

幸せを遺す知恵の「話」①

なぜ不動産投資は相続税の節税になるのか!?

税理士法人あおば
税理士 三瀬 義男

皆さままで無沙汰してしま
す。前回、「知って安心!開
業医の相続対策」に引き続き、
今回は「幸せを遺す知恵の「話」
(ワ)」と題して医療承継(家
業)としての相続対策では
なく、事業と切り離れた家族
の財産(家産)を焦点として
相続税対策を紹介いたします。
第一回はアパート建設や
マンション等の不動産投資と

相続税の節税の力作りをお
話します。今後、本業とは別
に相続税対策として不動産投
資を検討されている方は参考
にして下さい。賃貸物件を
建築する際、よくハウスメー
カーは、「遊休地や駐車場用
地に収益物件を建てて借金す
れば、相続税対策になりま
す」と言っている営業します。こ
の場合、確かに相続税対策に

なりますが、借金として債務
が発生するから相続税対策に
なるわけではありません。借
金してもキャッシュ(現金)
で支払っても同じように相続
税対策になります。借金の有
無は関係ありません。
想像してみてください。一
億円の現金と一億円で買った
不動産を、どちらも同じ時価
ですが、相続税の評価の算定

方法は違います。現金一億円
は必ず一億円です。しかし、
一億円で買った賃貸物件の相
続税評価は約三千五百万円に
建てた段階から一気に下が
ります。つまり、相続税対策の
キモは時価と相続税評価の差
異に着目することです。もっ
と言えば、財産の種類をコン
トロールすることです。
この場合、不動産投資の相

続税対策として注意しておか
なければならぬ事が二点あ
ります。一つ目は空室による
不良物件にならないための事
業収支の検討です。相続税の
節税にはなったけど、次世代
へ不良財産を残せば本末転倒
の結果になります。二点目
は、不動産投資による相続税
の節税効果はあくまでも短期
間であるということです。長
期的にはキャッシュ(賃料収
入)が増加するため逆効果に
なります。

そこで、目先の利益にとら
われない、相続税対策と不動
産投資を考える必要があります。
相続税を節税するためだ
けにアパート建設や不動産投
資をするのではなく、もっと
長期的な視野に立ち、将来の

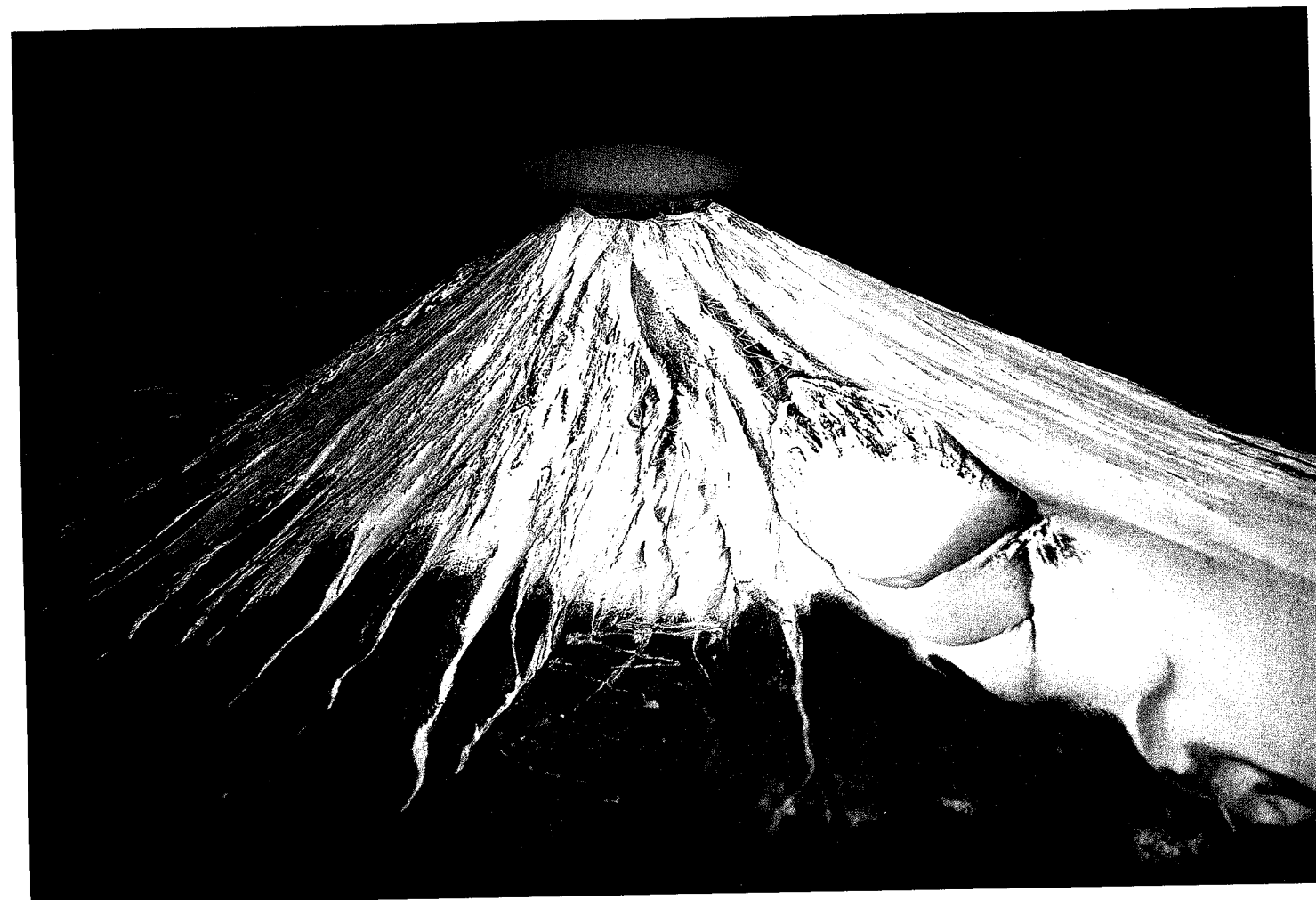
家族の円満な承継を目的とし
て考えなければなりません。
その解決のヒントとして法
人を新たに活用してはどうで
しょうか。法人は、人と同じ
人格を持ちながら、死にませ
ん。法人は蓄積された財産は
相続税が課税されません。例
えば、子どもが法人を設立し
ます。法人は医療に付随する
事業用財産や不動産を事前に
買い取り、その収益を次世
代、次々世代に分配・管理す
ることで家族の財産を自由に
コントロールす
ることができま
す。次回は法人
の設立から活用
方法まで具体的
な対策事例を紹
介します。



奈良保険医新聞

—発行所—
奈良県保険医協会
〒630-8013
奈良市三条大路2-1-10
TEL (0742) 33-2553
FAX (0742) 34-9644
http://www.nara-hokeni.jp/
発行人 竹島 廣憲
年額 4,500円/月400円 送料共
印刷 きかんしコム

新春特別号



富士にレンズ雲 写真・奈良市 永谷 憲

2015年1月26日、羽田→伊丹行きの飛行機の中から撮影。

迎春

の地域で上映も交渉中とのことです。今後、確定したところが
出次第、順次お知らせいたします。

- ◆東京 ヒューマン・トラスト有楽町(1月9日から)
- ◆名古屋 名演小劇場(1月9日から)
- ◆埼玉 ユナイテッド・シネマ南古谷(1月9日から)
- ◆仙台 フォーラム仙台(2月13日から)
- ◆新潟 ユナイテッド・シネマ新潟(2月20日から)

※映画のホームページもご覧ください。http://ishasensei.com/

