

ビレッジ開発 営業部の
ニコニコ相続通信



②自宅の庭を有効活用！ 2015年3月 コラム第3号（作成者：高松 浩）

今年の相続税増税によって、自宅の敷地が必要以上に広い方は、庭の手入れも大変ですが、相続税もばかにならず、何か対策しないと大変なことになりますよね！

そこで今回は「自宅の庭にアパートなどを建築する」場合を考えてみます。

【現状】下記の土地のように、角地の広い敷地に自宅が建っている場合、土地の評価を決める「路線価」が高くなってしまいます。そこで敷地の一部にアパート等、賃貸不動産を新築して「貸家建付地の評価減」を利用することで、相続税を安くすることができます。

【対策前】 1,000㎡の角地を自宅で使用

自宅の土地評価額

1㎡当り：50万円+35万円×0.03=51.05万円

1000㎡で：51.05万円×1000㎡=5億1050万円

小規模宅地の特例：330㎡まで相続税が8割減

51.05万円×330㎡×0.2=3369.3万円

51.05万円×670㎡=3億4203.5万円

3369.3万円+3億4203.5万円=3億7572.8万円

【対策後】北側の角地部分にアパートを新築

借家部分の土地（借家建付地）評価額

*借地権割合70%、借家権割合30%の場合

400㎡で：51.05万円×400㎡×(1-70%×30%)

=1億6131.8万円…①

自宅部分の土地評価額 *角地ではなくなる

600㎡で：35万円×600㎡=2億1000万円

小規模宅地の特例：330㎡まで相続税が8割減

35万円×330㎡×0.2=2310万円

35万円×270㎡=9450万円

2310万円+9450万円=1億1760万円…②

①+②=2億7891.8万円

路線価50万円/㎡	
路線価	1,000㎡
35万円/㎡	自宅



路線価50万円/㎡	
路線価	400㎡
35万円/㎡	アパート
35万円/㎡	600㎡
	自宅

【評価減】

3億7572.8万円-2億7891.8万円=9681万円

以上、なんと自宅の庭を有効活用することによって9,681万円の相続税評価を抑えることができます。

もちろんアパートの評価額が増えるわけですが、建築費の支払いで貯金の減額又はローンによる負債の方が評価額よりも大きくなりますので、その差額も相続税評価を下げることになります。

他にも相続税節税の方法はいろいろありますので是非私どもにお声掛け下さい♪

不動産・相続税等ご相談用紙

不動産に関するご質問、不動産を使った相続税の節税等のご相談は、下記連絡先までお気軽にお問い合わせ下さい。個別相談は、随時無料で承っております。

※ F A Xの場合、この用紙にお名前・ご連絡先（希望の連絡方法、携帯メールでも可）・ご相談内容等をご記入下さい。携帯メールでも結構です。

お名前	
ご連絡先	(住所、電話、メール、ファックス等 折り返し連絡ご希望のもの)
ご相談概要	

ご記入いただきました個人情報につきましては、(株)ビレッジ開発及びグループ会社の各種情報提供、サービス等のご案内にのみ利用させていただきます。

株式会社ビレッジ開発 営業部 行

担当 下村 太一郎 : 高松 浩 : 西 徹

メール eigyoun@village-kaihatu.jp

F A X 0566-77-4059

※ F A Xされる場合はこのままこの面をご送信下さい。

