

借入金でアパートを建設することは節税対策になるか

平成 29 年 10 月作成



数回にわたり相続税対策としてアパートを建築する場合の注意点のお話しをしています
が、今回はよく聞く「借入金でアパートを建てると節税対策になりますよ」という話につ
いて考えてみたいと思います。

まず、よく聞くのは「アパートを建てると節税になりますよ」という話ですが、これに
ついては前二回で説明しました。確かに節税になる面はあるのですが、それ以外に留意し
なければならない点が多いという話でした。そして、この話と同時によくされるのが「**借
入金でアパートを建てると借入金を相続財産から控除することができるので、さらに節税
になります**」という話です。本当でしょうか？結論から申し上げますと、この話は全くの
でたらめです。どうでたらめなのか、具体的な数字で見いきましょう。

コラム No. 063 の前提と同じように、土地評価額 1 億円、現金預金 1 億円を持っている場
合について考えたいと思います。わかりやすくするために、ここではコラム No. 064 で話し
た特例が適用できない場合等は考えず、特例を利用した場合の No. 063 と同じ節税効果があ
る場合の数値を使います。

	① 借入をしない場合		② 借入をする場合	
	アパート建築前	アパート建築後	アパート建築前	アパート建築後
土地	1億円	4千万円	1億円	4千万円
現金預金	1億円	0円	2億円	1億円
建物	0円	4千2百万円	0円	4千2百万円
借入金	0円	0円	▲1億円	▲1億円
資産評価額計	2億円	8千2百万円	2億円	8千2百万円
差額(評価額)	1億1千8百万円		1億1千8百万円	

さて、少しわかりにくいですが、上記の表の通り①、②のどちらの場合も節税効果が見
込めるものの、どちらの場合も節税効果の基となる差額（評価額）は 1 億 1 千 8 百万円と
いう結果になりました。つまり、**アパートを建築するのに「借入金を利用した場合も、自
己資金を利用した場合も節税効果は変わらない**」ということです。確かに 1 億円借り入れ
てアパートを建てた場合、その借入金は相続税の計算上課税価格からマイナスすることが
できますが、一方で、借りたお金は現金で持っている限り相続税の課税価格にプラスしな
いといけません。結果として、「**借入金をする**」自体は何の節税効果もないのです。

では、借入金を利用してアパートを建築することにメリットはないのか？という
と、そんなことはありません。そもそも借入金には「自己が保有する資金より、より多くの資金
を利用することで事業規模を拡大することができる」というメリットがあります。また、
より多くの現金預金を手元にプールできるというのは大きなメリットです。コラム No. 008
でお話した黒字倒産の内容は、手元の現金が不足することにより、利益が生じていても支
払いができなくなり事業の継続が不能になるケースをお話ししました。手元の現金預金
が豊富にあるということは、そのような支払い不能という事態を回避するためには必要です。
会社の貸借対照表に現金預金があるのに借金も沢山あるという決算書を見て不思議に
思う人もいますが、同様の理由である場合が多いでしょう。