



1%しか知らない合法的裏ワザ

「トクする法律、損する法律」3分間教室

3

マネー編

所得節税のうまい手

MONEY

1

高年収者が「海外中古不動産」を 買い漁る理由

海外中古物件と
国内中古物件の違い

ハワイで築30年中古
木造アパート購入



日本で築30年中古
木造アパート購入



減価償却期間（木造の場合：22年）を過ぎたものは4年間で減価償却できる

建物価格評価に
日米でギャップ

不動産事業を行うためにマン
ションやアパートを購入した場合
減価償却できることになっていま
す。サラリーマン大家の節税法の
多くは減価償却を利用したもので
す。しかし富裕層は、海外の中古
不動産投資による減価償却を活用

落合孝裕



税理士、CFP。大手食品会社を退職後、1999年株式会社事務所を開設。著書は「決算書の読み方が面白いほどわかる本」数字がわからなくても「決算書のしくみ」を読み解くポイント35など多数。

した節税スキームによって、より
大きな節税効果を上げています。

特に日本と異なる築年数が古く
なっても建物部分の資産価値がほ
んど下がらないアメリカやイギ
リスの住宅が対象です。ニューヨ
ークやハワイでは日本の法定耐用
年数が過ぎても高い資産価値を保
つ建物が多く、賃貸アパートの需
要も強いのが魅力になっています。

どういったスキームなのでしょう
うか。海外にある不動産でも、日
本在住であれば、日本の税制に従
う必要があります。減価償却の計
算方法も、建物価格だけを日本の
税制に則って減価償却していくこ
とになります。つまり物件価格に
占める建物価格が大きく、減価償
却期間が短いほうが理論上は、節
税効果が高くなるわけです。

日本で減価償却が終了した建物
は、たとえ十分使用できる状態で
も、ほぼ建物の価値がないと見な
されます。例えば、日本では木造
の建物の場合、法定耐用年数は築
22年で、これを超えてしまうと減
価償却がなくなり、その価値は実
質上、土地の評価だけになります。
アメリカでは1950年代の家

でも流通している状況で、日本の
ように22年を超えた木造建物の価
値がなくなるようなことはありません。
アメリカでは建物価格を評
価する場合に、日本に比べて建物
価格の比率が高く80%前後になる
ケースもあります。日本の富裕層
はこの日米のギャップに注目して
税対策の一つとして、減価償却を
利用するわけです。

例えば、ハワイで築30年の木造
住宅を1億円・建物8000万円・
土地2000万円で購入したとし
ます。耐用年数22年を経過した建
物は、4年で減価償却できるので、
毎年2000万円の減価償却が4
年間認められています。これが日
本であれば築22年以上の木造住宅
では8000万円の建物価格の
物件はないので、国内不動産では
この方法は通用しません。さらに
海外不動産は建物の評価がさほど
下がらず、減価償却期間が終わっ
ても高く売却できるのです。
会計検査院は中古物件の資産価
値の国内外差が大きく、これを踏ま
えて、公平性の面で減価償却費の
あり方を検討するよう指摘してい
ます。