

相続税の生前対策のポイント

～地積規模の大きな宅地等～

その9

シリーズで、相続税の生前対策のポイントについて解説しています。今回は最終回で、地積規模の大きな宅地等の適用について、解説します。

一つの敷地に複数のアパートや貸家が建っている場合、その敷地の評価単位は、原則としてその建物の敷地ごととされます。そのため、土地の評価単位としての敷地の面積が小さくなるので、地積規模の大きな宅地（三大都市圏においては500㎡以上、三大都市圏以外の地域は1,000㎡以上）に該当しないこともあり得ます。

しかし、それらの建物を不動産管理法人が買い取り、その敷地を一括して賃借（土地の無償返還に関する届出方式）すれば、その敷地は一つの評価単位として判定され、地積規模の大きな宅地に該当することもあります。

このことについて、国税庁質疑応答事例「宅地の評価単位―貸宅地」においても、「同一人に貸し付けられている1区画の宅地ごとに評価する」とされています。

また、平成10年6月23日裁決において、「借地人である会社が3棟の建物（ガソリンスタンド、パチンコ店、ボウリング場）を建築してそれぞれ利用している土地について、貸し付けている宅地の評価に当たって、借地権者が3棟の建物を建築しそれぞれ別の事業の用に供していたとしても、その土地全体が一人の借地権者に貸し付けられており、かつ分割されることなく相続されていることから、その土地全体を1画地の宅地として評価することが相当である」との判断が示されています。

【設例】

1. A宅地（三大都市圏以外の地域に所在） 1,000㎡（路線価10万円/㎡：借地権割合50%）
2. A土地上の建物 BアパートとCアパートが建っている（A土地を1/2ずつ利用している。賃貸割合100%）
3. A土地の相続税評価額

① 現行のまま

A土地は、2つの評価単位として判定されることから、地積規模の大きな宅地に該当しません。そのため、各種補正がない土地と仮定すると、 $500\text{㎡} \times 10\text{万円} \times (1 - 0.5 \times 0.3 \times 100\%) = 4,250\text{万円}$ $4,250\text{万円} \times 2 = 8,500\text{万円}$ となります。

② 自ら主宰する不動産管理法人へBアパート及びCアパートを譲渡

不動産管理法人は、アパートの敷地を賃借し、借地権の認定課税を回避するために「土地の無償返還に関する届出書」を提出します。

その場合、A土地は貸宅地（自用評価額 $\times (1 - 0.2)$ ）として評価することとなります。さらに、A土地は一つの評価単位の宅地となることから、地積規模の大きな宅地に該当し、以下のような評価額になります。

$1,000\text{㎡} \times 10\text{万円} \times (1 - 0.2) \times 0.8$ （規模格差補正率※）＝6,400万円

※ 規模格差補正率 $(1,000\text{㎡} \times 0.90 + 100) \div 1,000\text{㎡} \times 0.8 = 0.8$

相続税の生前対策には、シリーズで解説した内容以外にも効果的な対策があります。専門家に相談をしながら、ご自身の財産や家族構成など個々の事情に応じて適切な対策の実行をしていただければと思います。

（文責：山本和義）