

14の知見

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第11回 本業以外に不動産賃貸事業を始める メリットと活用法

不動産賃貸事業に向く属性

税理士としての実務をしていると、不動産を購入し、不動産賃貸事業を開始することが望ましいと感じるケースがあります。それはどのような人たちでしょうか。

第一に「金融資産を多く持つ人」が挙げられます。上場企業の経営者や、開業医などの医師、大企業や外資系企業勤務で所得水準の高い会社員、株式投資や

暗号資産などで多くの利益を得た人も候補になり得ます。

これらの人たちはいずれもキヤッシュリッチであり、不動産を購入する際の頭金を準備することも容易です。また自身のアセットアロケーション（資産配分）として、不動産にある程度シフトしたいと考え、購入する場合もあります。

第二に「相続税対策を考えた人」も対象となります。「不動産を購入すると相続税対策になると相続税対策になる」などの情報は、以前から出回っていました。これは相続税申告における財産評価の考え方が「土地は路線価評価（または倍率評価）、建物は固定資産税評価額」を基本としており、その評価額が通常の取引価額よりも低くなることが背景にあります。

つまり、1億円で不動産を購入したとしても、相続税申告では1億円よりも低い評価額になるのです。そのため、その評価差額に着目して不動産を購入すると、相続税対策につながります。

第三に「節税したいと考えている人」も、不動産購入を検討する余地があると考えます。不動産を購入し、第三者に賃貸した場合、家賃収入を得られます。

その一方で、賃貸物件については減価償却費が毎期の経費になります。特に、築古の中古物件で、建物の耐用年数が短めであるときには、比較的大きな減価償却費を計上することもできます。そのため、ほかの所得がある場合には、節税につながる可能性があります。

ただし、建物の耐用年数が短いと減価償却費を計上できる期間も短いことから、その期間を経過した後は節税効果がなくなるので、償却後の出口戦略にも留意する必要があります。

個人か法人か、目的により検討

次に、不動産を購入するとして、個人と法人ではどのような違いがあるのか確認してみましょう。

まず、個人で購入した場合、購入した不動産は個人の資産になります。賃貸事業による収益は、不動産所得として所得税が



税金対策

相続対策

課されます。これには超過累進税率が適用されるので、所得水準が高ければ税負担も重くなります。

法人で購入した場合は、賃貸による収益には法人税が課されます。この法人税の税率は定率課税を原則としているので、所得水準が高いなら、個人よりも法人での購入が有利になることもあります。このように賃貸事業の収益に対する課税の違いに着目すると、一見、法人での購入が有利に思われます。しかし、相続税対策を目的としている人にとっては、そうでないケースもあるのです。

個人で不動産を購入すると、前述の財産評価の考え方が即時に適用されます。その一方で、法人で不動産を購入した場合には、評価時点（＝相続発生時）