

# I .相続の基本

## 賃貸アパート建築は なぜ相続対策になるのか？



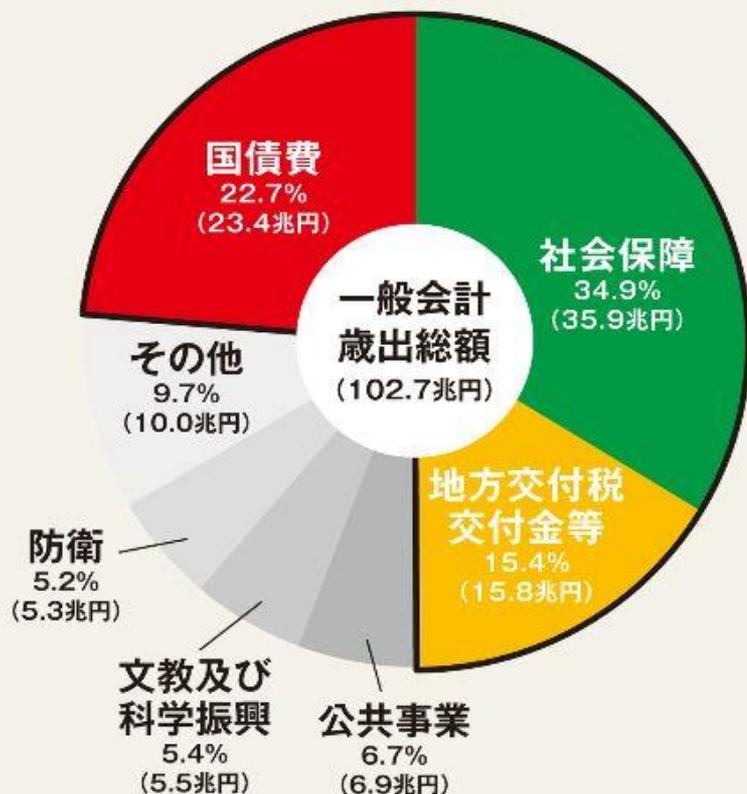
税理士法人 スマートシンク  
代表税理士 菊地 則夫  
社員税理士 宿谷 紫  
税理士 山内 孝宏  
税理士 漆谷 耕太



# 1. はじめに～日本の財政事情～

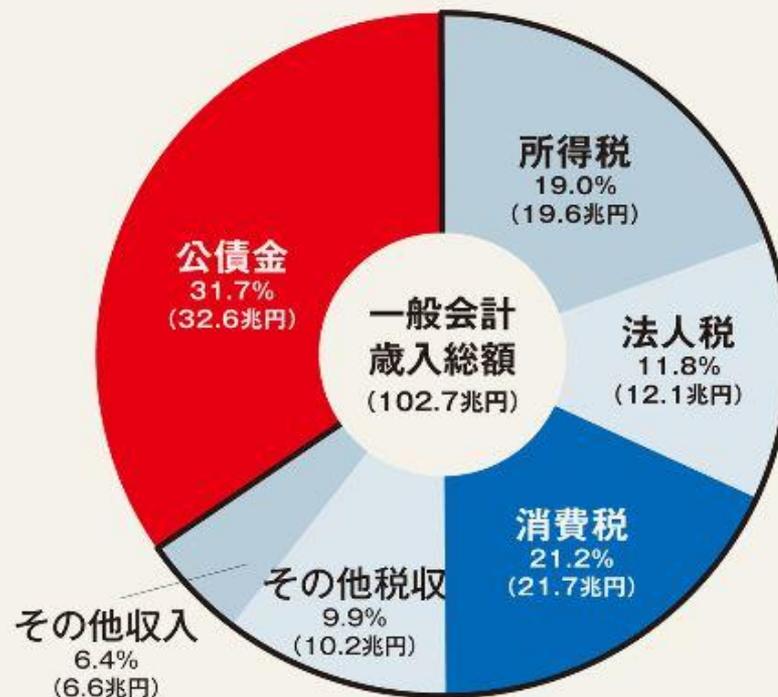
## 1. 日本の財政事情・・・

【2020年度当初予算】



(注1) 当初予算ベース。  
(注2) 計数は、「臨時・特別の措置」に係る計数を含んだもの。

【2020年度当初予算】

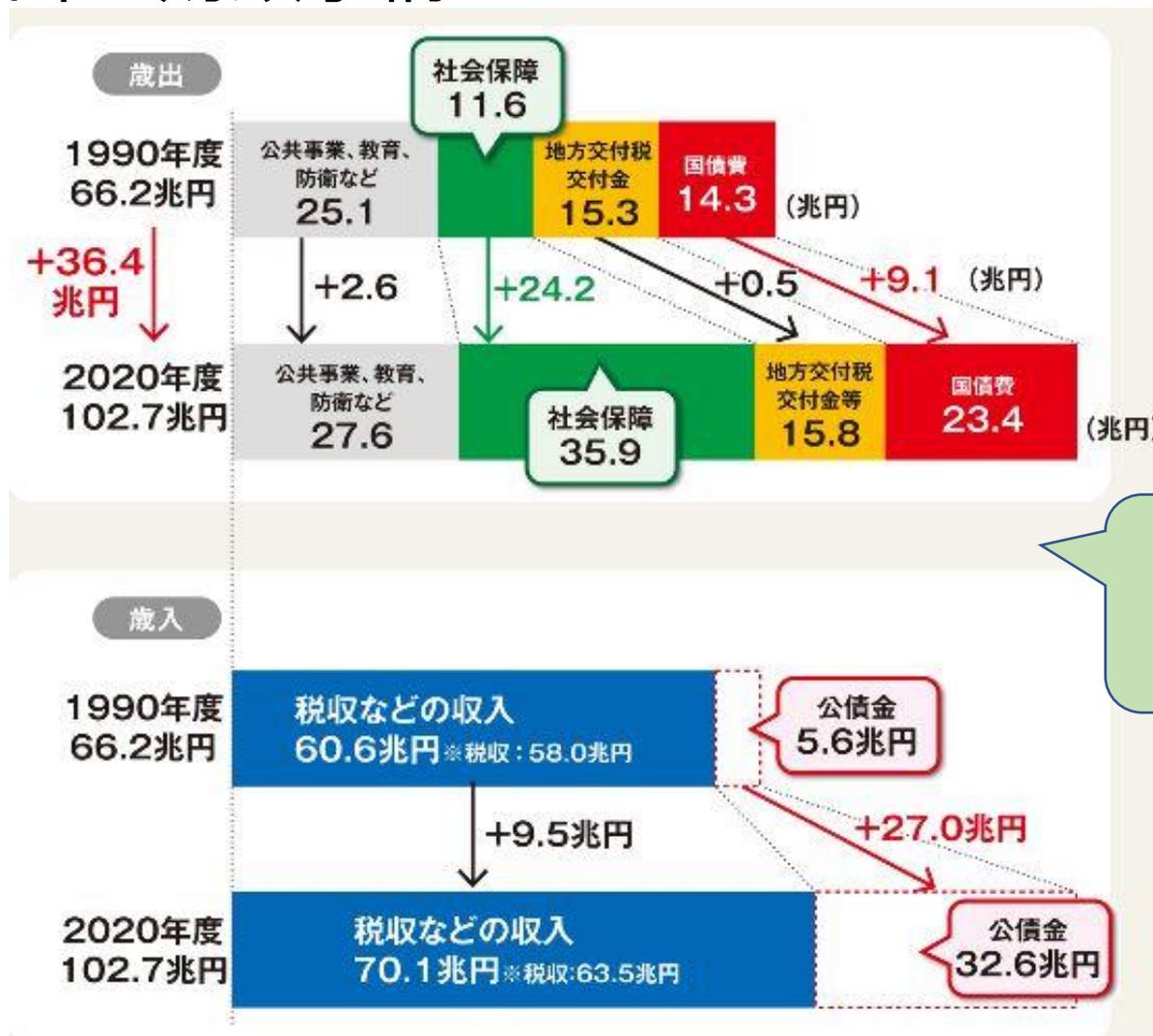


(注1) 当初予算ベース。  
(注2) 計数は、「臨時・特別の措置」に係る計数を含んだもの。

財務省ホームページより

# 1. はじめに～日本の財政事情～

## 1. 日本の財政事情・・・1990年と2020年の比較



社会保障費の増加

(注1)当初予算ベース  
(注2)2020年度は、「臨時・特別の措置」に係る計数を含んだもの。

# 1. はじめに～日本の財政事情～

## 2. 個人向けの税金が増税傾向に！

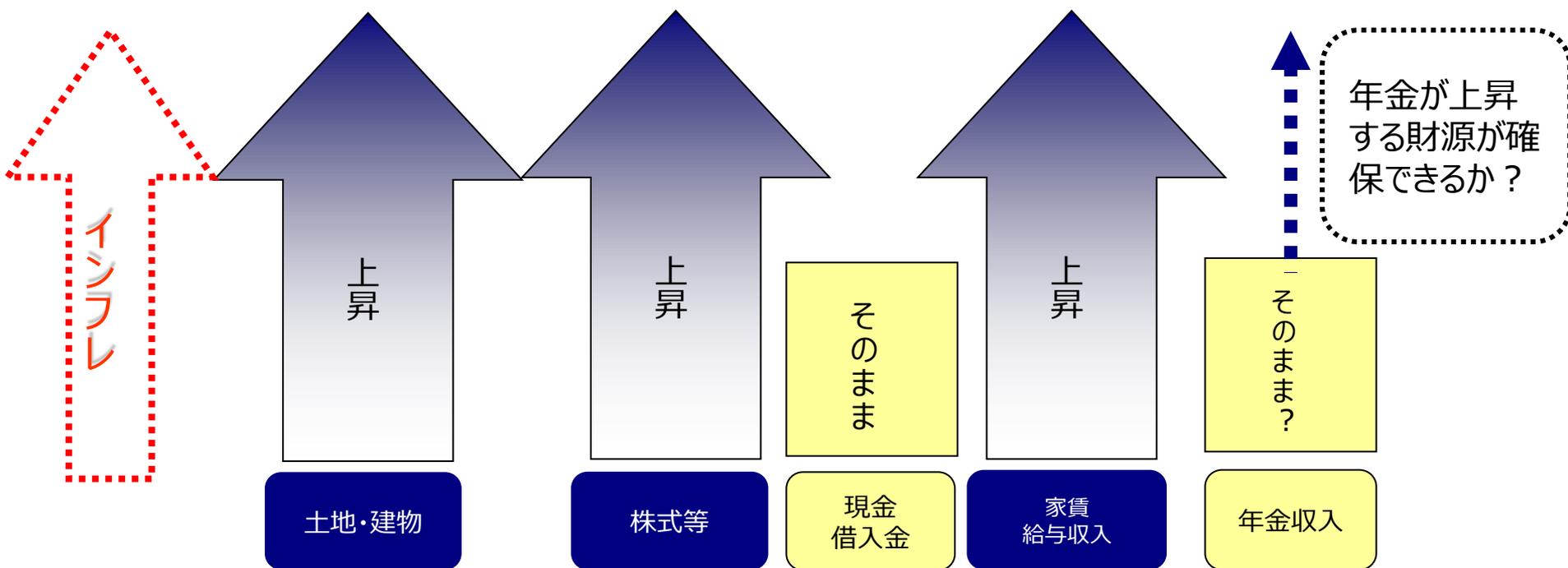
### [税制の今後]

- ・ 圧倒的に不足する国家予算税源確保に向けて全体的には増税基調
- ・ その中で世界的な潮流（法人・所得税が小さく、消費税が大きい）に合わせて間接税に依存する傾向がますます強まることが想定される

	法人税・所得税	資産税・相続税	消費税
現在	大	中	小
将来	中(所得税は大?)	中～やや大	大 2019.10～10%

# 1. はじめに～日本の財政事情～

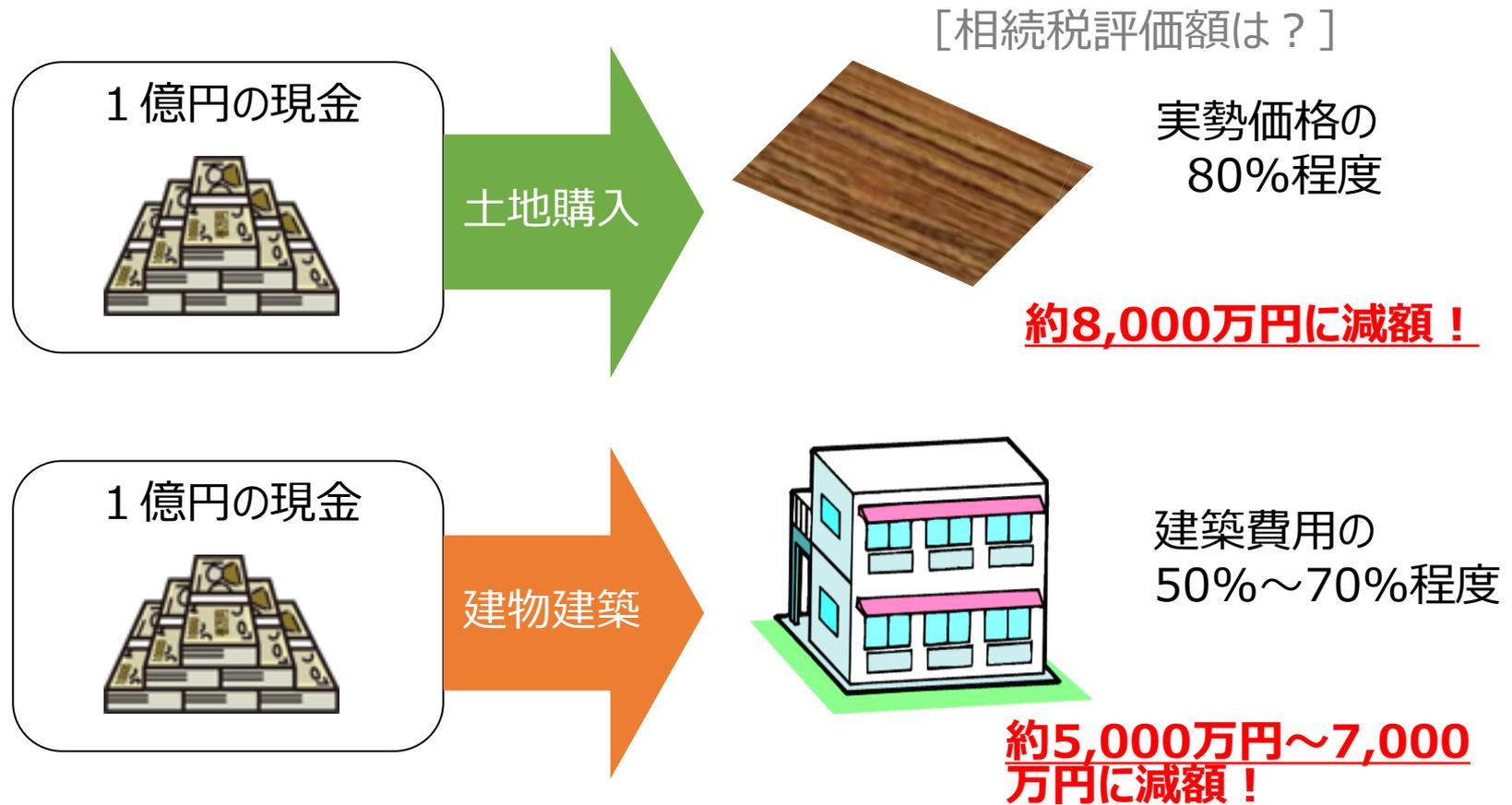
<もし、インフレになったら資産の価値はどうなる？>



**※インフレ・リスクという新しい敵に負けないよう  
対策は万全に！**

## 2. 相続対策の正しい進め方

### 1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

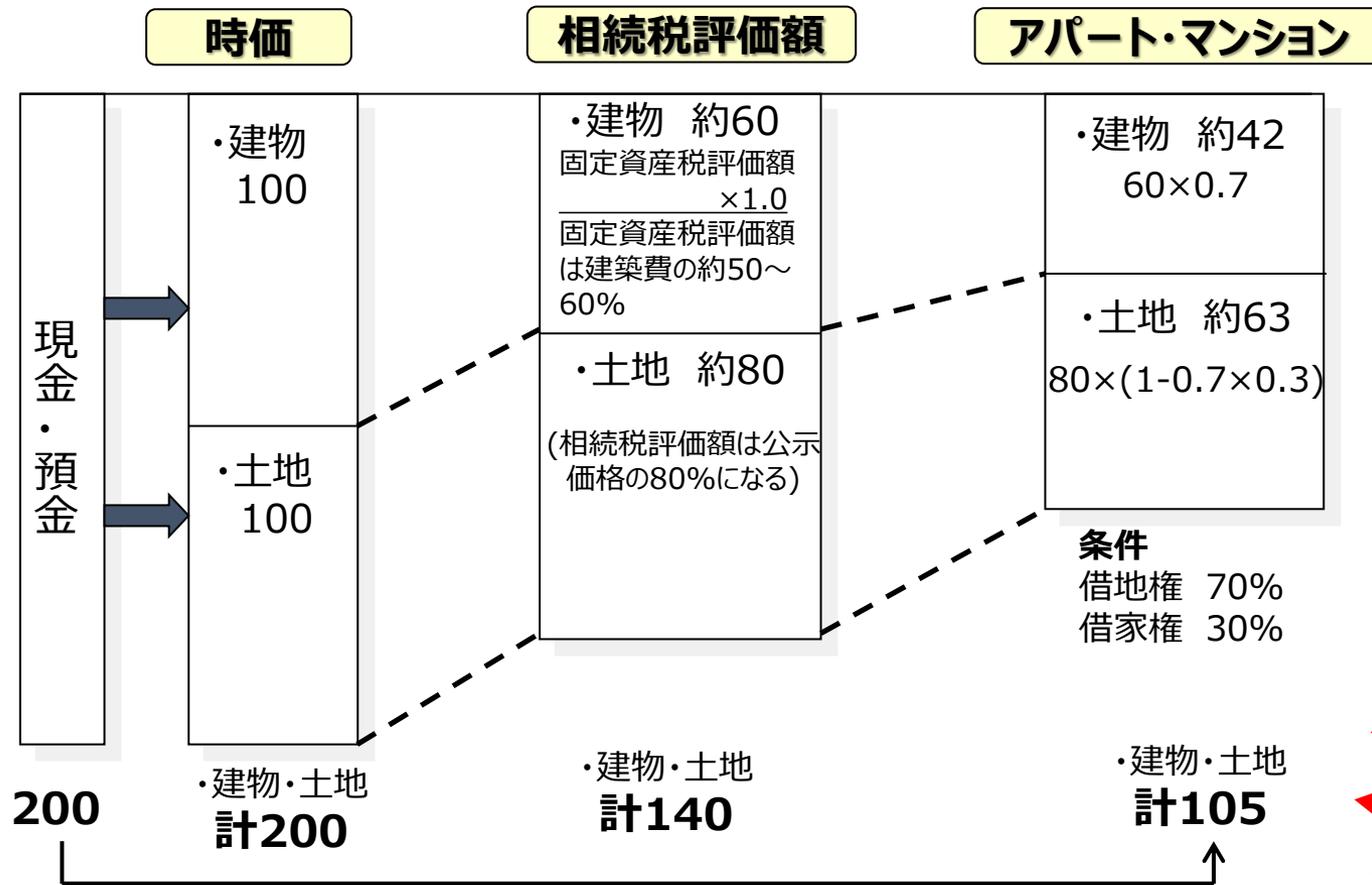


**相続税対策の変わらぬ王道！**

# 2. 相続対策の正しい進め方

## 1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

### 現金・預金の不動産化で評価減



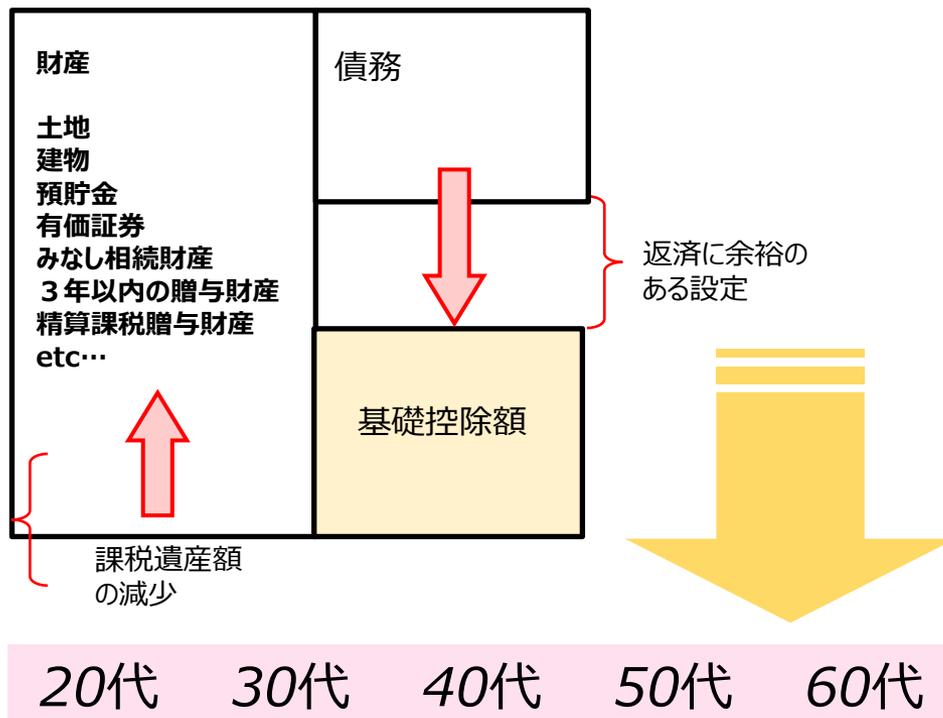
## 2. 相続対策の正しい進め方

### 1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

【親が相続対策をして、子世代が承継する】

親世代

30代 40代 50代 60代 70代 80代 ~

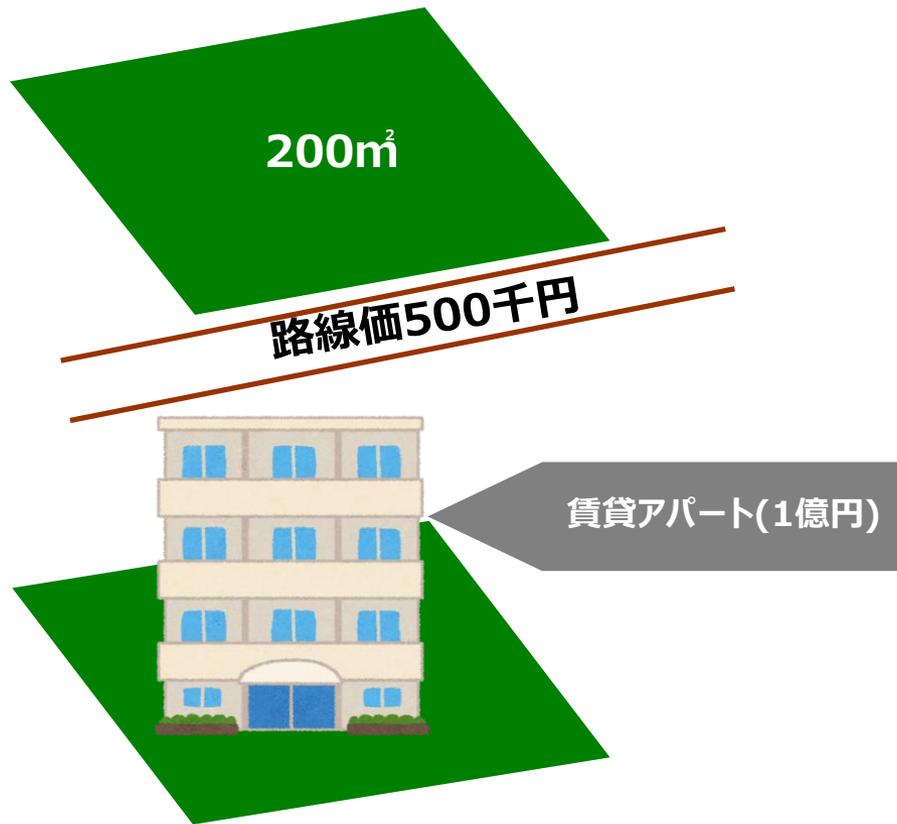


子世代

**「親の老後資金」と、「相続税の圧縮」の両立が重要！**

## 2. 相続対策の正しい進め方

### 2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②



更地割合	1億円
借地権割合	70%
借家権割合	30%

$$1 \text{ 億円} \times (1 - 30\% \times 70\%) = 7,900 \text{ 万円}$$

$$7,900 \text{ 万円} + 4,200 \text{ 万円} - 1 \text{ 億円 (借入金)} = 2,100 \text{ 万円}$$

建物 (固定資産税評価額で計算)  
 $6,000 \text{ 万円} \times (1 - 30\%) = 4,200 \text{ 万円}$   
借入金 ▲ 1億円

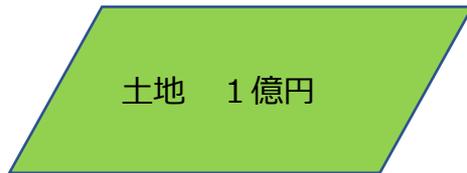
7,900万円評価減

## 2. 相続対策の正しい進め方

### 2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②

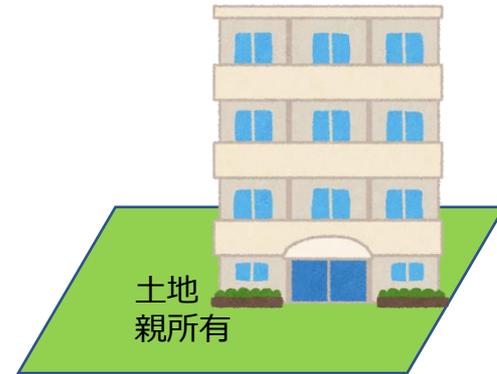
何もしない

借金してアパート建築



相続税

1億円×30% = 3,000万円



相続税

2,100万円×30% = 630万円

アパート建築で相続税**2,370万円減**

土地を売らないと相続税が払えない！

アパートの収入で相続税払えそう！

アパート建築で借金が**1億円増**

財産は減ったけど借金の心配はなし

借金返済まで家賃を稼がないと大変！

何もしないで相続税払うか、借金して建物建築して土地を守るか、  
鍵を握るのは「**継続して安定した家賃が入り続けるか**」にあり！

1. 生前にやっておく相続対策 4 つ  
(分割・相続税対策・納税資金・老後の生活)
2. 持っている資産の棚卸を忘れずに
3. 不動産の資産圧縮効果を最大限活用する  
⇒安定した収入が確保できれば借入金返済も心配なし
4. 変化する時代の流れに合わせて資産の組み換え対策を
5. 土地建物を活用した相続対策は高齢期のほうが効果が高い
6. 先祖の土地を守ることに固執しないこと

