

Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第13回

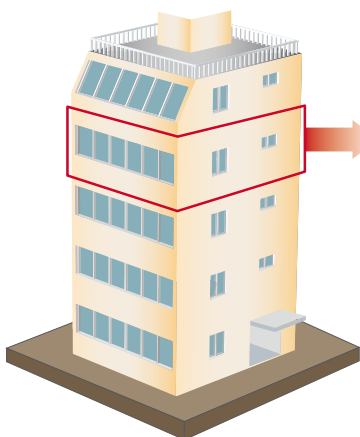
相続を見据えた 不動産の有効活用

ご自身の資産全体に占める不動産の割合が高く、その具体的な相続対策についてお悩みの方は多くいらっしゃるのではないのでしょうか？不動産という資産は、各種の特例が適用できるか否かで相続税の評価額に大きな差が出ます。今回はその中から「小規模宅地の評価減」の特例を使った相続対策の一例をご紹介します。



今回ご紹介する「小規模宅地の評価減」の特例は、その宅地の用途や、相続人が引き続き居住・事業の用に供するかどうかで、評価額の減額割合に違いが出ます。今回はその要件を活かした相続対策の事例をご紹介します。

【状況】 都心に賃貸オフィスビルを所有するA氏。収益力向上を目的として賃貸に出していましたが、80歳と高齢になり相続が心配になってきました。また、築年数の経過やマーケットの変化により空室が発生しています。今後も継続して賃借人を募集したほうが良いのか否か、建て替えやコンバージョンをするべきか——所有資産の将来的な価値を見据えた、良い活用法はないでしょうか。



空室発生

- A氏(80歳)家族は妻一人、子ども一人
- 新宿区内に築25年のオフィスビルを所有
- 土地面積:60坪(路線価:810万円/坪)
- 建物面積:約350坪
- 土地・建物ともにA様が所有
- 賃貸オフィスビルとして賃貸中
- 空室が発生
- 建物固定資産税評価額8,000万円

賃貸オフィスビルとして継続募集？

or

建て替え？

or

コンバージョン？

- その他の所有資産は、港区内の居住用マンション、預金、株券

【対策】 オフィスビルの空室部分を600万円かけて事業用から居住用にコンバージョン(用途変更)することで、当該不動産が「特定居住用宅地」の要件を満たし、小規模宅地の相続税評価額の減額割合が50%から80%となります。その結果、相続税評価額の圧縮が可能となり、それに伴い相続税額も圧縮されます。相続税評価額及び想定相続税額について、現状と対策後の比較は以下の通りです。

【相続税評価額の比較】

＜現在＞賃貸オフィス ＜対策後＞A様が居住

	貸家建付地評価・貸家評価 小規模宅地評価減(50%減)	貸家建付地評価・貸家評価 小規模宅地評価減(80%減)
土地	約19,200万円	居住用部分: 約1,500万円 貸付用部分: 約6,500万円 合計: 約8,000万円
建物	約5,600万円	居住用部分: 約1,200万円 貸付用部分: 約4,800万円 合計: 約6,000万円
合計	約24,800万円 注1	約14,000万円 注2
相続税評価額 約10,800万円の圧縮		

注1

【現状(賃貸オフィス)の相続税評価額】

土地: $60\text{坪} \times 810\text{万円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) \times (1 - 50\%) = 19,197\text{万円}$

建物: $8,000\text{万円} \times (1 - 0.3) = 5,600\text{万円}$

合計: 24,797万円

注2

【A様が居住した場合の相続税評価額(小規模宅地の評価減(80%減)を利用)】

居住用部分土地: $(60\text{坪} \times 15\%) \times 810\text{万円} \times (1 - 80\%) = 1,458\text{万円}$

貸付用部分土地: $(60\text{坪} \times 85\%) \times 810\text{万円} \times (1 - 0.3 \times 0.7) \times (1 - 80\%) = 6,526\text{万円}$

居住用部分建物: $8,000\text{万円} \times 15\% = 1,200\text{万円}$

貸付用部分建物: $(8,000\text{万円} \times 85\%) \times (1 - 0.3) = 4,760\text{万円}$

合計: $1,458\text{万円} + 6,526\text{万円} + 1,200\text{万円} + 4,760\text{万円} = \text{約}14,000\text{万円}$

※ただし下記の条件を前提とします

●土地面積: 60坪(路線価: 810万円/坪)

●建物: 固定資産税評価額8,000万円/築25年/簿価12,500万円

●土地・建物ともに、居住用を15%、貸付用部分を85%とする

【想定相続税額の比較】

ビル	約24,800万円	約14,000万円
その他不動産	約10,000万円	約10,000万円
金融資産	約5,000万円	約5,000万円
評価額合計	約39,800万円	約29,000万円
想定相続税額合計	約4,860万円	約2,700万円
想定相続税額 約2,200万円の圧縮		

【利用する税制】

●小規模宅地の評価減の特例

具体的な要件は以下のとおりです。

区分	相続した親族の要件	適用対象面積	減額割合
特定居住用宅地	<p>1～5のいずれかに該当する場合</p> <p>[被相続人の居住の用に供されていた場合]</p> <p>1・配偶者が取得した場合。</p> <p>2・被相続人と同居していた親族が取得し申告期限まで引き続き居住している場合。</p> <p>3・被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合、相続開始前3年以内に本人又は本人の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族が取得した場合。</p> <p>[被相続人と生計を一にする親族の居住の用に供されていた場合]</p> <p>4・配偶者が取得した場合。</p> <p>5・被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、相続開始前から申告期限まで自己の居住の用に供している場合。</p>	240㎡	80%
特定事業用宅地	<p>1,2のいずれかに該当する場合</p> <p>1・被相続人の事業の用に供されていた場合で、被相続人の事業※を引継ぎ、申告期限まで引き続きその事業を営んでいる親族が取得した場合。</p> <p>2・被相続人と生計を一にしていた親族の事業※の用に供されていた場合で、取得者が相続開始前から申告期限まで引き続きその事業を営んでいる場合。</p> <p>※不動産貸付業以外の事業です。</p>	400㎡	80%
上記以外の居住用宅地・事業用宅地及び不動産貸付業の宅地		200㎡	50%

【まとめ】 今回の対策により相続時の評価額圧縮が可能となり、また、以前居住していたマンションを賃貸に出すことで賃貸収入も確保できることになりました。ただし、居住用とみなされるための十分なコンバージョンに費用がかかる、相続税の申告期限までに遺産分割協議が終了していない場合は小規模宅地の特例が使えない等の注意点もございますので、あらかじめご留意ください。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご所有物件、ご売却物件ご購入物件その他の条件により適合しない場合があります。

※個別の税務上の取扱いについては所轄の税務署または税理士等の専門家にご相談ください。

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株) 都心営業本部 事業推進グループ

フリーコール

0120-977-131

午前9時30分～午後5時30分
(毎週水曜定休)