



『どうして、不動産を 買うと節税になる？』

爽風をお読みの皆様、こんにちは。
不動産鑑定士の岩間修司です。

巷では、相続対策としてタワーマンションの購入やアパートの建築を検討される方が増えていきます。不動産の購入や建築は、相続税の節税対策としてよく知られた方法ですが、どうして節税になるのでしょうか？

どうして節税になる？

不動産には複数の価額があります。相続税の節税は、次の2つの価額の差を利用して行います。

1つ目は「市場価格」、市場で実際に取引される価格です。建物（新築の場合）は、その建築費が市場価格にあたります。

もう1つは「相続税評価額」です。

相続税や贈与税を申告するときを用いる価額で、国税庁が定める「財産評価基本通達」に則って算出します。土地は主に「相続税路線価」をもとに計算し、建物は「固定資産税評価額」をもとに計算します。

都市部の不動産の場合、市場価格が相続税評価額を上回ることがほとんどです。なぜなら、相続税土地評価で用いる路線価は公示価格（土地取引の指標となる価格）の概ね8割、建物の固定資産税評価額は建築費の概ね5〜6割（新築の場合）と、低く設定されているからです。

また、その建物を賃貸した場合、土地はさらに約2割引、建物は3割引の評価になります。したがって、新築の賃貸用不動産の場合、相続税評価額が市場価格の3割程度まで抑えられる可能性があります。

資産の組み換えによる節税効果

例えば、現金1億円をお持ちの方がいらつしやうとします。そのまま相続が発生した場合、相続税は、現金1億円に対して課税されます。他の財産もあり40%の相続税率が適用されると、現金1億円に対

1億円の現金が、市場価格1億円の
賃貸用不動産に入れ替わると…



する相続税は4000万円です。

では、生前に、現金1億円を使って、市場価格1億円の賃貸用不動産を購入した場合はどうでしょうか。

不動産の相続税評価額が、先述のように市場価格の3割（3000万円）になるとすると、相続税率が40%であれば、不動産3000万円に対する相続税は1200万円です。つまり、現金を不動産に換えることによって、相続税が4000万円から1200万円に減少し、2800万円の節税効果が生まれることになります。

ちなみに、借入れによって賃貸用不動産を購入しても、同じ節税効果が生まれます。借入れするから節税

になるのではなく、借入れた現金が不動産に換わることで、財産評価額が圧縮され節税となるのです。

不動産購入の注意点

賃貸用不動産を購入する際、注意すべき点が2つあります。

① 適正な価格で購入すること

不動産の購入目的は、市場価格と相続税評価額の乖離かいりを利用することですが、乖離が大きいからといって高値買いには要注意です。相続後に売却する際、大きな売却損が出てしまつては、節税の意味がありません。

② 賃貸経営が成り立つかどうか

見極めること

購入する不動産が地域の賃貸需要と適合しているか、賃料設定は適正か、大きく賃料が値下がりする可能性はないか、賃料から余裕を持つて借入金の返済ができるか等を見極めることが大切です。

以上の通り、賃貸用不動産購入による節税は大きな効果があります。が、売却損のリスク、賃貸経営のリスクが伴います。専門家の意見を聴き、自分の目でしっかり見極めてから、購入されるのがよいでしょう。