



プロが最も信頼した 不動産とお金の診断ツール

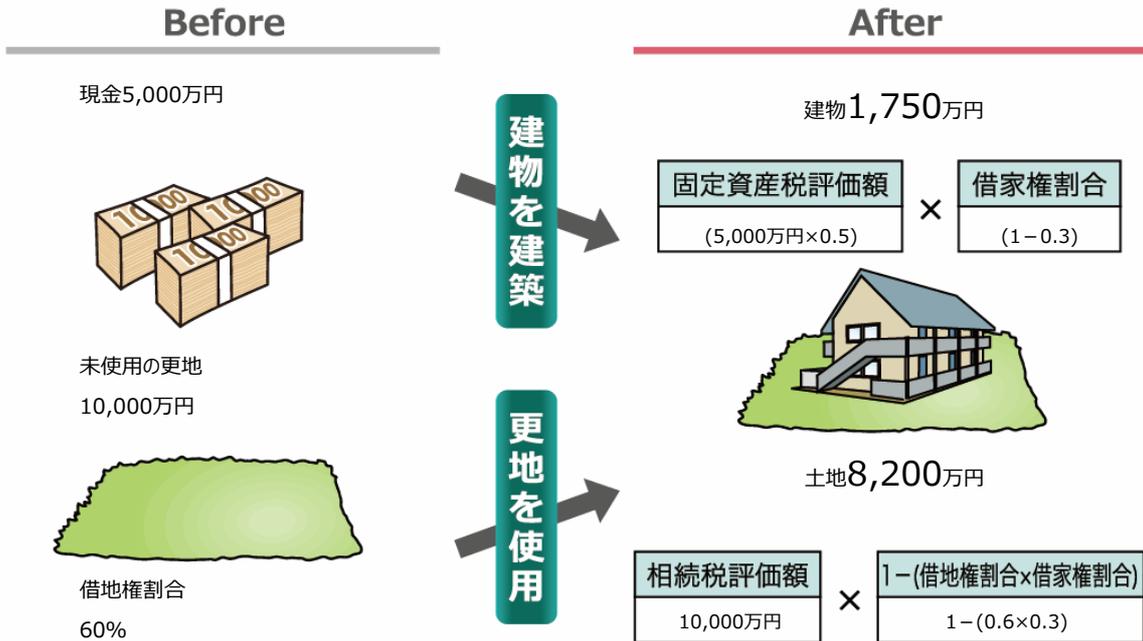
# My HyAA

### 3)-1 相続財産評価額の減額効果（賃貸建築）



## 生前に自己所有の更地にアパートを建てると、 相続財産の評価額を減らすことができます

相続税評価額



※借家権割合は30%とします。

※建物の固定資産税評価額は新築費の50%とします。

合計

15,000万円

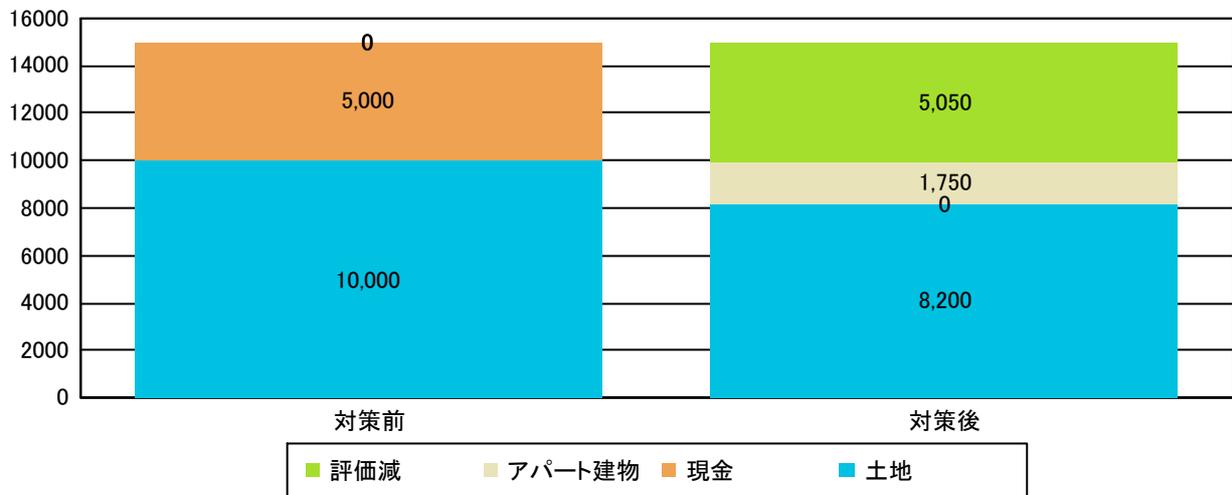


9,950万円

相続財産評価額の減額効果（現金-相続税評価額）

**5,050万円!**

### 相続税評価額の内訳





プロが最も信頼した 不動産とお金の診断ツール

# My HyAA

## 6)-1 相続税評価額の減額効果 (収益物件購入)

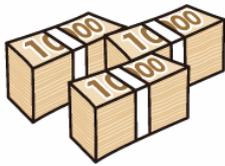


生前にアパートなどの収益物件を購入すると、  
相続財産の評価額を減らすことができます

相続税評価額

Before

現金30,000万円



収益物件を購入

土地部分の価格  
15,000万円  
借地権割合  
80%

After

建物5,250万円

固定資産税評価額  
(15,000万円×0.5)

借家権割合  
(1-0.3)



土地9,120万円

相続税評価額  
15,000万円×0.8

$1 - (\text{借地権割合} \times \text{借家権割合})$   
 $1 - (0.8 \times 0.3)$

※土地の相続税評価額は土地価格の80%とします。  
※借家権割合は30%とします。

30,000万円



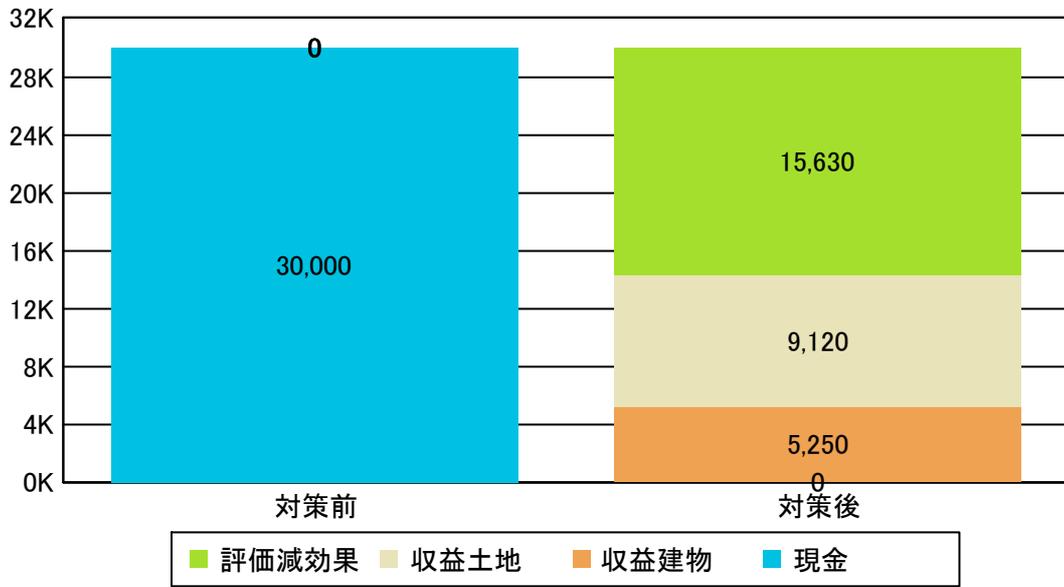
14,370万円

合計

相続税評価額の減額効果 (現金-相続税評価額)

**15,630万円!**

### 対策前と対策後の相続税評価額





プロが最も信頼した 不動産とお金の診断ツール

# My HyAA

## 7)-4 相続税評価額の減額効果（都心への住み替え）



### 田舎から都心へ住み替えると、 相続財産の評価額を減らすことができます

相続税評価額

#### 田舎の広くて地価が安い自宅

面積500㎡

路線価20万円/㎡

面積×路線価10,000万円

適用(最大330㎡まで)  
平成27年1月1日～



田舎から都心に住み替え

#### 都心の狭くて地価が高い自宅(住み替え後)

面積200㎡

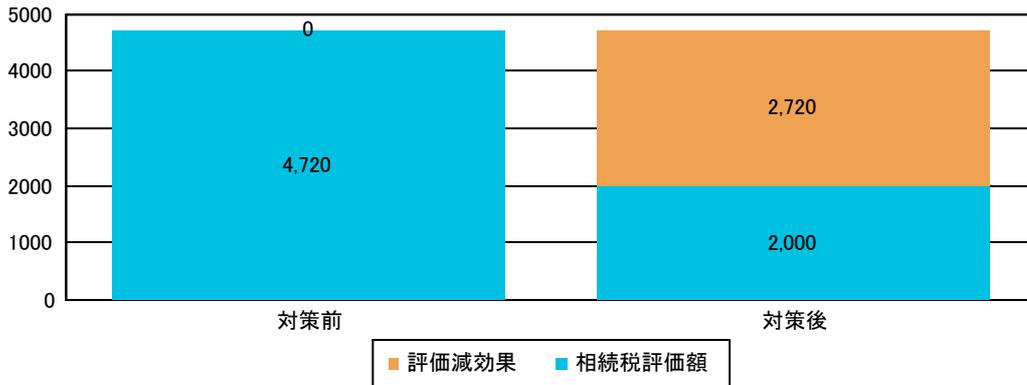
路線価50万円/㎡相当の地域

適用(最大330㎡まで)  
平成27年1月1日～



※同じ時価総額とした場合

対策前と対策後の相続税評価額



評価額が少ないほうが有利です

合計

4,720万円



2,000万円

相続財産評価額の減額効果

**2,720万円!**