

第1節

本当に怖いのは不動産経営における借入金ではなく、見返りのない相続税です

一定以上の財産を所有していると相続税が課税されますが、この場合の相続税と不動産経営における借入金は同じく負債ではありますが、両者には決定的な違いがあるということをご存じでしょうか？

恐らく、ほとんどの方はそうした認識はないと思われるので、ここで詳しく解説しておきたいと思います。

相続税と借入金…



まず最初に次ページの**図表 1**をご覧ください。Aさんの所有財産と、Aさん(一次相続)およびAさんの奥さん(二次相続)に相続が発生した場合の相続税額が計算表示されています。

金融資産と土地と合わせた5億円に対して相続税が一次、二次合計で1億1,475万円となっています。金融資産が5,000万円です。相続税が1億1,475万円ですから、何らかの対策を取らないと、このままでは一括納付できません。

図表 1

<Aさんの相続税額(一次、二次)>



資 産	金融資産	5,000 万円
	建物 土地	0 円 4 億 5,000 万円
	合 計	5 億円
負 債	借入金 相続税	0 円 1 億 1,475 万円
	合 計	1 億 1,475 万円
差引:純資産		3 億 8,525 万円

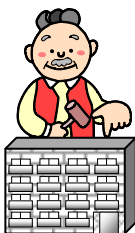
納付
できない

それでは次に図表 2 をご覧下さい。これは、この土地にアパートを建てた場合の相続税額を計算表示したものです。

計算過程は省略しますが、全額借入金で 2 億円のアパートを建てた場合の相続税は 3,754 万円ですから、金融資産 5,000 万円で納税可能です。

図表 2

<Aさんの相続税額(一次、二次)>



資 産	金融資産	5,000 万円
	建物 土地	6,300 万円 3 億 5,550 万円
	合 計	4 億 6,850 万円
負 債	借入金 相続税	2 億円 3,754 万円
	合 計	2 億 3,754 万円
差引:純資産		2 億 3,096 万円

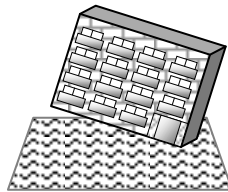
一括納付

このようにアパートを建てなかったとしたら手持ちの金融資産では相続税を納税できないAさんですが、建てることによって一括納付できるようになりました。

それでは次にそれぞれの負債の欄を見てみましょう。図表1では相続税の1億1,475万円だけですが、図表2では借入金が2億円ありますので合計では2億3,754万円となり、1億2,279万円の増加です。

つまりアパートを建てることによって相続税の額はウンと安くなるが、負債としては1億円以上も多くなるということです。

よく営業マンが口にする「借金してアパートを建てれば債務控除により相続税がウンと安くなりますよ！」という言葉は間違いでないことが証明されたわけですが、以上のように借入金を合わせた負債の額もウンと増えるわけです。



借金すると
相続税がウンと
安くなります

いかがですか？ これでも借金してアパートを建てますか？ そう言われると、なんか心配になりますよね。それではここで次ページの「相続税と不動産経営における借入金の比較」をご覧ください。

負債額が
ウンと増える…



＜相続税と不動産経営における借入金の比較＞

項目	相続税	不動産経営の借入金
①支払時期	相続後	生前
②支払回数 または期間	原則として現金一括納付(延納の場合は延納期間)	借入金の返済期間
③金利の経費性	延納の場合の利子税は経費にならない	金利(支払利息)は不動産所得の経費となる
④元金の経費性	相続税を支払っても何の経費にもならない	元金返済額は経費にならないが、借入金で建てた建物は減価償却資産として経費に算入できる
⑤支払原資	相続時点で所有している金融資産または不動産等の売却資金(延納の場合は将来における何らかの収入)	入居者が支払う家賃

この中で特に重要なのは「①支払時期」、「④元金の経費性」、「⑤支払原資」です。

まず「①支払時期」ですが、相続税は当然ながら相続後に支払うことになります。一方のアパート経営の借入金は生前に支払います(相続税対策として生前に建設するケース)。

この違いは何を意味しているのでしょうか？ 相続税のように相続後に支払うということは相続時点での相続税の課税対象が減らないということです(ただし、二次相続では一次相続で支払う相続税額だけ財産が減りますので、これはあくまで一次相続に限定した説明だとお考え下さい)。

一方のアパート経営の借入金は生前に支払いますので、**自己資金で支払った場合はそれだけ金融資産が減りますし、借入金で支払う場合にも借入金という負債が増加するので実質的には同じことです。**

こう言うと、「自己資金で支払おうが借入金で支払おうが建物という財産が同じ額だけ増えるのでプラマイゼロではないですか？」と厳しいツッコミをする人が現れそうなのですが、ここでその違いを解説しておきます。

確かに時価ベースでは同額ですが、アパートのような建物の場合には時価の35%程度で評価されます。また、土地も貸家建付地として20%ほど評価が下がります。



このように支払時期が生前か相続後かによって評価額に格段の差が生ずるのです。

次に、「**②元金の経費性**」ですが、ご承知のように借入金の元金返済額は経費になりません。ただ、お金が出て行くだけです。

ところが借入金で建てた建物は減価償却費という形で徐々に経費になります。つまり「**実質的には借入金は経費になる**」ということです。

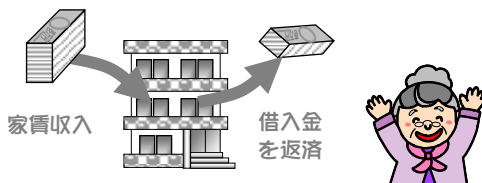
一方の相続税はどうか。相続税はいくら支払っても一切経費になりません。所得税とか法人税と同じです。ところが減価償却費の場合には徐々にではありますが、2億円という巨大な額が全部経費になるのです。これは大きい！

つまり借入金でアパートを建てた場合には相続税が安くなるだけでなく、不動産所得の節税にもなるのです。

最後に、「⑤支払原資」ですが、相続税は現金一括納付が原則なので相続時点で有している金融資産または不動産等を売却した資金で支払うことになります。

延納を認められたとしても、それは自分で獲得する何らかの将来収入から支払っていかねばなりません。

一方の借入金の返済のケースはどうか？ アパート経営というのは家賃収入から借入金の返済をするように計画するわけですから、原則として手持ちの金融資産とか不動産を売却して支払うということはありません。



もちろんアパート経営がうまく行かなかった場合には手持ち資金から支払ったり不動産を手放すこともあります。アパート経営の本来の仕組みはそうではありません。家賃収入から借入金とか様々な経費を支払った上で、それ以上に儲けるために始めるわけです。

それではここでもう一度、**図表 2** (84 ページ) をご覧下さい。借入金 2 億円、相続税 3,754 万円となっています。このうち借入金 2 億円は以上で説明したように、自分の財産から支払うのではなく将来の家賃収入から支払います。つまり同じく負債には計上していますが、相続税とは全く内容が異なるものなのです。

このように同じ負債でも「**相続税は財産を減らすだけですが、不動産経営における借入金は財産を減らすことなく、むしろ財産を増やす役割を担っている**」ということです。

もう少し別な言い方をしますと、**「不動産経営における借入金は相続税の計算上は債務として控除するが、実際は入居者が支払ってくれるので実質的には債務ではない」**ということもできます。

よく「借金するのが怖い」ということでアパマン経営に消極的な方がいらっしゃるのですが、「**怖いのはアパート建設の借入金ではなく多額の相続税の存在である**」ということがお分かりいただけたでしょうか。