

資産活用お役立ち情報 vol.13

一段と虫の音も高く、台風の頻度も多い時節、皆さまお変わりございませんでしょうか。株式会社リベストでは、お客様のご所有不動産に対する、事業企画の立案や、相続対策の支援を行っております。ぜひ、お気軽にご相談ください。また、多くのお客様に資産活用部を知って戴くため「資産活用お役立ち情報」を発信致しております。お時間の合間に、ご一読いただければ幸いです。

相続後にアパートを取り壊した場合

●今回は、相続したアパートを取り壊した場合の評価についてお伝えします。被相続人(亡くなられた方)が所有していた、アパートの敷地は、いわゆる「貸家建付地」として評価されます。貸家建付地は、通常の土地評価額から次のように一定の評価減がされます。

通常の土地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)
= 貸家建付地評価額

●借家権割合は全国一律30%ですが、借地権割合は地域によって変わってきます。東京近郊は60%、70%が多くなっています。借地権割合 × 借家権割合 = 約20%となり、その分が評価減されます。この貸家建付地の評価は、相続開始の時(亡くなられた時)の現況(※)で、貸家建付地になるかどうかを判断します。(※空室の状況や、空室に対する募集の状況など)

アパートの小規模宅地等の特例

●相続税の計算においては、特定の用途に供されている一定面積以下の宅地について、評価減をする小規模宅地等の特例という制度があります。貸家建付地として評価減した後に、さらに評価減できるのです。この一定の用途の中には、居住用、事業用、貸付事業用があります。アパートの敷地については、この貸付事業用の宅地に該当します。この場合、200㎡まで50%評価減をすることができます。貸家建付地として約20%評価減された後、さらに50%評価減されるのですから大きいですね。

●ただし、この特例には、居住用、事業用でも使う場合は、トータルで面積制限があります。更にこの特例をアパート等の敷地に活用する場合には、条件があります。それは、相続税の申告期限までその土地を保有し、貸付け事業を継続していることです。

相続後にアパートを取り壊した場合

●冒頭の相続後にアパートを取り壊したらどうなるのというテーマになってきますが、相続後にアパートが老朽化しているので取り壊し、貸し駐車場にした場合は、小規模宅地等の特例を受けられるでしょうか？

●アパートは取り壊して家賃収入はなくなりますが、土地は保有し続け、駐車場として貸付事業は継続していますので、特例を受けられるようにも思います。しかし結論から言えば、この場合には小規模宅地等の特例を受けることはできません。なぜなら、この小規模宅地等の特例は、被相続人の貸付事業を引き継ぐことが前提となっているからです。

●上記のケースでは、アパート(部屋)の貸付けが被相続人の貸付事業であり、それを引き継いだ上で、相続税の申告期限までその事業を継続している必要があります。貸付事業で小規模宅地等の特例を適用するためには、そのままの事業を継続していかなければなりません。その点、是非ご注意ください。

●今回も最後までお読みいただき、ありがとうございます。
株式会社リベスト提携税理士法人
東京メトロポリタン税理士法人 税理士 北岡修一



リベスト・いいすまい



株式会社リベスト

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-15-2 ダイアパロレービル6階 FAX.0422(21)0512

資産活用部

東京都知事免許(12)第23632号

TEL. 0422-22-8111

(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 (社)東京都宅地建物取引業協会会員