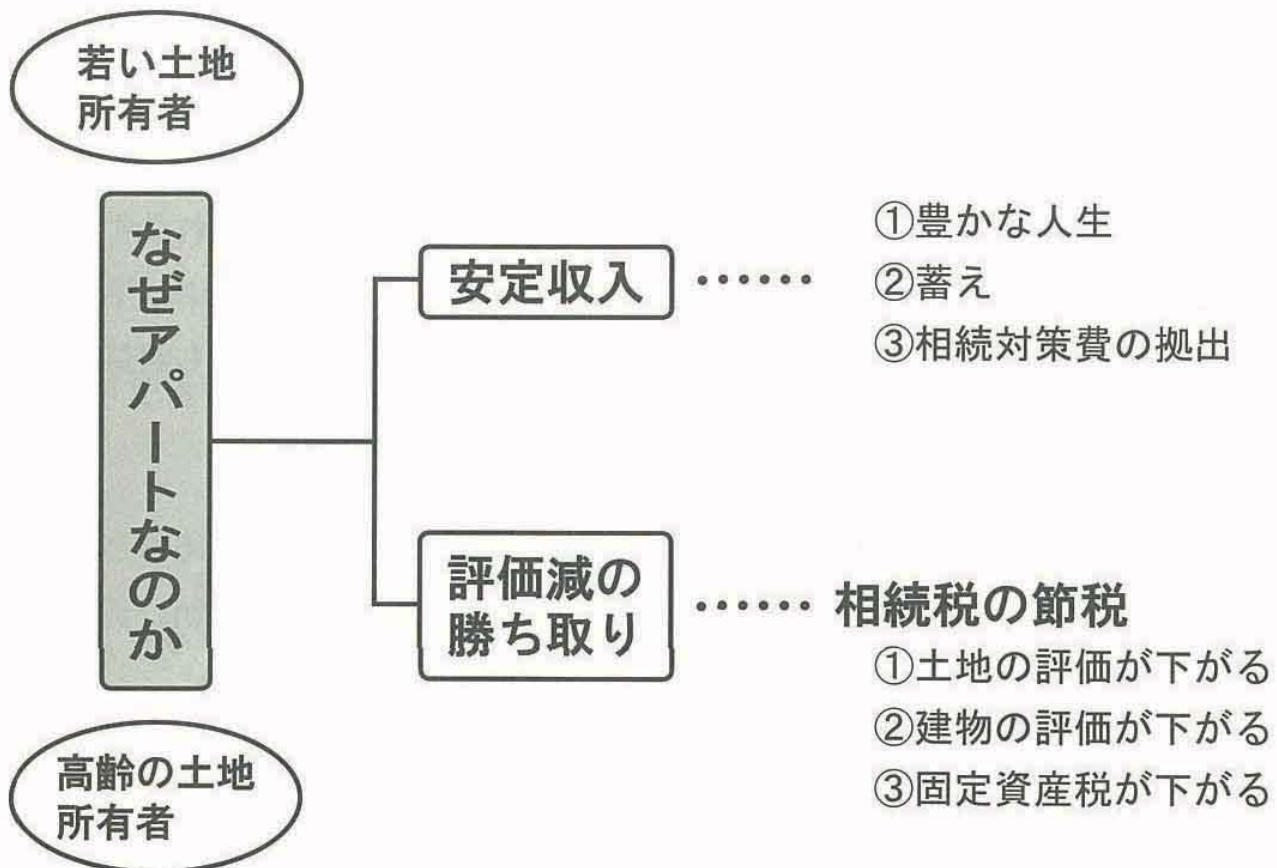


# 未利用宅地にアパートを！



## 1. 人生の二毛作

広すぎる自宅と同様に、未利用の宅地は稼ぐことなく、保有コストを使い、値上がりも見込めないということが多いようです。

そこで、有効活用を検討しましょう。もちろん、納税用の土地に建築をするわけにはいきませんから、そのような場合は駐車場等が考えられます。

さて、土地所有者の方がアパート経営を検討する場合、大きく分けて「安定収入の確保」と「相続対策」の2つの目的が挙げられると思います。どちらに重点をおくかは、建築する方の年齢と大きな関係がありますので、その違いをよく理解していないと効果は半減します。比較的若い方なら安定収入、高齢な方なら相続対策が第一目的となるでしょう。

これを同じ人が、自分のライフサイクルに合わせ、連動して行うのが理想です。つまり、50歳で始めた賃貸経営で得た現金収入で人生を楽しみながら、70歳代で相続税に対応したアパートの建替えをすれば、一毛作の人生が二毛作になります。やりようでは三毛作も可能です。

## 2. アパート経営は対策別とライフサイクルで考える

### (1) 収入が目的の場合

建築コストを抑え、割り切って利益の追求を優先します。あまり贅沢な建物にしないことと、上手な上がりの使い方を考えることがポイントになります。要するに、少ない投資で大きな効果を上げる工夫が大事だということです。

40～50歳代が安定収入を優先する理由は、この年代はまだ若くて、アパート建築が直接相続税の対策にはなりにくいからです。相続対策としてのアパート建築は、むしろ70歳を過ぎてから行うほうが効果的です。そのころには最初のアパートも老朽化していますから、相続税を視野に入れたかたちで新しいアパートを建ててののです。

### (2) 相続対策が目的の場合

これは、相続税の計算上、建物を評価するとき、固定資産税の評価額を使うところがミソです。固定資産税の評価額は、だいたい建築価格の30%から60%程度につきますから、この差額が相続税の対策になるということです。さらに、その建物がアパートのような賃貸住宅だと、借家権を考慮して固定資産税評価額に $(1-0.3)$ を乗じますので、さらに新築価格との差が生じます。

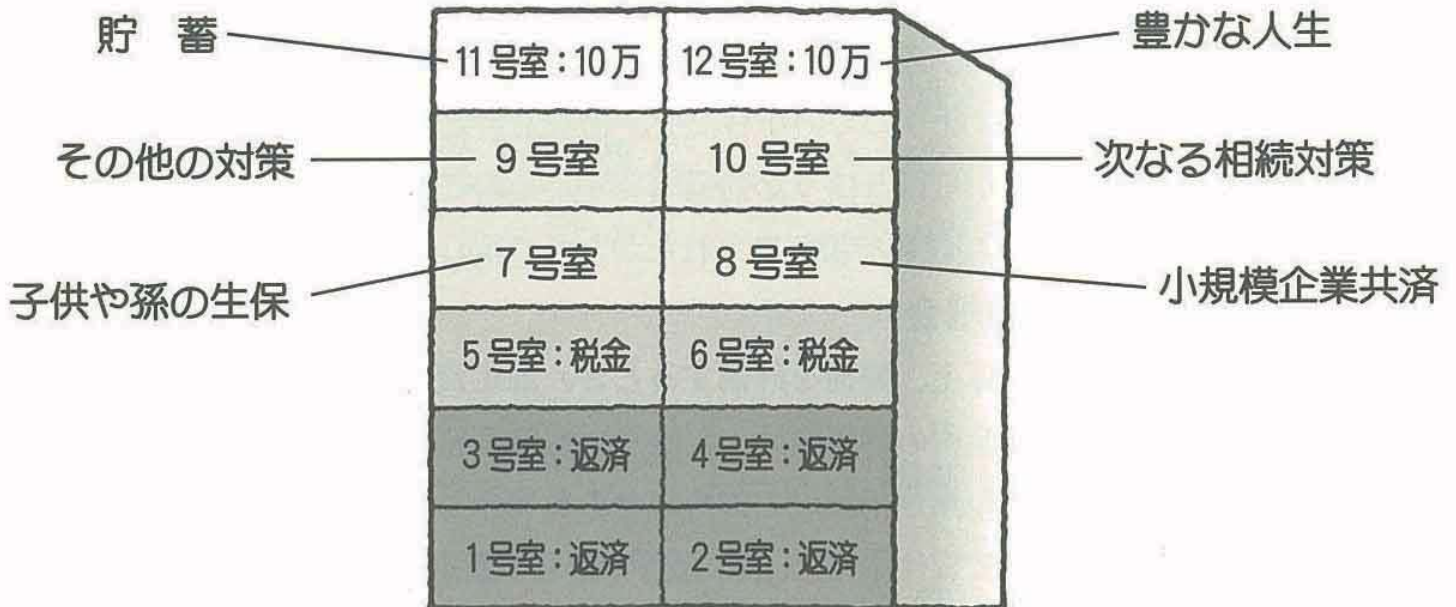
結果的には、建築価格が高いほうが評価の減額が大きくなりますから、収支を悪化させないレベルでのハイグレードな建物を建築することが、相続対策ということになってきます。



**相続税を下げることに着目すれば、  
亡くなる前年の新築割合が決め手!**



### 3. 上手な上がりの使い方



アパートやマンションなどを建築する場合、その収入の使い方について、色々なシミュレーションをしながら建築計画を練ります。ここで少し視点を変えて、部屋単位で考えてみましょう。

例えば、図のように6階建て12室のアパートを建築した場合、まず1号室から4号室の上がり、そのまま借入金返済で消えていくものとします。さらに、アパートの収入増加で税金が増えますから、5号室と6号室の分も、税金の支払いに充てることにします。

最後に、残った6室分の上がりを細かく用途別に割り振っていきます。例えば、こんな具合です。

7号室・・・子供の生命保険料に充てる。

8号室・・・小規模企業共済の掛け金に当てる（150頁参照）。

9号室・・・アパートの修繕用の積み立てを行う。

10号室・・・次なる相続対策に充てる（72頁「生きたお金の使い方」参照）。

11号室と12号室は自分の豊かな人生を謳歌するために使う。

こんなこんな風に考えると、とかく頭が痛くなる建築計画の立案も楽しいものにも変わるかも知れませんね。

## 4. アパート建築のメリットデメリット

### (1) メリット

#### ①評価の減額効果が大きい

相続税法上、建物は固定資産税評価額に $(1 - 0.3)$ をかけて評価するので、購入金額の30%~50%くらいの評価額になります。当事務所のクライアントで、ここ2~3年にアパートを建築された方の翌年の相続税評価額（固定資産税評価額に $[1 - 0.3]$ を乗じた金額）は、平均で35%以下でした。実に65%も安い評価額で計算できることになります。簡単に言えば、1億円の金額で購入したアパートは、3500万円 で計算してよいということです。

#### ②土地に対する固定資産税が更地に比べて6分の1になる

更地のときの固定資産税が120万だとすると、同じ土地の固定資産税は20万円に下がることになります。

#### ③新たな収入が生まれる

収入があれば、目的に合わせて自由に運用ができます。自宅を新築したり、生命保険に加入したり、納税用の貯蓄をしたりと、「上がり」を上手に活用することで、豊かな老後の手助けや、次なる節税作戦に着手したりすることができるようになります。

### (2) デメリット

#### ①入居不安

いくらアパートを建築しても、入居者がいなければ赤字になってしまいます。賃貸経営には、常にこうした不安がついてまわります。それを解消するには、建築業者や不動産業者さんと一緒に十分に調査研究することが大切です。この場合は、複数の専門家の意見を聞いておくことも必要かと思います。また、最近では、一括貸しで家賃保証という契約も多いので、検討する価値はあるでしょう。

#### ②現金化できなくなる

更地であれば、売却して現金に換えたり、物納に出したりという自由さがありますが、建物が建ってしまうとこのような選択肢はないに等しくなります。

ただし、40頁で述べたように建築前に概ねの相続税を試算して、その上で所有する土地を(i)絶対残す土地、(ii)有効活用する土地、(iii)納税のために手離すと割り切った土地と、3つの役割分担を決めておけば、(i)(ii)の土地に建築する分にはこのリスクは極端に小さいものになります。