

6. 相続税としてのメリット

不動産の相続税の課税評価は原則として相続税評価額によって行われます。マンション経営の場合、家屋(固定資産評価額)の50%、土地は公示価格(路線価)の80%程度で評価されます。また第三者に賃貸した場合、家屋部分は通常の評価額から借家権割合の30~40%を差引き、土地の部分については借家権割合×借地権割合の60~70%ほど低くなり、相続不動産の相続税評価額が、現金・預金と比べて低くなった場合には、それだけ相続税額が相対的に軽減され節税効果となります。

| 現金の相続税評価額と不動産の相続税評価額の比較

現金・有価証券
4,000万円

時価に対して課税
▶ **4,000万円** 全てが課税対象!

不動産購入価格
4,000万円

土地代 1,600万円、建物代 2,400万円
ワンルームマンションで相続が発生した場合

時価に対して課税
現金や有価証券と比べて
▶ およそ **1/3** の **1,364.8万円**
が課税対象

土地の評価

相続時の土地評価額は路線価にて計算します。
路線価は公示地価の8割と決められています。

$1,600万円 \times 0.8 = 1,280万円$

$1,280万円 \times [1 - 0.6 \times 0.3 \times 1] = 1,049.6万円$

小規模宅地等の特例が適用

$1,049.6万円 \times 50\% = 524.8万円$

建物の評価

相続時の建物の評価額は市町村が定める「固定資産税評価額」と同じです。
だいたい、購入金額の50%~60%くらいになります。

$2,400万円 \times 50\% = 1,200万円$

$1,200万円 \times (1 - 0.3 \times 1) = 840万円$

土地評価 建物評価

524.8万円 + 840万円 = 1,364.8万円

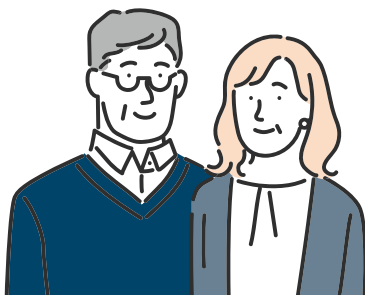
現金と比べると、だいたい1/3の評価になるので、
大幅な相続税の節税になります。

相続時精算課税制度も活用もできます

現マンションオーナー
(相続人)

現金 **2,500万円** まで非課税

子ども・妻など
(被相続人)



相続時精算課税制度を利用し、
被相続人へ生前贈与

ワンルームマンション(賃貸用)であれば、
2,500万円は3分の1程度の評価額になるので
2戸程度までは、相続時精算課税制度の特別
控除額内になります。贈与を受けた方は、当然
賃料収入を得ていくことが可能です。

