

借金してアパートを建てると相続対策になるってホント？



半分は合っていますが、半分は嘘になります。どこが違うかと言うと、「借金をして」と「アパートの建築」は、基本的に関係ないということです。

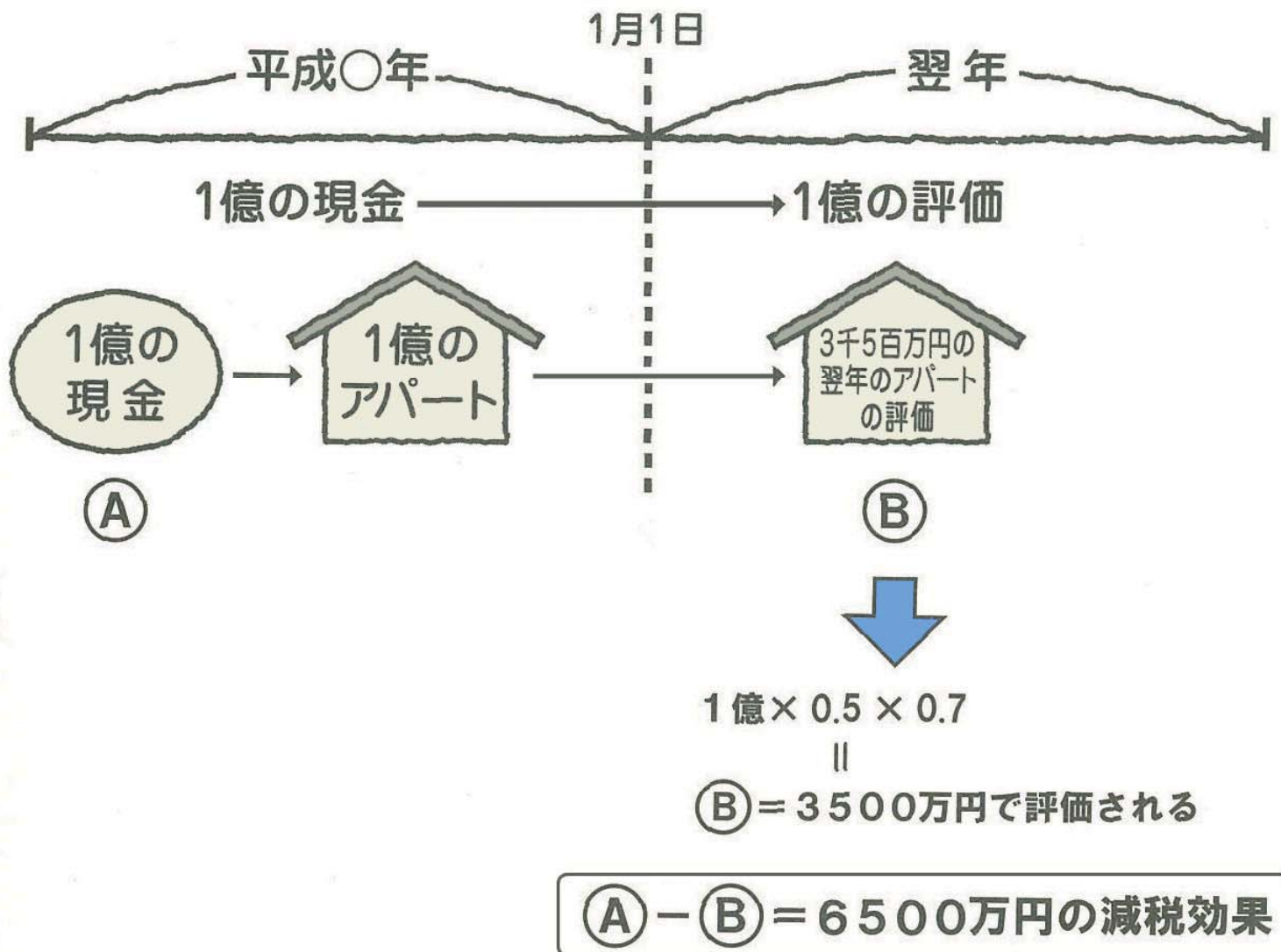
なぜ、アパートが相続対策になるかと言えば、50頁で説明したように、相続税の計算上、建物は固定資産税の評価額を基礎に用いるからです。この固定資産税の評価額は、建築価格の30%から60%程度になり、そこに $(1 - 0.3)$ を乗じるのがルールです。つまり、建築価格とその評価額の差額を、他の相続財産から減額できる効果が大きいところにメリットがあるわけです。

固定資産税の評価額は、その建物を手持ち現金で建築しようが、借入金で建築しようが変わりません。

では、なぜ「借金で」と言われるのでしょうか？ それは、日本の土地所有者の方々の多くが、土地は所有しているのだが金融資産はそう多く持っていないというところに、起因していると思われます。結果的に、借金をしてアパートを建築することが圧倒的に多く、いつの間にか「借金してアパートが相続対策」と言われるようになってしまったようです。

現金でアパートを建てた場合、その評価差額は翌年発生し、それ以降も効果は続きますが、借入金で建築した場合はその翌年に一番評価差額が生じ、借入金返済とともにその評価差額の効果は薄れていきます（この場合、相続開始の前年の新築が一番効果が出ます）。現金で建築できる方は、無理して借入金をしなくてもよいのではないのでしょうか。

アパート建築による評価減効果



(図の解説)

平成18年に現金で1億円持っている人が、平成19年に亡くなったとします。相続税法上、現金の評価額はそのまま1億円です。

これに対し、この人が平成18年にその1億円でアパートを建築した場合、平成19年1月1日で付く固定資産税の評価額は、概ね30～60%ぐらいです。ここではとりあえず50%と仮定して考えると、このアパートの相続税法上の評価額は3500万円ということになり、現金に比べて実に6500万円も評価が減額されることとなります。