

# 不動産 ～不動産の評価と活用～

## 相続税評価額

自宅	家屋	家屋の固定資産税評価額 × 1.0
	自用地 (所有者の 居住用や 事業用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 路線価方式【市街地】 1㎡あたりの路線価 × 敷地面積 ※実際は土地の形状や接道の仕方などで各種補正率を掛けて算出する。</li> <li>■ 倍率方式【上記以外】 固定資産税評価額 × 評価倍率</li> </ul>
他人に 貸している土地	借地権	(人から借りている土地) 自用地の評価額 × 借地権割合 地域により30%～90% ※借地権割合は路線価図に記載されています。
	貸地	(人に貸している土地 = 底地) 自用地の評価額 × (1 - 借地権割合)
土地所有者が アパートや賃貸 ビル等の貸家を 建てている土地	貸家	家屋の固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合30% × 賃貸割合)
	貸家建付地	自用地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合30% × 賃貸割合)

評価額は資産の形態や用途で変化します。

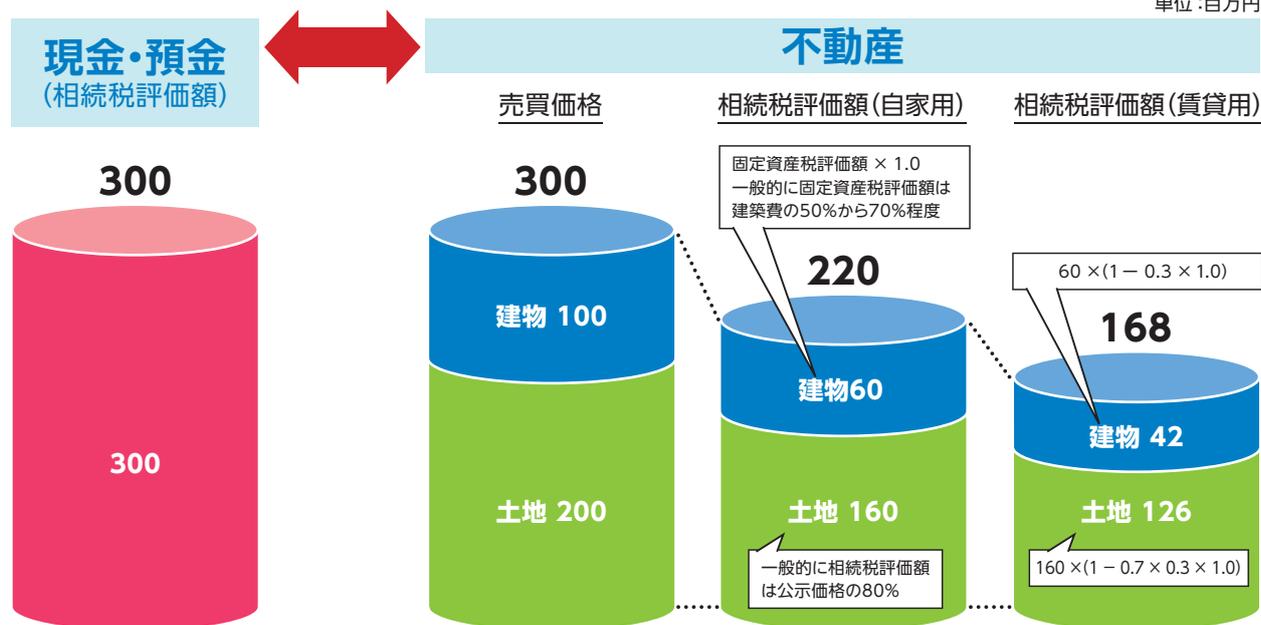
相続税は財産の評価額を基に計算されます。評価額は、一般的に現預金よりも不動産の方が低く、自己使用<sup>\*</sup>より賃貸利用の方がさらに低くなります。

※小規模宅地等の特例が適用される居住用宅地や事業用宅地等は評価額が低くなります。

## 不動産の相続税評価額の例

現金・預金を不動産に変更するとどうなる!?

単位:百万円



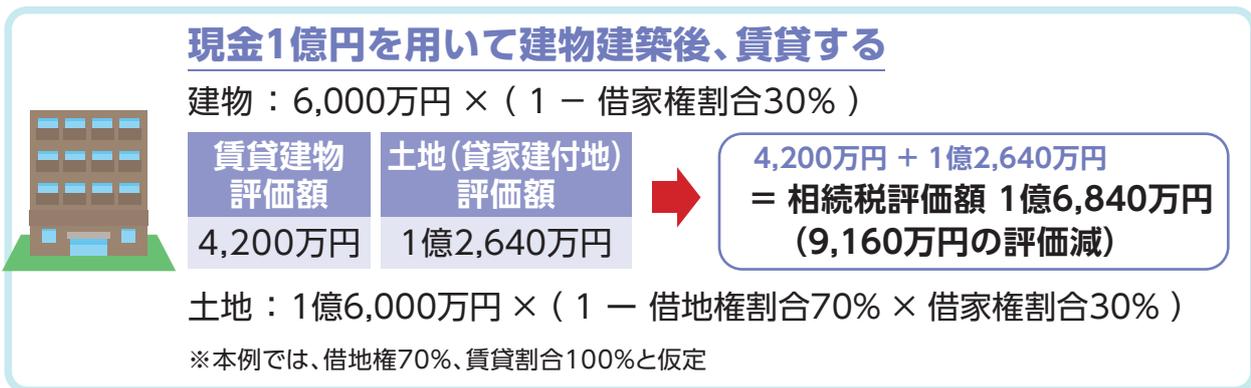
※借地権割合70%、借家権割合30%、賃貸割合100%、固定資産税評価額は建築費用の60%と仮定。小規模宅地等の特例は適用しません。

※数値は仮定のものであり、将来の成果を示唆、予測し、保証するものではありません。

# 不動産活用の4つの方法

<b>活用方法1</b> 建てる	<b>メリット</b> ・賃貸物件を建てると、土地の相続税評価額が下がる場合があります。 ・賃貸物件を建てると、賃料収入が入ります。
	<b>注意点</b> ・建設費用がかかります。 ・賃貸物件は、将来の賃料下落や空室リスクがあります。
<b>活用方法2</b> 貸す	<b>メリット</b> ・駐車場の場合、初期投資が少なく転用が比較的容易です。
	<b>注意点</b> ・立地条件により収益性が異なります。 ※コンビニエンスストア、ドラッグストア、ファストフードチェーン店等、事業用定期借地権の活用方法も考えられます。
<b>活用方法3</b> 組み換え	<b>メリット</b> ・収益性が低い不動産を売却し、収益性の高い不動産を購入し交換することができます。 ・資金負担せず、等価交換も検討できます。
	<b>注意点</b> ・賃貸物件は、将来の賃料下落や空室リスクがあります。
<b>活用方法4</b> 売却	<b>メリット</b> ・現金化することで遺産分割が容易になり、納税資金を確保することができます。
	<b>注意点</b> ・売却時には譲渡所得税がかかる場合があります。 ・建物が建っている場合、底地は売りにくく、売却額が希望に沿わないこともあります。 ・現金化すると相続税評価額が高まり、相続税の負担が重くなる可能性があります。

## 賃貸住宅を建てると…



「相続」について

「相続」への備え

相続税・贈与税

不動産

事業承継

参考情報

相続税・贈与税  
早見表