

アパートの建築は相続税対策 として有効なのか～その2～

平成 29 年 9 月作成



簡単に前回の問題点を整理します。前回コラム中の文章を箇条書きにしてみます。

- ① 建築費と固定資産税評価額との差額
- ② 貸家として建物の評価減
- ③ 貸家建付け地として土地の評価減
- ④ 小規模宅地の適用による課税価額の減額

それでは個別に検討していきます。

まず上記④小規模宅地の特例についてですが、適用には面積に限度が設けられています。他に小規模宅地の特例を使うほうが有利な土地があれば、この小規模宅地の減額はそもそも適用できません。所有不動産全体の検討が必要です。

次に②③についてですが、貸家として評価するためには他人に賃貸していることが必要です。もしも募集がうまくいかずに長期間空室となると貸家としての評価減もできません。

そして一番の問題は①です。1億円かけて建てた建物は、1億円で売却できるのか！？という問題です。これは難しいと考えるべきでしょう。

一般的に不動産が最も高く売れるのは、その不動産の状態が一番いいことが条件です（当たり前ですね）。そして、土地の場合、その土地を自由に使える更地が一般的に一番高く売やすいこととなります。建物に関しては勿論新築時が一番高く、時の経過や利用状況によりその価値は下がっていくことが一般的です（例外的に都心部のマンション等、希少性やトレンドにより値上がりすることもあります）。そうすると、1億円で建てた建物はまず1億円では売れないと考えるのが妥当でしょう。更に土地に関してもアパートの敷地となっていることから、更地の時よりも安くなると考える必要もあります。

また、不動産を所有する場合で一番気を付けなくてはいけないのが「流動性リスク」です。聞きなれない言葉ですが、要は「売りたいときに売りたい値段ですぐに売ることができない」という不確実性の事です。特に税金が安くなったのはいいけど、「納税のためにはアパートを売らなければいけなくなった、しかし、思ったような値段では売れなかった」ということになり、税金は安くならなくとも、アパートなど建築しなければよかったということも多々生じています。

そう考えると、税金を安くできる分、そもそも自分の財産を減らしているともいえるのです。不動産所得はよく不労所得ともいわれますが、不動産賃貸経営というように、あくまで経営なのです。アパートを所有しようとするのであれば、まず、自分が経営者になるという認識と覚悟をもってから行う必要があります。節税効果はその結果のオプションとしてついてくるものです。

最近流行りの〇年間一括借り上げというアパートについて、全国で訴訟問題が起きています。数千万円から数億円の投資に対して売る側（金融機関を含む）の話だけ聞いて決めてしまうというのがそもそも不思議です。仮に中立な第三者の意見を聞いた場合でも数千万円から数億円程度、数千万円～数億円の買い物に対するコストとしては小さなものです。ぜひとも大きな買い物の前には専門家の意見も聞いてみることをお勧めします。

