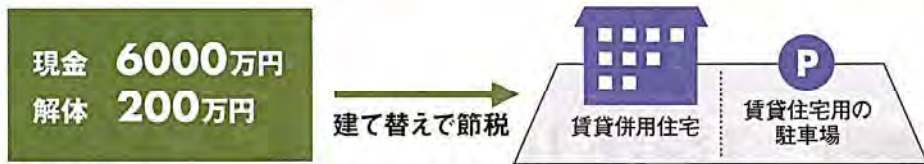


ケーススタディ 1 辻さんの場合



依頼者 辻さん ● 男性・60代 ● 自営業
 相続財産 **2億2700万円**
 相続予想額 **4980万円**
 財産構成
 現金・預貯金 33.04%
 土地 66.08%
 建物 0.88%

貸家建付地の特例を適用



評価 ● 1920万円

POINT

貸家建付地評価で賃貸住宅を新たに評価減
 月極駐車場の一部も貸家建付地評価にできた

効果

小規模宅地等の特例

居住部分 (1/3)
 小規模宅地等の特例で → **80%減**

賃貸部分 (2/3)
 貸家建付地評価で → **18%減 3960万円減**

建て替えによる評価減

4280万円減
 建築費用 ▲6000万円
 解体費用 ▲200万円
 建物評価 +1920万円

対策の効果

POINT
 評価減額 **8240万円**
 相続税予想額 **1838万円**
 節税額 **3142万円**

自宅を賃貸住宅併用住宅に建て替えて 貸家建付地の評価を利用する

相続税を減らす不動産対策

生前の

vol. 29

曾根恵子



相続コーディネーター。公認不動産コンサルティングマスター。様々な相続案件を扱った経験豊富なH.P.研究所 理事長。

母親と辻さんの2人で財産を相続した事例

昨年、辻さんの父親が亡くなり、母親と辻さんの2人で財産を相続することになりました。できるだけ節税をしたかったので、配偶者控除の特例を活かして母親に全財産を相続してもらったことで、納税は不要となり、ほっとしたところでした。

けれども、そのままでは辻さんの相続時には、いよいよ相続税を払わなくてはなりません。父親の相続の手続きに合わせて、どうしてもいいか、提案してほしいという依頼でした。

がわかりました。また、自宅は築40年以上経っていますので、建て替えが必要な時期になっていました。ただし、母親も辻さんも大きな借入をしてまで節税対策をする決断はつかないというのでした。無理のない提案をすることにしました。

母親の預金を使って 自宅の建て替えを提案

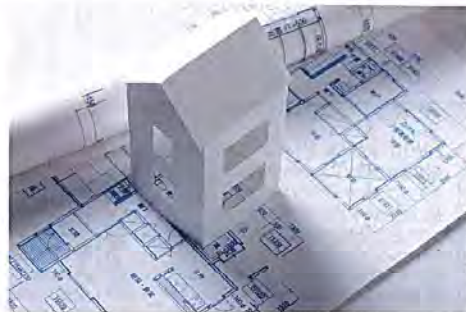
自宅は老朽化が進み、耐震性にも不安があるため、この機会に建て替えの提案をしました。それもお母さんの預金を使って建てるようにします。

将来は辻さんが一人暮らしとなるため、広い部屋はいらないということでしたので、賃貸住

宅を併用することになりました。家賃が入ること資金的な余裕も生まれます。

また、賃貸住宅を建てたことにより、土地の3分の2は貸家建付地として評価できるようにもなります。さらに今まで月極駐車場だった土地についても、一部は賃貸住宅用の駐車場として、貸家建付地評価をすることができ、節税につながりました。母と同居している辻さんは、小規模宅地等の特例の適用を受けられます。この特例については、その土地の利用状況によって適用できる評価減の割合が変わってきます。

今回は、居住用の宅地に適用できる80%の評価減および、賃貸住宅用の宅地に適用できる50



%の評価減を組み合わせて計算するようにしました。その結果、3142万円を節税する事ができました。

新刊発売中



大増税時代。賢く節税する方法。相続のノウハウを最新の事例から学ぶ。Eiko Sugane 著。H.P.研究所 発行。