



通信の語源 ～通い合って信頼を深める～  
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。



青山の街のことをブログに書いています！是非ご覧ください！

会社のホームページからリンク又は  
<http://ameblo.jp/cosmosfudousankanri/>にアクセス！

## 相続対策 Part 4 評価の引下げ ～財産の形態を変え、相続財産評価を下げることで、相続税を安くする～

### 相続財産の評価のしくみ

- 現金……**額面の金額**が評価額となります
- 土地……**路線価**が評価額となります
- 建物……**固定資産税評価額**が評価額となります

**ステップ 1 現金を土地や建物に変える(土地を購入、建物を建築、購入)ことで評価が下がります。**

**土地……23区内では、ほぼ100%路線価の方が実勢の売買価格より低い**ため

実例 南青山2丁目、20坪の土地 売値 1億円(坪500万円) 路線価 6千万円(坪300万円)  
つまり、相続財産としての評価で比較した場合、**土地に変えて4,000万円評価が下がります。**

**建物……建物も建物の固定資産税評価額の方が建物の建築費(現金)より低い**ため

新築の場合、固定資産税評価額は**建築費の約50%～70%**になります。  
つまり、1億円の建築費の建物は、5～7,000万円の評価額になり、**3～5,000万円評価が下がります。**

**ステップ 2 土地、建物の用途によって、評価が更に下がります。**

借地権割合70%、借家権割合30%の場合  
計算式は省略させていただきます

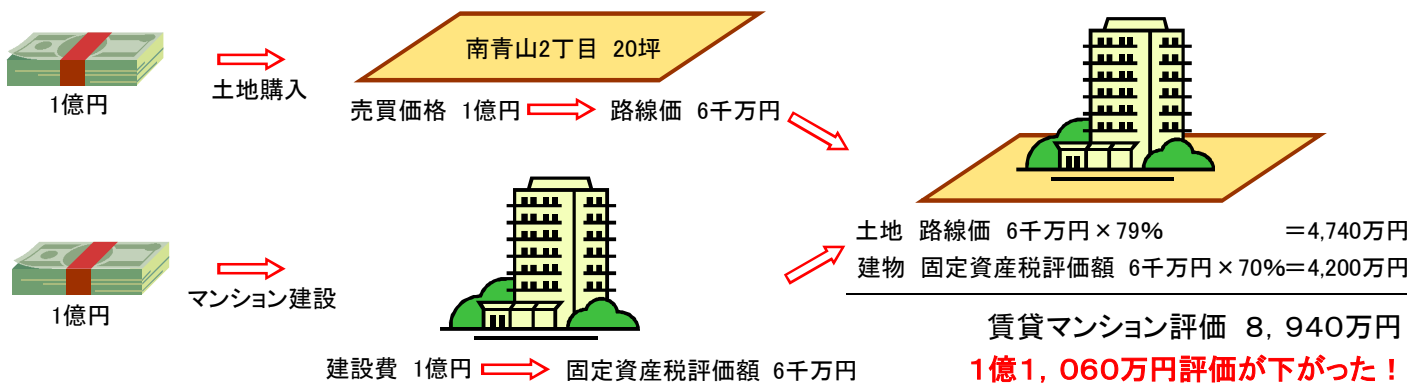
**土地**  
 自宅用地 ……路線価 × 100%  
 駐車場 ……路線価 × 100%  
**マンション  
 アパート用地 ……路線価 × 79%**

**建物**  
 自宅 ……固定資産税評価額 × 100%  
 別荘 ……固定資産税評価額 × 100%  
**マンション  
 アパート ……固定資産税評価額 × 70%**

土地も建物も人に貸すということで、制限をうけるため(自由に使えない)評価が下がります。

つまり、現金で土地を購入、アパート・マンションを建設、購入すると評価が下がり、相続税も下がります。

～ケーススタディ 上記の南青山2丁目の1億円の土地を購入し、1億円で賃貸マンションを建設した場合～



### 上記相続税額の比較(親1人、子供1人の場合)

#### 現金2億円の場合

2億円 - 6,000万円(基礎控除) = 1億4千万円  
 1億4千万円 × 40% - 1,700万円 = 3,900万円  
 子供にかかる相続税 ……**3,900万円**

#### 賃貸マンションの場合

8,940万円 - 6,000万円(基礎控除) = 2,940万円  
 2,940万円 × 15% - 50万円 = 391万円  
 子供にかかる相続税 ……**391万円**

**賃貸マンションを建設した方が、相続税が約1/10になり、更に賃料収入がある！**

但し、同様に重要なことは、建てた後も賃料が入り続けるよう、土地の選定、建物の間取り、設備等市場調査を行い、また適正な建物管理を行うことです。弊社は、企画提案、市場調査、建物管理と一貫したサービスを提供致します。