



## ～建築・修繕による相続税の節税～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー  
村尾 法生



**相続税の節税対策をするとき、不動産と金融資産では、  
不動産の方が相続税の節税がしやすいです。**

### 1. アパート・マンションの建築（新築）

相続税の対策で代表的なものは、「アパート・マンションの建築」です。銀行預金1億円と土地（更地で相続税評価額1億円）を所有している方が、お亡くなりになった場合の相続税評価額は、2億円です。生前に銀行預金の1億円を使って建物を建築していた場合には、建物の相続税評価額は、建築費1億円ではなく建物の固定資産税評価額になります。建物の固定資産税評価額は、実際の建築費のおおむね60%程度の評価額になります。さらに、マンションやアパートのような賃貸建物の相続税評価額は、さらに30%の減額がされます。

$$\text{建物評価額} = \text{建築費 } 1\text{億円} \times 60\% \times (1 - 30\%) = 4200\text{万円}$$

となります。また、土地の相続税評価額も引き下げられます。

$$\text{土地評価額} = \text{更地評価 } 1\text{億円} \times (1 - 60\% \times 30\%) = 8200\text{万円}$$

となります。

相続税評価額が2億円（預金1億+土地1億）から、1億2400万円（建物4200万円+土地8200万円）となり、7600万円も相続税評価が下がり、その分相続税がかなり節税できます。

※ 銀行からの借り入れによって建築する場合も同様の効果があります。

借金することが節税対策になるのではなく、建物を建築することが節税対策になります。

### 2. 老朽化した建物の修繕

自宅やアパートなどの建物が老朽化しているときは、大規模修繕工事をするのも、有益な相続税の節税方法です。銀行預金としてそのまま残すより、今ある建物の大規模修繕費用にあてれば、費用をかけた分だけ相続財産を減らすことができ、相続税の節税になります。自宅のリニューアルであれば、快適で安全な生活。アパートであれば賃貸収入の増加も期待でき、資産活用・財産保全という点でも大変有効です。大規模修繕により建物の固定資産税評価額が上がる場合もあります。ですが支出した工事費用の分だけ、そのまま評価額が上がるわけではありません。亡くなる前に、修繕工事を完了させておくことが、有効な節税策となります。また、土地の測量や分筆、樹木の伐採・整地なども、生前に済ませておくほうが相続税の節税になります。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）  
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号  
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp