

## 保存用資料

### 相続税の節税と不動産賃貸業

1. 相続税の節税のためにマンション（アパート）を立てませんか。相続税が安くなります。本当でしょうか。  
**本当です。** 相続税の評価では貸家はその建物の固定資産税評価額の70%となっています。固定資産税評価は建築費の約60%程度に評価されます。したがって1個円で建てたマンションは、 $1 \text{ 億円} \times 0.6 \times 0.7 = 4200 \text{ 万円}$ となります。差し引き6800万円の評価減となります。これが相続税の節税といわれるポイントです。
  2. 借金は相続税の節税になりますか。  
**なりません。** 5000万円の借金をそのまま預金として預けた場合を考えるとよくわかります。営業マンから「借金をすれば相続税が安なる」それはうそだということが分かります。
  3. 1億円の借金をして1億円のマンションを建てました。相続対策になったでしょうか。  
**対策になったとは思いません。** 負債は相続資産から差し引くことが出来ませんが、マンションという建物の資産の増加があります。1.で説明したとおり6800万円の評価減となるだけ。1億円の債務が残ります。相続人（子供たち）に膨大な借金を残すことはいかかなものでしょうか。マンション経営（賃貸業）は甘くありません。
  4. マンション経営により賃料収入がみこめます。返済は十分可能です。相続対策にもなります。リスクの保証は誰もしてくれません。マンション経営は「事業です」利益を生む目的で行うものです。節税目的ではありません。人口が減少している現在において、安易にマンション経営に乗り出すのは危険です。十分な心構えと、長期的な視野が必要です。
  5. 建築・賃料保証・管理はすべてお任せ下さい。地主（大家）さんは、月末に預金通帳を確認するだけです。ご安心下さい。  
**こんな営業マンの話に乗ってはいけません。** 都合の良い話には落とし穴があります。すべてのリスクを他人任せにすると膨大な費用がかかります。利益のほとんどを業者に持つていかれ、リスクを負うだけになってしまいます。不動産賃貸業を続けるためには、長期的なビジョンにたち、初期からの建物維持管理の徹底、入居者への配慮（感謝）、跡継ぎの確保が重要になります。
- 相続税から逃げるのではなく、資産家として勇気ある街づくりや社会貢献も考えるべきではないでしょうか。21世紀に残すべき本当の不動産賃貸業の姿を考えたいものです。  
 バックナンバーは、[Http://www.agora-gifu.com](http://www.agora-gifu.com)

編集  
後記

Agora-岐阜では、地域に根ざした、専門家チームを目指しています。地域の抱える問題を解決する集団として、たくさんの同士を募集しています。