

相続税教室(6)タワーマンションの評価の不思議

最近相続税の節税対策として人気のタワーマンション。その評価減のカラクリをご紹介します。

路線価と固定資産税評価：時価とのギャップ

相続税の対象となる資産の計算をする際、土地については「路線価」という相続税や贈与税の額を算出するための基準となる価格から計算をします。この路線価は、公示価格の 8 割程度になるよう決定されます。そして、建物については固定資産税評価額で算出するのですが、こちらも一般的に建築費の 5 割から 8 割程度とされています。

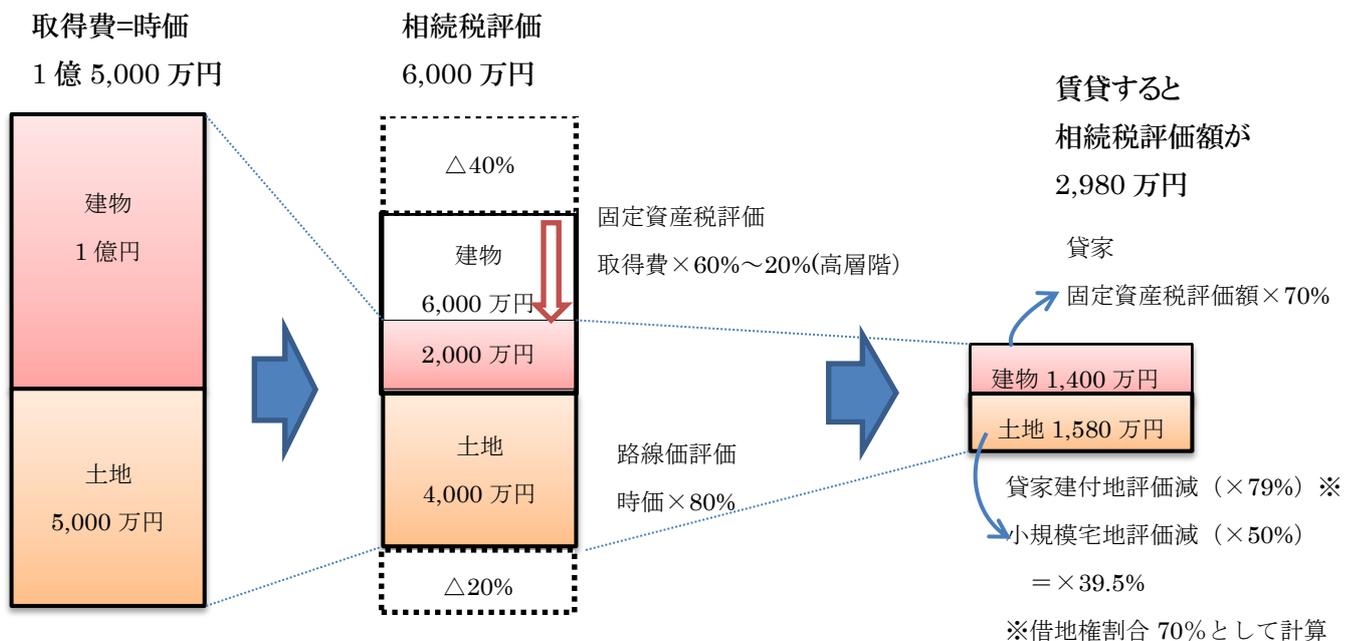
例えば、時価 1 億 5,000 万円のマンションを購入したとします。5,000 万円の土地の評価が 8 割程度の 4,000 万円、1 億円の建物の評価が 6 割程度として 6,000 万円の評価になったとすると、合計して 1 億円の評価額となりますので、5,000 万円の減額になるのです。

高層のタワーマンションの場合は、階数が高い建物ほど各住戸の土地の持分が小さくなるため、それだけ土地の割合が下がります。また高層マンションでは、高層階であればあるほど、建物価格と固定資産税評価額の差が大きくなります。これは、高層階ほど分譲価格は上がりますが、間取りや広さが同じ部屋であれば、相続税評価額は変わらないためです。つまり、最上階の部屋を購入すると、節税効果は最大になるのです。例えば建物の固定資産税評価額が取得費の 2 割の 2,000 万円なんて事例もあり得ます。

貸家にして更に評価額減

さらに不動産は貸家になると土地では約 8 割(貸家建付地評価減)、建物では 7 割程度に評価額が減額されます。さらに小規模宅地等(貸付事業用宅地等)の特例で 200 ㎡まで 50%評価減もとればさらに評価が下がります。場合によっては取得価格の 1/5 程度の評価額になることもあるのです。

1 億 5,000 万円で購入したマンションの相続税評価額が、ほぼ 1/5(2,980 万円)まで下がる仕組みをまとめてみました。



このように、相続税評価額の圧縮効果は抜群のタワーマンションですが、賃貸するには注意が必要です。管理費が高く、割高な物件を購入してしまうと、賃料も高めに設定しなければなりません。借り手として対象となるのも富裕層に限られてしまいます。物件を選ぶ際には物件の価格はもちろん、近隣の賃貸物件の相場なども調べてみて、慎重に選ぶことが大切です。