



## 古くなったアパートは建替えた方が相続の時、お得？

瓦版をご覧いただいている方の中にも、「古くなったアパートや貸家を持っているが、これから相続が起こる場合、古いままで次世代に渡すか？それとも建替えた方がいいか？」ということをお考えになったことはございませんか？

私も昨年後半に、羽田にある都市銀行で相続セミナーを行ったとき際、場所柄、昭和30年から40年頃に建てられた古いアパートをお持ちのオーナーさんから似たような相談を数件されました。

よく「相続を考えるなら、現金を不動産に変えた方が得になる」、「不動産は相続財産の評価を下げる効果がある」というような話をお聞きになることがあると思います。

多くの場合、この効果は「人に貸した土地=借地権」「人に貸した建物=借家権」「貸家建付地」など、人に不動産を貸すことにより、自分が不動産を自由に利用できなくなる代償として、不動産の評価が下がることを意味しています。

しかし、古くなってしまったアパートや貸家は、入居者がいないために借家権控除の適用が受けられなかったり、取壊し寸前の借家が立っている場合は、貸家建付地の評価減がなしの可能性も高くなります。最終的に、控除の適用や評価減の適用は所轄の税務署などが判断をいたしますが、古くなって入居者が入っていないようなアパートや貸家を持っている場合は、思ったような相続資産の評価下げ効果が見込めなくなる場合があることは注意が必要です。

また評価以外でも、古い賃貸の場合、建替えることに当たり、入居者へ立ち退き費用がかかることも見逃せません。生前に立ち退き伴う貸家の建替えを行うと、現金で立ち退き費用を捻出すれば、自ずと現金の減少による相続資産軽減ができますし、万一立ち退き費用を借入で行った場合は債務として相続資産からマイナスされますから、立ち退き費用の面から見ても、相続開始前に建替えを検討する価値は充分にあります。

将来、入居者がいなくなったら取り壊そうと、新たな入居希望者があっても賃貸しないようにしている例も見受けられますが、評価減の適用が受けられなければ元の木阿弥です。

バブル期のように、大きな借入をして賃貸住宅を作ると同時にマイナス資産を作り、プラスの資産と相殺するという手法は今の時代に即しません。古い賃貸を相続の起こる前に建替えることは、相続対策となりうるので、必要に応じて一考してみてください。