

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

節税対策としての貸しビル事業

Q：相続税対策として貸しビル事業を考えています。どういった事に注意すればいいでしょうか。

A：貸しビル事業は、賃貸用建物の建築により土地の評価を下げ、建物が固定資産税評価額ベースで評価される事により相続税の課税対象額を減少させ、さらに借入金を債務として控除できる事から、相続財産の多くが土地である人に有効な対策であると考えられていました。しかし、貸しビル事業の事業リスクを織り込まずに事業計画を立てた人達はバブル崩壊後、当初予想もしなかった事態に陥っています。状況としては、地価の下落に伴う賃料の下落又ビルの入居率の減少傾向による収入減からくるローンの返済資金不足、テナント離れによる保証金の返済の負担、金融機関の融資姿勢がバブル時と変化し資金需要に必ずしも応じてくれなくなった事があります。こういう状況にある方は、見直しが必要な時期に来ていると言えます。不動産事業の利益計画・実績及び資金繰りの分析をして資金繰りに無理がないかどうか検討し結果しだいでは、不動産の売却を含めた具体的なプランを検討する必要があります。

以上のような現状を踏まえても貸しビル事業は節税対策の有効な手段ですので、今後貸しビル事業を考えておられる方は①法改正のリスク（税制改正）②経済情勢変動のリスク（金利の変動など）③事業のリスク（テナントの確保や資金繰り）を考慮して長期的かつ計画的な事業プランを立てて下さい。

