

# 相続税対策と不動産管理会社の活用との関連

## Question 6

私は個人で不動産賃貸業を営んでおり、毎年多額の税金を納めています。

今度、駐車場として利用していた土地にテナントビルを建築することになりましたが、所得税の節税のために不動産管理会社で建物を建築しようと考えています。

しかし、賃貸ビルを会社で建築すると所得税対策にはなるが、相続税対策にはならないとの指摘を受けましたが、どうしてなのでしょう。

## Answer

おっしゃるとおり、不動産管理会社による賃貸ビルの建築は所得税対策にはなりますが、相続税対策にはなりません。

従って、賃貸ビルの建築を考えた場合、所得税対策を優先するのであれば、会社が建築すべきですし、相続税対策を優先するのであれば、不動産所有者である個人が建築すべきということになります。

ここに二者択一の判断が求められる理由です。

何故そうなるのか、右のページのケーススタディでご説明します。

### 〈相続税対策の効果について〉

土地所有者が自分の土地に賃貸ビルを建築しますと、土地の評価額が 20%程度下がります。これを貸家建付地の評価減といいます。

これに対し、会社が賃貸ビルを建築した場合には「無償返還の届け出」を税務署に提出し、かつ、土地所有者に通常の地代を支払う場合には、土地の評価額が 20%下がります（地代を支払わない場合には賃貸借ではなく使用貸借になるため土地の評価額は下がりにません）。

このように、土地の評価を下げる点においては両者に基本的な違いはありません。

しかし、賃貸ビルの場合、評価額が建築価額の 40%程度となり、土地所有者が建物を建築する場合には、建物評価額と借入金残高との間に逆ザヤ（次のケースでは 3 億円の借入金－1 億 2,600 万円の建物評価＝1 億 7,400 万円相当分財産が減少したことになる）が発生します。

従って、建物を個人で建てるか会社で建てるかの違い（建物から生ずる逆ザヤのメリットを生かすか否か）により、相続税対策効果に 8,950 万円の違いが出ます。

### 〈所得税対策の効果について〉

不動産管理（又は転貸）方式と異なり、賃貸ビルを不動産管理会社が建築する場合には賃貸収入の全てが不動産管理会社の収入となります。

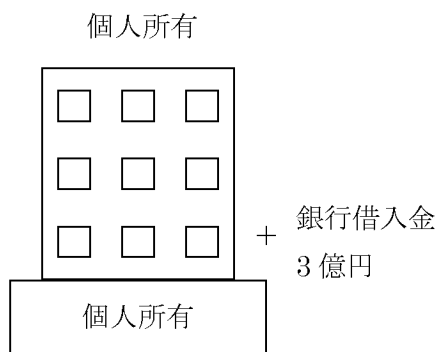
従って、適正管理料割合 20%の枠に捕われずに済むため、土地所有者が通常の地代を受取った後においても大幅な節税効果が期待できます。

《ケーススタディ》 個人で建てるか？会社で建てるか？

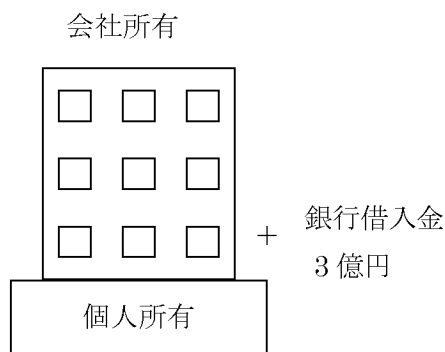
相続税評価額 5 億円の土地の上に 3 億円の賃貸ビルを銀行からの借入金により建築する場合の相続税の節税効果と所得税の節税効果の比較

建 築 後

(a)個人で建築する場合



(b)会社で建築する場合



(注) 「無償返還の届出書」を税務署に提出し、土地所有者に対する通常の地代の支払いを前提とする

相 続 税 対 策 の 効 果

(単位：万円)

内 訳	(a) 個人で建築する場合	(b) 会社で建築する場合	(c) 増 差 額 (b)-(a)
土地の相続税評価額	50,000	50,000	
貸家建付地の評価減等	△ 10,500	△ 10,000	
建物の相続税評価額	12,600	—	
銀行借入金	△ 30,000	—	
① 純財産額	22,100	40,000	17,900
↓ ↓			
② 建築前と比較して評価額が減少した金額 (5 億円-①の金額)	27,900	10,000	△ 17,900
③ 相続税軽減額 (税率を 50%とした場合)	13,950	5,000	△ 8,950