



ランドマーク税理士法人  
清田 幸弘代表税理士

1962年神奈川県横浜市生まれ。自身が農家の出身。明治大学卒業後、横浜農協に9年勤務。資産税専門の会計事務所勤務後、1997年に独立。丸の内相続大学校主宰。

Q：ローンで建てた賃貸住宅を法人所有に

横浜の地主である川戸茂(75・仮名)は、来るべき相続に備えて対策を打たなければならぬと考えていました。ある税理士に相談したところ、「金融機関から借入れをして賃貸物件を建築し、それを法人に持たせれば大きな節税になります」と提案され、言われるがまま新設法人の名義で10億円の物件を建築しました。これは正しい相続対策になっているのでしょうか？

失敗例から学ぶ

法人なりの注意点

第1回  
相続税対策として間違った法人設立

A：新設法人に持たせるのは危険

氏自身の名義で行うにして、金融機関から借入れるということになりません。

物件を建築することによる節税効果は複合的なものですが、要となるのは財産の評価額の圧縮です。相続税を計算する際、建物は固定資産税評価額を基準にして計算することになります。この評価額は、使われている材料の種類や程度に応じて求めたものであるため、その他のサービスクにかかっている費用は考慮されていません。そのため、固

定資産税評価額は、実際に支払った購入価額の50〜60%程度の評価になるといわれています。また、これを賃貸すれば、借主の権利分だけ評価減されるため、最終的に購入価額の約30〜40%程度にまで評価額が減少することになります。つまり、10億円の物件を建てれば、およそ6億〜7億円も財産を圧縮できると試算されるというわけです。

これを推定被相続人である茂君が建てた物件を建てたことになりません。茂君が建てた物件を建てたことになりません。茂君が建てた物件を建てたことになりません。

「評価額の圧縮が節税効果の要本人の名義で物件を持たせるのが本原則」

茂君が建てた物件を建てたことになりません。茂君が建てた物件を建てたことになりません。茂君が建てた物件を建てたことになりません。