

知って得する
相続ノウハウ ⑤

一歩先の節税策

中古マンションを賃貸に 借入金で資産の圧縮効果

相続税対策として、賃貸用の中古マンションを購入する方法がある。

鹿谷 哲也 (公認会計士、税理士)

相続税対策と言えば、所有地に賃貸アパート・マンションを建てるという対策が一般的だ。アパートや賃貸マンションを建てると敷地は貸家建付地として評価され、更地に比べて20%ほど評価額が下がる。また、建物も固定資産税評価額（建築費の約50%）から借家権30%が控除されるので、かなりの評価減となるから。しかし、すでに土地をすべて活用していたり、財産の大半を金融資産が占め、土地を持っていないケースもある。そこで、このようなケースに対応するべく、ここではさらに一歩進んだ相続税対策として、借入れによって賃貸用の中古ワンルームマンションを購入する手法を紹介したい。

東京都心にあるまとまった広さの土地の1戸建てに住むAさん（80歳）のケースを考えよう。Aさんの資産は、現金などの金融資産が7000万円、それに自宅とアパートの土地・建物の評価額が4億円ほどになるので、合計すると4億7000万円。相続人には、妻と独立した子供が2人いる。この状態で相続が発生すると、妻への1次相続の際には相続税が5917万円、子への2次相続には4390万円の、合計1億307万円がかかる。金融資産だけで何とか1次相続の際の相続税は支払えるが、2次相続となると納税資金に不足する計算だ。

ここで、都内にある1戸1500万円の中古ワンルームマンションを20戸購入することを考える。購入金額は合計3億円（＝1500万円×20戸）となるが、購入資金はすべて銀行からの借入金を充てる。こうした対策を施すとして試算すると、購入後には1次相続の際の相続税は1912万円、2次相続の際には1210万円となり、合計は3122万円。つまり、中古マンションの購入前に比べ、7185万円の節税となるのである。

これほどの節税効果が発生する理由は、そもそもマンションは敷地面積に対する土地の持ち分が低いことと、賃貸用であ

れば借家権などが控除されるのでさらに評価額を下げられるからだ。ところで、この中古マンションの1戸当たりの評価額を購入価格1500万円の25%である375万円とすると、評価額は合計で7500万円（＝375万円×20戸）となる。

Aさんの資産はこの分だけ増加するが、購入資金である借入金を資産から差し引けるため、Aさんの純資産は2億4500万円（＝4億7000万円＋7500万円－3億円）へと圧縮される。この減少した資産に対して相続税がかかるため、その税額も下がるというわけだ。ただし、この手法は中古マンション購入に伴う借入れを上回るだけの十分な資産を持っている人に限られる。

リスク分散が必要

それではなぜ、中古のワンルームマンションなのか。それは、新築マンションは通常、割高な価格で販売されており、中古マンションに比べて購入金額当たりの家賃収入利回りが低くなるためだ。Aさんの場合は1戸当たりの月額賃料を8万7500円としたが、3億円の投資に対して年間家賃収入は2100万円（＝8万7500円×12か月×20戸）であり、利回りは7%（＝

2100万円÷3億円）となる。これが新築マンションであると、4%前後の利回りしか取れないことが多い。

さらに、これだけの利回りが見込めれば、資金返済計画上もそれほど無理がない。長引いた景気の低迷や「アベノミクス」の超金融緩和の影響を受け、現在の変動金利だと年1%程度で借りられる。30年の返済計画のシミュレーションでは、金利が6～15年目は1.5%、16年目以降は2%に上昇し、年間家賃収入が6～15年目は2000万円、16年目以降は1900万円へ減少する前提で試算したが、利払いや固定資産税、マンションの修繕積立金、管理費などの費用を計上しても十分、返済が可能となった。

ただ、気をつけたい点もある。まず、賃貸マンション経営には当然、空室リスクがある。また、入居者が付くためには、きちんと手入れされている物件であることが欠かせない。このため、空室となった場合にも迅速に入居者募集に対応し、行き届いた手入れを会社してくれるような、信頼の置ける管理会社を見つけることが必要だ。さらに、災害など購入物件のリスクを小さくするため、中古マンションの立地もできるだけ分散させるようにしたい。

賃貸用の中古マンション購入の節税効果

前提条件

Aさん（80歳） 家族構成 妻と子供2人（独立）
所有財産 金融資産 7000万円
土地+建物 4億円

対策

- ・都内の中古ワンルームマンション（1戸1500万円）を20戸購入
- ・中古ワンルームマンションはすべて賃貸
- ・購入資金3億円（＝1500万円×20戸）はすべて銀行借入れ

節税効果

	マンション購入前	購入後	節税額
1次相続	5917万円	1912万円	4005万円
2次相続	4390万円	1210万円	3180万円
合計	1億307万円	3122万円	7185万円

（出所）筆者作成