

# 朝日税理士法人だより

## ご自身で借金しなくても相続税節税が出来る

### 【アパートを建築すると本当に節税になるの？】

「●●さんのところ、相続税対策でアパートを建築したんですって・・・」

こんな話をよく耳にしませんか？一体どういう仕組みなのでしょう。

Aさんは、5000万円の評価がある土地を持っています。銀行から1億円借りてきてアパートを建築しました。

1億円で建てましたが、このアパート（建物部分）の相続税における評価額は建てたばかりでも約半分くらいになります。

アパートですから人に貸すことになります。人に貸すと借家権が発生するので、相続税の評価額は更に3割下がります。

建物に借家権が生じるので敷地についても約2割程評価額が下がります。（これを貸家建付地といいます）

1億円で建てたアパート建物の評価額は約6500万円、土地については900万円、合計7400万円ほど下がります。その結果、相続税は大幅に圧縮されるのです。

### 【ワシの名義で建てんとイケんのか・・・】

「確かにアパートを建築すると相続税は大きく節税できるようだが・・・この歳で大きな借金をして、建築業者と面倒な契約をするのは気が進まないな」Aさんは悩んでいました。

「何かいい方法が無いかな」

Aさんが思い悩んでいると、遠くの方から

「いい方法がありますよ」

と誰かが声を掛けました。

### 【いい方法って何！？】

そこには朝日税理士法人の税理士が立っていました。そしてその方法をAさんに教えてくれました。その名は『家族信託』。

税理士の説明によれば、家族信託を利用すれば息子さんが借入をして息子さんの名義でアパートを建築しても、相続税の節税ができるとのこと。



「そんな夢みたいな方法があるのか」・・・

Aさんは、耳を疑いました。

### 【息子名義で建てても相続税節税ができる秘密】

息子の名義なのに何故、Aさん（親）の相続税節税ができるのでしょうか？その秘密をお教えしましょう

- ① Aさんは息子に対し「この土地を活用して、私=Aさんに収益を与えて欲しい」という約束（契約）をして、息子を信じて土地を託します（信託します）。
- ② 息子さんは、その約束を守るべく、息子名義で銀行からお金を借りて、そのお金で息子名義のアパートを建築します。
- ③ アパート収入は、所有者である息子に入りますが「Aさんへ収益を与える」という約束があるので、息子は銀行へ毎月の約定返済した残りをAさん（親）へ渡します。
- ④ これを見た税務署は「マイナス財産である借入金と債務・・・、建物も息子の財産・・・、だけど、実際に所得を得ているのはAさんだ」



「だから、借入金も建物もAさんのものだ」

- ⑤ そうなると「アパート建築による相続税の圧縮効果は、Aさんに生じることになる」

### 【親が借金しなくても相続税節税が実現！】

上記のとおり、家族信託を上手に利用すれば、息子名義で借金して息子名義でアパートを建築しても、親の相続税節税効果は実現できます。

「この歳で大きな借金はしたくない」

「面倒なアパート建築（手続き）はしたくない」

「アパート管理も、収支管理も全て息子に任せたい」「でも、利益はちゃんと欲しい」・・・このように思われている方には、家族信託はピッタリの制度です。ご興味のある方は是非朝日税理士法人にご相談ください。（文責 小竹 勝）