

# 相続税対策に効果的な不動産有効活用

## 余裕資金で建物を建てた場合

### 貸借対照表

預金	1億円	
土地	1億円	

対策前の財産 2億円



1億円の建物を建築し、賃貸する

### 貸借対照表

建物	4,200万円	
土地	8,200万円	

対策後の財産 1億2,400万円

預金1億円 ⇒建物固定資産税評価額6,000万円  
⇒建物相続税評価額6,000万円×(1-0.3)  
=4,200万円

土地1億円 ⇒土地相続税評価額10,000万円×(1-0.6×0.3)  
=8,200万円

**2億円 - 1億2,400万円 = 7,600万円の評価額が減少**

**預金が建物に転化⇒相続税対策**

## 借入で建物を建てた場合

### 貸借対照表

土地	1億円	
----	-----	--

対策前の財産 1億円



1億円を借入れ、1億円の賃貸住宅を建築し、賃貸する

### 貸借対照表

建物	4,200万円	借入金	1億円
土地	8,200万円		

対策後の財産 2,400万円

預金1億円 ⇒建物固定資産税評価額6,000万円  
⇒建物相続税評価額6,000万円×(1-0.3)  
=4,200万円

土地1億円 ⇒土地相続税評価額10,000万円×(1-0.6×0.3)  
=8,200万円

**1億円 - 2,400万円 = 7,600万円の評価額が減少**

**借入をするのが相続税対策ではなく、建築するのが相続税対策**

**余裕資金で建てても借入で建てても評価額の減少は同じ**