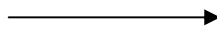


1. 土地の相続税評価額を下げることによる節税策

相続税を少なくするために、次の方法が考えられます。

- ① 1年110万円の基礎控除を活用し、長期的で計画的な贈与を行う。
- ② アパートなどの収益を生む財産を子に贈与して、贈与後の家賃収入を子に移転する。
- ③ 自社の株価が上がりそうなときは、価格が低いうちに贈与しておく。
- ④ 居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭を配偶者に贈与する。
- ⑤ 更地に建物を建てて、相続税評価額を下げる。
- ⑥ 自己所有している不動産を賃貸用にして、相続税評価額を下げる。
- ⑦ 基礎控除の額を上げるため、養子縁組の届出をする。
- ⑧ 生命保険に加入する。

ここでは⑤と⑥の具体例を紹介します。



更地のままで土地を持っていて、相続税評価額が5000万円とすると、その土地に買い手がつけば5000万円かそれ以上で売ることができると考えられます。しかしそこに建物を建てて人に貸したとすると、土地は自由に売ることができなくなります。よってその土地の相続税評価額が下がるのです。

次にこの方法による節税効果を見てみます。

例：相続税評価額2億円の土地に1億円の借金をして1億円の賃貸用建物を建てたと仮定し、借地権割合を60%、借家権割合を30%とする。

資産	計算式	相続税評価額
土地	$2\text{億円} \times (1 - 0.6 \times 0.3)$	1億6400万円
建物	$1\text{億円} \times 0.5 \times (1 - 0.3)$	9900万円
借金		△1億円
合計		9900万円

借金は相続税評価額から差し引くことができるため、相続税評価額は2億円から9900万円に下がりました。

これにより、仮に税率を30%とすると約3000万円の節税となります。