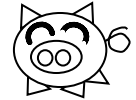


相続税対策に不動産は有効？ ～分割・納税資金に注意～

令和8年6月作成



相続税に関心のある人であれば一度は聞いたことがある「現金で持っているより不動産を買ったほうが、相続税が安くなるよ」という話、どういうことなのでしょう。その内容について説明できる人は少ないと思います。今回はこの点について考えてみましょう。

まず、相続税は遺産の合計額に応じてその総額が計算されます。そのため、単に相続税を安くするのであれば、遺産の合計額を少なくすればよいという事になります。相続税の申告に際して、不動産の評価は「財産評価基本通達」（以下「通達」という）に定められた方法で行うのが一般的です（コラム No. 87～97 参照）。そして、この通達に従って評価した場合、土地であれば多くの場合、時価より 2 割程度時価より安く評価されるのです。参考のため、相続人が一人だけの場合で、1 億円の現金を持っている人が土地を購入した場合、相続税と手許現金（諸経費は考慮外）がどのように変化するかを表にしてみました。

（単位：千円）

| 不動産購入割合 | | 0% | 20% | 50% | 80% | 100% |
|---------|-----|---------|--------|--------|--------|---------|
| 不動産購入金額 | | 0 | 20,000 | 50,000 | 80,000 | 100,000 |
| 遺産総額 | 現金 | 100,000 | 80,000 | 50,000 | 20,000 | 0 |
| | 不動産 | 0 | 16,000 | 40,000 | 64,000 | 80,000 |
| | 合計 | 100,000 | 96,000 | 90,000 | 84,000 | 80,000 |
| 基礎控除 | | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 | 36,000 |
| 課税価格 | | 64,000 | 60,000 | 54,000 | 48,000 | 44,000 |
| 相続税額 | | 12,200 | 11,000 | 9,200 | 7,400 | 6,800 |
| 節税額 | | 0 | 1,200 | 3,000 | 4,800 | 5,400 |
| 手許現金 | | 87,800 | 69,000 | 40,800 | 12,600 | ▲ 6,800 |

確かに不動産の購入割合を増やすと、相続税は安くなります。しかし、注目すべきは一番下の手許現金です。当然ですが、不動産を購入すると手許現金は減ります。もし、すべての遺産が不動産で現金が全くなければ、相続人が現金を所持していればいいのですが、そうでなければ相続税の納税のために不動産を売却しなくてはいけなくなります。条件により金額が変動するため記載を省略しましたが、不動産の購入・売却には更に費用が掛かります。上記の場合でも仲介手数料のほか、登記の費用など合計で 100 万円以上必要ですし、見落としがちですが毎年の固定資産税も不動産を所有する間、毎年必要な費用です。

そして、この方法の一番のポイントは「購入した不動産が、購入した金額以上で売却できる」という事を前提としていることです。現在のように不動産価格の上昇時期であれば、購入した金額より高額で売却が見込めるかもしれませんが、不動産の価格が暴落すると、相続税を減らすために行った不動産の購入により、節税額以上に損をしてしまう事にもなりかねません。相続の発生時期や不動産価格の動向など、個人でコントロールできない問題で相続税を安くしようというのはギャンブル性が高い行為だと考えるべきでしょう。

さらに、今回のように相続人が一人であれば良いですが、相続人が複数いる場合、現金であれば公平に遺産分割をすることができますが、不動産の場合はそうはいきません。相続税対策として不動産の購入を検討する場合、遺産分割まで見据えて行うことが重要です。