

相続

Souzoku tsushin

通信

2021
December

12



税理士法人 向田会計

〒376-0045 群馬県桐生市末広町6-10
TEL 0277-45-2160 FAX 0277-45-2161

なぜ相続税対策のために 不動産投資を勧められるのか。

個人であっても法人であっても、相続税対策として不動産投資であると提案されることがあります。今回は、なぜ不動産が相続税対策になるのか、説明します。

賃貸アパートの建築で、 土地の評価額を引下げる

不動産会社は、地主様に対して、「相続税対策になりますから、借金して賃貸アパート経営しましょう」提案します。典型的な営業手法です。

なぜ、賃貸アパート経営が相続税対策になるのでしょうか？

この理由は、賃貸アパートを建築することで、土地の評価額を引下げることにあります。

相続税評価において、更地ではなく、そこに賃貸アパートを建てると、土地の評価額は、約2割減額されるのです。それは、「自用地」から「貸家建付地」に変わることで、入居者が持つことになる権利、借地権（約60%～70%）と借家権（30%）が減額されるからです。これが、相続税の節税につながるという仕組みです。

例えば、実勢価格1億円の土地の評価は、相続税評価になり、さらに貸家建付地になることによって、2割減と2割減が続けて行われ、約6千万円程度まで引下げられることになります。

自用地の相続税評価：実勢価額の約8割
貸家建付地：自用地の価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）

同時に、建物の相続税評価は、賃貸アパートの場合、約3割減額されるのです。それは、「自宅」から「貸家」に変わることで、入居者が持つことになる権利、借家権（30%）が減額され

るからです。これも、相続税の節税をもたらす理由の一つです。

例えば、1億円で建築した建物の評価は、相続税評価（固定資産税評価額）となり、さらに貸家となることによって、5割減と3割減が行われ、約4千万円程度まで引下げられることになります。

自宅の相続税評価：実勢価額の約5割
貸家：自宅の相続税評価×（1－借家権割合×賃貸割合）

このように、賃貸アパートを建てることによって、土地と建物の両方の評価額を引下げることができるのです。つまり、現金預金など金融資産を支払って、不動産を購入することにより、相続税の節税になるという仕組みです。

十分な現金が持っていない場合、借入金で調達しても同様の効果があります。借入金は債務控除として相続財産からマイナスされるからです。これが、いわゆる「借金してアパート」という伝統的な節税手法なのです。

賃貸アパート経営を 慎重に考えたい

以上のように「借金してアパート」は、相続税対策として効果的な手法です。

しかし、これはプラスの家賃収入によって借入金が返済できること、すなわち、資産価値を落とさずに賃貸経営を継続できることを前提

としたものです。

しかしながら、近年、わが国の人口減少によって、地方や郊外において賃貸物件への入居者の減少が問題となっています。賃貸したくても空き家になってしまうのです。

そのような状況に陥ってしまうと、家賃収入が借入金の返済を下回り、キャッシュ・フローが回らなくなるケースもあります。

賃貸アパートの建築によって、相続人は親がスタートした不動産の賃貸経営を引き継がなければいけません。それが家計にプラスのキャッシュをもたらすのであれば、うれしい話です。

しかし、賃貸経営が行き詰まってしまうと、相続人にとって困った話となってしまいます。

いっそのこと不動産を売却したいと思っても、買い手が見つからず、借金だけが残されるという最悪のケースもあるでしょう。更地に戻すことを前提に売却したいと考えても、入居者の立退き料や建物の取壊し費用が追加で発生するため、損失はさらに拡大します。

相続税対策で賃貸アパートを建てるときには、このような状況に陥らないよう、不動産の賃貸経営そのものを慎重に検討しなければいけません。

会社経営者の相続税対策としての不動産

会社経営者の場合も、地主様の場合と同様、不動産投資が相続税対策となります。

業績好調で利益を確実に上げている会社であればあるほど、その自社株式の評価額が高くなり、相続税負担も相応に大きくなるというのは、会社経営者に共通した悩みです。

そのため、自社株式の評価額を引き下げる手段として、不動産投資が提案されます。具体的には、自社株式の純資産価額の評価を下げる手段として、不動産会社から不動産の購入を提案されることがあります。

自社株式の評価額は、会社が所有する個別資産の評価額を積み上げて計算することになりますが、個人の場合と同様、現金預金など金融資産を支払って、不動産を購入すれば、自社株式の評価額が引下げられることになるからです。

また、持株会社体制をとっているケースにおいて、持株会社が「株式保有特定会社」に該当して、通常の事業会社よりも割高な評価額となることがありますが、この場合も不動産投資が相続税対策となります。

すなわち、不動産投資によって、持株会社が保有する資産のうち株式（≡子会社株式）が占める割合が50%を下回ることができれば、自社株式の評価額を引き下げられるからです。

いずれにおいても投資対象となる不動産は、必ずしも賃貸用でなくても構いません。本社ビルにする、営業所で使用するといった自社利用のものであっても構わないのです。

ただし、一点だけ注意点があります。それは、会社が所有する不動産は、購入してから3年間、相続税評価ではなく取得価額で評価されるというルールです。

取得価額というのは、支払った現金と同額ですから、相続税評価は変わりません。

よって、購入してから3年間は、相続税対策の効果が無いということです。会社経営者の相続税対策には最低3年間必要であることに留意し、早めに相続対策を考えておきましょう。



出展：

公認会計士/税理士 岸田康雄著「相続生前対策パーフェクトガイド」
「富裕層のための相続税対策と資産運用」より日本ビズアップが編集

相続対策に生命保険を活用するメリットとは？その②

家族と会社を安心させる 「生命保険活用術」②

会社と家族を守るための生命保険金の活用について、解説します。

① 運転資金として

法人の代表者が亡くなった場合、会社では経営力の低下、収益の悪化、そして組織の崩壊など、悪循環に陥ることが多くあります。また、後継者に対する取引先の信用不安が起こることもあります。

事業承継について、相続発生の前に十分な期間をとって行っていれば問題も起きないと思いますが、現役の経営者が突然亡くなった場合などは、当面の間は現金取引に限定される可能性も秘めています。そのような場合、生命保険金として法人が受け取る生命保険金は非常に重要な意味を持ちます。

また、法人代表者が亡くなったという事実を受け、後継者がいないなどの理由により閉鎖するといったような場合、従業員への退職金や借入金返済資金にも利用できます。

② 自社株買取資金として

死亡保険金を利用して自社株式を買い取ります。これにより相続人は現金を手に入れることができます。ただし、会社が自社株式を取得する際、株主への配当と同じように財源規制が設けられています。つまり剰余金の分配可能額を超えて自社株式を買い取ることはできません。

剰余金の分配可能額とは、剰余金の配当、自己株式取得等による純資産の社外流出の限度額規制のことをいいます。貸借対照表の純資産の部において純資産額の合

計のうち資本金、資本準備金、利益準備金を控除した金額として計算されます。

③ 教育資金として

被相続人が若年で、子どもが学生である場合、将来の教育資金準備について不安を持っていると思います。教育資金を確保するためには、生命保険を活用し資金の準備をすることをお勧めします。

保険商品は終身保険を活用します。この際、留意すべき点は、契約者が第三者に税金計算を依頼した際に、誰がその負担をするのか、税率はどうなるのかという点です。

利用に最適な生命保険の種類は、教育資金が必要となる年齢までをカバーできる定期保険が良いと思います。終身保険の方がベターですが、保険料が高くなるというデメリットがあります。子育て世代であれば支出は極力低く抑えたいと思われるので、定期保険が最適です。

④ 老後資金として

自分が亡くなった後、妻の老後の資金を用意したいという思いは当然あると思います。そのような時、終身保険を活用し老後の必要資金を準備する方法があります。遺族年金は本人が思っているほど十分な金額とはなりません。

そこで、生命保険の活用が有効になります。必要額はどれぐらいなのでしょう。必要生活資金を考える際には、①生活資金（家族の生活資金、配偶者の生活資金）、②子どもの教育・結婚資金、③借入金返済資金、④緊急予備資金について抑えておく必要があります。