

税理士も悩ませる複雑な「広大地」相続対策

しかたに てつや
鹿谷 哲也

公認会計士、税理士

「アパートを建てて相続税を安くしませんか」。ある程度の土地を所有している方なら、こんなセリフを一度は聞いたことがあるのではないだろうか。

誘いかけるのは、なにもハウスメーカーの営業マンに限らない。銀行員からも、はたまた税理士からも聞かれたことがあると思われる。

ところが、「アバマン建てたら相続税が増える」こともあるのである。具体例を挙げて解説していこう。

計算の前提条件は次のとおりだ。

所有財産	土地(農地)9億円(1平方メートル当たり評価額30万円×3000平方メートル)+金融資産2000万円
家族構成	父(被相続人)、母、子供2人
対策の内容	建築費8億円で賃貸マンションを建設する。資金は全額借入金(30年返済)
その他	建物の固定資産税評価額3億2000万円(8億円×40%)、借地権割合60%

以上の条件で相続税を計算すると表のようになる。いずれも法定相続割合で相続したものとして計算した。なお税額は1次(父の死亡)、2次(母の死亡)の合計。

以下、簡単に解説していこう。まず初めに表にある「広大地(こうだいち)」の説明から。広大地というのは文字どおり広い土地ということであるが、都市部では原則として500平方メートル以上の土地を指す。そして500平方メートル以上で、かつ宅地分譲するとしたら道路等の潰れ地が生ずる場合には一定の評価減をしてくれるというものだ。これを広大地評価という。この事例のように3000平方メートルの土地の場合には通常の45%で評価することになっている。ものすごい評価減だ。ただ

し、土地活用の一環として土地の上に建物を建てた場合には開発を完了した土地ということで広大地評価を適用できないことになっている。したがってBのように賃貸マンションを建てたら開発を完了した土地ということで適用できなくなるわけであるが、様々な条件をクリアすればCのように相変わらず適用できる場合もある。その条件を解説するスペースはないので省略するが、ここでは表のいずれに該当するかによって税額に雲泥の差が生ずるということだけを理解しておいていただきたい。

アバマン建てても相続税が減らないケース

それでは前記事例を基にして若干コメントしておきたい。まずはAのケース。マンションを建てなければ2億7000万円もの相続税がかかるが、建てた直後に相続が発生すると、なんと税額は1000万円を切ってしまう。「アバマン建てたら相続税が安くなる」という証左である。ところが喜ぶのはまだ早い。借金の終わる30年後は2億3500万円に跳ね上がってしまうのである。それでは次にBの欄をご覧ください。これこそ「アバマン建てたら相続税が増える」ケースそのも

のであるが、マンションを建てなければ7300万円ほどの相続税で済んでいたのが、建てて30年後に相続が発生すると2億3500万円に跳ね上がるのである。こんな税金、どうやって払うのか、ということで筆者の目下の関心事はBの状態の土地をいかにしてCの評価に持っていくかにある。なかなか難題ではあるが、面白い課題ではある。

広大地評価については、それだけで解説書が何冊も出版されている。お読みいただいても構わないが、ご自分のケースについて広大地に該当するか否かを判断できるようには恐らくならないだろう。資産税に詳しい日本でもトップクラスの税理士であってもかなりのケースで不動産鑑定士に評価を依頼していると聞く。ちなみに筆者も広大地評価に詳しい何人かの不動産鑑定士のセミナーはほとんど受講しているし、筆者の顧客のケースでも検討してもらっているが、なかなか確信を持ってないでいる。不動産鑑定士自身が裁判で争っているというのが現状なのである。罪作りの制度を作ったものだ。「広大地」について、詳しくは鹿谷総合研究所HPのトップページにある「実例シミュレーション アバマン建てたら相続税が増えた」をご覧ください。

表 「広大地」で左右される相続税額

		A	B	C
		そもそも広大地に該当しない場合	アバマンを建てること で広大地に該当しなくなる場合	アバマンを建てても 広大地として評価できる場合
建築前		2億7050万円	7362万円	7362万円
建築後	直後に相続	962万円	962万円	0万円
	15年後に相続	6875万円	6875万円	0万円
	30年後に相続	2億3565万円	2億3565万円	7593万円

(出所)筆者作成