



前回は土地を購入した場合に相続税対策になるかどうかのお話をしました。今回はもともと土地を所有している場合、**相続税対策としてアパートの建築は果たして有効か**ということについてお話してみたいと思います。

まず、**前回との大きな違いはすでに土地を所有している**ということです。そのため、購入時に係る仲介手数料や登録免許税等の費用は発生しませんが、毎年固定資産税が発生しています。しかも更地のため住宅が建っている場合に比べて高額です。**アパートを建築する場合の大きなメリットの一つに、この固定資産税に住宅の特例が適用されるため、大幅に固定資産税の節税効果は見込めるのですが、ここでは検討外とします。**

さて、この土地に1億円をかけてアパートを建築したとしましょう。前提は以下の通りとします。

土地はもともと所有しており、面積 200 m<sup>2</sup>で相続税評価額が1億円。その他に預金1億円を所有。アパートの建築費は1億円。

さて、まずは建物（アパート）についてみてみましょう。**建物の相続税評価額は固定資産税の評価額と同額とされています。**①**通常建築費の50%～70%程度**

**で評価される**ことが多いので、ここでは60%、6千万円で評価されるものと考えます。この時点で**建築費と評価額の差額は4千万円**にもなります。

そのうえで、このアパートが全室賃貸に供された場合、貸家として評価することになります。細かい点は無視して、②**貸家として評価することにより多くの場合30%の減額**ができます。そうすると建物の固定資産税評価額 6千万円×(1-30%)で、このアパートの相続税評価額は4千2百万円にまで減額され、**この時点で建築費との差額は5千8百万円**にもなります。

また、③**アパートの敷地については、多くの場合18%程度の減額評価**ができます。ここでは簡便的に20%減額できるものとして考えます。すると、1億円の土地は約8千万円で評価することができます。

更に④**この土地に小規模宅地の特例**（コラム No. 023～025 参照）が適用できた場合、8千万円×(1-50%)で、**土地の相続税課税価格は4千万円**とすることができます。

ここで整理してみましょう。

- (1) アパートを建てる前 土地1億円+預金1億円=2億円
- (2) アパートを建てた後 土地4千万円+建物4千2百万円=8千2百万円
- (3) **課税価額の差額 (1)-(2)=1億1千8百万円**

**仮に税率が30%だとした場合、3千5百万円以上の相続税が節税できる**計算になります。これが最近のアパート建築ラッシュを生み出す一つの原因とされています。

しかし、本当にこんなにうまくいったいいことばかりなのでしょうかね？次回はこれらの中に潜むリスクを解説していきたいと思います。

