

# 「節税不動産」に黄信号

日銀は4月17日に公表した金融システムレポートで、銀行の不動産業向け貸し出しが「過熱」状態にあると警鐘を鳴らした。銀行が不動産業向け融資に慎重になると、多額の借入れをしながら賃貸アパートや賃貸マンションを建設したり購入したりする相続税の節税対策に影響が出る。

金融機関だけでなく、税制改正やハウスメーカーの不適切工事などもあり、アパート経営を使った節税対策には黄色信号がともった。今後、高値圏にある地価や賃料収入が下落に転じれば、黄色から赤信号に変わりそうだ。

不動産は現金に比べて大幅に評価減になるため、賃貸物件は相続税の節税に役立つとされる(図参照)。

## クローズアップ

まず、建物は固定資産税評価額から借家権割合(全国ほとんどの地域で30%)を差し引ける。土地も貸家を建てることで大幅に減額される。図の例だと小規模宅地の特例(200平方メートル以下)も使えるため土地の評価額はさらに半減し、現預金に比べて相続税評価額を約36%に抑えられる。

親から相続した土地で賃貸業を営む地主は、建築資金の大半を銀行からの借入れで調達することもあるため、「建物評価額を上回る借入金ほかの相続財産から控除できるので、さらに節税になる」(ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士)。

銀行は昨年初めごろまで賃貸不動産への融資に積極的だった。しかし昨春、ス

## 賃料収入細る可能性

### 相続税の節税効果



固定資産税評価額60%、借家権割合30%の場合  
 $8000万円 \times 0.6 \times (1 - 0.3) = 3360万円$

路線価80%、借地権割合70%、借家権割合30%、小規模宅地の特例ありの場合  
 $1億2000万円 \times 0.8 \times (1 - 0.7 \times 0.3) \times 0.5 = 3792万円$

購入・建設費用  
2億円

相続税評価額の合計  
7152万円

ルガ銀行の投資用不動産に対する不正融資が発覚。金融庁が監視を強めたことで、銀行も賃貸不動産融資に慎重になり始めている。「条件が良くない物件の

を始めた場合、特例が使えなくなる法改正があった。税務調査も厳しくなった。大家の多くは自分や家族が役員を務める不動産管理会社をつくり、そこに賃

融資では今までも多くの担保を求められることもあった(清田氏)。辻・本郷税理士法人の浅野恵理税理士も「新規融資を受けるには安定収入が得られる物件が必要」と話す。

地価や賃料収入は都市部を中心に今のところは高値圏にあるが、2020年後半までには本格的な下げに転じると見る向きが多い。すでに、節税を目的とした賃貸物件は「地域によっては空室率が目立つ」(不動産関係者)。

大元の賃料収入が細れば借入金の返済資金が滞る可能性が出てくる。そうなれば、節税メリットは吹き飛んでしまう恐れがある。(後藤直久)