

税金は払わないと財産は残らない
～アパート・マンション経営の収益性～



経済ジャーナリスト・阪南大学講師

堀 浩司



1. なんのための、土地の有効活用ですか？
2. 税金対策の意味を誤解していませんか。
3. 税金を払わないと財産は残りません。
4. アパート・マンション経営の収益性確保には



なんのための土地活用ですか？

土地の有効活用

土地を活用して財産を守り増やし、次の世代に承継すること

- ・アパート・マンション経営による有効活用

→税制の優遇策がある

固定資産税の軽減

→相続税の負担軽減効果がある

建築価格の50%～60%の固定資産税評価額

貸家評価、貸家建付地評価

- ・税金を減らすことが目的ではない



なんのための土地活用ですか？

たとえば、固定資産税・都市計画税では、

土地活用前(更地)

固定資産税	954,000円
都市計画税	174,000円
	1,128,000円

→ 家計からの支出(財産の減少)

アパート・マンション経営後

固定資産税	159,000円
都市計画税	58,000円
	217,000円

→ 賃貸収入からの支出



なんのための土地活用ですか？

土地の有効活用

土地を活用して財産を守り増やし、次の世代に承継すること

- ・アパート・マンション経営による有効活用

- 税制の優遇策がある

- 固定資産税の軽減

- 相続税の負担軽減効果がある

- 建築価格の50%～60%の固定資産税評価額

- 貸家評価、貸家建付地評価

- ・税金を減らすことが目的ではない



なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

相続税対策では・・・

○相続税額が少なくすることだけでいいのか

○財産が減っても相続税額を少なくすることが目的なのか

○相続税額が増えても、財産額を増やすことが有効活用

⇒ 土地の有効活用

税金を支払った後の財産額を増やすことが目的



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

相続税基礎控除額 = 5000万円 + 1000万円 × 3人(法定相続人数) = 8000万円

		対策前	アパート建設	評価減	対策後
土地	自宅敷地	16,000,000			16,000,000
	有効活用地	100,000,000		-21,000,000	79,000,000
建物	自宅	5,000,000			5,000,000
	アパート		70,000,000	-40,600,000	29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000		10,000,000
ローン		0	60,000,000		60,000,000
純財産額		141,000,000	0	-61,600,000	79,400,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

相続税基礎控除額 = 5000万円 + 1000万円 × 3人(法定相続人数) = 8000万円

		対策前	アパート建設	評価減	対策後
土地	自宅敷地	16,000,000			16,000,000
	有効活用地	100,000,000		-21,000,000	79,000,000
建物	自宅	5,000,000			5,000,000
	アパート		70,000,000	-40,600,000	29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000		10,000,000
ローン		0	60,000,000		60,000,000
純財産額		141,000,000	0	-61,600,000	79,400,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

相続税基礎控除額 = 5000万円 + 1000万円 × 3人(法定相続人数) = 8000万円

		対策前	アパート建設	評価減	対策後
土地	自宅敷地	16,000,000			16,000,000
	有効活用地	100,000,000		-21,000,000	79,000,000
建物	自宅	5,000,000			5,000,000
	アパート		70,000,000	-40,600,000	29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000		10,000,000
ローン		0	60,000,000		60,000,000
純財産額		141,000,000	0	-61,600,000	79,400,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

相続税基礎控除額 = 5000万円 + 1000万円 × 3人(法定相続人数) = 8000万円

		対策前	アパート建設	評価減	対策後
土地	自宅敷地	16,000,000			16,000,000
	有効活用地	100,000,000		-21,000,000	79,000,000
建物	自宅	5,000,000			5,000,000
	アパート		70,000,000	-40,600,000	29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000		10,000,000
ローン		0	60,000,000		60,000,000
純財産額		141,000,000	0	-61,600,000	79,400,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

相続税基礎控除額 = 5000万円 + 1000万円 × 3人(法定相続人数) = 8000万円

		対策前	アパート建設	評価減	対策後
土地	自宅敷地	16,000,000			16,000,000
	有効活用地	100,000,000		-21,000,000	79,000,000
建物	自宅	5,000,000			5,000,000
	アパート		70,000,000	-40,600,000	29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000		10,000,000
ローン		0	60,000,000		60,000,000
純財産額		141,000,000	0	-61,600,000	79,400,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	2,000,000	2,200,000	2,450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	2,600,000	2,570,000	2,530,000	25,660,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上されています。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	2,000,000	2,200,000	2,450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	2,600,000	2,570,000	2,530,000	25,660,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上されています。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	2,000,000	2,200,000	2,450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	2,600,000	2,570,000	2,530,000	25,660,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上されています。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	2,000,000	2,200,000	2,450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	2,600,000	2,570,000	2,530,000	25,660,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上されています。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

		対策前	対策初年	10年増減	10年後
土地	自宅敷地	16,000,000	16,000,000		16,000,000
	有効活用地	100,000,000	79,000,000		79,000,000
建物	自宅	5,000,000	5,000,000		5,000,000
	アパート		29,400,000		29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000	+25,660,000	35,660,000
ローン		0	60,000,000	-18,250,000	41,750,000
純財産額		141,000,000	79,400,000		123,310,000
相続税額		3,837,000			2,498,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

		対策前	対策初年	10年増減	10年後
土地	自宅敷地	16,000,000	16,000,000		16,000,000
	有効活用地	100,000,000	79,000,000		79,000,000
建物	自宅	5,000,000	5,000,000		5,000,000
	アパート		29,400,000		29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000	+25,660,000	35,660,000
ローン		0	60,000,000	-18,250,000	41,750,000
純財産額		141,000,000	79,400,000		123,310,000
相続税額		3,837,000			2,498,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

順調な収益確保で、着実に借入返済

財産純増で余裕の納税資金

(妻と長男、長女が法定相続分で財産を相続する場合)

	X年	X+10年	差 額
財産額	139,400,000	165,060,000	25,660,000
ローン残高	60,000,000	41,750,000	△18,250,000
純財産額	79,400,000	123,310,000	43,910,000
相続税額	0	2,498,000	2,498,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

順調な収益確保で、着実に借入返済

財産純増で余裕の納税資金

(妻と長男、長女が法定相続分で財産を相続する場合)

	X年	X+10年	差 額
財産額	139,400,000	165,060,000	25,660,000
ローン残高	60,000,000	41,750,000	△18,250,000
純財産額	79,400,000	123,310,000	43,910,000
相続税額	0	2,498,000	2,498,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

		対策前	対策初年	10年増減	10年後
土地	自宅敷地	16,000,000	16,000,000		16,000,000
	有効活用地	100,000,000	79,000,000		79,000,000
建物	自宅	5,000,000	5,000,000		5,000,000
	アパート		29,400,000		29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000	+25,660,000	35,660,000
ローン		0	60,000,000	-60,000,000	0
純財産額		141,000,000	79,400,000		165,060,000
相続税額		3,837,000			5,942,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

		対策前	対策初年	10年増減	10年後
土地	自宅敷地	16,000,000	16,000,000		16,000,000
	有効活用地	100,000,000	79,000,000		79,000,000
建物	自宅	5,000,000	5,000,000		5,000,000
	アパート		29,400,000		29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000	+25,660,000	35,660,000
ローン		0	60,000,000	-60,000,000	0
純財産額		141,000,000	79,400,000		165,060,000
相続税額		3,837,000	0		5,942,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

これからは、ローン返済もなくなり、

キャッシュフローはより潤沢に

(ローンは団信が完済)

	X年	X+10年	差 額
財産額	139,400,000	165,060,000	25,660,000
ローン残高	60,000,000	0	△60,000,000
純財産額	79,400,000	165,060,000	85,660,000
相続税額	0	5,942,000	5,942,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

これからは、ローン返済もなくなり、
 キャッシュフローはより潤沢に
 （ローンは団信が完済）

	X年	X+10年	差 額
財産額	139,400,000	165,060,000	25,660,000
ローン残高	60,000,000	0	△60,000,000
純財産額	79,400,000	165,060,000	85,660,000
相続税額	0	5,942,000	5,942,000



第3回：アパート・マンション経営の収益性

税金を払わないと財産は残らない

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	△900,000	△700,000	△450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	△2,500,000	△2,500,000	△2,500,000	△25,000,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

赤字経営が続くと・・・

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上、毎年同額の不足額が生じている。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

税金を払わないと財産は残らない

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	△900,000	△700,000	△450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	△2,500,000	△2,500,000	△2,500,000	△25,000,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

赤字経営が続くと・・・

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上、毎年同額の不足額が生じている。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

税金を払わないと財産は残らない

	X年	X+5年	X+10年	10年間累計
利益	△900,000	△700,000	△450,000	
借入返済	1,600,000	1,800,000	2,050,000	18,250,000
現金収支	△2,500,000	△2,500,000	△2,500,000	△25,000,000
ローン残高	58,400,000	51,500,000	41,750,000	

赤字経営が続くと・・・

減価償却費は、毎年250万円が定額で計上、毎年同額の不足額が生じている。



第3回：アパート・マンション経営の収益性

税金を払わないと財産は残らない
・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

		対策前	対策初年	10年増減	10年後
土地	自宅敷地	16,000,000	16,000,000		16,000,000
	有効活用地	100,000,000	79,000,000		79,000,000
建物	自宅	5,000,000	5,000,000		5,000,000
	アパート		29,400,000		29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000	-25,000,000	-15,000,000
ローン		0	60,000,000	-18,250,000	41,750,000
純財産額		141,000,000	79,400,000		72,650,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

税金を払わないと財産は残らない
・Aさんの財産と相続税額 (妻+子2人、自宅敷地特例後、法定相続取得)

		対策前	対策初年	10年増減	10年後
土地	自宅敷地	16,000,000	16,000,000		16,000,000
	有効活用地	100,000,000	79,000,000		79,000,000
建物	自宅	5,000,000	5,000,000		5,000,000
	アパート		29,400,000		29,400,000
現金預金		20,000,000	10,000,000	-25,000,000	-15,000,000
ローン		0	60,000,000	-18,250,000	41,750,000
純財産額		141,000,000	79,400,000		72,650,000
相続税額		3,837,000			0



第3回：アパート・マンション経営の収益性

税金を払わないと財産は残らない

土地活用の目的からはずれ、本来の財産を減らしてしまっている

	X年	X+10年	差 額
財産額	139,400,000	114,400,000	△25,000,000
ローン残高	60,000,000	41,750,000	△18,250,000
純財産額	79,400,000	72,650,000	△ 6,750,000
相続税額	0	0	0



収益を確保するために

経営上の税金、

所得税そして住民税の支払がゼロということは

アパート・マンションの収入額 \leq 経費額

○減価償却費(支出の伴わない経費?)

減価償却費の各年合計額 = 建設時支払額

○アパート・マンション経営収支からは、

ローン返済、生活費の捻出はできない



収益を確保するために

事前経営計画と経営進行中のチェック

ご自身で経営の数理を実感

目標とする投資の利回り

キャッシュフローの把握

金利上昇リスクの検討

損益分岐点

平均予想入居率、辛口予想入居率による収支計画



なんのための土地活用ですか？
税金対策の意味を誤解していませんか！

参考

Aさんの財産と相続税額 評価が下がる計算式

土地の評価減(貸家建付地)

$$\begin{aligned} & \text{更地評価額} 100,000,000 \text{円} \times \text{借地権割合} 70\% \times \text{借家権割合} 30\% \\ & \hspace{15em} = 21,000,000 \text{円} \end{aligned}$$

建物の評価減(固定資産税評価額+貸家)

$$\text{建物評価額} = \text{固定資産税評価額} \times 1$$

$$\text{固定資産税評価額} = \text{建築価格} \times (\text{約} 50\% \sim 60\%)$$

$$\begin{aligned} & \text{固定資産税評価額への評価減} \quad 70,000,000 \text{円} \times (1 - 60\%) \\ & \hspace{15em} = 28,000,000 \text{円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{貸家への評価減} \quad 70,000,000 \text{円} \times 60\% \times \text{借家権割合} 30\% \\ & \hspace{15em} = 12,600,000 \text{円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{建物の評価減合計額} \\ & \hspace{15em} 40,600,000 \text{円} \end{aligned}$$

(※例. 借地権割70%、借家権割合30%、固定資産税評価額割合60%)