

アパート vs 駐車場 ～相続税対策の効果～

その2

今回は、アパート建築と駐車場経営における、相続税の軽減効果などについて解説することとします。

1. 相続税の軽減効果

(1) アパートの場合

課税時期において貸家の用に供されている家屋は、その家屋の固定資産税評価額に借家権割合と賃貸割合を乗じた価額を、その家屋の固定資産税評価額から控除して評価します。具体的には、家屋の固定資産税評価額が100、借家権割合が30%である地域、賃貸割合が100%である場合、 $100 - 100 \times 30\% \times 100\%$ で財産評価額は70となります。

また、その敷地は、「貸家建付地」として評価されることから、土地の評価額も減額されます。

アパート建築による相続税の軽減効果は、賃貸開始直後に相続が開始した場合が最も大きなものとなります。しかし、その後、建物の固定資産税評価額は減額され、かつ、賃料が蓄積（又は借入金が増加）することによって、相続税の軽減効果は徐々に縮小することになります。

そのため、アパートを建築する場合で、長生きする前提で対策を講ずるのであれば、法人による建築も検討に値します。

(2) 駐車場の場合

月極駐車場に代表される駐車場経営においては、投資額も少額で、土地の相続税評価額の大きな減額効果は期待できません。なお、駐車場設備の評価方法については、以下のとおりです。

① 駐車場設備の評価方法

区 分		評価方法	
① 自走式	土地	自用地として評価	
	建物である場合	自用家屋として評価	
	構築物である場合	構築物として評価	
② 機械式	ジャッキ方式	土地	自用地として評価
		機械部分	動産として評価
	タワー方式	土地	自用地として評価
		建物である場合	自用家屋として評価
		構築物である場合	構築物として評価
		機械部分	動産として評価

② 構築物・一般動産の評価方法

構築物の価額は、その構築物の再建築価額から、建築の時から課税時期までの期間（その期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とします。）の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額の100分の70に相当する金額によって評価します。この場合における償却方法は、定率法によるものとし、その耐用年数は耐用年数省令に規定する耐用年数によります。

一般動産の価額は、原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価します。ただし、売買実例価額、精通者意見価格等が明らかでない動産については、その動産と同種及び同規格の新品の課税時期における小売価額から、その動産の製造の時から課税時期までの期間（その期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とします。）の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額によって評価することとしています。

以上のことから、駐車場設備の時価と相続税評価額の乖離は、建物ほど大きな額になることは期待できません。

2. 経営リスク

(1) アパート経営

投資額が大きいことから、相続税の軽減効果は大きなものが期待できます。しかし、相続税の軽減効果は相続人全員に波及しますが、アパート経営のリスクはそのアパートを相続する相続人が1人で負担することになります。

また、長期借上契約を謳ってアパート経営を進めるハウスメーカーの中には、当初は高めの賃料による経営計画書を提示し、その賃料の保証期間が経過したら、保証賃料が半減するなど悪質な事例も報告されていますので、注意が必要です。

(2) 駐車場経営

一般的には、投資額も少ないことから、経営リスクも小さなものになると思われます。しかし、立退き問題などは生じないと思われることから、相続税の納税のために現金化をすることが容易に行うことができます。（文責：山本和義）