

# 三商レポート

## 第八十一話 「借金は相続税対策になるのか」

相続プラザ 花小金井 (株)三商 内藤 雄

〒187-0003 小平市花小金井南町 1-14-23 TEL042-467-2103

URL <http://www.souzokusoudan.net> E-mail [sansyo@trust.ocn.ne.jp](mailto:sansyo@trust.ocn.ne.jp)

公表された平成 23 年度の税制改正大綱が実施されると、基礎控除の金額が 4 割も下がります。すでに昨年从小規模宅地の特例は厳格になり、生命保険金の控除の利用も限定されます。その結果、従来なら支払わずにすんだ多くの人が相続税を払うことになり、もはや相続税は他人事ではなくなりました(第八十話)。ところが、これまで相続税には無縁と考え関心がうすかった人たちは、こうした税制を知りません。身近に相談できる専門家もいません。また、最高税率もアップするので資産家にとっては増税になり、新たな対策に迫られます。

一方で、こうした状況を「ビジネスチャンス」ととらえる人たちがいます。

「アパートを建てませんか。安定した家賃が入ります。そのうえ、アパートローンを利用して借金で建てれば節税対策にもなりますよ。」

かつてのバブル期に盛んに行なわれた営業トークが再び始まっています。老後資金を必要とする人や年金を頼りにできない人たちにとっては心が動きます。

はたして、新たに借金をしてアパートを建てると相続税は安くなるのでしょうか。

相続税の計算の考え方は、おおむね次の通りです。

$$\boxed{\text{資産} - \text{負債} = \text{課税価格} \times \text{税率}}$$

土地・建物・現預金・株などを合計した資産から、借金や葬儀費用などの負債を引いて導かれた課税価格に相続税の税率をかけて算出します(基礎控除は、ここでは省略します)。

そのため、相続開始時に借金があれば、借金は債務控除されるので課税価格は下がり、相続税は安くなります。では、もっと借金を作れば負債が増えて、課税価格も下がるのでしょうか。

例えば、Aさんの今の資産は3億円、負債は1億円とすると、課税価格は2億円となります(3-1=2×40%)。「これでは税金が大変だ」と考え、新たに1億円の借金をしたとします。すると、負債は合計2億円に増えます。これにより、課税価格は1億円になるのでしょうか(3-2=1×30%)。

いっそのこと、あと2億円の借金をして負債合計を3億円にしたら、課税価格は0になるのでしょうか(3-3=0)。

ここに誤解があります。

新たに1億円の借金をすると、負債は確かに1億円増えて2億円になります。しかし、同時に資産も1億円増えます。そのため、資産は4億円となり、2億円の負債を控除しても課税価格の2億円は変わりません（ $4 - 2 = 2 \times 40\%$ ）。

また2億円の借金をしても、資産は5億円、負債は3億円となり課税価格の2億円は変わりません（ $5 - 3 = 2 \times 40\%$ ）。

では、今ある借金1億円を返済してしまうとどうなるのでしょうか。負債が0となり、課税価格が3億円に増えるのでしょうか（ $3 - 0 = 3 \times 45\%$ ）。1億円の借金を返済すると、その分資産も減るので2億円になります。そのため課税価格の2億円は変わりません（ $2 - 0 = 2 \times 40\%$ ）。

つまり、借金自体は課税価格に影響せず、相続税対策にはならないのです。

では、なぜ相続対策としてアパートを建てるのでしょうか。それは、現金という資産を建物に姿を変えることで、資産の評価額が変わるからです。

現金1億円は、相続時の評価は1億円のままです。しかし、所有する空地に1億円の建築費でアパートを建てると、完成した建物の評価額は1億円ではなく、「固定資産税評価額」になります。仕様によって異なりますが、通常6割評価となり、6,000万円になります。これにより4,000万円評価額を圧縮できます。

また、アパートは「貸家評価」となり、満室ならば評価が3割下がります。そのため、6,000万円のアパートの評価額は1,800万円下がり4,200万円になります。こうして合計5,800万円の評価額を下げることができます。

土地は更地や自用地（所有者が自分のために利用）だと評価減がありません。そのため、時価（路線価）でそのまま評価されます。しかし、アパートを建てると自分で自由に使えない土地になります。そのため、「貸家建付地評価」に変わります。自用地評価×（1－借地権割合×借家権割合×入居割合）となり、18%～21%評価が下がります。1億円の土地が8,200万円～7,900万円の評価に圧縮されます。さらに、家を建てることで土地の固定資産税が6分の1～3分の1に軽減されます。

このように、アパートを建てることで建物や土地の評価額を下げることに相続対策の節税としての意味があります。この効果は借金が原因ではありません。借金をせずに手持ちの資金で建てても同じく評価の圧縮効果は生まれます。

借金は利息をつけて返さなければなりません。遅れば遅延損害金もかかります。建物が古くなり、空室・家賃の引下げ・大規模修繕費・金利の引き上げなどのリスクを抱えての借金の重みは、バブル期にアパートを建てた人の体験が教えてくれています。あえて借金を作って相続対策とするのは、特殊な事情がある場合だけです。何といても無借金でのアパート経営ほど強いものはありません。もし、必要あってアパートローン（借金）を利用して建てるなら、団体信用生命保険への加入をおすすめします。金利は若干（年0.3%ほど）高くなります。しかし、相続開始時に保険会社がローンの返済をしてくれるので、遺族は借金を返す必要がなく安心です。ただし、団信加入の借金は債務控除（負債）の対象にはなりません。以上

（2011年3月1日）

～いつも「三商レポート」をお読みいただきありがとうございます～