

土地持ち
資産家への
影響大!

路線価上昇に法人化で 財産防衛 & 相続対策



株式会社青山財産ネットワークス
相澤 光さん
シニアプライベートバンカー(日本アナリスト協会認定) / 公認 不動産コンサルタント
ディングマスター / 1級ファイナンシャル・プランニング技能士 / 宅地建物取引士

路線価の上昇率が高まっている中、懸念されるのは相続税への影響。財産構成によっては納税資金が不足し、不動産を手放すことになる場合も。問題解決の設計力に強みをもつ財産コンサルのプロが、法人を活用した効果的な対策を解説!

路線価上昇の影響を
累積で見ると大変なことに!

近年、土地の相続税評価額を決める路線価の上昇が止まらない。2024年は全国平均で2.3%と、2010年以降で最大の上昇となった。特に再開発やインフラ需要が盛り上がる大都市圏と地方主要都市の上昇率が高い。投資家がインフレに強い不動産へ組み換える動きも強まっている。「路線価上昇により、保有している不動産の構成や収益が変わらなくても、固定資産税や相続税の負担が増えてしまいます(図1)。複数の土地をもつ資産家ほど影響が大きいでしょう」(相澤さん)

年に一度発表される公的な地価指標で、数%値上がりしたというニュースを見ても「たいしたことない」と感じるオーナーも多いだろう。しかし「単年度の動きを見て一喜一憂するのではなく、変動率が過去5年、10年の間に累積した結果どうなっているかを意識することが重要」と相澤さんは注意を促す。

図2は、全国平均と東京都の累積変動率の推移を示したグラフだ。東京都では過去5年間で14%、10

年間では35%も上昇している。価値が上がれば相続税評価額が上がり、相続税が増える。準備していた納税資金では足りなくなっている可能性も。「相続税対策はすでに済んでいるから大丈夫、というオーナーでも年数が経過して対策の有効性が失われているかもしれません。改めて財産評価を行って最新状態を把握・分析し対策を見直すべき時です。今、まさにターニングポイントに差し掛かっています」

法人化で対策の幅が拡大
財産防衛の有効打が多彩に

こうした状況の中、どのような対策を打てばいいのか。「不動産価値の上昇を、家賃収入に転嫁することが重要です。ただ、それだけでは地主系オーナーの財産防衛には力不足でしょう。根本的な解決を図るには、法人活用が有効です」

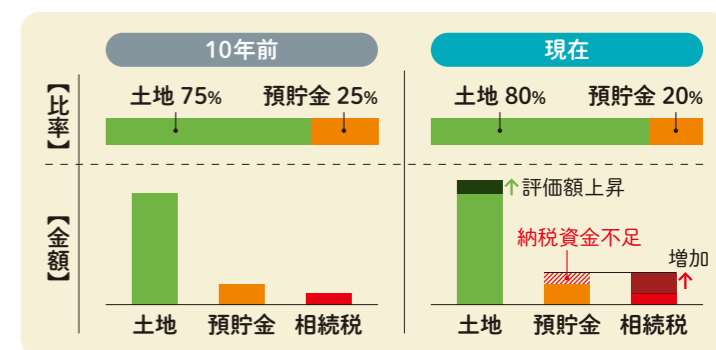
賃貸経営を個人から法人(資産管理会社)に移す最大のメリットは、キャッシュフローの改善だ。ポイントは2つある。一つは、所得にかかる税率の違いだ。個人の場合、課税所得が多いほど高い累進税率が適用され、一律10%の住

法人化のメリットは、
対策の設計力で差が出る

図3は、法人化で収益アップと相続対策の両面で効果を出した例だ。オーナーは東京郊外の自宅周辺にアパートや複数の土地を所有。一部の遊休地を売却した現金で、都心の収益物件を購入し、土地はオーナー、建物は新設した法人が保有する形である。

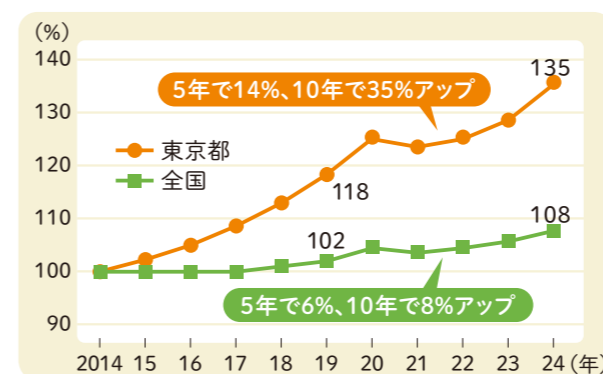
「法人で都心の高収益物件を取得したことで所得税をあまり増やさずにキャッシュフローが潤沢になりました。その上、相続税が額面100%で評価される現金から不動産に組み換えることで路線価評価などになります。相続税は一次・二次相続を合わせても納税にゆとりを持つことが出来ました。立地による

図1 路線価上昇で相続税の納税資金が足りなくなる?!



10年前の試算では預貯金で納税資金を確保できたが、不動産の相続税評価額の上昇に伴い相続税も増加。納税資金不足に陥っているケースも

図2 路線価の累積変動率(指数)



*出典: 国税庁資料。標準宅地の対前年変動率の平均値

図3 資産管理会社設立の効果

現金約3億円とローン1億円(法人借入)で4億円の都心収益物件を取得



	法人設立前	法人設立後
不動産資産	3億円 [東京郊外] 自宅・アパート等	3.6億円 [東京郊外] 自宅・アパート等 [東京都心] 収益物件の土地 ※建物は法人が取得
現預金・保険 有価証券など	4.7億円	1.4億円
資産総額	7.7億円	5.0億円
負債	▲2.2億円	▲2.2億円
差引	5.5億円	2.8億円
相続税 ※1次・2次相続の合計	1.7億円	6,500万円

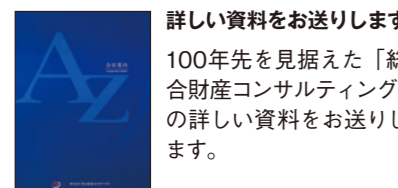
民税と合わせた最高税率は55%に達する。法人の場合、所得が高くても実効税率は約30%と低い。二つ目は、所得分散効果。家族を法人の役員にして給料を支払えば、オーナー個人に所得が集中せずトータルでの税負担は下がる。給与所得控除が使えるうえ、各役員に適用される税率が下がるからだ。その他、経費計上の範囲が広い、損金の繰り越し期間が長い、損益通算ができるなど、法人化のメリットは少なくない。

相続対策としての効果も大きい。家賃収入は法人に入るので相続財産が増えず、役員の子も世代に給料として移転された分は将来の相続税の納税資金にもなる。さらに、オーナーの認知症対策としても有効だ。「資産を守るための、より効果的な打ちは個人では限られます。収益力を高め、財産を守って次の世代につなげていくには、法人のほうができることが多く、対策の幅も広がります」

お気軽にお問い合わせください

オーナーズ・スタイルから問い合わせできる項目

資料請求 無料相談



オーナーズ・スタイル・ネット
または同封の郵送FAXシートから一括資料請求ができます



メール azn-marketing@azn.co.jp

「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

株式会社青山財産ネットワークス

東京都港区赤坂8-4-14
青山タワープレイス3階
[受付]9:00~17:00
[休日]土曜・日曜・祝日
[対象エリア]東京・神奈川・千葉・埼玉・栃木・群馬・茨城(一部地域を除く)

青山財産ネットワークス 検索

財産のリスク分散にもなり様々な課題解決に役立っています。もっとも、法人化すれば誰でもメリットが出るとは限らない。収入の規模、将来設計によって意義は異なる。さらに、法人の設立方法、物件の移転パターン、役員構成など、法人化の具体的な設計で成否は分かれる。「私どもは、様々なパターンで詳細な試算・検証をしてご提案します。ご家族の状況や不動産市場の変化に応じて再検討を重ね、対策の効果を継続していきます」

対策の設計力と手厚いフォローが同社の強み。法人化の効果が出るのは年収1500~2000万円が目安とも言われている。特に資産が多いオーナーは、ぜひ一度相談してみてください。

フェスタ出展
詳しくは18ページ