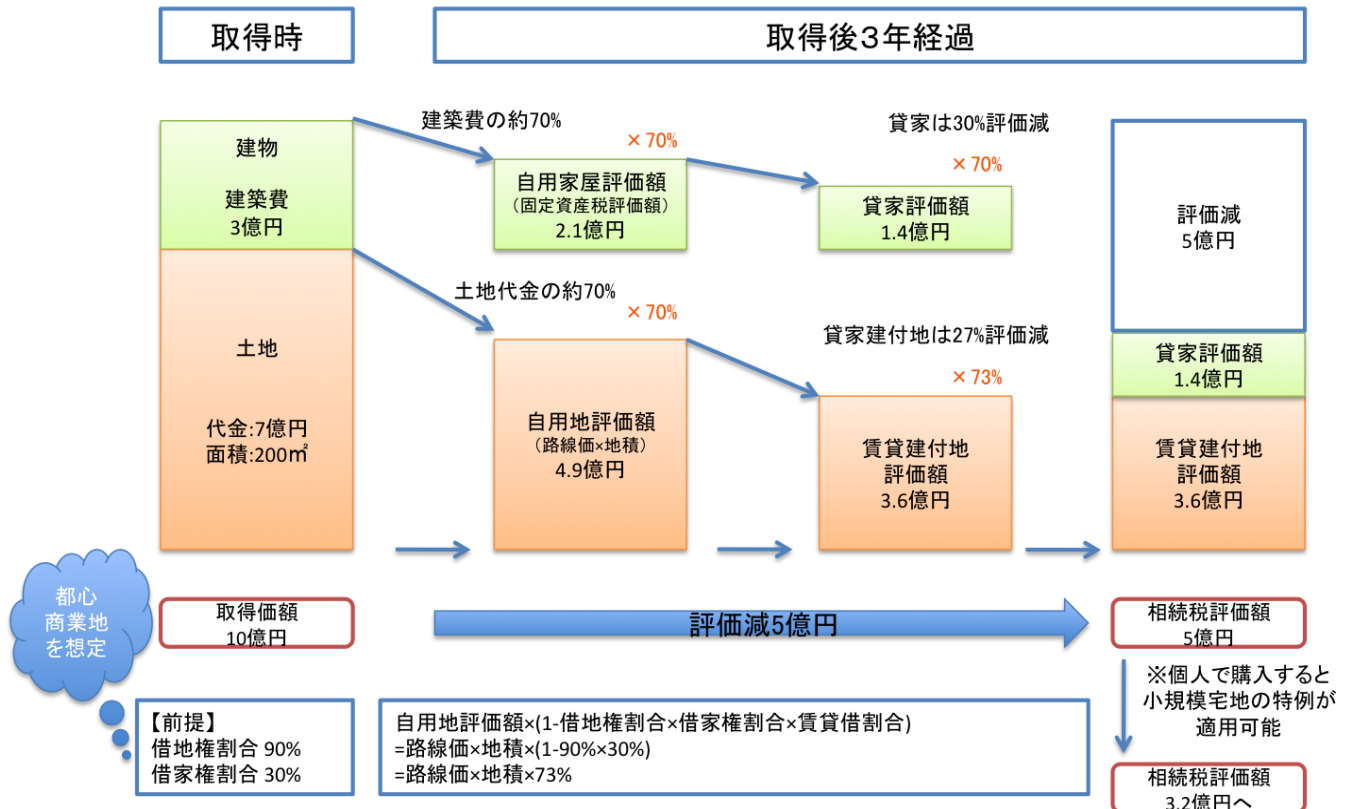
まず、相続税計算時の評価額は、以下のように求めます。

【土地】 自用地評価額(路線価×地積) × (1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

【家屋】 固定資産税評価額 × (1-借家権割合×賃貸割合)

※下記の例では都心の商業地を想定し、借地権割合 90%、借家権割合 30%とします。

賃貸用不動産を購入



例えば、10億円の現金のうち7億円で土地を買い、3億円で建物を建てたとします。当初の相続税評価額は10億円でしたが、まず土地の評価額は路線価×地積で算出されるため、通常の市場価格よりも安く概ね70%前後となります。また、家屋も固定資産税評価額は建築費の概ね70%前後となります。

その後、賃貸用不動産として入居者が入った場合、土地は7億円×0.7×(1-借地権割合90%×借家権割合30%)=3.6億円となります。また、家屋の固定資産税評価額を仮に30%減とすると、その相続税評価額は3億円×0.7×(1-借家権割合30%)=1.4億円となります。

合計すると5億円となり、元の10億円に比べて5億円の評価減になります。これは、仮に相続税率を50%とすると、単純計算で2.5億円分の節税が可能になるということです。

※なお、不動産が路線価×地積評価されるには経過から3年以上過ぎた後となります。

以上、3つの主要なメリットについて解説させて頂きました。これだけ聞くと、「こんな美味しい話があるのか?」と感じた方も少なくないと思います。しかし、これらのメリットがあるのには実は理由があるのです。

今回は、デメリットについて説明していくことで「どのようなリスクがあるのか?」という点について、見て行きたいと思います。

<著者プロフィール>

富田和成 株式会社 ZUU 代表取締役社長兼 CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村證券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。その後、野村證券を退職し、富裕層・準富裕層向けに金融を切り口としたZUU onlineや不動産を切り口とした不動産onlineを運営する株式会社ZUUを設立。また、エグゼクティブ向け資産アドバイザーの検索・比較サイトZUU Advisorsを運営している。

参考：ZUU Advisors：<http://zuuadvisors.com/>

：ZUU online：<http://zuuonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488

