



【相続税対策】

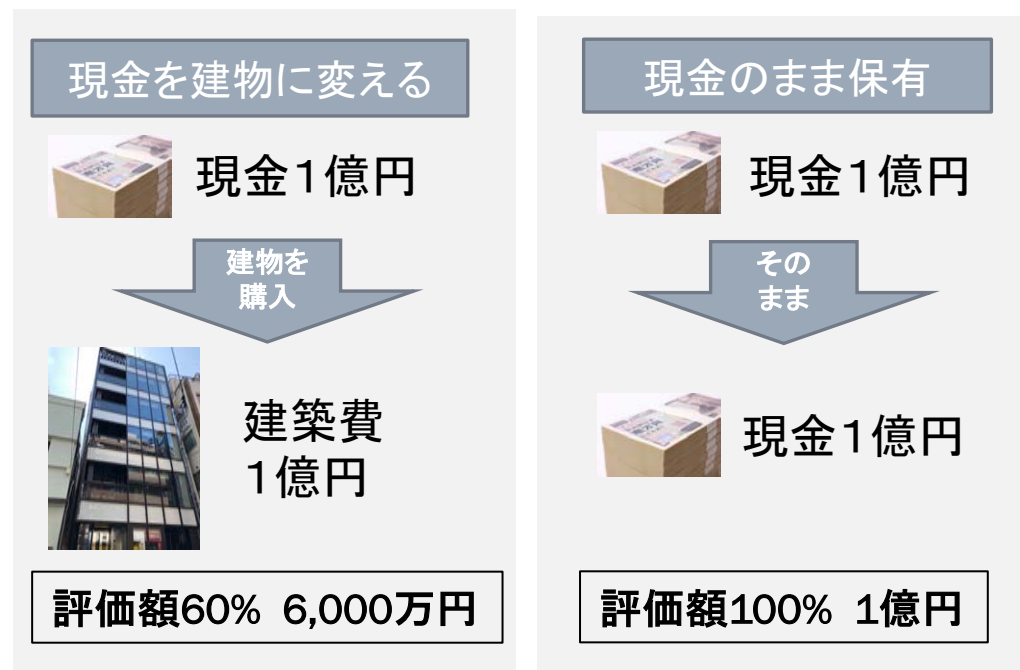
大幅な節税ができる不動産投資

最適な不動産投資【THE CITY】

相続の悩みを解決する、大きな節税メリット

次世代への相続や事業承継は、多くの方々のお悩みかと思えます。資産のある方の財産が高額になればなるほど、相続する方の納税負担は重くなります。現金や有価証券をそのまま相続するより、不動産に換えた方が相続財産の評価総額を下げられる為、大きな節税効果を楽しむことができます。これらの財産を不動産に替えると、土地は約7～8割、建物は約5～6割に評価が下がり、更に土地が特殊な場合は、評価額に反映させることにより、減額要素として節税効果を得られることが出来る為、現預金や有価証券よりも節税することが出来ます。このように現預金や有価証券を最も節税に効果的な都心の収益不動産に切り替えることにより、相続税の大幅な軽減が実現できるのです。当社の収益商業ビル「THE CITY」が、皆様の節税対策のお役に立ち、収益を生む、将来性のある資産運用商品であることは間違いありません。

現金と建物の評価額の違い



評価額が4,000万円の差が生じ、
大幅な節税になります。

資産価値を上げて財産評価を下げる

土地の財産評価を下げるというのは、一見当社が行っている資産価値を上げることと矛盾しているように感じると思いますが、そうではありません。シティホームズでは土地の上に建物を建てて、そこで最大なる収益を上げるようなご提案をしています。そしてその資産がキャッシュを生み出し、プラスの価値が生まれます。一方で、財産の評価を下げるということも同時に行います。実際の財産の価値を下げるのではなく、「相続財産の評価」を下げていくと言うことです。キャッシュを生みながら、相続が発生した時点では評価が下がりやすい仕組みにしていく。財産の表面上の評価を下げていくことにより、大きな節税効果が得られます。

例えば土地建物で5億3,000万円の収益商業ビルの場合、年間利回り約4.7%。家賃収入が年間で2,500万円くらい、もし現金で5億3千万円持っていたら、相続財産の評価は5億3,000万円として評価をされてしまいます。しかしながら不動産投資物件に換えると、土地については「路線価」（道路に面する宅地の1m²当たりの評価額）、建物については「固定資産税評価額」と、それぞれの評価方式に基づいて評価されていくことになります。

事例の場合、土地の評価は、相続税評価額で評価をするとおよそ6,500万円の評価額になり、建物の固定資産税評価額はおよそ8,000万円なので、合計で1億4,500万円くらいの評価になります。これを仮にご自身で全部使用していたとしても同じ評価になります。

しかしながら、これを賃貸に出し、テナントを入れて運用すると、土地については「貸家建付地」（建物を貸している土地。借りた人の権利があるため土地を自由に使えないことから通常の土地よりも評価が低くなる）になるので、およそ2割くらい評価が下がります。建物については人に貸している「貸家」ということで全国一律30%評価が下がります。そうすると、土地については5,100万円くらいまで評価が下がり、建物については5,600万円くらいまで評価が下がることになります。合計するとおよそ1億700万～1億800万円まで落ちるのです。現金で5億3,000万円として持っている満額の評価になってしまうのに対し、土地と建物という評価に変えると1億700万円くらいまで評価が落ち、差し引き、4億2千万円の財産の評価が下がることになるのです。仮にこの方が相続税率で50%の税額がかかるとすると、満室時だと2億1千万円くらい相続税を圧縮することができるのです。

現金を不動産に変える場合の 相続税評価額が下がる仕組み

適用前の評価額 5億3千万円



適用後の評価額合計
1億700万円



評価減
4億2,300万円

「小規模宅地の特例」を最大限に活用

その上、東京の中でも人気の高い都心エリアで、土地の単価が高い、路線価の高いエリアで用いれば特に有利になる「小規模宅地の特例」という特例措置がありますが、この特例を使うと土地の評価がさらに5割下がるのです。そうすると土地建物の合計評価額が8千万円強まで落ちます。

小規模宅地の特例には、①自宅の敷地に使える小規模宅地の特例、②事業用で使っている土地に使える小規模宅地の特例、③貸付事業の3種類あります。その3つについて一定の面積まで一定の評価を下げるという措置が「小規模宅地の特例」なのです。「③貸付事業」の小規模宅地の特例は、「自宅」の場合ですと330㎡（100坪）まで80%評価が下がります。「事業用」の場合は400㎡（121坪）までで同じく80%です。一方で「貸付事業」の小規模宅地の特例は、200㎡（60.5坪）まで50%評価が下がります。

ですから土地価格の安い地方に建物を持つよりも、都心に持っている方が良いのです。同じ小規模宅地の特例を使うなら、土地の単価が高い都心の方が圧倒的にメリットが出ます。例えば平米あたり30万円くらいの路線価がついている地方に対して、100万円くらい評価がついている都心の土地があったとすると、30万円の8掛けより100万の5掛けの方が落ちます。都心の建物にはそういうケースが多いのです。小規模宅地の特例は自宅で使うのではなく、都心で買って都心で使った方が全体としての評価が下がるということです。郊外の自宅と併用はできませんが、自宅の330㎡分を全部使い切らなければ、両立することもできます。事例の土地が108㎡ならば、まだ半分くらいしか枠を使わないこととなりますから、約160㎡位まではご自宅の方で8割減の評価減を取ってもらうことが可能です。こういった路線価の高いエリアで不動産を持つと、より相続財産の評価を落としやすい形にすることができるのです。

ポイントは都心に小規模収益不動産を持つこと

現金で持っているとは財産は守れません。借り入れも同じです。最近是不動産投資にはなかなかフルローンの融資が付かなくなってきましたが、仮にフルローンで借りれたとしても同じことです。借入についてはその額面で評価をすることになっています。5億3,000万円なら5億3,000万円そのままです。相続開始時点で債務の金額そのもので上げることになるので、仮に現金で投資をしているわけではなかったとしても、その分評価がぐっと落ちるということです。

小規模宅地の特例を使うと大体8,000万円まで評価が落ちますが、借り入れをフルローンにすると5億3,000万の借り入れが付くので、差額約4億5,000万円ぐらい、全体としての財産が圧縮されます。例えば他に自宅の土地だとか、ちょっと郊外にいろんな土地を持っていたとしても、こういった不動産に投資することでだいたい4億5,000万円ぐらいの財産の評価の圧縮によって、相続税をぐっと圧縮することが可能になってくるのです。ローンを組み、小規模宅地の特例が有効に使える都心の不動産、例えばザ・シティのような物件を買っておく…という方法が圧倒的に有利になるということです。

相続税対策として考えたときは非常に効果が出ます。かつ、収益としても非常に高い利回りが実現できるので、「ザ・シティ」は投資による収益、つまり収益物件による資産の有効活用と相続税対策が両立できる「優良物件」であるということです。当社の投資用収益商業ビル「ザ・シティ」を保有して頂くことにより、節税面での多くのメリットを享受していただけたと思います。いかにして財産を守り、増やしていくことができるのか、最善の方法を構築することが可能になるのです。