不動産ビジネス専門家協会

PREB通信

第5回

アパートと相続税土地評価

国税に関する法律に基づく処分に係る審査請求について裁決を行う国税不服審判所。そこで裁決されたアパート建築と評価単位の情報について解説する。

アパート建築が相続税対策の有効な手段の一つであることはいまさら申す必要もないでしょうが、アパートを建てればそれでおしまいという訳ではありません。その建て方や駐車場利用方法によって敷地の評価額が大きく違ってくることが、よくあります。

今回は、一つの敷地に複数棟のアパートが建っている場合の土地評価についてのお話です。このような場合には、各アパートの敷地ごとにわけて評価した上でそれらを合計するケースと、数棟の敷地を丸ごと一体として評価するケースとがあるので注意が必要です。

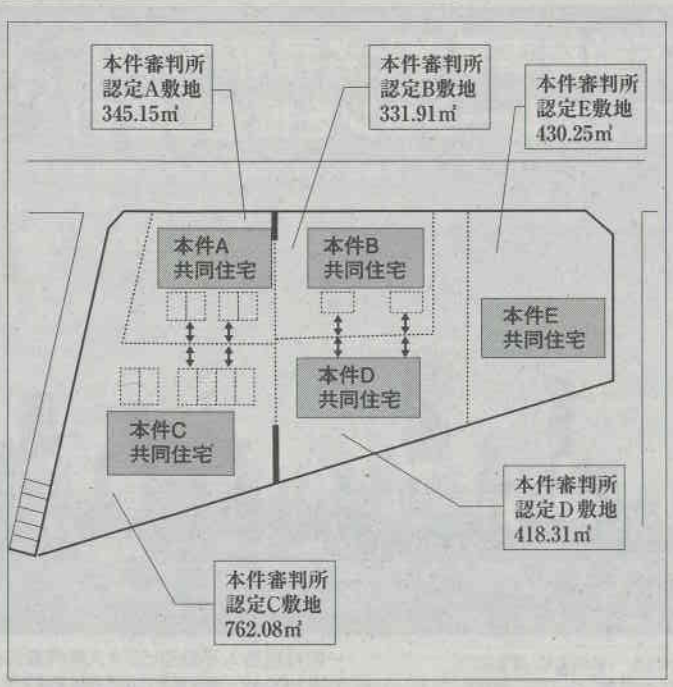
こう言うと、「評価する土地の面積は結局同じなのだから、結果に大差はないのでは」という声が聞こえてきそうです。ところがそうでもないのです。評価額が3割も4割も、場合によってはそれ以上違ってきてしまう事もあります。

そもそも相続税土地評価は通常、土地の増減価要因を考慮（「画地補正」とよばれます）したうえで単価を算出し、その後で面積を乗じる方法で行われます。そしてこの増減価要因は、土地の形状・道路付け・奥行と間口との関連等によってきまってきます。したがって、「各敷地」と「一体」とでは、通常これら要因が異なるため算定される単価が異なるのです。さらには「広大地補正」という、ここでは詳説はさけますが、ちょっと変わった画地補正の適否もアパート敷地の場合関連してくることも多々あり、この「評価単位」をどう考えるかは重要な問題なのです。

相続税対策のアパート建築は配置も重要！

では「評価単位」をどう考えればよいのか。国税庁によると、「①宅地の所有者による自由な使用収益を制約する他者の権利（原則として使用貸借による使用借権を除く）の存在の有無により区分し、②他者の権利が存在する場合には、その権利の種類及び権利者の異なるごとに区分する」とされています。（国税に関する法律に基づく処分に係る審査請求について裁決を行い、納税者の正当な権利利益の救済を図る機関）裁決において、一括貸しにもかかわらず、これにより一般的には、通常はアパート各敷地をそれぞれ評価し、業者さんに一括貸しているサブリース契約をしている場合等には一体評価をする、といった方法が実務上浸透しております。ただし、最近の国税不服審判所は、一体評価が否認されるような事例（6000万円以上も評価額が上昇しました）もでてきており、単純には割り切れない状況が生じてきています。

アパート建築予定がある方はその建築位置や駐車場利用方法、契約形態について、すでにアパートを建築されている方は現行の駐車場利用方法や契約形態について、はやいうちに税理士さん等にご相談をしておくことをお勧めします。



▲審判所が認定した各宅地の区分（評価単位）

今月の筆者

●プロフィール

税理士事務所勤務後、相続税土地評価専門の不動産鑑定事務所「ひかわの杜かんてい」で相続税土地評価という特殊な評価に特化した業務を行う。宅地建物取引士、ファイナンシャルプランナー。

ひかわの杜かんてい
宅地建物取引士
井手　洋平

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/