

財務 VOL.64

賃貸用不動産を活用した相続税の節税策

「賃貸用不動産を購入して相続税を節税する」という手法をお聞きになったことのある先生は多いのではないのでしょうか。ただ、「その節税につながる仕組みについてはよく分からない」という先生もいらっしゃるかと存じます。

今回は、賃貸用不動産を活用した相続税の節税の仕組みを詳しくご説明させていただくとともに、実際に購入される場合の注意点につきましてご説明いたします。

I. 節税の仕組み

それでは、更地にマンションを建設した場合を例にとり、節税（相続税評価額の減少）の仕組みを解説させていただきます。

まず、**土地の相続税評価額**が、土地の利用区分が「**貸家建付地**」となるため、**一般の土地の8～9割**（※1※2）に減少します。これは、賃貸用不動産を建設したことにより、土地の権利の一部が借家人に帰属していると考えためです。

※1 正確には、以下の算式により計算します。

更地の相続税評価額 × {1 - 借地権割合 (30～90% : 地域によって異なります) × 借家権割合 (30%)}

※2 **小規模宅地等の特例**（財務VOL.51をご参照下さい）の適用を受けることにより、一定の面積を限度として、さらに評価額を50%軽減できる場合もあります。

また、建設した**マンション(建物部分)の相続税評価額**は、その評価の基となる「固定資産税評価額」が、建物の場合は**建設費用の6割程度**にまで引き下げられることに加え、建物の利用区分が「**貸家**」となり、建物の権利の一部が借家人に帰属していると考えため、**一般の建物の7割**（※3）、**最終的には建設に要した費用の4割程度**にまで減少します。

※3 以下の算式により計算します。

一般の建物の相続税評価額 × {1 - 借家権割合 (30%)}

なお、高層マンションの一室を購入して賃貸する場合には、相続税評価額（マンションの一室の固定資産税評価額）は、各部屋ごとに計算されるのではなく、「**マンション全体として評価額が決定**」され、各部屋の評価額は「**床面積にもとづいて按分計算**」される（㎡あたりの評価額は同じ）ため、**時価評価(実際の販売価格)の高い上層階の部屋を購入した方が、相続税の節税効果は高い**という点も覚えておいてください。

II. 具体的事例

より理解しやすいように、具体的な事例を以下に図示させていただきますので、ご確認下さい。

- * 相続人の財産は、現預金（3億円）と土地（更地：相続税評価額5千万円）
- * 当該土地の上に建物（建設費用1億5千万円）を建設

1. 建物建設前の相続税評価額

現預金 3億円	土地 5千万円
------------	------------

計 3億5,000万円

2. 建物建設後の相続税評価額

(1) 全額自己資金で建設した場合の相続税評価額

現預金 1億5千万円	土地 4千万円	建物 6,300万円
---------------	------------	---------------

計 2億5,300万円

(2) 全額借入金にて建設した場合の相続税評価額

現預金 3億円	土地 4千万円	建物 6,300万円
------------	------------	---------------

計 2億5,300万円

借入金
1億5千万円

⇒ ご参考までに、「自己資金」と「外部借入」の2パターンをご紹介させていただきましたが、これは、一般的によく言われる「**借金をして建物を建設すればお得**」という考え方が**必ずしも正しくない**という点をご確認いただくためです。結果として、両者とも評価減の効果は同じなので、借入の方が金利を払う分だけ損ということになってしまいます。相続税の納税資金まで考慮して**手許資金が十分にある場合には、敢えて借入をする必要はない**といえます。

III. 購入の検討にあたっての注意点

相続税の節税以前に、投資物件として長期的に利益を生み出さなければ、賃貸用不動産の意味がありません。

「**空室が埋まらず維持費の負担が大きい**」「**資金収支がマイナスで借入金の返済の目処が立たない**」「**売却しようにも市価が下落し二束三文**」という事態だけは避けなければなりません。

また、自己資金で不動産を購入したため、**相続税の納税資金が不足し、納税に苦慮する**ような状況も本末転倒となりますのでくれぐれもご注意下さい。

「**相続税の節税を打ち消すリスク**」を抱えることのないよう、充分にご留意いただき、慎重にご検討されるのが賢明といえます。