

# 知らなすぎや損する相続税対策

## 相続税対策と不動産

### 相続税とは

相続税の課税価格は、対象となる財産の合計額から、被相続人の債務や葬式費用などの控除できる費用を差し引いて計算します。この課税価格から基礎控除額を差し引いても、相続税の対象となる価額（課税遺産総額）がある場合は、その課税遺産総額を基準に相続税が課せられます。



**相続税の基礎控除額**

法定相続人の数 × 3,000万円 + 600万円

(例) 奥さまとお子さん2人が相続人の場合

3,000万円 + 600万円 × 3人

**基礎控除額 4,800万円**

相続財産の価額から一定金額を控除することができる金額

### 相続税対策の効果がある場合

相続税の課税対象となる財産の価額が基礎控除額と債務・葬儀費用よりも大きい場合には、相続税対策の効果があるといえます。相続税対策の一つに不動産投資が挙げられます。

不動産には固定資産税や都市計画税などの維持コストがかかりますが、不動産投資によって維持コストを上回る収益を確保できれば、現金のまま保有しておくよりも節税効果は高くなります。

なぜなら、現金として資産を所有している場合は現金の額で税率を計算しますが、不動産として資産を所有している場合は時価よりも安く評価されるからです。相続財産としての土地は、相続税路線価や固定資産税評価額を参考に、建物は固定資産税評価額を参考に評価されます。そして、相続税路線価や固定資産税評価額は、時価の7割から8割程度を目安に定められています。さらに、賃貸用の不動産は、居住目的の不動産よりも資産価値が低いとみなされ、相続税評価額は低くなります。賃貸用の物件は、賃貸借契約によって借主である入居者の権利が守られているため、貸主の意向で簡単に契約を解除することはできません。入居者を強制的に退去させて、物件を売却することも難しく、貸主が不動産を自由に使うためには制約が大きいという理由から、賃貸物件の相続税評価額は低く設定されているのです。したがって、**相続税対策として不動産を取得するのであれば、取得した物件を人に貸し出すとともに相続税を低く抑えることができます。**

### 不動産選びのポイント

#### ① 立地条件の良い不動産を選ぶ

福岡都心の天神地区や博多地区の一等地に建つマンションや駅の近くに立地するマンションなどは人気が高いため、実際の売買額と相続税評価額との差額は大きくなります。例えば、天神地区に近いマンションであれば時価額は高額であり、その時価額の8割となる相続税評価額との差額は大きくなるでしょう。

環境が悪く、交通の便が悪い場所に不動産を取得しても、賃貸や購入のニーズが低いと考えられ、不動産を取得しても実際には有効に活用できない可能性が高くなります。

**相続税対策で投資用不動産を購入する際には、不動産の時価と相続税評価額の差額が大きく、立地条件の良い場所にある不動産を選ぶようにしましょう。**

#### ② 売却時にニーズの高い不動産を選ぶ

相続税対策として不動産を購入しても、

売却や賃貸ができなければ相続税対策として現金を不動産に変えた意味がなくなってしまいます。

相続税納税後の換金性が重要となりますので、先ほどご紹介した立地条件だけでなく、現実的に購入希望者が多い物件を選ぶことが大切です。

つまり、相続税対策として例えば3億円の不動産を購入したとしても、その3億円の物件を購入できる人は限られてしまうということなのです。

**現金3億円を不動産に変えるのであれば、3億円の物件を購入するよりも、1億円の物件を3戸購入するなど、複数の不動産に分けて物件を取得することも考える必要があるでしょう。**

#### ③ 賃貸用不動産を取得する際には利回りの高い不動産を選ぶ

賃貸用不動産を購入する場合は、投資利回りの高い物件を選ぶことが大切です。

投資利回りとは、投資金額に対する収益の割合のことです。賃貸物件においては物件を取得するためにかけた費用に対して得られる年間の利益の割合を指します。この利回りの高い物件とは、簡単に言うと不動産の取得価格に対する家賃の割合が高い物件と言えます。

例えば、新築物件は、中古物件と比較して取得費用が高額になるため、利回りは低くなる傾向にあります。

利回りが低い物件の場合は、不動産を所有している間に固定資産税や都市計画税、マンションの管理費・修繕積立金、賃貸管理手数料などを家賃で賄いきれずに、自己資金から支払わなければならないリスクが高くなります。

不動産の売却もお気軽にご相談ください！

アンペールの不動産仲介 新栄不動産販売株式会社  
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 TEL 0120-654-321  
営業時間 / 10:00~17:00(水曜日休)

# 相続税対策の注意点

相続税を減らすための不動産購入であると税務署に判断された場合、不動産は相続税評価額ではなく時価で評価されてしまい、相続税対策の意味がなくなってしまいます。このような事態を避けるためには、次のような点に注意が必要です。



## ① 不動産購入は本人の意思で行わなければならない

具体的には次のような場合は、相続税対策を目的とした不動産購入であると判断される可能性があります。

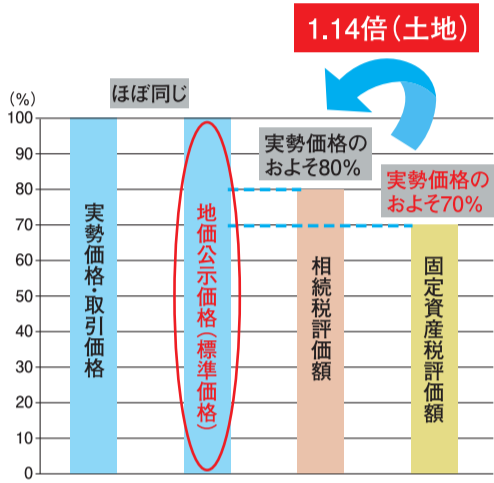
- ・本人が病気などにより、不動産を購入する意思決定ができない状態であったにもかかわらず、不動産の購入を行っていた
- ・本人以外の者が代理で不動産の売買契約を結んでいた

本人の意思によって不動産売買の契約を結んでいたとしても、相続税対策を目的として不動産を購入したことを示す証拠が残っていた場合、相続税評価額での評価は適用されなくなります。

## ② 相続から数年以内の不動産売却はNG

不動産の所有者が亡くなってから相続税の申告を行い、その後すぐに不動産の売却を行った場合は、相続税対策で不動産を購入していたとみなされる可能性が高くなります。税務調査では、過去に遡って調査が行われます。相続税の申告をしてからすぐに不動産を売却し、売却益を得ていることが分かった場合に、相続税対策を目的として現金を不動産に変えていたと判断されるケースが多くなっています。ただし、税務署が一定期間、納税者

### 地価公示・公示価格のイメージ



に税金の請求をしなければ納税する義務を免れるという「除斥期間」もあります。考え方は時効と同じで、最長でも申告期限の翌日から7年となっています。相続税対策による不動産購入は税務当局が非常に注目しているところでもあります。必ずしも不動産を購入したからといって評価が下がるわけではありませんので、相続税対策で不動産を購入する場合は、物件の不動産としての評価も含めて専門家(税理士さんなど)に相談してから購入することをお勧めします。

執筆  
よりそい不動産鑑定  
株式会社  
☎092-753-9680  
■不動産鑑定士  
扇 幸一郎



不動産のお悩みはHPから  
無料でご相談受付中  
<https://www.yorisoi.co.jp/>  
よりそい不動産鑑定

## アンピールの不動産仲介

## 区分マンション収益物件

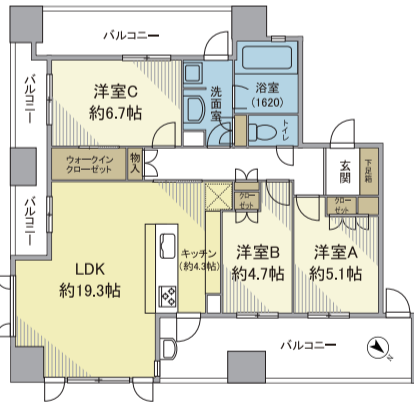
## 全て賃貸中物件

### 地下鉄空港線天神駅まで3駅約7分

福岡市営地下鉄空港線「西新」駅まで徒歩6分  
ネクサス西新二丁目 RC12階建て

賃貸中 3LDK 販売価格 7,500 (税込) 万円  
想定年間賃料 264.0 万円 表面利回り 3.52%

■所在地/福岡市早良区西新二丁目1番33  
■構造/RC造12階建7階部分■専有面積/82.42㎡(24.93坪)■バルコニー/24.25㎡(7.33坪)■築年月/2018年4月■管理費/7,900円■修繕積立金/6,900円■令和4年度固定資産税/282,881円■インターネット使用料/1,100円■外部オーナー負担金/1,000円■現況/賃貸中■引渡/要相談■取引態様/専任媒介

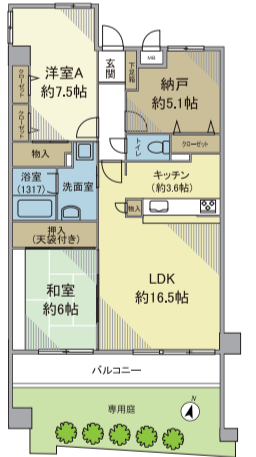


### 地下鉄七隈線天神南駅まで7駅約13分

福岡市営地下鉄七隈線「金山」駅まで徒歩1分  
ドムス・セントラル城南 SRC7階建て

賃貸中 3LDK 販売価格 2,500 (税込) 万円  
想定年間賃料 148.0 万円 表面利回り 5.92%

■所在地/福岡市城南区七隈三丁目5番1  
■構造/SRC造7階建1階部分■専有面積/79.87㎡(24.16坪)■テラス/8.25㎡(2.5坪)■庭/15.52㎡(4.69坪)■築年月/1996年3月■管理費/6,390円■修繕積立金/19,479円■令和4年度固定資産税/110,686円■外部オーナー負担金/1,000円■駐車場使用料/6,000円■専用庭使用料/1,300円■水道使用料(奇数月のみ)/4,663円■現況/賃貸中■引渡/要相談■取引態様/専任媒介

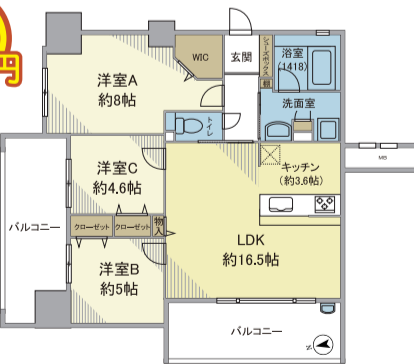


### 博多駅まで12駅約40分

JR鹿児島本線「弥生が丘」駅まで徒歩4分  
アンピール弥生が丘駅前 RC11階建て

賃貸中 3LDK 販売価格 2,090 (税込) 万円  
想定年間賃料 108.0 万円 表面利回り 5.16%

■所在地/佐賀県鳥栖市弥生が丘1丁目11-1  
■構造/RC造11階建8階部分■専有面積/73.73㎡(24.93坪)■バルコニー/21.00㎡(7.33坪)■築年月/2014年2月■管理費/5,260円■修繕積立金/9,730円■令和5年度固定資産税/125,075円■現況/賃貸中■引渡/要相談■取引態様/売主

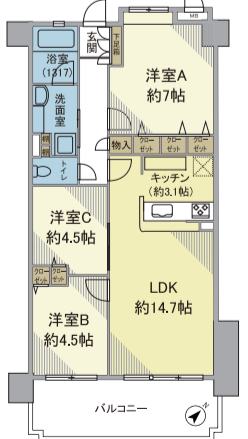


### 博多駅まで1駅約4分・西鉄バスで天神まで約15分

JR鹿児島本線「竹下」駅まで徒歩9分  
モンレー竹下 RC8階建て

賃貸中 3LDK 販売価格 2,120 (税込) 万円  
想定年間賃料 96.0 万円 表面利回り 4.53%

■所在地/福岡市博多区那珂一丁目35番3  
■構造/RC造8階建4階部分■専有面積/66.08㎡(19.99坪)■バルコニー/11.11㎡(3.36坪)■築年月/2000年9月■管理費/7,400円■修繕積立金/11,200円■令和5年度固定資産税/91,322円■現況/賃貸中■引渡/要相談■取引態様/売主



◎間取り図は現況と異なる場合がございます。◎仲介にてご成約の際は、既定の仲介手数料(税込)を申し受けます。◎掲載物件の概要は2023年5月31日のものです。◎万一売却済の場合はご容赦ください。

◎現況と図面に相違がある場合は現況優先となります。◎徒歩分は1分=80mで算出(端数切り上げ)しています。◎年間賃料や利回りは将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。◎広告有効期限:2023年6月30日

アンピールの不動産仲介  
☎0120-654-321

新栄不動産販売株式会社  
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 営業時間/10:00~17:00(水曜日休日)  
福岡県知事(1)第19171号 福岡県宅地建物取引業協会会員

アンピールの不動産投資 検索

投資物件専門サイト  
オープンしました!  
さらに詳しい情報は  
コチラまで

