

## 2. 建物の評価

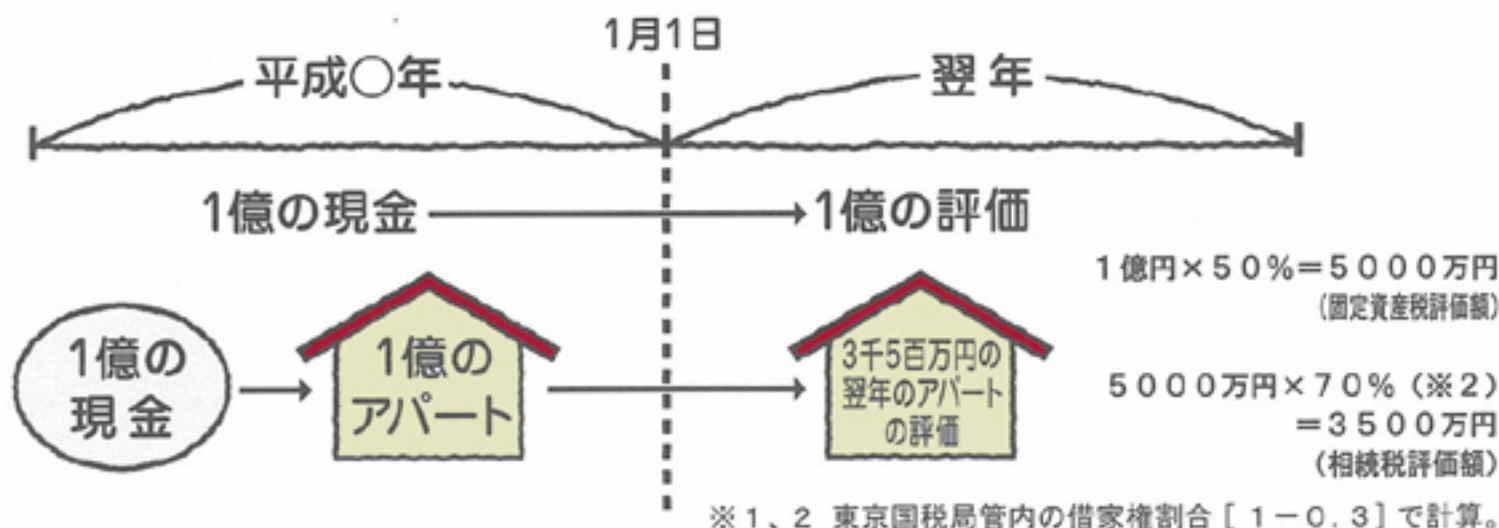
建物は固定資産税の評価額で評価します。

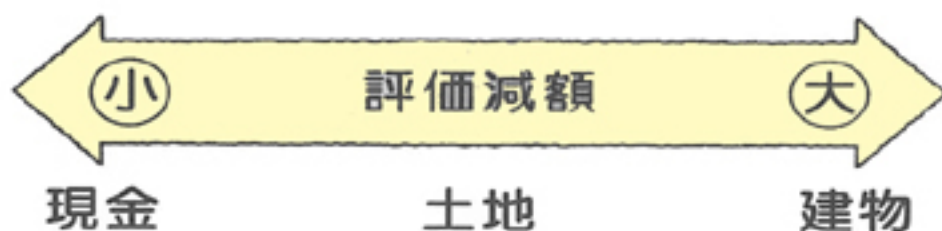
一般に建築価格の30～60%の評価額になりますので、相続税の計算においても大きく評価の減額をかちとれることになります。

例えば、現金1億円を持っていれば、誰が計算しても1億円です。では、この1億円を使って空き地にアパートを建てた場合はどうなるでしょうか。

95頁でも改めて触れますが、1億円のアパートに付く固定資産税評価額は概ね5000万円程度です。これに、アパートについては0.7(※1)を乗じるのが相続税のルールですので、このアパートの評価額は3500万円程度になります。

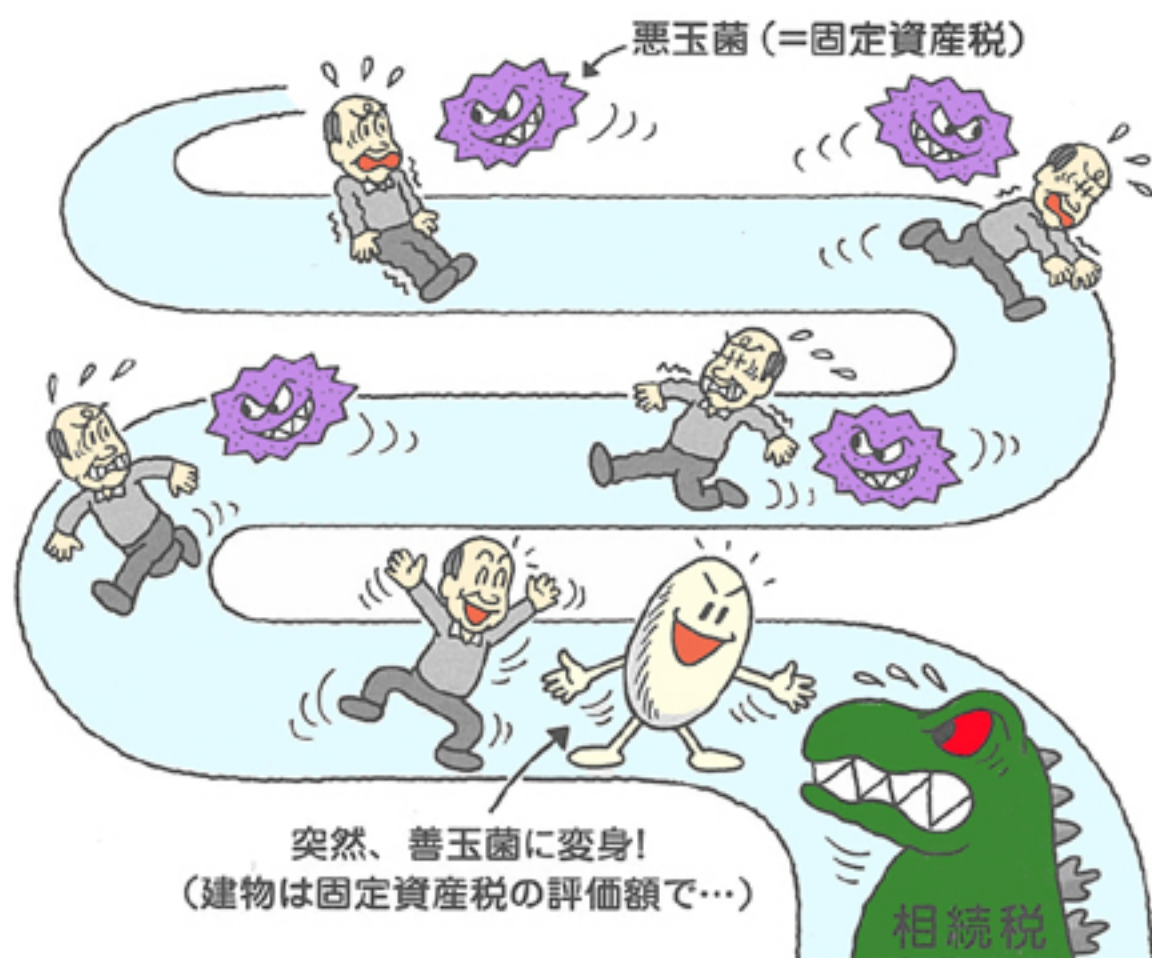
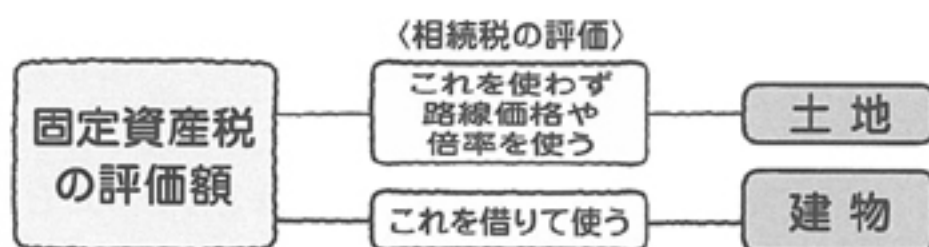
さらに、空き地だった土地の評価は、貸家建付け地として18%から21%ぐらいその評価額が減少することになります。





通常、評価は税理士などの専門家が行いますので、細かなことはお任せということになりますが、ここで知っておいて欲しいのは、節税と評価の関係です。

あらかじめ所有する財産を分析して、「評価の減額が小さな財産」を、「評価の減額が大きい財産」に組み替えておくと、相続税の節税対策として大きな効果が期待できます。そして、実際の価格よりも評価額が小さくなる財産に組み替える最も代表的な例が、建物の購入ということになります（現金が建物にかわれば、評価減が大きくなります）。



土地所有者の日々の生活にとって、固定資産税は「悪玉菌」ですが、建物の固定資産税評価額のほうは相続対策を助ける「善玉菌」の働きをします。