



相続税対策ビジネスの視点(5)...銀座で小規模宅地の評価減

日経不動産マーケット情報
2009年11月号は「銀座...買い手の
主役はファンドから個人へ」
銀座の買い手はファンドから一
般事業会社や資産管理会社を含
めた個人に変わりつつあります。

個人が銀座で賃貸物件を投資
として買うのなら法人として買
います。家族を取締役にし所得
分散できるし、経費も便利です。

しかしあえて個人で銀座の表
通りを買います。どうして？。

ひとつは譲渡税です。将来値
上がり時の譲渡税率は個人の方
が低いし、2009-10年取得土地
対象の譲渡税特例もあります。

しかし相続税なのです。高単
価の土地の相続税は安いのです。

「小規模宅地の評価減」

この制度は複雑です。ここで
はビルアパートの賃貸建物敷地
とします(実際は自宅敷地等の
扱いも関連します。貸家建付地
の評価は以下では無視します)。

亡くなった人一人につき賃貸
建物敷地の面積200㎡について
評価50%引きする特例です。
どの200㎡を選ぶかは自由です
が、数多くの土地があっても対
象は選択した200㎡だけです。

さて銀座4丁目表通りの路線
価は坪1億円です。60坪(200
㎡)を路線価と同じ60億円でA
さんが買いました(建物別途)。

土地評価60億円です。相続で
の50%引き対象地にこの土地
を選択すれば、50%の30億円

を減額できます。相続税の課税
対象額は残りの30億円です。

Bさんは郊外6000坪の土地で
ショッピングセンターを賃貸し
ています。坪100万円6000坪で
60億円、Aさんと同じ60億円で
す。この6000坪の中の200㎡を
選択します。200㎡で評価額は
6000万円です。その50%の3000
万を減額できます。60億円から
3000万円を差し引いて残りの
59.7億円が相続税課税対象です。

同じ60億円の財産でも相続税
課税対象額は倍も違うのです。

狭くとも坪単価が高い土地が
有利なのです。銀座4丁目での
相続税対策効果が最大なのです。

Aさんが60億円全額借入金で
土地を買ったなら、土地課税対
象30億円 - 借金60億円 = 30
億円。他に財産30億円があつて
も銀座のお蔭で相続税ゼロにな
ります。(実際には貸家建付地
となり、その評価率も高度商業
地は低く効果は更に増えます。)

BさんはAさんを目指せ

郊外や地方の地主さんはみな
Bさんなのです。小規模宅地評
価減の200㎡が活きません。

「相続税負担が重いのは広く
ても坪単価が安いからです。A
さんのようになりましょう。坪
単価の高い土地を買いましょ
う。」という話法が成立します。

銀座はともかくも、近くの駅
前繁華街で立地のいいビルを取
得します。借入金や現金でも

いいし、遊休地を売却して買換
えもいいでしょう。Bさんなら
ショッピングセンターを売却し、
事業用買換特例で銀座を買えば、
Aさんになります。相続税を意
識して財産を組み替えます。

土地持ち分もOKです。都心
部の超高級マンションには土地
持ち分があるので効果がありま
す。共有型の共同不動産投資や、
任意組合型の証券化商品も同様
です(匿名組合型はダメです)。

地主さんの相続税では小規模
宅地の評価減が使えるか、どこ
で使うかは大問題です。土地な
し資産家や遊休地は使えません。

「坪単価の高い土地は特例が
使えるように有効活用しましょ
う。」という話法にもなります。

相続税対策で銀座に住む？

さて賃貸建物敷地は50%割り
引きですが、一般事業で後継者
がいれば80%引きです。Aさん
が銀座でホテル業自営すれば60
億円の80%引きで12億円。自営
なら賃借権等が生ぜず相続税ク
リア後に更地化売却もできます。

親子同居等の自宅敷地も80%
引きです。銀座で一戸建はない
でしょう。ビルのワンフロア(マ
ンション一室でも)に居住すれ
ば他フロアが賃貸でも建物敷地
すべてが80%引きになります。

相続税対策で引っ越す等の是
非はともかくも、いろいろ応用
できます。なお、一般事業用や
居住用では面積制限が違います。