

# アパート建築 自己資金か借金か

前項で、相続対策としてアパートを建築するとき、手持ち現金があるなら無理して借金をする必要はないと言いました。ここでは、具体的な数字をもとに比較検討してみたいと思います。

## ●ケーススタディ

仮に、以下の所有財産があったとします。

- ① 現金 1億円
- ② 土地 2億円……相続税法上の更地価格。

借地権割合60%借家権割合30%の地域の土地とする

### ケース1

何もしない場合 → 相続税法上の評価額3億円

現金	100,000,000円
土地価格	200,000,000円
合計	300,000,000円

### ケース2

借入金で1億円のアパート建築 → 相続税法上の評価額1億9900万円

〈現金〉 額面評価

現金は使っていないので、そのまま1億円で計算することになります。

〈土地〉 貸家建付け地の評価

土地は貸家が建っているということで、その地域の借地権割合と借家権割合を考慮して評価することになります。具体的には、更地価格に対して自用地の評価額×(1-借地権割合×借家権割合×貸付割合)で評価します。簡単に言えば、この事例の場合は(1-0.6×0.3×1)=0.18、つまり18%引きの評価額です。

## ＜建物＞ 貸家の評価

建物は固定資産税の評価額に0.7（大阪地区は0.6）を乗じるルールになっています。固定資産税評価額については通常、新築価格の30～60%ぐらいで評価されますので、ここでは50%で評価されるという仮定で計算しています。

現金		100,000,000円
土地	貸家建付地として更地価格の18%引き	164,000,000円
建物	$100,000,000円 \times 0.5 \times 0.7$	35,000,000円
借入金		-100,000,000円
合計		199,000,000円

ケース1に比べて評価金額が101,000,000円下がっています。

## ケース3

現金で1億円のアパート建築 → 相続税法上の評価額1億9900万円

ここでは、アパート建築を全額自己資金でまかなったとして計算してみましよう。現金はアパート建築費で支払っているののでゼロになります。土地の評価の減額は、ケース2と同じ18%引きとなります。建物もケース2と同じ計算になります。借入金は全額現金で建築しているのので、ゼロということになります。

土地	164,000,000円
現金	0円
建物	35,000,000円
借入金	0円
差し引き合計	199,000,000円

ここで注目すべき点は、ケース2もケース3も答えが一緒になっていることです。それでは、なぜ別々のケースにしたかという点、現金で建てるか、借入金による建築かの違いということになります。建築した翌年ぐらいいまではほとんど同じ結果ですが、月日がたつてくると様子は異なってきます。

## ●現金の場合

- (1) 現金の減額効果は翌年に現れ、かつ現金を使ってしまうので、その建物評価の減額効果は固定されます。
- (2) 借入金を立てていないので金利が生じないため、アパート経営の収益がそのままキャッシュフローに反映し、借入金による場合より現金が多く残っていきます。

## ●借入金の場合

- (1) 建物評価の減額効果は翌年がピークとなり、借入金の返済に伴いその効果が逡減していきます。極論すると、相続開始の数年前に新築の割合を多くすることが効果大ということになります。
- (2) 借入金には金利がつきます。金利は不動産所得の計算上必要経費にできますが、アパートの収支が現金での建築に比べ低いものとなります。また、元金返済部分は必要経費になりませんので、資金繰りも現金での建築に比べると厳しいものになります。

	手持ち現金を使える人	手持ち現金がない人
現金減少メリット	○	×
貸家建付け地	○	○
建物の評価減	○	○
建物の収益性	高い	低い
キャッシュフロー性	高い	低い