

例えば、資産7億円を相続する場合



現金7億円をそのままに借入14億円を行い資産価値7億円の投資用マンションを購入する場合

現金7億円を何の対策もしないで相続する場合

資産価値7億円 + マンション7億円 = 14億円
借入金14億円を差し引き
評価額はゼロ円

評価額7億円
相続税55%がかかってしまう！

もしものための現金を手元に残し
相続税実質ゼロに!!

重い相続税負担

同社では、顧客が物件を担保に金
が先祖伝来の土地を手放すことなく
節税と安定収入の実現を両立できる
スキームを考案しました」と語って
いる。
「私たちが提案しているスキーム
の魅力は、法律に則って相続税対策
をできることです。資産隠しによる
税金逃れとは異なり、国が認めるク

は、顧客が保有している土地に新築
マンション、アパートの建築を提案
する事業者が大変増えて、います。た
だ、地主の多くは、地方をはじめ賃
貸経営に不向きな地域に土地を持っ
ているケースが少なくありません。
私たちは節税ができて、十分な家
賃収入が見込めないなら、アパート
やマンションを建てても意味がない
と考えています。そこで、お客さま
が先祖伝来の土地を手放すことなく
節税と安定収入の実現を両立できる
スキームを考案しました」と語って
いる。

融機関から借り入れを行い、将来も
好調な入居者ニーズが期待できる首
都圏の物件購入を提案している。相
続税を節税するには、固定資産税評
価額をどれだけ低減できるかが重要
となる。税法上、資産は現金のまま
にしておくより、不動産に変えた方
が断然有利。不動産は評価額を当初
の半分程度に圧縮でき、その分掛か
る税金を減らせるからだ。
大谷社長は「賃貸に回すことさらに
評価を下げることで、資産評価
を事実ゼロにすることも可能です。
ローンを利用すれば手元に現金を保
有したまま、賃料収入で借り入れを

返済できるという好サイクルが生ま
れます。当社では、セミナーや個別
のコンサルティングを通じて、相続
税の仕組みを含めてしっかり説明し
ています」とアピールする。
**拠点を拡充して
全国からの相談に対応する**
顧客の取寄確保に向けたサポート
にも余力がない。立地については12
年間で培った目利き力を生かして、
顧客のニーズに合った候補地を選定
する。独自のネットワークを活用し、
一般には流通していない優良物件を
割安に仕入れていたため、リーズナ
ブルな価格で顧客に提供している。
提案する商品は購入した途端、資
産価値が下がってしまう新築は避け
て、中古物件を勧めている。物件は
内装工事を済ませて、バリエアッ
プした状態で顧客に引き渡す。また、
空室リスクを最小限に抑えるため、
原則として満室にしてからの引き渡
しを行っている。

Company Profile

武蔵コーポレーション
【設立】2005年12月
【資本金】1億円
【売上高】90億円
(2017年8月期見込み)
【従業員数】130人
【ホームページ】
http://www.musashi-corporation.com/

「私たちが提案しているスキーム
の魅力は、法律に則って相続税対策
をできることです。資産隠しによる
税金逃れとは異なり、国が認めるク

リーンを手法です。今までは知ら
なかつた方には積極的に活用してい
ただきたいです」
同社は全国対応を加速させるため
拠点を拡大、顧客接点を増やして
いる。埼玉県の本社や栃木の宇都
宮支店、東京本部に加えて、福岡
大阪、名古屋、群馬の各府県に拠
点を開設した。各拠点でオンラインで
のコンサルティングを強化してい
た段階で、首都圏に来て内見しま
らう流れだ。
大谷社長は「最高税率55%が掛か
る総資産6億円超をお持ちの方を含
めて、相続に不安を感じていたらし
やる皆さまに気軽にお問い合わせい
ただければと思います。幅広いご相
談に対応します」と語っている。

収益用不動産を活用した独自スキームで
地主の相続税対策をサポート
武蔵コーポレーション



大谷義武 社長

管理戸数が1万1千戸を突破するなど、収益用不動産の
売買・仲介・賃貸管理を手掛ける企業として、急成長して
いる武蔵コーポレーション。同社は顧客の資産形成を目
的とした物件紹介に加え、地主を対象にした相続対策の
サポートを開始した。大谷義武社長によると、他社には
ないメリットを追求した独自のコンサルティングを行っ
ているという。その概要に迫った。

**土地を手放すことなく
借入れて都心の物件を取得**
武蔵コーポレーションは経営者や
開業医、弁護士、高収入のビジネス
パーソンなどを対象に、投資用アパ
ート・マンションを活用した資産形
成のコンサルティングを手掛けてい
る。これまでの売買実績は延べ
700棟以上、管理戸数は1万1千
戸以上で専門紙の調査によると増加
率で全国トップを記録した。幅広い
顧客の安定的な資産づくりが大きく
貢献している。
そんな同社が今年から新たに着手
しているのは、地主を対象にした相
続税対策のサポートだ。2015年
からの相続税の増税に伴い、課税対
象者が拡大。また、最高税率は50%
から55%にアップするなど、幅広い
層にとって適切な対策が欠かせなく
なった。現在では、数多くの投資用
不動産会社がこぞって相続税対策を
希望している消費者に収益物件を提
案している。武蔵コーポレーション
の手掛けるサービスは従来の手法と
何が違うのだろうか。
大谷義武社長は「同業他社の中に