



今回は前回 No. 020、前々回 No. 019 に引き続き相続対策のお話をしたいと思います。前々回 No. 019 にお話しした相続対策の最後として、節税対策です。節税対策とは言っても、相続開始後にできる節税対策というものは、ほとんどありません。しかし、分割の仕方によっては小規模宅地の特例という節税効果の大きい特例の適用ができなくなることがありますので注意が必要です（小規模宅地の特例に関しては後日のコラムで紹介予定です）。

相続税の節税対策と言っても、できることは概ね(1) **遺産総額を少なくする**、(2) **遺産の評価額を下げる**、の2点です。

(1) 遺産総額を少なくするためには配偶者や子・孫等への生前贈与がよく行われます。注意点としては相続開始前 3 年以内の贈与は相続税の課税対象にされるため、長期的な計画が必要です。また、相続開始前の贈与に当たって①**配偶者控除（居住用財産の贈与の特例）**、②**住宅取得等資金の贈与非課税**、③**教育資金の一括贈与の非課税等**を利用すればより効果的です。ただし、相続時精算課税制度は贈与した財産が相続税の課税価格に算入されるため、課税相続財産を減らす効果は少なく、不利に働くこともあります。

(2) 遺産の評価額を下げるためによく利用されるのが「遊休地にアパート等を建築する」ですが、これには十分な検討が必要です。建物は通常建築費の 50%～70%で評価され、更に賃貸していることが評価上減額要素とされるため、確かにアパート等を建築して、すべての部屋を賃貸した場合、下記のように相続税の計算に当たって財産の評価額は減少します。

	①建築前		②建築後	
土地(更地)	50,000,000	→	土地(貸家建付地)※1	41,000,000
現金	30,000,000	→	建物(貸家)※2	12,600,000
計	80,000,000		計	53,600,000

評価差額(①-②) = 26,400,000 税率を20%と仮定すると5,280,000円の節税になる。  
※1 更地価格×(1-借地権割合60%×借家権割合30%)で計算  
※2 ここでは建築費の60%で評価している。更に借家権割合30%を控除している。

問題はアパート等を建築した後です。アパート等は古くなると賃料も下がりますし、空室率も高くなります。特にアパート等の建築費用を借入金で調達した場合、**アパート等の借り手は付かなくても借入金の返済は待ってくれません**。借入金の返済を賃料で支払う計画であった場合、返済資金が足りなくなることもあり得ます。もしこのような事態になれば相続税は確かに軽減できたかもしれませんが、アパート等の経営が生活に支障をきたす羽目にもなりかねません。アパート等の建築は相続税対策としては確かに有効な面があり、収入も増えますが、不動産投資にはリスクが伴うため、極力アパートの建築をする建築会社や融資を受ける銀行以外の第三者の意見を聞いて慎重に行うように心がけましょう。

また、一定規模以上の土地であれば「広大地の評価」に該当することがありますが、アパート等を建築したことにより当該評価が適用できなくなってしまうことがあります。

一方で、アパートの敷地であれば小規模宅地の特例が適用できる可能性があり、更なる節税効果が生じることもありますので詳細な検討が必要になります。「広大地の評価」「小規模宅地の特例」のいずれもが今後税法等の改正により制度が変更される可能性もあるので、あまり長期的な見通しの対策としては有効でなくなることもあり得ます。