

不動産有効活用マニュアル

第1 不動産有効活用と相続税軽減

1 土地所有者の抱える問題

土地を多くご所有の方の抱える根本的な問題は次の二つです。

(1) 所有不動産の収益性が低い

ご所有の不動産が、有効活用されておらず収益性が低いケースがほとんどです。特に古くからの貸地・貸家や貸農地ですと、その収益が固定資産税にも足りないほど、収益性が低いことが多く見られます。

(2) 相続税の重圧

ご所有の財産のうち、主要なものが土地で、多くをご所有の場合、土地の相続税評価額が多額となり、その結果、相続税も多額となります。土地所有者にとっては相続税は大変な重圧となっています。

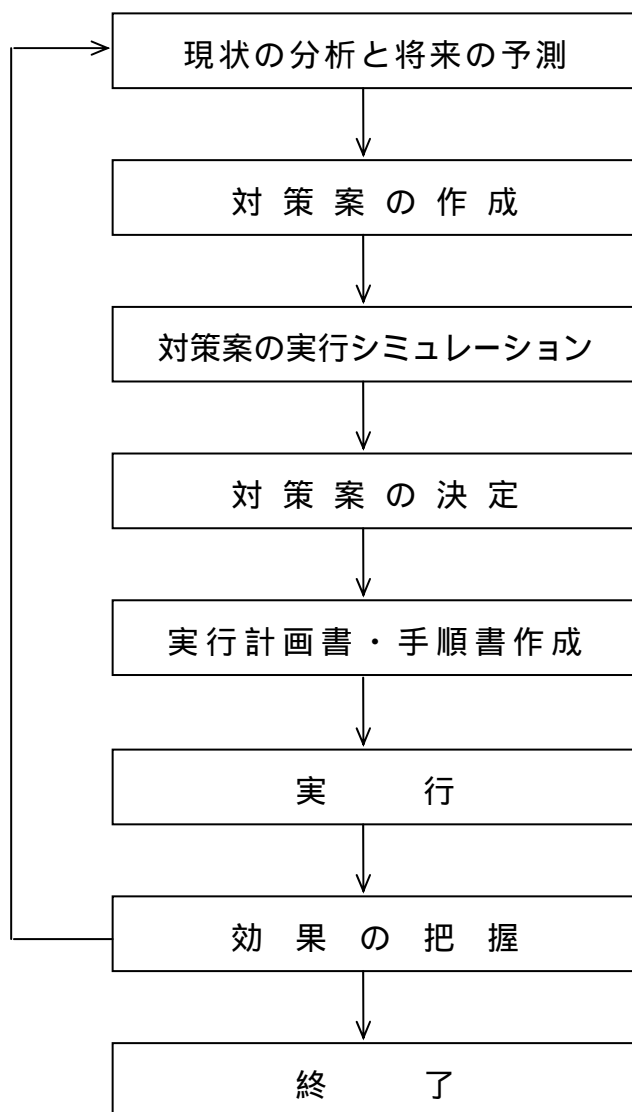
2 解決の方向性

土地所有者の方々が抱えるこれらの問題は、相続税評価額が高いのに、収益のあがない不動産を多く所有しているところに起因しています。

これらの問題の解決のためには、不動産の利用形態を変え、低収益物件を高収益物件に変えることが必要です。この不動産の利用形態を変えることは、同時に相続税軽減に大きな効果があります。

3 不動産の利用形態を変え、収益性を向上させるための手順

(1)流れ図



(2)各項目の説明

(イ)現状の分析と将来の予測

現状分析では、(a)相続税に関する分析、(b)全体の収益性、資金収支関係の分析、及び(c)個々の不動産毎の収益性関係の分析を行います。

(ロ)対策案の作成と対策案の実行シミュレーションの作成

上記現状分析と将来予測に基づき、まず対策案を作成します。つづいてその実行シミュレーションを作成します。シミュレーションで検討するのは、下記の項目です。

- ・ 対策実行に伴う資金収支
- ・ 対策実行後の毎年の収支
- ・ 対策実行後の相続税額
- ・ 対策実行後の相続税の納税方法
- ・ 相続発生後の毎年の収支
- ・ 相続発生後に残る財産

(ハ) 対策案の決定

対策案の作成とシミュレーションを経て対策案を決定します。

(ニ) 対策案の実行

実行計画書と手順書の作成を行い、具体的に実行します。

(ホ) 対策効果の把握

対策案を実行していく各段階において、シミュレーションを行い、当初の実行計画が予定通り行われているか、又は、状況の変化に応じて柔軟に対応できているか、効果は想定したとおりに発生しているかを検証します。

(ヘ) 相続発生と相続税の申告

以上の手順により対策を実行し、その後も継続的にその効果を検証し、追加的対策を実行して、効果を維持拡大しながら時が経過し、最終的に相続が発生すると、相続税申告と遺産分割を行うことになります。

生前に十分な準備が来ていますので、納税の問題や遺産分割もスムーズに、しかも短期に完了することができます。

4 現状分析の方法

(1) 現状分析で明らかにすること

現状分析では以下の内容を検討することが必要となります。

(イ) 相続税関係

(a) ご所有の財産の相続税評価額の総額と課税価格

(b) 相続税予想額

(ロ) 収益性・資金収支関係

(a) 毎年の収益

(b) 毎年の資金収支と資金余剰額

(ハ) 個々の不動産毎の収益性関係

(a) 個々の不動産の収益

(b) 個々の不動産の資産収益率

(2) 相続税関係の現状分析

ご所有の個々の財産を相続税法で定める評価方法に従って評価を行い、相続税評価額の総額を算出します。次に借入金などを差引き相続税の課税価格を計算します。

そのうえで相続が発生するとしたらいくらの相続税の納税が必要になるかの予想額を算出し、納税が可能かどうかを検討します。この検討により、相続税がどれほど重要性を持つかを把握します。

(3) 収益性・資金収支関係の現状分析

(イ) 不動産事業の損益計算書の作成

税務署に提出する確定申告書に添付する「所得税青色申告決算書（不動産所得用）」又は白色申告の場合の「収支内訳書（不動産所得用）」を基に不動産事業の損益計算書を作成します。この損益計算書により、不動産事業でどれだけの収益をあげているかを把握します。

(ロ) 資金収支計算書の作成

(a) 経常資金収支

不動産事業損益計算書を基に、不動産事業以外に経常的に発生する収入と不動産事業以外の支出（例えば自宅等の固定資産税）を加え、支出を伴わない項目（減価償却費など）を除き、所得税等を差引き、経常資金収支の金額を算出します。これにより毎年経常的に発生する資金収支の余剰（不足）額を把握します。

(b)投資・財務資金収支

有価証券の売却・有価証券の取得による支出、固定資産の取得による支出や借入金収入や借入金返済などを計上し、投資、財務資金収支を算出します。これにより投資や財務上の収支がどのようになっているかを把握します。

(c)資金余剰（不足）額

経常資金収支に投資・財務資金収支を加えて、毎年の資金余剰（不足）額を算出し、総合的な資金収支がどのようになっているかを把握します。

項目	不動産事業損益計算書	資金収支計算書
1. 収入		
賃料収入	1,575 万円	1,575 万円
計	1,575 万円	1,575 万円
2. 支出		
管理費	120 万円	120 万円
固定資産税（事業用）	140 万円	140 万円
固定資産税（非事業用）		60 万円
修繕費	80 万円	80 万円
減価償却費	450 万円	
支払利息	300 万円	300 万円
その他経費	70 万円	70 万円
計	1,160 万円	770 万円
3. 差引不動産所得	415 万円	805 万円
給与所得	426 万円	600 万円
雑所得（公的年金）	50 万円	120 万円
所得控除	200 万円	
4. 課税対象所得金額	691 万円	
所得税等		164 万円
事業税		6 万円
借入元金		360 万円
5. 税引後資金余剰		995 万円

(4)個々の不動産毎の収益の現状分析

(イ)個々の不動産の収益の把握

まず、個々の不動産の毎年の表面収益を把握します。表面収益は不動産から得られた1年間分の賃料収入（共益費収入を含む）に、新規入居者から徴収した礼金や、退去時に没収した保証金・敷金収入など賃借人に返還を要しない一時的な収入を加えたものとなります。税務署に所得税の申告を行うときの所得税青色申告書（不動産所得用）又は「収支内訳書（不動産所得用）」の中の「不動産所得の収入の内訳書」に記載する「本年中の収入金額」が「表面収益」と等しいものとなります。

次に個々の不動産に直接かかっている直接経費の金額を把握します。直接経費には、管理会社に賃貸管理等を委託している場合の委託管理料や、維持管理に必要な修繕費や保守料などの費用、入居者の募集のための費用、固定資産税などが含まれます。ただし資金支出のない減価償却費は除きます。

個々の不動産の表面収益から直接経費を差引いたものが「純収益」又は「収益」です。これにより個々の不動産がどれだけの収益を生み出しているかが把握できます。

(ロ) 個々の不動産の価額の把握

個々の不動産の時価を算定します。簡易な方法として相続税評価額を不動産の価額として使用することもあります。

(ハ) 資産収益率の把握

(イ)の収益を(ロ)の価額で除して、不動産の価額に対する収益の割合である資産収益率を算出します。これにより、ストックとしての不動産がどれだけの収益を生んでいるかを把握します。

(ニ) 個々の不動産毎の資産収益率一覧表の作成

個々の不動産毎の資産収益率を一覧表にします。これにより、個々の不動産の資産収益率を比較することができます。

(ホ) 個々の不動産毎の資産資金余剰率一覧表の作成

個々の不動産の純収益より借入金の元利返済額を差引き、個々の不動産毎の資金余剰額を算出し、これを不動産の価額で除して、不動産毎の価額に対する資金余剰額の率を算出します。これを一覧表にしたものが「個々の不動産毎の資産資金余剰率一覧表」で、個々の不動産の資産資金余剰率を比較することができます。

個々の不動産毎の資産収益率一覧表

(単位：千円)

所在地	不動産の価額 A	表面収益 B	固定資産税 C	その他経費 D	差引純収益 B - C - D	資産収益率
	169,000	15,000	1,300	600	13,100	7.7%
	65,000	1,300	210	-	1,090	1.6%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

$$\text{資産収益率} = \frac{\text{純収益}}{\text{不動産の価額}}$$

個々の不動産毎の資産資金余剰率一覧表 (単位：千円)

(単位：千円)

所在地	不動産の価額 A	差引純収益 C	借入返済 D	資金余剰額 B - C	資産資金余剰率
	169,000	13,100	8,000	5,100	3.0%
	65,000	1,090	-	1,090	1.6%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

$$\text{資産資金余剰率} = \frac{\text{資金余剰額}}{\text{不動産の価額}}$$

(5) 不動産の四分類と改善の方向性

(イ) 分類の内容

所有不動産の純収益を不動産の価額で除した資産収益率を「資産価値」の観点から、下記の四つの分類のどれかに区分します。資産価値が高いか低いかの判断は、将来にわたっても収益性が高いか、又は換金性が高いか、又は自己使用での満足度が高いかのどれかで、所有することに魅力があるかどうかを基準として行います。

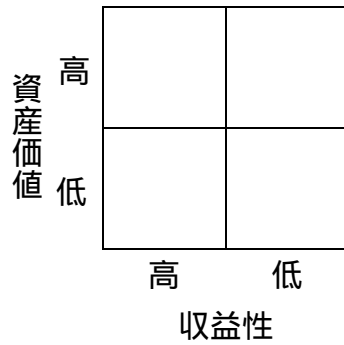
第 分類.....資産収益率が高く、資産価値も高い。

第 分類.....現状の資産収益率は高いが、資産価値が低い。

第 分類.....資産収益率は低いが、資産価値が高い物件。

第 分類.....資産収益率が低く、資産価値も低い。

この分類を図示すると次のとおりです。



(口)収益性改善のための方向性

第 類の不動産は賃貸物件については現状の収益性等を維持するため、計画的な修繕や入居者管理を徹底することが重要です。

第 類の不動産のうち、建物の老朽化が進行しつつあるものについては、大規模修繕を行うか、あるいは建替えを行うかの検討が必要です。

第 類の不動産については、有効活用か、又は売却して買換することを検討します。

第 類の不動産については、抜本的な収益性改善案が必要です。

5 不動産有効活用と相続税軽減効果

(1) 賃貸建物建築の場合の相続税軽減効果

(イ) しくみ

自己所有の土地上に貸店舗、賃貸オフィスビル、賃貸マンションなどの貸付用の建物を建築します。

その効果として、建物の相続税評価額が建築価額よりも大幅に低くなります。具体的には、建物の相続税評価額は固定資産税評価額 \times (1 - 借家権割合) という算式で計算された金額となります。固定資産税評価額は、建築価額の 5 ~ 6 割程度の評価額とされていますので、相続税上での大幅な評価減が可能となります。

また、土地の相続税評価額についても貸家建付地評価となります。

具体的には、駐車場や空地ですと更地として評価され、何の評価減もありませんが、貸付用の建物の敷地となりますと、更地価額 \times (1 - 借地権割合 \times 借家権割合) という算式で計算される貸家建付地の評価となり、相続税上での大幅な評価減が可能となります。

(ロ) ケーススタディ

(a) 前提

- ・ 駐車場にマンション (建築価額 5 億円) を全額借入金により建築いたします。
- ・ 相続人は子 2 人とします。

(b) 対策実行前と実行後の相続税課税価格及び相続税額の比較

相続税評価額	対策実行前	対策実行後
土地		
自宅	1億 円	1億 円
駐車場	4億 円	-
マンション敷地	-	3億2,800万円 (注2)
小計	5億 円	4億2,800万円
建物		
マンション	-	2億1,000万円 (注3)
小計	-	2億1,000万円
借入金	-	5億 円
小計	-	5億 円
合計	5億 円	1億3,800万円
小規模宅地評価減	6,400万円 (注1)	6,400万円
課税価格	4億3,600万円	7,400万円
	評価額差額 <u>3億6,200万円</u>	
相続税額		
相続税額(相続人子2人)	1億1,240万円	40万円
	相続税軽減額 <u>1億1,200万円</u>	

(注1) 自宅 300 m²に適用

$$1 \text{ 億円} \times \frac{240\text{m}^2}{300\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 6,400 \text{ 万円}$$

(注2) 4億円 × (1 - 0.6 × 0.3) = 3億2,800万円

借地権割合 借家権割合

(注3) 5億円 × 0.6 × (1 - 0.3) = 2億1,000万円

建築価額 固定資産評価割合 借家権割合

(2) 賃貸用不動産購入の場合の相続税軽減効果

(イ) しくみ

賃貸用建物の建築に適した場所に土地を所有していない資産家の対策としては、賃貸用不動産の購入という手法があります。その効果として、購入した不動産について、土地は貸家建付地、建物は固定資産税評価額 \times (1 - 借家権割合) という評価になり、購入資金との差額が評価減として相続税の軽減になります。その他、この手法のメリットは賃貸用不動産の場所を選択できるということにあります。すなわち、駅から至近であるなど、賃貸需要の高い地域にある不動産の購入をするため、安定した賃料収入が期待できます。

(ロ) ケーススタディ

(a) 前提

- ・ 賃貸需要の高い地域にある高収益の賃貸マンション(4億円)を全額借入金で購入いたします。なお、土地と建物の比率は土地を3、建物を7とします。
- ・ 相続人は子2人とします。

(b) 対策実行前と実行後の相続税課税価格及び相続税額の比較

相続税評価額	対策実行前		対策実行後	
土地				
自宅	1億	円	1億	円
駐車場	3億	円	3億	円
マンション敷地	-		6,888万円	(注2)
小計	4億	円	4億6,888万円	
建物				
マンション	-		1億1,760万円	(注3)
小計	-		1億1,760万円	
借入金	-		4億	円
小計	-		4億	円
合計	4億	円	1億8,648万円	
小規模宅地評価減	6,400万円	(注1)	6,400万円	
課税価格	3億3,600万円		1億2,248万円	
			評価額差額 <u>2億1,352万円</u>	
相続税額				
相続税額(相続人子2人)	7,240万円		687万円	
			相続税軽減額 <u>6,553万円</u>	

(注1) 自宅 300 m²に適用

$$1 \text{ 億円} \times \frac{240\text{m}^2}{300\text{m}^2} \times 80\% = 6,400 \text{ 万円}$$

(注2) $\frac{4 \text{ 億円}}{10} \times \frac{3}{10} \times 0.7 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 6,888 \text{ 万円}$
 購入価額 路線価調整割合 借地権割合 借家権割合

(注3) $\frac{4 \text{ 億円}}{10} \times \frac{7}{10} \times 0.6 \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億 } 1,760 \text{ 万円}$
 購入価額 固定資産評価割合 借家権割合

第2 賃貸建物建築の進め方

1 賃貸建物建築成功のポイント

賃貸建物の建築は、成功すれば収益性改善と相続税軽減の両方の効果が得られます。しかし、もしも失敗すれば多額の投資をしているため、やり直しのできない大変に深刻な結果を招きます。

賃貸建物建築の失敗のケースをパターン化しますと以下のとおりです。

(1)失敗のパターン

(イ)当初予定していた家賃収入が入らない。

事前の十分な市場調査をしないまま建築を行いますと、入居の稼働率が低く、当初100%満室の稼働率で設定していた家賃収入に達せず、大幅に資金計画等が狂ってしまうケースが見受けられます。

(ロ)当初予定よりも経費が多くかかり、経費差引後の純収入が予定よりも少ない。

事前の経費見積りが甘く、このため稼働してから、予定よりも多くの経費がかかり、純収入が少なくなり、資金計画などが狂うケースが見られます。

(ハ)全額借入金で資金調達をして、建物を建築するケースで、当初思っていたほどの収益や資金収支の改善の効果がない。

当初の予定では、十分な資金収支予測を行っていなかったため、実際に稼働し、借入金の返済が始まると収益や資金収支の改善がほとんどないケースが見られます。収益や資金収支の改善が差し迫った重大な課題で、有効活用可能土地が限られている場合に、このような収益や資金収支の改善効果のない建築を行いますと、非常に重大な問題を招くこととなります。

このケースは他の有効活用の方法を十分に検討せず、建物建築のみを有効活用方法として、計画をすすめた場合に起きる失敗です。

(ニ)相続税軽減効果を狙って、建築を行ったが全体の財産にかかる相続税と比較して、軽減効果が小さすぎる。

相続財産全体の相続税の課税価格と相続税と較べて、建物建築によって得られた相続税軽減効果が小さすぎるため、相続税を軽減し相続税を納税できる金額にまで圧縮するという目的を達せられないケースが見られます。この失敗は、建物建築による相続税の効果を相続財産の全体の中で、十分にシミュレーション（予想計算）

を行っていないために起きます。相続税軽減の効果の観点からは、どのくらいの規模のどのような建物が良いかを十分に検討しないことで起きる失敗です。

(2)成功のポイント

(1)のような失敗をしないためのポイントは以下のとおりです。

(イ)相続税軽減と収益性、資金収支改善のシミュレーション（予想計算）について、いくつかのケースを設定して行う。

(ロ)短期・中期の資金収支（キャッシュフロー）を十分に予測・検討し、その安全性を維持できる計画を実行する。

(ハ)土地の立地調査を十分に行い、建物建築がベストの選択かどうかの検討から行い、建物建築を行うとしたらどのような目的・用途のどのような構造の建築物が市場にもっとも適合しているかを検討する。

(ニ)上記(イ)～(ハ)の検討結果を十分に反映させて、正確な建築コストの予想と収入・経費の見積りを行って建築企画案を作成し、その十分な検討を行う。

(ホ)(ニ)の建築企画案をもとに、最適な請負業者の選定を行うための手順（下記2で詳述）を踏む。

(ヘ)建物管理を十分に行う。

2 賃貸建物建築の手順

(1)全体の流れ

賃貸建物建築成功のための全体の流れを次ページに示します。各段階の留意点は次のとおりです。

(イ)建築企画案の作成

収益性の改善と相続税軽減の効果が最大限発揮できる建築企画案を作成しなければなりません。そのためには、まず、現状の収益・資金収支と相続税額及びその納税方法を的確に分析し、その上で問題点の抽出と改善案の検討を行い、その結果、賃貸建物の建築が妥当だと判断された後に、導き出された建築対象地に対して、建築企画を立案するというプロセスが大切です。

そして、建築企画案の作成に先立って、十分な立地調査等を行うことも重要です。立地条件、賃料相場等が改善案の想定と狂いがないか、法的条件が改善案の前提としている賃貸建物の建築を満たすものとなっているか、ひとつひとつ慎重に精査する必要があります。

そういったプロセスを経て、賃貸建物の建築が真に収益性の改善と相続税軽減に寄与すると確信できる場合に建築企画案の作成を行い、具体的な検討に入ります。

一般的に、土地所有者の方が目にされる建築企画案は、オーナーの収益性の改善と相続税軽減の効果が十分オーナーの立場で検討されておらず、ともすれば建築する側の都合が優先するようになりがちですので、この一番重要なプロセスが軽視あるいは無視されがちです。

(ロ)請負業者選定のプロセス

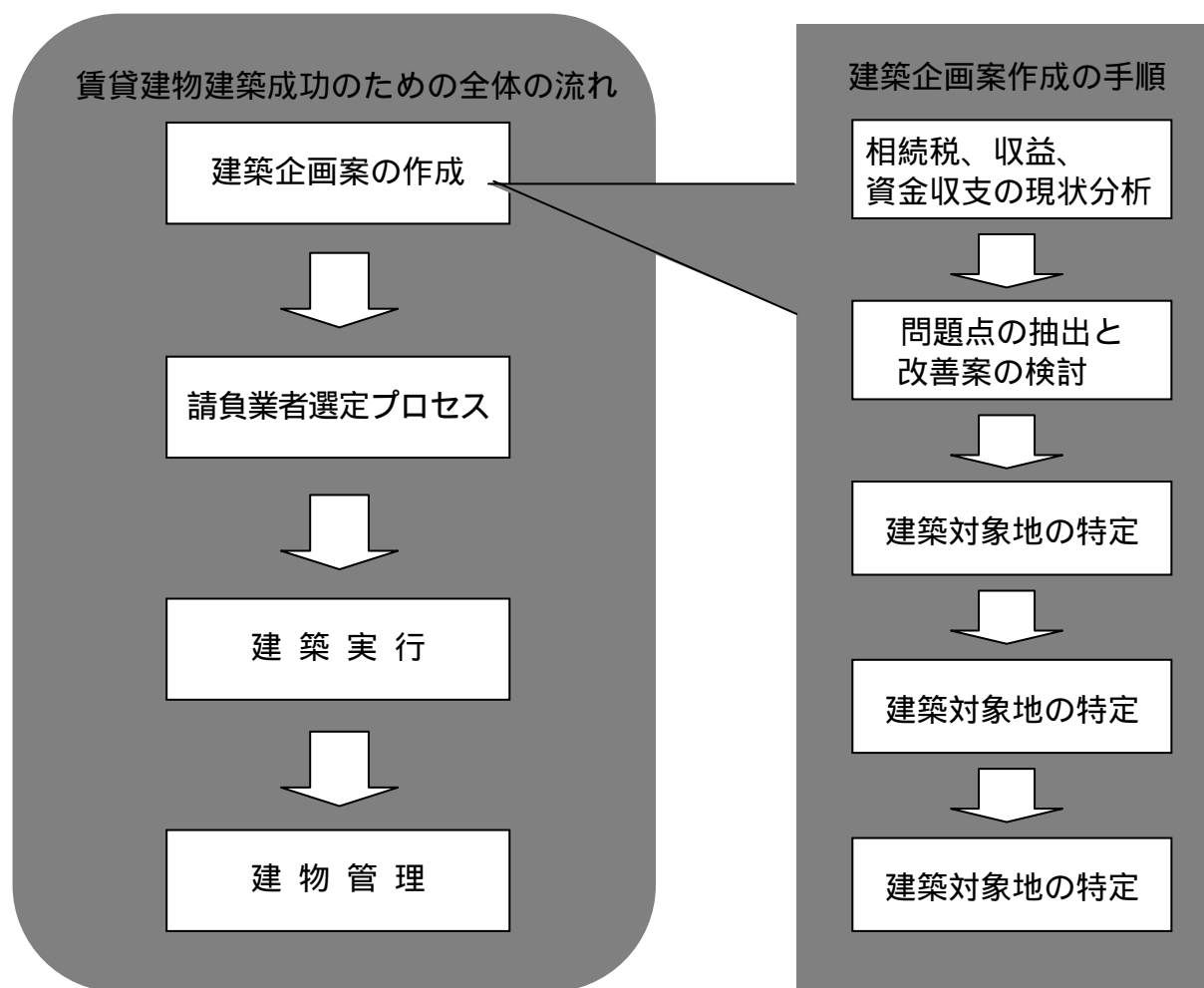
請負業者は、工事が目的ですから、企画の段階に参入することは、公正妥当な判断を誤らせる恐れがあり、好ましくありません。一方で、設計が終わってから請負業者が登場すると初期投資の大半を占める工事費がそれまで確定せず、適正なコストコントロールも行えませんので、請負業者選定のタイミングは非常に重要になります。

(八) 建築実行

設計はもちろんのこと、工事も請負業者主導でなく、真にオーナーの立場に立った専門家による監督・指導が事業成功の鍵となります。いつまでも陳腐化・老朽化しない品質を造ることが重要です。

(二) 建物管理

管理費は経費の中で大きな比重を占めますので収益性を左右します。また、建物は日常管理の良し悪しで将来の資産価値・市場競争力に大きな差が生じます。低廉で高水準の管理会社の選定が重要になります。



(2) 建築企画案の作成

(イ) 相続税、収益、資金収支等の現状分析

まず、ご所有の全資産の相続税評価額を算出し、相続が発生した場合の相続税額を第二次相続まで計算します。

次に、現状の収益から資金収支計算書を作成し、毎年の差引税引後余剰金（可処分所得）を計算します。

上記の計算結果から、相続税の納税方法について検討し、納税に無理がないか検証します。

(ロ)問題点の抽出と改善案の検討

ご所有の個々の資産について、収益性と資産価値の分析を行い、相続税と収益性の側面から問題点の抽出を行います。

問題点について、あらゆる角度から対策案を検討し、対策後の収益、資金収支、相続税のシミュレーションを徹底的に行います。

(ハ)建築対象地の特定

(ロ)の対策案のうち、土地有効活用案について比較検討し、有効活用を行うに最も適した土地の絞込みを行います。

(二)立地調査等

(ハ)で特定した土地について、短期的にも長期的にも資金収支の安全性を最も重視した計画案を作成するために、立地調査等（立地調査・市場調査・法的調査）を徹底的に行います。

(a)立地調査は、机上調査による人口動向等のデータ分析、現地調査による周辺特性・敷地特性の分析に基づき、賃貸建物の用途・適正規模等を検証します。

(b)市場調査は、時価調査・賃料調査により、賃貸建物の適正規模・単位（1坪又は1戸）あたりの収益力等を検証します。

(c)法的調査は、建築対象地の法的規制の洗い出しをします（コラム参照）。建築の規制は行政庁ごとに全く異なりますので官庁調査を入念に行います。

コラム：容積率目一杯の建物はなかなか建ちません。

住宅地図には建蔽率と容積率が書かれていて、一般の方は、建蔽率 60%・容積率 200%なので土地の半分に 4 階建てを建てることができる、と誤ってしまいますが、実は他に規制がたくさんあるので建てることができない場合のほうが多いのです。

住宅地図は路線商業（道路沿いの商業地域）などの特殊な容積率を省略表現しているため、実際の容積率が違うことがあります。

建築基準法上の道路（一般の道路よりも範囲は広い）に 2 m 以上接していない土地には建築できません。（行政庁によってはさらに厳しい条件のところもあります。）

土地周囲に 4 m 以下の建築基準法上の道路があれば中心から 2 m 後退した範囲に敷地が狭められます。条例・行政指導により、さらに大きな中心後退を求める行政庁もあります。

開発許可が必要な場合には、前面道路（敷地に接する道路のうち一番広い道路）に至るすべての道路の幅員が 6 m 以上必要な行政庁もあり、他人の土地までさわることができないため、実質建築不能になります。又、建築を認める行政庁でも極端な道路提供を求められたり、階数・高さの制限を附される場合があります。

前面道路が狭い場合は、住宅系の地域で道路巾 $\times 0.4$ 、その他の地域で道路巾 $\times 0.6$ に容積率が制限されます。

前面道路が狭い場合は道路斜線制限の影響が過大で容積一杯に建てにくくなります。

容積率 200%までの地域は通常、日影規制がかかりますので、敷地の奥行きがなく北側が隣地の場合は 3 階建てしか建てられないケースがほとんどです。

の 3 階建ては北側斜線制限によりさらに建築可能空間が削られる場合があります。

高度地域指定がある場合は高度斜線により、北側が斜めに削られ、絶対高さも抑えられます。

美観地区は建物高さの制限があります。

風致地区内は極度に建蔽率と建物高さの制限を受けます。

上記の色々な制限で建築可能空間が狭められた上に駐車場附置義務で多大な駐車場用空間が取られますのでさらに容積率は低下します。

(ホ)建築企画案の作成

(二)の立地調査等に基づき、建築対象地の最適な活用方針を策定します。そして、法的規制等をクリアーし、土地のポテンシャルを最大限に生かした建築計画を作成します。

作成した建築計画に基づき、短期の資金収支（資金計画）と長期の資金収支（収支シミュレーション）を行います。

(a)資金計画は、初期投資額の全てを正確に見積った上で、予備費も加えた初期投資総額を算出します（コラム参照）。工事費は初期投資の大半を占めますのでその見積りは特に慎重に行います。そして、ご所有の資産のうち自己資金として充当可能な金額、賃貸保証金から充当可能な金額、借入限度額計算に基づく借入金充当額を求め、初期投資総額に見合う資金調達案を策定します。自己資金が少ない場合は、建築実行の初期段階で資金ショートを起こしやすいので、タイムスケジュールを作成して、資金の出入りを厳密にチェックします。

(b)収支シミュレーションは、市場調査に基づき、安全確実な賃料設定を行うことが大切です。経費の見積りは甘くなりがちですので個別に厳密に見積り、正確な総額を積み上げます。収入金額から支出金額を差引きして、単体の建物建築による毎年の差引税引前資金余剰金を算出します。さらに他の所得、所得税等、修繕積立金等を加減して毎年の差引税引後資金余剰金（可処分所得）まで算出し、現状との比較を行います。

次に建築後における資産・負債の相続税評価額を算出して、相続が発生した場合の相続税額を第二次相続まで計算し、建築前の相続税額との比較を行います。

作成した建築企画案が、当初想定した収益性と相続税軽減効果を有するものか、十分な検証を行います。

また、建物のグレード・ボリューム・完成後の周辺街並との関係を瞬時に理解できる資料として、完成予想図は重要です。完成予想図を作るために企画提案者は平面図に表現されない数々の検討を行いますので、提案書の計画的密度においても、完成予想図の有無で、大きな差があると考えて間違いありません。

コラム：初期投資総額の算出

賃貸建物建築には土地の取得費や建設工事費以外にも諸々の費用が発生します。
次のような費用を見込んでおく必要があります。

(イ)土地取得関連費（土地から取得の場合）

- ・土地代
- ・測量費 20～100万円程度（明示等の要否により異なる）
- ・不動産仲介料 土地代×3%
- ・不動産取得税（業務系建物の場合） 土地取得費×70%×3%（住宅系は固定資産評価割合 全額控除可能）
- ・所有権移転登記登録免許税 土地取得費×70%×1%
固定資産評価割合
- ・司法書士手数料 10～30万円程度

(ロ)解体整地費

- ・RC建物で地上部：4～5万円/坪、地下部：8～10万円/坪程度
- ・木造建物で2～3万円/坪、鉄骨建物で3～4万円/坪程度

(ハ)建築関連費

- ・工事費 坪単価（45～60万円/坪程度）×施工床面積
- ・企画・設計・監理料 工事費×5～7%程度
- ・公共負担金 行政により異なる
- ・近隣対策費 ケースバイケース
- ・電波障害調査費・対策費 調査だけなら20～50万円程度
- ・不動産取得税（業務系建物の場合） 建設費×60%×3%（住宅系は全額固定資産評価割合 控除可能）
- ・保存登記登録免許税 建設費×60%×0.2%
- ・司法書士手数料 5～30万円程度
- ・火災保険料

(ニ)その他

- ・抵当権設定登録免許税 借入総額×0.4%
- ・借入保証料 借入総額×2%程度
- ・借入手数料 50万円程度
- ・工事中金利 （各借入金額×利息×借入月数/12）
- ・入居者募集費用 月額賃料×1～2ヶ月
- ・消費税

(3) 請負業者選定のプロセス

収益性の改善と相続税の軽減に最大限に寄与する建築企画案を作成して、いざ建築実行に移行する前に行うべき非常に重要なプロセスが請負業者の選定です。

通常、建築企画段階の資料で工事費の正確な予想をするのは難しく、これは、ハウスメーカー・建設会社が行った建築企画提案の場合も同様です。建築企画段階の予想工事費には多分に安全率が見込まれています。また、一般的に工事費の妥当性の指標として施工面積当り単価(いわゆる坪単価)が用いられ、坪 45 万円、50 万円といった金額だけが取り上げられていますが、実は「施工面積」の算定方法に共通のルールは無く、施工面積の算定を操作すれば、坪単価の数字を下げるすることができます。ですから、坪単価だけでハウスメーカー・建設会社等の予想工事費の妥当性を判断するのは大変危険です。ハウスメーカー・建設会社が建築企画を行い、そのまま受注し、請負業者となる場合は、このあいまいな想定工事費がそのまま実工事費ということになり、以後のコストコントロールはほとんど不可能ということになります。一方、通常的设计施工分離方式では、実施設計終了後の着工直前に見積りを行いますので、設計段階での綿密なコストコントロールが不可能です。そのため、建築企画段階で作成した資金計画の検証が着工直前まで行えないこととなり、事業上、非常にリスクを伴うこととなります。

そこで、米国式の PM 方式(注1)と英国式の D+B 方式(注2)を組み合わせた方式が賃貸建物建築には有効です。

建築実行に入る前に精度の高い概算見積ができる資料を作成し、その資料のもとに請負業者数社で入札を行います。同時に VE 提案(注3)の受付も行います。入札金額の査定及び VE 提案の内容評価を行い、値交渉等を経て、コスト的にも技術・品質的にも最も評価・信頼できる請負業者を内定します。

この方式のメリットは、次のとおりです。

- ・競争原理により、工事費が下がります。
- ・建築実行の前に工事費がほぼ確定しますので投資上のリスクがなくなります。
- ・入札時に請負業者の施工上の高度なノウハウを提供してもらうことによりコスト削減が出来ます。(通常は請負業者の利潤になる部分です。)
- ・早い段階から、請負業者は工事の準備をできるので工期が短くなり、資材・人員の確保も高水準に行えます。

この方式は、建築企画提案から設計・施工まで熟知し、卓越した知識と経験を有する専門家の助力が成功の鍵となります。そのような専門家が、完全に顧客の立場に立って、建築実行の全ての段階で強力な監督・指導力を発揮してはじめて、コストパフォーマンスに秀でた高品質・低価格の賃貸建物を建築することが可能になります。

入札結果・VE 内容に基づいて、建築計画を調整し、資金計画・収支シミュレーションを再度行い、事業の安全性を確認して、建築実行に移ります。

(注1) PM (プロジェクトマネジメント) 方式

米国には日本流のゼネコンがありませんので、各工事は直接サブコン(鉄骨工事会社、サッシ会社等)に発注されます。設計もそうした各工事の一つと考えて、プロジェクトマネージャーがプロジェクト全体を統括し、調整を行います。日本でも近年はゼネコンに全て任せる方式に疑問がもたれてきており、分離発注など、PM方式が模索されています。CM(コンストラクションマネジメント)という言葉もほぼ同意義で使われます。

(注2) D + B (デザインアンドビルド) 方式

英国の工事発注方式は最近まで日本に近い設計施工または設計・施工分離が中心でしたが、近年はその弊害から、設計のうち、企画・デザイン等建築意匠的な部分と詳細設計・構造設計・設備設計のように工学・技術的な部分を分離し、後者を施工と一体化させる意匠・設計施工分離方式が増えてきています。

(注3) VE (バリューエンジニアリング)

CD(コストダウン)という言葉が通常グレードダウン(=品質を落としてコストを下げる)を意味することに対して、VEは品質・価値を保ちながら、技術力・創意工夫等によりコストを下げることを言います。

(4) 建築実行

建築実行のプロセスは下図に示すとおりです。

主な留意点は下記の点です。

(イ) 基本設計

基本設計が全ての基本になりますので、その出来不出来によって申請の流れと実施設計の流れに多大に影響します。設計者の卓越した経験が必要とされる部分です。

(ロ)調整

工事着工まで、申請の流れと実施設計の流れの間で調整が続きますが、官庁のスタンスが設計者や請負業者の視点になりがちです。顧客の立場で折衝を行える技術的専門家が顧客に代わって指揮をとる必要があります。

(ハ)精算見積

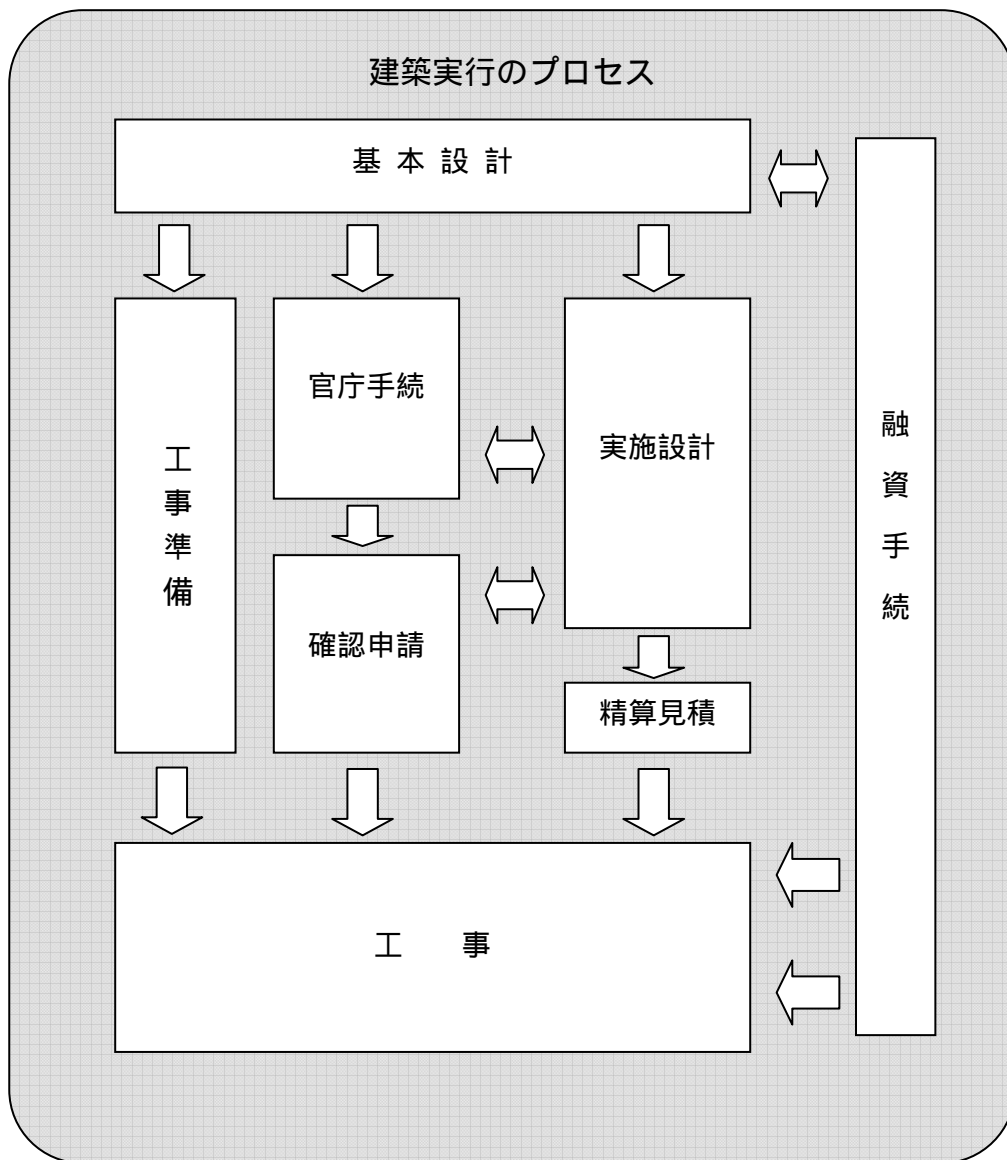
実施設計が完了すると着工に先立って請負業者により詳細な見積りが作成されます。その内容について専門家が概算見積りとの照合等の精査を行って数量・金額の査定をすることが大切です。

(二)工事

建物の品質は、設計図書にその術を記載し、その設計内容に忠実に工事を行うことによって、初めて確保できます。この当たり前のことが賃貸建物ではほとんど守られていないのが実情です。見た目の美しさは誰でも判断できますので重点をおいて設計・施工され、竣工時はどの建物も品質管理が十分行われているように錯覚を受けますが、品質のほとんどは専門家でないとチェックできない躯体工事や隠蔽部分で決まり、経年によって初めて顕在化してくるのです。

また、メーカー指定を行うと発注に競争原理が働かなくなるので、設計図書には使う材料等について同等品記載を行うのが慣習になっています（例えば、会社の製品と同等品）が、この慣習が必ずしもオーナーにメリットをもたらせていません。同等品についての拡大解釈が品質低下を招くことが良くあります。

さらに、建築には工事中の設計変更がつきものです。具体的に姿形のなかったものが姿を現せば、想いと違っていたというのはある程度仕方がないことですが、その多くは、設計者が事前にビジュアルな資料（パース、現物等）を使って最適なタイミングに十分な説明を行えば避けることができ、設計変更による不要な出費をなくすことができます。また、設計変更に伴う工事費の追加等は、その妥当性の検証が大変困難であるといえます。増減見積書によって当初契約の請負金額との調整が必要となった場合、その内容は専門家による十分な査定によらないと、不合理な金額となる場合が多くあります。



(5) 建物管理

毎年の手取り収入は、賃料収入から、固定資産税等の税金、借入金元利返済、維持管理費を差し引いた金額となりますので、手取り収入を増やすために維持管理コストを抑えることに気を取られがちです。

しかし、厳格な品質管理の下に創り上げた賃貸建物も、適切な維持管理・リニューアルを行わなければ、次第に市場競争力を失っていくこととなります。

多くの資産家を悩ませている、古貸家・古アパートの低収益性の問題は、低家賃しか取れない 適切な維持管理・リニューアルが行えないので市場競争力がなくなる、の悪循環により不良資産化を招いたといえます。

また、賃料の集金、入退去管理、賃料値上げ交渉などの人的管理も、ご自身で行うのは煩雑で契約違反など様々な問題に直面することになりますので、管理会社に委託することが通常行われます。

しかし、管理の専門会社の中にも、入居率をあげるため周辺相場より低い家賃設定をしているもの、根拠不明な項目を経費項目に挙げたり、合理性のない高額な管理料を請求してくるもの、短期の収益力の維持にしか注意を払わずに長期的な視点に欠けるもの等、大事な賃貸建物の運営を委託するには問題のあるものも少なくありません。

専門家のアドバイスの下に、将来の市場競争力まで配慮して計画的な維持管理を適正なコストで行う、真に信頼の置ける管理会社を選定することが重要になります。

また、建設後 10～15 年経つと大規模な修繕が必要となりますが、そのための資金を一般的に建設費の 0.5～1% 程度、毎年の余剰金から計画的に積み立てておく必要があります。実際に修繕を行う際は、修繕だから、と簡単に考えるのではなく、先に述べた建築の手順と同じように、修繕企画 請負業者選定 計画の確定 修繕工事、ときっちりとした手順を踏むことが品質の面、コストの面の両面で最良の結果を生みます。

管理会社に委託した場合の維持費・管理費の目安

維持費	実費精算
	戸数 20～50 戸程度で年額 200～400 万円程度
	内容：巡回管理人人件費 25～100 万円
	清掃費 25～100 万円
	消防設備点検費 10～20 万円
	受水槽清掃点検費 10 万円
	E V 点検費 60 万円
	ポンプ点検費 5 万円
	排水管清掃費 5～10 万円
	消耗品費 5～10 万円
	水道高熱費(共用部) 20～50 万円
	修繕費(不定期) 20～500 万円
管理費(人的管理)	収入×5～8%の料率契約

第3 昔からの貸地をご所有のケース

1 問題点の種類

(1) 相続税の納税資金が蓄積されていない。

貸地については、路線価を基に計算した更地価額から借地権の価額を差引いて評価しますが、長年に渡って相続税の評価額に見合った地代収入があげられておらず、このため、相続税の納税資金が蓄積されていないケースが多くあります。

(2) 地代収入が著しく低い。

地代収入が低く、固定資産税を差引いたら赤字になってしまうほど悲惨なケースが多く見られます。

(3) 管理に手こずっている。

貸地の管理が十分できず、あるいは煩わしく困っているケースが多く見られます。

(4) 別の活用を考えているが、明渡しが難しいため実行できない。

借地人から貸地の明渡しを受け、賃貸建物の建築などの有効活用をしたいが、明渡し交渉が難しいため、実行できないケースが多くあります。

2 問題解決の手法

(1) 地代の増額

地代増額請求を定期的に行い、土地の価値に対し適正な利回りとなるよう、地代水準を近づけることが必要です。地代増額を定期的に行っていると、明渡しや売却の機会が増大し、抜本的な有効活用につながります。

(2) 貸地の明渡し

貸地の所有者が期間満了による更新拒絶をする場合に、不動産の有効活用など合理的な理由(正当事由)の法律構成と明渡料の見積りを行ったうえで、貸地の明渡交渉・明渡裁判を行うことは、法律的に正しい手続さえ踏んでいけば極めて現実的なものとなっています。

(3) 貸地の明渡しと有効活用

貸地の明渡しをすることにより、一時的に明渡料の負担が生じますが、その後十分吟味された有効活用を行うことにより、収益を飛躍的に改善することが可能となりますので、さらにこれにより相続税軽減効果も大きく発生します。

したがって、貸地の明渡し及びその後の有効活用をすることにより、資産家の方々の悩みの根本的な部分を解決することができます。

(4) 貸地の売却と買換え

古くからの貸地は、極めて低収益です。したがって、これを売却して、安定高収益の賃貸物件に買換えをすることにより、収益の飛躍的な向上、相続税の軽減等の効果を生じさせることができます。

3 ケーススタディ

(1) A氏のケース

- 貸地の明渡しとロードサイド型店舗の建築 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地…貸地 500 m²、駐車場 2000 m²、自宅 600 m²、土地の時価はすべて路線価で更地価額m²当たり 30 万円

(b)建物…自宅 1,000 万円

(c)その他…金融資産 5,000 万円

(ロ)家族関係

妻、子供 3名

(ハ)現状の収支(年間)

収入

貸地 108 万円 (注 1)

駐車場 1,440 万円 (注 2)

計 1,548 万円

支出

固定資産税 836 万円 (注 3)

計 836 万円

差引計 712 万円

(注 1)坪当たり地代(1ヶ月)600 円

(計算) 600 円 × 500 m² ÷ 3.3058 × 12 ヶ月 = 108 万円

(注 2)15,000 円(一台当たり賃料) × 80 台 × 12 ヶ月 = 1,440 万円

(注 3)貸地 $30 \text{ 万円} \times 500 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 35 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 714 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

$$\begin{array}{l}
 \left. \begin{array}{l}
 \text{自宅敷地} \left\{ \begin{array}{l}
 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合} \\
 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合}
 \end{array} \right\} \\
 \hspace{15em} 70 \text{ 万円}
 \end{array} \right\}
 \end{array}$$

$$\text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

(二) 相続税評価額

土地

貸地	6,000 万円 (注 1)
駐車場	6 億 円 (注 2)
自宅敷地	1 億 8,000 万円 (注 3)
小計	8 億 4,000 万円

建物

自宅建物	1,000 万円
小計	1,000 万円

金融資産	5,000 万円
小計	5,000 万円

計	9 億 円
---	-------

小規模宅地評価減	5,760 万円 (注 4)
課税価格	8 億 4,240 万円

相続税額

夫の相続時	1 億 2,029 万円
妻の相続時	8,547 万円
計	2 億 576 万円

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 500 \text{ m}^2 \times (1 - 0.6) = 6,000 \text{ 万円}$
底地割合

(注 2) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 = 6 \text{ 億円}$

(注3)30万円×600m²=1億8,000万円

(注4)30万円×240m²× $\frac{80}{100}$ =5,760万円

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億5,576万円(=2億576万円 - $\frac{5,000万円}{自己資金}$)

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	779万円	312万円	1,091万円
2年目	779万円	296万円	1,075万円
3年目	779万円	280万円	1,059万円
4年目	779万円	265万円	1,044万円
5年目	779万円	249万円	1,028万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納は不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場のほぼ26%がなくなることとなります。

(計算)

1億5,576万円÷6億円 26%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸地の明渡しを受け、明渡後の土地と駐車場にロードサイド型店舗の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

明渡し面積 500m²

(口)対策に係る資金収支

収入

建築協力金	2億2,687万円(注1)
預り保証金	7,562万円(注2)
預貯金	5,000万円
計	<u>3億5,249万円</u>

支出

貸地明渡料	6,300万円(注3)
明渡手数料	873万円(注4)
建築費	3億250万円(注5)
計	<u>3億7,423万円</u>
差引資金不足	<u>2,174万円…借入金にて調達します</u>

(注1) $30 \text{万円} \times \frac{2500 \text{m}^2}{3.3058} = 2 \text{億} 2,687 \text{万円}$
施工床面積

(注2) $10 \text{万円} \times 2500 \text{m}^2 \div 3.3058 = 7,562 \text{万円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 \times 0.6 \times (1 - 30\%) = 6,300 \text{万円}$
借地権割合 正当事由充足率

(注4) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 \times \frac{1}{2} = 7,500 \text{万円(経済的利益)}$
上記経済的利益の場合の弁護士費用 873万円

(注5) $40 \text{万円} \times 2500 \text{m}^2 \div 3.3058 = 3 \text{億} 250 \text{万円}$
坪当たりの建築費用 施工床面積

(八) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
貸地	108 万円	-
駐車場	1,440 万円	-
建築不動産	-	4,083 万円 (注 1)
計	1,548 万円	4,083 万円
支出		
固定資産税等	835 万円	1,236 万円 (注 2)
維持管理経費	-	204 万円 (注 3)
建築協力金返済	-	1,134 万円 (注 4)
借入金元利金返済	-	144 万円 (注 5)
計	835 万円	2,718 万円
差引計	713 万円	1,365 万円
収支余剰増加額		<u>652 万円</u>

(注 1) $4,500 \text{ 円/坪} \times 2500 \text{ m}^2 \div 3.3058 \times 12 \text{ ヶ月} = 4,083 \text{ 万円}$

固定資産評価割合

(注 2) 店舗敷地 $30 \text{ 万円} \times 2500 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 892 \text{ 万円}$

固定資産評価割合

建築不動産建物 $3 \text{ 億} 250 \text{ 万円} \times 0.5 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 257 \text{ 万円}$

固定資産評価割合

自宅敷地

[$30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$]
	固定資産評価割合	
[$30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円}$]
	固定資産評価割合	
		70 万円 ←

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

(注3) 4,083万円×5% = 204万円

(注4) 2億2,687万円÷20年 = 1,134万円

(注5) 借入金額 2,174万円を利子 3.0%で元利均等 20年返済した場合
初年度元金 80万円、利息 64万円

(二)対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸地	6,000万円	-
建築不動産敷地	-	6億1,500万円(注1)
駐車場	6億円	-
自宅敷地	1億8,000万円	1億8,000万円
小計	8億4,000万円	7億9,500万円
建物		
建築不動産	-	1億587万円(注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億1,587万円
金融資産	5,000万円	-
小計	5,000万円	-
借入金	-	2,174万円
建築協力金		2億2,687万円
預り保証金	-	7,562万円
小計	-	3億2,423万円
計	9億円	5億8,664万円
小規模宅地評価減	5,760万円	5,760万円
課税価格	8億4,240万円	5億2,904万円
評価額差額		3億1,336万円

相続税額

夫の相続時	1億2,029万円	5,783万円
妻の相続時	<u>8,547万円</u>	<u>3,435万円</u>
計	<u>2億576万円</u>	<u>9,218万円</u>
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%; margin: 0;"></div> 相続税軽減額 <u>1億1,358万円</u>	

借地権割合 借家権割合

(注1) $30 \text{万円} \times 2500 \text{m}^2 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 6 \text{億} 1,500 \text{万円}$

貸家建付地

(注2) $3 \text{億} 250 \text{万円} \times 0.5 \times (1 - 0.3) = 1 \text{億} 587 \text{万円}$

固定資産税評価割合 借家権割合

(ホ)納税方法

延納による納税

延納税額 9,218万円

延納期間 20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	461万円	184万円	645万円	(1,091万円)
2年目	461万円	175万円	636万円	(1,075万円)
3年目	461万円	166万円	627万円	(1,059万円)
4年目	461万円	157万円	618万円	(1,044万円)
5年目	461万円	147万円	608万円	(1,028万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

延納で納税は可能です。

(へ) 相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸地	6,000 万円	-
貸家建付地	-	7 億 5,000 万円 (注 2)
駐車場	6 億 円	-
自宅敷地	1 億 8,000 万円	1 億 8,000 万円
小計	8 億 4,000 万円	9 億 3,000 万円
建物		
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
貸家	-	3 億 250 万円 (注 3)
小計	1,000 万円	3 億 1,250 万円
建築協力金	-	2 億 2,687 万円
預り保証金	-	7,562 万円
納税不足額	1 億 5,576 万円	9,218 万円
小計	1 億 5,576 万円	3 億 9,467 万円
合計	6 億 9,424 万円	8 億 4,783 万円
	<div style="border: 1px solid black; width: 200px; margin: 0 auto; height: 15px;"></div>	
	財産増加額 <u>1 億 5,359 万円</u>	

(注 1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注 2) $30 \text{ 万円} \times 2500 \text{ m}^2 = 7 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円}$

(注 3) 建築費投資額 3 億 250 万円

(ト) 納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	108万円	-
店舗	-	4,083万円
駐車場	1,440万円	-
計	<u>1,548万円</u>	<u>4,083万円</u>
支出		
固定資産税	835万円	1,236万円
その他経費	-	204万円
建築協力金返済	-	1,134万円
借入金元金返済	-	144万円
延納税額・利子税	1,091万円	645万円
計	<u>1,926万円</u>	<u>3,363万円</u>
差引計	<u>378万円</u>	<u>720万円</u>
	収支余剰増加額 <u>1,098万円</u>	

(チ)まとめ

貸地の明渡しを行い、明渡後の更地と駐車場にロードサイド店舗を建築する今回の事例では、相続税が2億600万円から9,200万円となり、1億1,400万円の軽減効果があり、収益性も対策前より収支余剰額が1,100万円増加します。

(2) B氏のケース

- 貸地の明渡しと事業用定期借地権設定による活用 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地……貸地700㎡、駐車場1000㎡、自宅400㎡、土地の時価は自宅は路線価で更地価額㎡当たり30万円、その他は路線価で更地価額㎡当たり40万円

(b)建物……自宅1,000万円

(c)その他・・・金融資産 7,000 万円

(口)家族関係

子供 3名

(八)現状の収支(年間)

収入

貸地 177 万円(注 1)

駐車場 900 万円(注 2)

計 1,077 万円

支出

固定資産税 600 万円(注 3)

計 600 万円

差引計 477 万円

(注 1) 坪当たり地代(1ヶ月)700 円

$$(計算) 700 円 \times 700 \text{ m}^2 \div 3.3058 \times 12 \text{ ヶ月} = 177 \text{ 万円}$$

(注 2) 15,000 円(一台当たり賃料) \times 50 台 \times 12 ヶ月 = 900 万円

(注 3) 貸地 $40 \text{ 万円} \times 700 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 65 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $40 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 476 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 28 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合
42 万円 ←

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

(二)相続税評価額

土地

貸地 1億1,200万円 (注1)

駐車場 4億 円 (注2)

自宅敷地 1億2,000万円 (注3)

小計 6億3,200万円

建物

自宅建物 1,000万円

小計 1,000万円

金融資産 7,000万円

小計 7,000万円

合計 7億1,200万円

小規模宅地評価減 5,760万円 (注4)

課税価格 6億5,440万円

相続税額

相続税額(子供3人) 1億7,875万円

(注1) $40 \text{万円} \times 700 \text{m}^2 \times (1 - 0.6) = 1 \text{億} 1,200 \text{万円}$
底地割合

(注2) $40 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 = 4 \text{億円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 400 \text{m}^2 = 1 \text{億} 2,000 \text{万円}$

(注4) $30 \text{万円} \times 240 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 5,760 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億875万円(=1億7,875万円 - 7,000万円)
自己資金

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	544万円	218万円	762万円
2年目	544万円	207万円	751万円
3年目	544万円	196万円	740万円
4年目	544万円	185万円	729万円
5年目	544万円	174万円	718万円
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納は不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場のほぼ27%がなくなることとなります。

(計算)

1億875万円 ÷ 4億円 27%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸地の明渡しを受け、明渡後の土地と駐車場に事業用定期借地権の設定を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

明渡し面積 700 m²

(ロ)対策に係る資金収支

収入

預り保証金 1億3,600万円 (注1)

計 1億3,600万円

支出

貸地明渡料 1億80万円 (注2)

明渡手数料 1,467万円 (注3)

計 1億1,547万円

差引資金余剰 2,053万円

(注1) $40 \text{万円} \times 1700 \text{m}^2 \times 20\% = 1 \text{億} 3,600 \text{万円}$

(注2) $40 \text{万円} \times 700 \text{m}^2 \times 0.6 \times (1 - 40\%) = 1 \text{億} 80 \text{万円}$
借地権割合 正当事由充足率

(注3) $40 \text{万円} \times 700 \text{m}^2 \times \frac{1}{2} = 1 \text{億} 4,000 \text{万円}$ (経済的利益)

上記経済的利益の場合の弁護士費用 1,467万円

(ハ)対策後の収支

収入

対策実行前

対策実行後

貸地 177万円 1,851万円 (注1)

駐車場 900万円 -

計 1,077万円 1,851万円

支出

固定資産税等 600万円 868万円 (注2)

計 600万円 868万円

差引計 477万円 983万円

収支余剰増加額 506万円

(注1) $3,000 \text{円/坪} \times 1700 \text{m}^2 \div 3.3058 \times 12 \text{ヶ月} = 1,851 \text{万円}$

(注2) 定期借地の底地 $40 \text{万円} \times 1700 \text{m}^2 \times 0.7 \times (\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000}) = 809 \text{万円}$
固定資産評価割

$$\begin{array}{l}
 \left[\begin{array}{l}
 \text{自宅敷地} \left\{ \begin{array}{l}
 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合} \\
 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 28 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合}
 \end{array} \right. \\
 \left. \begin{array}{l}
 42 \text{ 万円} \leftarrow
 \end{array} \right. \\
 \\
 \text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}
 \end{array}$$

(二) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
自宅		
貸地	1 億 1,200 万円	-
定期借地権敷地	-	5 億 4,400 万円 (注 1)
駐車場	4 億 円	-
自宅敷地	1 億 2,000 万円	1 億 2,000 万円
小計	6 億 3,200 万円	6 億 6,400 万円
建物		
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	1,000 万円
金融資産	7,000 万円	9,053 万円
小計	7,000 万円	9,053 万円
預り保証金	-	7,534 万円 (注 2)
小計	-	7,534 万円
合計	7 億 1,200 万円	6 億 8,919 万円
小規模宅地評価減	5,760 万円	5,760 万円
課税価格	6 億 5,440 万円	6 億 3,159 万円
		評価額差額 <u>2,281 万円</u>
相続税額		
相続税額 (子供 3 人)	1 億 7,875 万円	1 億 6,963 万円
		相続税軽減額 <u>912 万円</u>

(注1) 借地権者に帰属する経済的利益

$$1 \text{ 億 } 3,600 \text{ 万円} - (1 \text{ 億 } 3,600 \text{ 万円} \times 0.554) = 6,065 \text{ 万円}$$

年 3%、20 年の複利現価率

更地価額

$$40 \text{ 万円} \times 1700 \text{ m}^2 = 6 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円}$$

底地価額

$$6 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} - (6 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} \times \frac{6,065 \text{ 万円}}{6 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円}} \times \frac{14.877}{14.877})$$

$$= 6 \text{ 億 } 1,935 \text{ 万円(A)}$$

$$6 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} \times 80\% = 5 \text{ 億 } 4,400 \text{ 万円... (B)}$$

(B) < (A) のため 5 億 4,400 万円となる。

(注2) 1 億 3,600 万円 \times 0.554 = 7,534 万円

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 7,910 \text{ 万円} (= \text{1 億 } 6,963 \text{ 万円} - \text{9,053 万円})$$

相続税額 金融資産

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	396 万円	158 万円	554 万円	(762 万円)
2 年目	396 万円	150 万円	546 万円	(751 万円)
3 年目	396 万円	142 万円	538 万円	(740 万円)
4 年目	396 万円	134 万円	530 万円	(729 万円)
5 年目	396 万円	127 万円	523 万円	(718 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

延納で納税は可能です。

(へ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸地	1億1,200万円	6億8,000万円 (注2)
駐車場	4億 円	-
自宅敷地	1億2,000万円	1億2,000万円
小計	<u>6億3,200万円</u>	<u>8億 円</u>
建物		
自宅建物	<u>1,000万円</u>	<u>1,000万円</u>
小計	1,000万円	1,000万円
預り保証金	-	1億3,600万円
納税不足額	<u>1億 875万円</u>	<u>7,910万円</u>
小計	<u>1億 875万円</u>	<u>2億1,510万円</u>
合計	<u>5億3,335万円</u>	<u>5億9,490万円</u>
	財産増加額	<u>6,165万円</u>

(注 1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注 2) $40 \text{万円} \times 1700 \text{m}^2 = 6 \text{億} 8,000 \text{万円}$

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	177 万円	1,851 万円
店舗	-	-
駐車場	900 万円	-
計	<u>1,077 万円</u>	<u>1,851 万円</u>
支出		
固定資産税	600 万円	868 万円
延納税額・利子税	762 万円	554 万円
計	<u>1,362 万円</u>	<u>1,422 万円</u>
差引計	<u>285 万円</u>	<u>429 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>714 万円</u>

(チ)まとめ

貸地の明渡しを行い、明渡後の更地と駐車場に定期借地権を設定する今回の事例では、相続税の軽減効果は殆どありませんが、資金負担なしで土地の有効活用ができ、収益性の面では対策前より年間 700 万円収支余剰額が増加します。また、定期借地契約期間の終了後には更地で土地が返還されるのも大きなメリットです。

(3) C 氏のケース

貸地の明渡し、売却とマンションの建築

(事例の説明)

(イ)財産の状況

- (a)土地・・・貸宅地 4000 m²、駐車場 2000 m²、自宅 600 m²、土地の時価は貸宅地、駐車場は路線価で更地価額m²当り 50 万円、自宅は路線価で更地価額m²当り 30 万円
- (b)建 物・・・自宅 1,000 万円
- (c)その他・・・金融資産 5,000 万円

(口)家族関係

妻、子供3名

(八)現状の収支(年間)

収入

貸宅地 1,016 万円 (注 1)

駐車場 1,800 万円 (注 2)

計 2,816 万円

支出

固定資産税 1,743 万円 (注 3)

計 1,743 万円

差引計 1,073 万円

(注 1) 坪当たり地代(1ヶ月)700 円

(計算) $700 \text{ 円} \times 4000 \text{ m}^2 \div 3.3058 \times 12 \text{ ヶ月} = 1,016 \text{ 万円}$

(注 2) $15,000 \text{ 円(一台当たり賃料)} \times 100 \text{ 台} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,800 \text{ 万円}$

(注 3) 貸宅地 $50 \text{ 万円} \times 4000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 466 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $50 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 1,190 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合

70 万円 ←

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

(二)相続税評価額

土地

貸宅地 8億 円 (注1)

駐車場 10億 円 (注2)

自宅敷地 1億8,000万円 (注3)

小計 19億8,000万円

建物

自宅建物 1,000万円

小計 1,000万円

金融資産 5,000万円

小計 5,000万円

計 20億4,000万円

小規模宅地評価減 5,760万円 (注4)

課税価格 19億8,240万円

相続税額

夫の相続時 3億7,910万円

妻の相続時 3億1,459万円

計 6億9,369万円

(注1) $50 \text{万円} \times 4000 \text{m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{\text{底地割合}}) = 8 \text{億円}$

(注2) $50 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 = 10 \text{億円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 600 \text{m}^2 = 1 \text{億}8,000 \text{万円}$

(注4) $30 \text{万円} \times 240 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 5760 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 6億4,369万円(= 6億9,369万円 - 5,000万円)
自己資金

延納期間 20年、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	3,218万円	1,287万円	4,505万円
2年目	3,218万円	1,223万円	4,441万円
3年目	3,218万円	1,159万円	4,377万円
4年目	3,218万円	1,094万円	4,312万円
5年目	3,218万円	1,030万円	4,248万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納は不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場の64%以上がなくなることとなります。

(計算)

6億4,369万円 ÷ 10億円 64%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸宅地の一部明渡しを受け、残りを売却し、明渡後の土地と駐車場に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

明渡し面積 1000 m²、売却面積 3000 m²とします。

(口)対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	6億	円	(注1)
譲渡費用	3,000	万円	(注2)
譲渡所得税等	2,160	万円	(注3)
建築不動産の預り保証金	4,500	万円	(注4)
計	5億9,340	万円	

支出

貸宅地明渡料	2億1,000	万円	(注5)
明渡手数料	2,457	万円	(注6)
建築費	9億	円	(注7)
計	11億3,457	万円	

差引資金不足 5億4,117万円・・・借入金にて調達します

(注1) $50 \text{万円} \times 3000 \text{m}^2 \times (1 - \underline{0.6}) = 6 \text{億円}$
底地割合

(注2) $6 \text{億円} \times \underline{5\%} = 3,000 \text{万円}$
手数料率

(注3) 買換えの特例を適用した場合の譲渡所得税等：

$$\{6 \text{億円} \times 20\% - (6 \text{億円} \times 5\% + 3,000 \text{万円}) \times 20\% \} \times 20\% = 2,160 \text{万円}$$

(注4) $\frac{9 \text{億円} \times 10\%}{12 \text{ヶ月}} \times 6 \text{ヶ月} = 4,500 \text{万円}$
月間の賃料収入

(注5) $50 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times \underline{0.6} \times (1 - \underline{0.3}) = 2 \text{億} 1,000 \text{万円}$
底地割合 正当事由充足率

(注6) $50 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times \frac{1}{2} = 2 \text{億} 5,000 \text{万円}$ (経済的利益)
上記経済的利益の場合の弁護士費用 2,457万円

(注7) $\frac{50 \text{万円} \times 3000 \text{m}^2 \times 200\%}{3.3058} = 9 \text{億円}$
坪当たりの建築費用 施工床面積

(八) 対策後の収支

収入	対策実行前	対策実行後
貸宅地	1,016 万円	-
駐車場	1,800 万円	-
建築不動産	-	9,000 万円 (注 1)
計	2,818 万円	9,000 万円
支出		
固定資産税等	1,743 万円	977 万円 (注 2)
維持管理経費	-	1,350 万円 (注 3)
借入金元金返済	-	3,017 万円 (注 4)
計	1,743 万円	5,344 万円
差引計	1,073 万円	3,656 万円
収支余剰増加額		<u>2,583 万円</u>

(注 1) 9 億円 × 10% = 9,000 万円
表面利回り

(注 2) 建築不動産敷地 $50 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 350 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

建築不動産建物 $9 \text{ 億円} \times 0.6 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 540 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合
70 万円

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

(注 3) 9,000 万円 × 15% = 1,350 万円

(注 4) 借入金額 5 億 4,117 万円を利率 3.7% で元利均等 30 年返済した場合
元金 1,015 万円 支払利息 2,002 万円

(二)対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後	対策実行 10 年後
土地			
貸宅地	8 億 円	-	-
建築不動産敷地		12 億 3,000 万円 (注1)	12 億 3,000 万円
駐車場	10 億 円		-
自宅敷地	1 億 8,000 万円	1 億 8,000 万円	1 億 8,000 万円
小計	19 億 8,000 万円	14 億 1,000 万円	14 億 1,000 万円
建物			
建築不動産	-	3 億 7,800 万円 (注2)	2 億 9,757 万円 (注3)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	3 億 8,800 万円	3 億 757 万円
金融資産	5,000 万円	5,000 万円	5,000 万円
小計	5,000 万円	5,000 万円	5,000 万円
借入金	-	5 億 4,117 万円	4 億 2,102 万円 (注4)
預り保証金	-	4,500 万円	4,500 万円
小計	-	5 億 8,617 万円	4 億 6,602 万円
合計	20 億 4,000 万円	12 億 6,183 万円	13 億 155 万円
小規模宅地評価減	5,760 万円	5,760 万円	5,760 万円
課税価格	19 億 8,240 万円	12 億 423 万円	12 億 4,395 万円
		評価額差額	<u>7 億 3,845 万円</u>
相続税額			
夫の相続時	3 億 7,910 万円	2 億 170 万円	2 億 1,063 万円
妻の相続時	3 億 1,459 万円	1 億 5,784 万円	1 億 6,578 万円
計	6 億 9,369 万円	3 億 5,954 万円	3 億 7,641 万円
		相続税軽減額	<u>3 億 1,728 万円</u>

借地権割合 借家権割合

(注1) $50 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times \frac{(1 - 0.6 \times 0.3)}{\text{貸家建付地}} = 12 \text{ 億} 3,000 \text{ 万円}$

(注2) $9 \text{ 億円} \times \frac{0.6}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 3 \text{ 億} 7,800 \text{ 万円}$

(注3) $3 \text{ 億} 7,800 \text{ 万円} \times (1 - \frac{10}{47}) = 2 \text{ 億} 9,757 \text{ 万円}$

(注4) 借入金 5 億 4,117 万円の 10 年後残高 4 億 2,102 万円

(注5) 毎年の余剰金の増加額は贈与により次世代に移転し蓄積するものとします。

(ホ) 納税方法(対策実行 10 年後)

延納による納税

延納税額 1 億 8,071 万円(= $\frac{3 \text{ 億} 7,641 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{5,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}} - \frac{1 \text{ 億} 4,570 \text{ 万円}}{\text{相続人に移した資金(注1)}}$)

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	904 万円	361 万円	1,265 万円	(4,505 万円)
2 年目	904 万円	343 万円	1,247 万円	(4,441 万円)
3 年目	904 万円	325 万円	1,229 万円	(4,377 万円)
4 年目	904 万円	307 万円	1,211 万円	(4,312 万円)
5 年目	904 万円	289 万円	1,193 万円	(4,248 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

延納で納税は十分可能です。

(注1) 毎年の税引後余剰金増加額 1,541 万円(= $\frac{3,656 \text{ 万円}}{\text{対策実行後}} - \frac{1,073 \text{ 万円}}{\text{対策実行}} - \frac{1,042 \text{ 万円}}{\text{所得増額}}$)
を 3 人の子供と 3 人の孫に贈与します。

贈与税の計算 $1,506 \text{ 万円} \div 6 \text{ 人} - \frac{110 \text{ 万円}}{\text{非課税}} = 141 \text{ 万円}$

$(141 \text{ 万円} \times 10\%) \times 6 \text{ 人} = 84 \text{ 万円}$

年間の移転額 $1,541 \text{ 万円} - 84 \text{ 万円} = 1,457 \text{ 万円}$

10 年間の移転額 $1,457 \text{ 万円} \times 10 \text{ 年分} = 1 \text{ 億} 4,570 \text{ 万円}$

(へ) 相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行 10 年後
土地		
貸宅地	8 億 円	-
貸家建付地	-	15 億 円 (注 1)
駐車場	2 億 7,000 万円	-
自宅敷地	1 億 8,000 万円	1 億 8,000 万円
小計	12 億 5,000 万円	16 億 8,000 万円
建物		
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
貸家	-	7 億 851 万円 (注 2)
小計	1,000 万円	7 億 1,851 万円
借入金	-	4 億 2,102 万円
預り保証金	-	4,500 万円
納税不足額	-	1 億 8,071 万円
小計	-	6 億 4,672 万円
合計	12 億 6,000 万円	17 億 5,178 万円
財産増加額		<u>4 億 9,178 万円</u>

(注 1) 50 万円 × 3000 m² = 15 億円

(注 2) 建築投資額 9 億円 × (1 - $\frac{10}{47}$) = 7 億 851 万円

(ト)相続税納税後の収支

	対策実行前	対策実行 10 年後
収入		
貸宅地	1,016 万円	-
貸家(収益不動産)	-	9,000 万円
駐車場	486 万円	-
計	1,502 万円	9,000 万円
支出		
固定資産税(土地)	874 万円	976 万円
維持管理経費	-	1,350 万円
借入金元利金返済	-	3,017 万円
延納税額・利子税	-	1,265 万円
計	874 万円	6,608 万円
差引計	628 万円	2,392 万円
収支余剰増加額		<u>1,764 万円</u>

(チ)まとめ

貸宅地の一部明渡しと一部売却を行い、明渡し後の更地と駐車場に建物を建築する今回の事例では、相続税が6億9,000万円から3億7,000万円に3億2,000万円も軽減する大きな効果があり、収益性も収支余剰額が1,700万円と大幅に増加します。低収益の貸地と駐車場を高収益不動産に変えることでこのような大きな効果が発生します。今回は、一部の貸地を売却し、建築資金に充当することで、借入金を低額に抑えることが可能となっています。

(4) D氏のケース

- 貸地の売却と新築マンションの購入 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

- (a) 土地・・・貸宅地 3000 m²、駐車場 1000 m²、自宅 600 m²、土地の時価はすべて路線価で更地価額m²当たり 40 万円
- (b) 建物・・・自宅 1,000 万円
- (c) その他・・・金融資産 5,000 万円

(口) 家族関係

子供 4名

(八) 現状の収支(年間)

収入

貸宅地 653万円 (注1)

駐車場 780万円 (注2)

計 1,433万円

支出

固定資産税 865万円 (注3)

計 865万円

差引計 568万円

(注1) 坪当たり地代(1ヶ月)600円

$$(計算) 600円 \times 3000 m^2 \div 3.3058 \times 12ヶ月 = 653万円$$

(注2) 13,000円(一台当たり賃料) \times 50台 \times 12ヶ月 = 780万円

(注3) 貸宅地 $40万円 \times 3000 m^2 \times 0.7 \times (\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000}) = 280万円$
固定資産評価割合

駐車場 $40万円 \times 1000 m^2 \times 0.7 \times (\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000}) = 476万円$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 40万円 \times 200 m^2 \times 0.7 \times (\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000}) = 18万円 \\ 40万円 \times 400 m^2 \times 0.7 \times (\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000}) = 74万円 \end{array} \right]$
固定資産評価割合
92万円 ←

自宅建物 $1,000万円 \times (\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000}) = 17万円$

(二)相続税評価額

土地

貸宅地	4億8,000万円(注1)
駐車場	4億円(注2)
自宅敷地	2億4,000万円(注3)
小計	11億2,000万円

建物

自宅建物	1,000万円
小計	1,000万円

金融資産	5,000万円
小計	5,000万円

合計	11億8,000万円
----	------------

小規模宅地評価減 7,680万円(注4)

課税価格	11億320万円
------	----------

相続税額

相続税額(子供4人)	3億3,728万円
------------	-----------

(注1) $40\text{万円} \times 3000\text{m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{100}) = 4\text{億}8,000\text{万円}$
底地割合

(注2) $40\text{万円} \times 1000\text{m}^2 = 4\text{億円}$

(注3) $40\text{万円} \times 600\text{m}^2 = 2\text{億}4,000\text{万円}$

(注4) $40\text{万円} \times 240\text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,680\text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 2億8,728万円(=3億3,728万円 - 5,000万円)
自己資金

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	1,436万円	575万円	2,011万円
2年目	1,436万円	546万円	1,982万円
3年目	1,436万円	517万円	1,953万円
4年目	1,436万円	488万円	1,924万円
5年目	1,436万円	460万円	1,896万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納は不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場のほぼ70%がなくなることとなります。

(計算)

2億8,728万円÷4億円 72%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸宅地の売却を行い、その資金で収益不動産を買換により購入することにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(口)対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	4億8,000万円	(注1)
譲渡経費	2,400万円	(注2)
譲渡所得税等	1,728万円	(注3)
計	<u>4億3,872万円</u>	

支出

買換購入資産	6億	円
購入諸費用(3%)	<u>1,800万円</u>	
計	<u>6億1,800万円</u>	

差引資金不足 1億7,928万円 …… 借入金にて調達します

(注1) 相続税評価額で売却できるものとします。

(注2) $4億8,000万円 \times \frac{5\%}{\text{手数料率}} = 2,400万円$

(注3) 買換えの特例を適用した場合の譲渡所得税等：

$$\{4億8,000万円 \times 20\% - (4億8,000万円 \times 5\% + 2,400万円) \times 20\% \} \times 20\% \\ = 1,728万円$$

(八) 対策実行後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸宅地	653 万円	-
駐車場	780 万円	780 万円
新規賃貸物件	-	4,800 万円 (注 1)
計	1,433 万円	5,580 万円
支出		
固定資産税等	864 万円	820 万円 (注 2)
維持管理経費	-	720 万円 (注 3)
借入返済	-	999 万円 (注 4)
計	864 万円	2,540 万円
差引計	569 万円	3,040 万円
収支余剰増加額		<u>2,471 万円</u>

(注 1) 6 億円 × 8% = 4,800 万円
表面利回り

(注 2) 駐車場 $40 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 476 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

買換資産敷地 $6 \text{ 億円} \times 40\% \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円}$
土地割合 固定資産評価割合

買換資産建物 $6 \text{ 億円} \times 60\% \times 0.5 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 180 \text{ 万円}$
固定資産評価割合 建物割合

5 年経過後は、固定資産税の 1/2 減免は適用されない。

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 40 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 18 \text{ 万円} \\ \text{固定資産評価割合} \\ 40 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 74 \text{ 万円} \\ \text{固定資産評価割合} \end{array} \right]$
92 万円 ←

$$\text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

(注3) 4,800 万円×15% = 720 万円

(注4) 借入金 1 億 7,928 万円 金利 3.7% 30 年元利均等返済

元金 336 万円 支払利息 663 万円

(二) 対策実行後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後	対策実行 10 年後
土地			
貸宅地	4 億 8,000 万円	-	-
買換資産敷地	-	1 億 9,680 万円 (注1)	1 億 9,680 万円
駐車場	4 億 円	4 億 円	4 億 円
自宅敷地	2 億 4,000 万円	2 億 4,000 万円	2 億 4,000 万円
小計	11 億 2,000 万円	8 億 3,680 万円	8 億 3,680 万円
建物			
買換資産建物	-	1 億 2,600 万円 (注2)	9,919 万円 (注3)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	1 億 3,600 万円	1 億 919 万円
金融資産	5,000 万円	5,000 万円	5,000 万円
小計	5,000 万円	5,000 万円	5,000 万円
借入金	-	1 億 7,928 万円	1 億 3,954 万円 (注4)
小計	-	1 億 7,928 万円	1 億 3,954 万円
合計	11 億 8,000 万円	8 億 4,352 万円	8 億 5,645 万円
小規模宅地評価減	7,680 万円	7,680 万円	7,680 万円
課税価格	11 億 320 万円	7 億 6,672 万円	7 億 7,965 万円
		評価額差額	<u>3 億 2,355 万円</u>
相続税額			
相続税額(子供4人)	3 億 3,728 万円	2 億 268 万円	2 億 785 万円
		相続税軽減額	<u>1 億 2,943 万円</u>

$$\text{(注 1) } 6 \text{ 億円} \times \frac{\text{借地権割合} \times \text{借家権割合}}{\text{土地割合} \times \text{貸家建付地}} = 1 \text{ 億 9,680 万円}$$

$$\text{(注 2) } 6 \text{ 億円} \times \frac{\text{建物割合} \times \text{固定資産評価割合} \times \text{借家権割合}}{\text{固定資産税評価額}} = 1 \text{ 億 2,600 万円}$$

$$\text{(注 3) } 1 \text{ 億 2,600 万円} \times \left(1 - \frac{10}{47}\right) = 9,919 \text{ 万円}$$

(注 4) 借入 1 億 7,928 万円の 10 年後残高

(注 5) 毎年の余剰金の増加額は、贈与により次世代に移転し、蓄積するものとします。

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 915 \text{ 万円} (= \frac{2 \text{ 億 785 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{5,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}} - \frac{1 \text{ 億 4,870 万円}}{\text{相続人等に移転した資金(注 1)}})$$

延納期間 20 年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	46 万円	18 万円	64 万円	(2,011 万円)
2 年目	46 万円	17 万円	63 万円	(1,982 万円)
3 年目	46 万円	16 万円	62 万円	(1,953 万円)
4 年目	46 万円	16 万円	62 万円	(1,924 万円)
5 年目	46 万円	15 万円	61 万円	(1,896 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

延納で納税は十分可能です。

$$\text{(注 1) 毎年の余剰金 } 1,566 \text{ 万円} (= \frac{3,040 \text{ 万円}}{\text{対策実行後}} - \frac{569 \text{ 万円}}{\text{対策実行前}} - \frac{905 \text{ 万円}}{\text{所得税等増加分}})$$

を 4 人の子供と 3 人の孫に贈与します。

$$\text{贈与税の計算} \quad 1,566 \text{ 万円} \div 7 \text{ 人} - 110 \text{ 万円} = 113 \text{ 万円}$$

$$113 \text{ 万円} \times 10\% \times 7 \text{ 人} = 79 \text{ 万円}$$

$$\text{年間の移転額} \quad 1,566 \text{ 万円} - 79 \text{ 万円} = 1,487 \text{ 万円}$$

$$\text{10 年間の移転額} \quad 1,487 \text{ 万円} \times 10 \text{ 年分} = 1 \text{ 億 4,870 万円}$$

(ハ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行 10 年後
土地		
貸宅地	4 億 8,000 万円	-
貸家建付地	-	2 億 4,000 万円 (注 1)
駐車場	8,420 万円	4 億 円
自宅敷地	2 億 4,000 万円	2 億 4,000 万円
小計	8 億 420 万円	8 億 8,000 万円
建物		
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
貸家	-	2 億 8,340 万円 (注 2)
小計	1,000 万円	2 億 9,340 万円
借入金	-	1 億 3,954 万円
納税不足額	-	915 万円
小計	-	1 億 4,869 万円
合計	8 億 1,420 万円	10 億 2,471 万円
財産増加額		2 億 1,051 万円

(注 1) $6 \text{ 億円} \times 40\% = 2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円}$
土地割合

(注 2) $6 \text{ 億円} \times 60\% \times (1 - \frac{10}{47}) = 2 \text{ 億 } 8,340 \text{ 万円}$
建物割合

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸宅地	653 万円	-
貸家	-	4,800 万円
駐車場	163 万円	780 万円
計	816 万円	5,580 万円
支出		
固定資産税	487 万円	821 万円
その他経費	0	720 万円
借入返済	0	999 万円
延納税額・利子税	0	64 万円
計	487 万円	2,604 万円
差引計	329 万円	2,976 万円
	収支余剰増加額	<u>2,647 万円</u>

(チ)まとめ

低収益しか生まない貸宅地を売却し、売却額と同額の買換資産を購入する今回の事例では、相続税が3億3,700万円から2億700万円に1億3,000万円も軽減する効果とともに、収支余剰額が2,600万円と大幅に増加する収益性の向上効果が得られます。

(5) E 氏のケース

- 貸地の等価交換による区分所有建物の取得 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地・・・貸地 3000 m²、自宅 500 m²、土地の時価は路線価ベースで更地価 0. 額 m²当たり 30 万円

(b)その他・・・金融資産 2,000 万円

(口) 家族関係

妻、子供 2 名

(八) 現状の収支

収入

貸地	653 万円 (注 1)
計	653 万円

支出

固定資産税等	283 万円 (注 2)
計	283 万円
差引計	370 万円

(注 1) 坪当たり地代(1 ヶ月)600 円

$$600 \text{ 円} \times 3000 \text{ m}^2 \div 3.3058 \times 12 \text{ ヶ月} = 653 \text{ 万円}$$

(注 2) 貸地 $30 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 210 \text{ 万円}$

固定資産評価割

自宅敷地 $30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円}$

固定資産評価割

$$30 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42 \text{ 万円}$$

自宅建物 $1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$

$$209 \text{ 万円} + 14 \text{ 万円} + 42 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 283 \text{ 万円}$$

(二)相続税評価額

土地	
貸地	3億6,000万円(注1)
自宅敷地	1億5,000万円(注2)
小計	<u>5億1,000万円</u>
建物	
自宅建物	1,000万円
小計	<u>1,000万円</u>
金融資産	2,000万円
小計	<u>2,000万円</u>
合計	5億4,000万円
小規模宅地評価減	5,760万円(注3)
課税価格	<u><u>4億8,240万円</u></u>
相続税額	
夫の相続時	5,498万円
妻の相続時	3,736万円
計	<u><u>9,234万円</u></u>

(注1)30万円×3000㎡×(1 - 0.6) = 3億6,000万円

(注2)30万円×500㎡ = 1億5,000万円

(注3)30万円×240㎡× $\frac{80}{100}$ = 5,760万円

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 7,234 万円(= 9,234 万円 - 2,000 万円)

金融資産

延納期間 20 年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	362 万円	145 万円	507 万円
2 年目	362 万円	137 万円	499 万円
3 年目	362 万円	130 万円	492 万円
4 年目	362 万円	123 万円	485 万円
5 年目	362 万円	116 万円	478 万円
⋮	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納不可能となります。

(b)物納による場合

自宅の約半分(48%)がなくなることになります。

(計算)

7,234 万円 ÷ 1 億 5,000 万円 48%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸地について借地人とともに等価交換事業により建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(ロ)前提条件

(a)建築関係

土地	9 億円(土地の権利は地主 3 億 6,000 万円、 借地人 5 億 4,000 万円)
建物建築費	10 億 8,000 万円(= <u>60 万円</u> × <u>1,800 坪</u>) 坪当たり工事単価 施工床面積
販売経費	6,480 万円(= 10 億 8,000 万円×6%)

自宅敷地 56 万円

自宅建物 17 万円

36 万円 + 102 万円 + 56 万円 + 17 万円 = 211 万円

(注 3) 1,785 万円×15% = 267 万円

(二)対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
建築不動産敷地	-	1 億 2,693 万円 (注 1)
借地	3 億 6,000 万円	-
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	5 億 1,000 万円	2 億 7,693 万円
建物		
建築不動産建物	-	7,161 万円 (注 2)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	8,161 万円
金融資産	2,000 万円	2,000 万円
小計	2,000 万円	2,000 万円
合計	5 億 4,000 万円	3 億 7,854 万円
小規模宅地評価減	5,760 万円	5,760 万円
課税価格	4 億 8,240 万円	3 億 2,094 万円

評価額差額 1 億 6,146 万円

相続税額

夫の相続時	5,498 万円	2,666 万円
妻の相続時	3,736 万円	1,409 万円
計	9,234 万円	4,075 万円

相続税軽減額 5,159 万円

$$(注1) 30 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times 17.2\% \times \left(\frac{1 - \frac{\text{借地権割合}}{\text{取得割合}} \times \frac{\text{借地権割合}}{\text{貸家建付地}}}{1} \right) = 1 \text{ 億} 2,693 \text{ 万円}$$

$$(注2) \left(\frac{\text{販売単価}}{\text{土地単価}} - \frac{\text{9 億円}}{1,440 \text{ 坪}} \right) \times 248 \text{ 坪} \times \frac{\text{固定資産評価割合}}{0.5} \times (1 - 0.3) = 7,161 \text{ 万円}$$

(ホ)納税方法の検討

延納による納税

延納税額 $2,075 \text{ 万円} (= \frac{4,075 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{2,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}})$

延納期間 20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	104万円	42万円	146万円	(507万円)
2年目	104万円	39万円	143万円	(499万円)
3年目	104万円	37万円	141万円	(492万円)
4年目	104万円	35万円	139万円	(485万円)
5年目	104万円	33万円	137万円	(478万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

延納で納税は十分可能です。

(ハ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	-	1億5,480万円 (注2)
借地	3億6,000万円	-
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	5億1,000万円	3億480万円
建物		
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	-	2億460万円 (注3)
小計	1,000万円	2億1,460万円
納税不足額	7,234万円	2,075万円
合計	4億4,766万円	4億9,865万円
財産増加額		<u>5,099万円</u>

(注1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算している。

(注2) $30\text{万円} \times 3000\text{m}^2 \times 17.2\% = 1\text{億}5,480\text{万円}$

取得割合

(注3) $(145\text{万円} - 9\text{億円} \div 1,440\text{坪}) \times 248\text{坪} = 2\text{億}460\text{万円}$

販売単価 土地単価 取得坪数

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家(収益不動産)	-	1,785 万円
貸地	653 万円	-
計	653 万円	1,785 万円
支出		
固定資産税(土地)	282 万円	211 万円
その他経費	-	267 万円
延納税額・利子税	507 万円	146 万円
計	789 万円	624 万円
差引計	136 万円	1,161 万円
	収支余剰増加額	<u>1,297 万円</u>

(チ)まとめ

相続税軽減と収益性向上を図りたいが、明渡料や建築に多額の借入は避けたいといったケースで、今回の事例のように等価交換事業を活用するのも非常に有効な方法です。今回は貸地を等価交換により収益不動産に変換することで、相続税が9,200万円から4,000万円に5,200万円軽減し、収支余剰額も1,300万円増加します。

第4 古い貸家、古いアパート、古いオフィスビルをご所有のケース

1 問題点の種類

- (1)古い貸家、アパート、オフィスビルは賃料収入が著しく低水準であること。
- (2)低い賃料収入に比べて固定資産税、都市計画税、相続税等の公租公課の負担が著しく大きいこと。
- (3)借家法のもとで貸家の明渡しは困難であるという固定観念にとらわれ、貸家の建替えなどの有効活用をしないままで放置しているという例が非常に多いこと。
- (4)相続税の納税資金の蓄積ができていない。

2 問題解決の手法

(1) 貸家の賃料増額

貸家の賃料増額を確実に行うことにより土地又は建物の価値に対し適正な利回りを確保することができます。また、賃料増額を定期的に行っていると、適時に貸家の返還を受けたり、賃借人に貸家とその敷地を売却したりする機会が増大し、資産の有効活用につながっていきます。

(2) 貸家の明渡し

貸家の所有者が不動産の有効活用など合理的な理由(正当事由)に基づき貸家の明渡しを行うことは、法律的に正しい手続さえ踏んでいけば極めて現実的なものとなっています。

(3) 貸家の明渡しと有効活用

貸家の明渡しをすることにより一時的に明渡料の負担が生じますが、その後十分吟味された有効活用を行うことにより、収益を飛躍的に改善することが可能となり、さらに相続税軽減効果も大きく発生します。

従って、貸家の明渡し及びその後の有効活用をすることにより資産家の方々の悩みの根本的な部分を解決することができます。

(4) 貸家の売却と買換え

古くからの貸家は、極めて低収益です。したがって、これをその敷地ごと売却して、安定高収益の賃貸物件に買換えをすることにより、収益の飛躍的な向上、相続税の軽減等の効果を生じさせることができます。

3 ケーススタディ

(1) F氏のケース

- 貸家の明渡しとマンション建築 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地・・・貸家の敷地 400 m²、駐車場 1000 m²、自宅 500 m²、土地の時価はすべて路線価で更地価額m²当たり 30 万円

(b)建物・・・戸建貸家(10戸のうち6戸空家)、相続税評価額 1,800 万円(固定資産税評価額 2,580 万円)自宅評価額 1,000 万円

(c)その他・・・金融資産 3,000 万円

(ロ)家族関係

妻、子供 3名

(ハ)現状の収支(年間)

収入

貸家	168 万円(注 1)
駐車場	576 万円(注 2)
計	744 万円

支出

固定資産税	501 万円(注 3)
その他経費	30 万円
計	531 万円
差引計	213 万円

(注 1) 35,000 円(一戸当たり家賃) × 4 戸 × 12 ヶ月 = 168 万円

(注 2) 10,000 円(一台当たり賃料) × 48 台 × 12 ヶ月 = 576 万円

(注 3) 固定資産税

$$\text{貸家建付地} \quad 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 28 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

$$\text{駐車場} \quad 30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

借地権割合 借家権割合

$$(注1) 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times \left(\frac{1 - 0.6 \times 0.3}{\text{貸家建付地}} \right) = 9,840 \text{ 万円}$$

$$(注2) 30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 = 3 \text{ 億円}$$

$$(注3) 30 \text{ 万円} \times 500 \text{ m}^2 = 1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円}$$

$$(注4) 30 \text{ 万円} \times 240 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} = 5,760 \text{ 万円}$$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

$$\text{延納税額 } 6,860 \text{ 万円} \left(= \frac{9,860 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{3,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}} \right)$$

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	343万円	137万円	480万円
2年目	343万円	130万円	473万円
3年目	343万円	123万円	466万円
4年目	343万円	117万円	460万円
5年目	343万円	110万円	453万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場の約23%がなくなることとなります。

(計算)

$$6,860 \text{ 万円} \div 3 \text{ 億円 } 23\%$$

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸家の明渡しを受け、明渡後の土地に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(口)対策に係る資金収支

収入

建築不動産の預り保証金 900万円 (注1)

計 900万円

支出

貸家明渡料 432万円 (注2)

明渡手数料 348万円 (注3)

建築費 1億8,000万円 (注1)

計 1億8,780万円

差引資金不足 1億7,880万円 …… 借入金にて調達します

(注1) 建築等に係る前提事項

建築費 1億8,000万円、入居者よりの預り保証金 900万円(賃料6ヶ月分)

借家人権利 正当事由

(注2) $\{30 \text{万円} \times 400 \text{m}^2 \div 10 \text{戸} \times (0.6 \times 0.3) \times (100 - 50)\% \} \times 4 \text{戸} = 432 \text{万円}$

一戸当たりの明渡し料見積額

(注3) 弁護士費用計算上の一戸当たりの経済的利益

$(30 \text{万円} \times 400 \text{m}^2 \div 10 \text{戸}) \times \frac{1}{3} = 400 \text{万円}$ 弁護士費用 87万円

87万円 \times 4戸 = 348万円

(八)対策実行後の収支(年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	168 万円	1,800 万円 (注 1)
駐車場	576 万円	576 万円
計	744 万円	2,376 万円
支出		
固定資産税(土地)	440 万円	440 万円
固定資産税(建物)	60 万円	107 万円 (注 2)
その他経費	30 万円	270 万円 (注 3)
借入金元利金返済	-	987 万円 (注 4)
計	530 万円	1,804 万円
差引計	214 万円	572 万円
収支余剰増加額		<u>358 万円</u>

(注 1) 家賃収入・・・建築費の年 10%と仮定

(注 2) $1 \text{億} 8,000 \text{万円} \times \frac{50\%}{1000} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 90 \text{万円}$
 固定資産評価割合

$90 \text{万円} + \frac{17 \text{万円}}{\text{自宅}} = 107 \text{万円}$

(注 3) 家賃収入の 15%と仮定

(注 4) 借入金額 1億 7,880 万円を利子 3.7%で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策実行後の相続税評価額(建築後初年度)

相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	9,840 万円	9,840 万円
駐車場	3 億 円	3 億 円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	5 億 4,840 万円	5 億 4,840 万円
建物		
貸家建物	1,800 万円	6,300 万円 (注 1)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	2,800 万円	7,300 万円
金融資産	3,000 万円	3,000 万円
小計	3,000 万円	3,000 万円
借入金	-	1 億 7,880 万円
預り保証金	-	900 万円
小計	-	1 億 8,780 万円
合計	6 億 640 万円	4 億 6,360 万円
小規模宅地評価減	5,760 万円	5,760 万円
課税価格	5 億 4,880 万円	4 億 600 万円
	評価額差額 <u>1 億 4,280 万円</u>	

相続税額

夫の相続時	6,128 万円	3,629 万円
妻の相続時	3,732 万円	1,860 万円
計	9,860 万円	5,489 万円
	相続税軽減額 <u>4,371 万円</u>	

(注 1) $1 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} \times \frac{50\%}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 6,300 \text{ 万円}$

固定資産評価割合 借家権割合

(ホ)納税方法

延納による納税

延納税額 2,489 万円(= 5,489 万円 - 3,000 万円)

相続税額 金融資産

延納期間 20 年 利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	124 万円	50 万円	174 万円
2 年目	124 万円	47 万円	171 万円
3 年目	124 万円	45 万円	169 万円
4 年目	124 万円	42 万円	166 万円
5 年目	124 万円	40 万円	164 万円
	⋮	⋮	⋮

毎年の余剰金で十分納税できます。

(へ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	9,840 万円	9,840 万円
駐車場	3 億 円	3 億 円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	<u>5 億 4,840 万円</u>	<u>5 億 4,840 万円</u>
建物		
貸家建物	1,800 万円	1 億 8,000 万円 (注 2)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	<u>2,800 万円</u>	<u>1 億 9,000 万円</u>
金融資産	-	-
小計	<u>-</u>	<u>-</u>
借入金	-	1 億 7,880 万円
預り保証金	-	900 万円
納税不足額	<u>6,860 万円</u>	<u>2,489 万円</u>
小計	<u>6,860 万円</u>	<u>2 億 1,269 万円</u>
合計	<u>5 億 780 万円</u>	<u>5 億 2,571 万円</u>
	財産増加額	<u>1,791 万円</u>

(注 1) 比較のため、対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注 2) 建築費投資額 1 億 8,000 万円

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	168 万円	1,800 万円
駐車場	576 万円	576 万円
計	744 万円	2,376 万円
支出		
固定資産税(土地)	440 万円	440 万円
固定資産税(建物)	60 万円	107 万円
その他経費	30 万円	270 万円
借入金元金返済	-	987 万円
延納税額・利子税	480 万円	174 万円
計	1,010 万円	1,978 万円
差引計	266 万円	398 万円
	収支余剰増加額	<u>664 万円</u>

(チ)まとめ

貸家の明渡しを行い、新築マンション等を建築する今回の事例では、相続税が9,900万円から5,500万円に、4,400万円軽減する効果があり、必要資金を全額借入金で調達するのにもかかわらず、年間収支余剰額も660万円増加します。

(2) G氏のケース

- アパートの明渡しとマンション建築 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地・・・貸家の敷地 800 m²、駐車場 500 m²、自宅 500 m²、土地の時価はすべて路線価で更地価額m²当たり 30 万円

(b)建物・・・アパート(20戸のうち10戸空家)、相続税評価額 1,800 万円(固定資産税評価額 2,580 万円)自宅評価額 1,000 万円

(c)その他・・・金融資産 3,000 万円

(口)家族関係

妻、子供 3名

(八)現状の収支(年間)

収入

アパート 420 万円(注 1)

駐車場 360 万円(注 2)

計 780 万円

支出

固定資産税 350 万円(注 3)

その他経費 160 万円

計 510 万円

差引計 270 万円

(注 1) 35,000 円(一戸当たり家賃) × 10 戸 × 12 ヶ月 = 420 万円

(注 2) 10,000 円(一台当たり賃料) × 30 台 × 12 ヶ月 = 360 万円

(注 3) 固定資産税

$$\text{貸家建付地 } 30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

$$\text{駐車場 } 30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 178 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

$$\text{自宅敷地 } \left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42 \text{ 万円} \end{array} \right] = 56 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

$$\text{自宅建物 } 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

$$\text{貸家建物 } 2,580 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 43 \text{ 万円}$$

(二)相続税評価額

土地

貸家建付地	1億9,680万円 (注1)
駐車場	1億5,000万円 (注2)
自宅敷地	<u>1億5,000万円 (注3)</u>
小計	4億9,680万円

建物

貸家建物	1,800万円
自宅建物	<u>1,000万円</u>
小計	2,800万円

金融資産	<u>3,000万円</u>
小計	<u>3,000万円</u>

合計 5億5,480万円

小規模宅地評価減 5,760万円 (注4)

課税価格 4億9,720万円

相続税額

夫の相続時	5,225万円
妻の相続時	<u>2,958万円</u>
計	<u><u>8,183万円</u></u>

借地権割合 借家権割合

(注1) $30 \text{万円} \times 800 \text{m}^2 \times \left(1 - \frac{0.6}{100} \times \frac{0.3}{100}\right) = 1 \text{億} 9,680 \text{万円}$
貸家建付地

(注2) $30 \text{万円} \times 5000 \text{m}^2 = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$

(注4) $30 \text{万円} \times 240 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 5,760 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 5,183 万円(= $\frac{8,183 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{3,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}}$)

延納期間 20 年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	259 万円	104 万円	363 万円
2 年目	259 万円	98 万円	357 万円
3 年目	259 万円	93 万円	352 万円
4 年目	259 万円	88 万円	347 万円
5 年目	259 万円	83 万円	342 万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場の約 35%がなくなることとなります。

(計算)

5,183 万円 ÷ 3 億円 35%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

アパートの明渡しを受け、明渡後の土地に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

建築不動産の預り保証金 1,200 万円 (注 1)

計 1,200 万円

支出

アパート明渡料 1,080 万円 (注 2)

明渡手数料 870 万円 (注 3)

建築費 2 億 4,000 万円 (注 1)

計 2 億 5,950 万円

差引資金不足 2 億 4,750 万円 … 借入金にて調達します

(注 1) 建築等に係る前提事項

建築費 2 億 4,000 万円、入居者よりの預り保証金 1,200 万円

借家人権利 正当事由

(注 2) $\frac{\{30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \div 20 \text{ 戸} \times (0.6 \times 0.3) \times (100 - 50) \%\}}{\text{一戸当たりの明渡し料見積額}} \times 10 \text{ 戸} = 1,080 \text{ 万円}$

(注 3) 弁護士費用計算上の一戸当たりの経済的利益

$(30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \div 20 \text{ 戸}) \times \frac{1}{3} = 400 \text{ 万円}$ 弁護士費用 87 万円

87 万円 $\times 10 \text{ 戸} = 870 \text{ 万円}$

(八)対策実行後の収支(年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	2,400 万円 (注 1)
駐車場	360 万円	360 万円
計	780 万円	2,760 万円
支出		
固定資産税(土地)	289 万円	289 万円
固定資産税(建物)	60 万円	137 万円 (注 2)
その他経費	160 万円	360 万円 (注 3)
借入金元金返済	-	1,367 万円 (注 4)
計	509 万円	2,153 万円
差引計	271 万円	607 万円
	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="border-top: 1px solid black; width: 100px; height: 10px;"></div> <div style="border-top: 1px solid black; width: 100px; height: 10px;"></div> </div>	
	収支余剰増加額 <u>336 万円</u>	

(注 1) 家賃収入・・・建築費の年 10%と仮定

(注 2) 固定資産税

$$2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{50\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 120 \text{ 万円}$$

$$120 \text{ 万円} + \frac{17 \text{ 万円}}{\text{自宅}} = 137 \text{ 万円}$$

(注 3) 家賃収入の 15%と仮定

(注 4) 借入金額 2 億 4,750 万円を利子 3.7%で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策実行後の相続税評価額(建築後初年度)

相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	1億9,680万円	1億9,680万円
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	4億9,680万円	4億9,680万円
建物		
貸家建物	1,800万円	8,400万円 (注1)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	2,800万円	9,400万円
金融資産	3,000万円	3,000万円
小計	3,000万円	3,000万円
借入金	-	2億4,750万円
預り保証金	-	1,200万円
小計	-	2億5,950万円
合計	5億5,480万円	3億6,130万円
小規模宅地評価減	5,760万円	5,760万円
課税価格	4億9,720万円	3億370万円
		評価額差額 <u>1億9,350万円</u>

相続税額

夫の相続時	5,225万円	2,055万円
妻の相続時	2,958万円	927万円
計	8,183万円	2,982万円
		相続税軽減額 <u>5,201万円</u>

(注1) 1億8,000万円 × $\frac{50\%}{}$ × (1 - $\frac{0.3}{}$) = 6,300万円

固定資産評価割合 借家権割合

(ホ)納税方法

現金による納税

2,982 万円 < 3,000 万円

相続税額 金融資産

現金による納税が可能となります

(ヘ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	1 億 9,680 万円	1 億 9,680 万円
駐車場	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	<u>4 億 9,680 万円</u>	<u>4 億 9,680 万円</u>
建物		
貸家建物	1,800 万円	2 億 4,000 万円 (注 1)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	<u>2,800 万円</u>	<u>2 億 5,000 万円</u>
金融資産	-	18 万円 (注 2)
小計	<u>-</u>	<u>18 万円</u>
借入金	-	2 億 4,750 万円
預り保証金	-	1,200 万円
納税不足額	5,183 万円	-
小計	<u>5,183 万円</u>	<u>2 億 5,950 万円</u>
合計	<u>4 億 7,297 万円</u>	<u>4 億 8,748 万円</u>
	財産増加額	<u>1,451 万円</u>

(注 1) 建築費投資額 2 億 4,000 万円

(注 2) 3,000 万円 - 2,982 万円 = 18 万円

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	2,400 万円
駐車場	360 万円	360 万円
計	780 万円	2,760 万円
支出		
固定資産税(土地)	289 万円	289 万円
固定資産税(建物)	60 万円	134 万円
その他経費	160 万円	360 万円
借入金元利金返済	-	1,367 万円
延納税額・利子税	363 万円	-
計	872 万円	2,150 万円
差引計	92 万円	610 万円

収支余剰増加額 702 万円

(チ)まとめ

アパートの明渡しを行い、新築マンション等を建築する今回の事例では、相続税が 8,200 万円から 3,000 万円に、5,200 万円軽減する効果があり、必要資金を全額借入金で調達するのにもかかわらず、年間収支余剰額も 700 万円増加します。

(3) H 氏のケース

- 既存テナントの立退きとリニューアルによる賃料アップ -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地・・・テナントビル敷地 300 m² (土地の時価は路線価で更地価額 m² 当り 100 万円)、自宅 500 m² (土地の時価は路線価で更地価額 m² 当り 30 万円)、駐車場 500 m² (土地の時価は路線価で更地価額 m² 当たり 30 万円)

(b)建物・・・テナントビル(固定資産税評価額 1 億円、15 年前に 3 億円で建築)、自宅固定資産税評価額 1,000 万円

(c)その他・・・金融資産 3,000 万円

(ロ)家族関係

妻、子供 3名

(ハ)現状の収支(年間)

収入

テナントビル 960万円 (注1)

駐車場 450万円 (注2)

計 1,410万円

支出

固定資産税 757万円 (注3)

その他経費 282万円

計 1,039万円

差引計 371万円

(注1) $\frac{200 \text{万円}}{\text{月額家賃}} \times \frac{40\%}{\text{稼働率}} \times 12 \text{ヶ月} = 960 \text{万円}$

月額家賃 稼働率

(注2) $15,000 \text{円/台} \times 25 \text{台} \times 12 \text{ヶ月} = 450 \text{万円}$

(注3) 固定資産税

テナントビル敷地 $100 \text{万円} \times 300 \text{m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{万円}$

テナントビル $1 \text{億円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 170 \text{万円}$

駐車場 $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 178 \text{万円}$

自宅敷地 $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 35 \text{万円}$

自宅建物 $1,000 \text{万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{万円}$

$357 \text{万円} + 170 \text{万円} + 178 \text{万円} + 35 \text{万円} + 17 \text{万円} = 757 \text{万円}$

(二)相続税評価額

土地

テナント	2億3,700万円 (注1)
駐車場	1億5,000万円 (注2)
自宅敷地	<u>1億5,000万円 (注3)</u>
小計	5億3,700万円

建物

テナントビル	7,000万円 (注4)
自宅建物	<u>1,000万円</u>
小計	8,000万円

金融資産	<u>3,000万円</u>
小計	3,000万円

保証金預り金	<u>800万円</u>
小計	<u>800万円</u>

合計 6億3,900万円

小規模宅地評価減 7,900万円 (注5)

課税価格 5億6,000万円

相続税額

夫の相続時	6,324万円
妻の相続時	<u>3,899万円</u>
計	<u><u>1億 223万円</u></u>

(注1) $100 \text{万円} \times 300 \text{m}^2 \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 2 \text{億} 3,700 \text{万円}$

(注2) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$

(注4) $1 \text{億円} \times (1 - \underline{0.3}) = 7,000 \text{万円}$
借家権割合

(注5) テナントビル敷地

$$2 \text{ 億 } 3,700 \text{ 万円} \times \frac{200\text{m}^2}{300\text{m}^2} \times \frac{50}{100} = 7,900 \text{ 万円}$$

(ホ) 納税方法の検討

(a) 延納による場合

延納税額 7,223 万円 (= 1 億 223 万円 - 3,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	361 万円	144 万円	505 万円
2 年目	361 万円	137 万円	498 万円
3 年目	361 万円	130 万円	491 万円
4 年目	361 万円	123 万円	484 万円
5 年目	361 万円	116 万円	477 万円
	⋮	⋮	⋮

毎年の余剰金での納税は不可能と判断されます。

(b) 物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場の約 48% がなくなることとなります。

(計算)

$$7,223 \text{ 万円} \div 1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 円} = 48\%$$

(対策案のシミュレーション)

(イ) 対策の概要

テナントの立退きとリニューアルによる賃料アップを行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

前提条件

- ・ テナントの明渡料及び明渡手数料は、2,007 万円かかるものとし(計算根拠は後述)。
- ・ リニューアルに要する費用は 5,000 万円かかるものとし。
- ・ リニューアル後の賃料は、坪当り 10,000 円で 100% 稼動により、年間賃料収入は 3,600 万円に向上するものとし。

- ・ 明渡し及びリニューアルに必要な資金は借入により調達し、15年元利均等返済、年利3%で返済するものとします。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

保証金収入	3,000万円 (注1)
計	3,000万円

支出

明渡料	1,260万円 (注2)
明渡手数料	747万円 (注2)
保証金返却額	800万円
リニューアル費用	5,000万円
計	7,807万円
差引資金不足	4,807万円 … 借入金にて調達します

(注1) 保証金収入

賃料月額の10ヶ月 3,000万円

(計算) 10,000円/坪 × 300坪 × 10ヶ月分 = 3,000万円

(注2) 明渡料と明渡費用

明渡料

$$100 \text{万円} \times 300 \text{m}^2 \times (\underbrace{0.7 \times 0.3}_{\text{借家人権利}}) \times \underbrace{40\%}_{\text{テナント入居率}} \times \underbrace{(1 - 50\%)}_{\text{正当事由不足率}} = 1,260 \text{万円}$$

明渡弁護士費用

$$100 \text{万円} \times 300 \text{m}^2 \times \underbrace{40\%}_{\text{テナント入居率}} \times \frac{1}{2} = 6,000 \text{万円 (経済的利益)}$$

6,000万円に対する弁護士費用 747万円

(八)対策実行後の毎年の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
テナントビル	960 万円	3,600 万円 (注 1)
駐車場	450 万円	450 万円
計	1,410 万円	4,050 万円
支出		
固定資産税	757 万円	757 万円
その他経費	282 万円	607 万円 (注 2)
借入金返済	-	384 万円 (注 3)
計	1,039 万円	1,748 万円
差引計	371 万円	2,302 万円
	資金余剰増加額	<u>1,931 万円</u>

(注 1) $10,000 \text{ 円/坪} \times 300 \text{ 坪} \times 12 \text{ ヶ月分} = 3,600 \text{ 万円}$

(注 2) 賃料収入 $\times 15\%$

(注 3) 借入金額 4,807 万円、15 年、年利 2.5%、元利均等返済

(二)対策実行後の相続税評価額

相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
テナントビル敷地	2億3,700万円	2億3,700万円
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	5億3,700万円	5億3,700万円
建物		
テナントビル	7,000万円	7,000万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	8,000万円	8,000万円
金融資産		
小計	3,000万円	3,000万円
保証金預り金	800万円	3,000万円
借入金	-	4,807万円
小計	800万円	7,807万円
合計	6億3,900万円	5億6,893万円
小規模宅地評価減	7,900万円	7,900万円
課税価格	5億6,000万円	4億8,993万円
	評価額差額	<u>7,007万円</u>

相続税額

夫の相続時	6,324万円	5,098万円
妻の相続時	3,899万円	2,848万円
計	1億223万円	7,946万円
	相続税軽減額	<u>2,277万円</u>

(ホ)対策実行後の相続税の納税方法

延納による場合

延納税額 4,946 万円 (= 7,946 万円 - 3,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	247 万円	99 万円	346 万円
2 年目	247 万円	94 万円	341 万円
3 年目	247 万円	89 万円	336 万円
4 年目	247 万円	84 万円	331 万円
5 年目	247 万円	79 万円	326 万円
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮

増加した収益で延納は余裕を持って行うことができます。

(ヘ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
テナントビル敷地	2 億 3,700 万円	2 億 3,700 万円
駐車場	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	5 億 3,700 万円	5 億 3,700 万円
建物		
テナントビル	7,000 万円	1 億 2,000 万円 (注 1)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	8,000 万円	1 億 3,000 万円
保証金債務	800 万円	3,000 万円
借入金	-	4,807 万円
相続税債務	7,223 万円	4,946 万円
小計	8,023 万円	1 億 2,753 万円
合計	5 億 3,677 万円	5 億 3,947 万円
	財産増加額	<u>270 万円</u>

(注1) 7,000万円 + 5,000万円 = 1億2,000万円

リニューアル費用

(ト) 相続発生後の毎年の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
テナントビル	960万円	3,600万円
駐車場	450万円	450万円
計	1,410万円	4,050万円
支出		
固定資産税	757万円	757万円
その他経費	282万円	607万円
借入返済	-	384万円
相続税延納	505万円	346万円
計	1,544万円	2,094万円
差引計	134万円	1,956万円
	収支余剰増加額 <u>2,090万円</u>	

(チ) まとめ

今回の事例では、テナントビルのリニューアルにより、相続税が1億200万円から7,900万円に、2,300万円減少し、収益性も収支余剰額が2,100万円と増加し、相続税の延納を余裕をもって行なえる状況となります。

(4) I氏のケース

- 貸家の売却と新築マンションの購入 -

(対策案のシミュレーション)

(イ) 対策の概要

貸家とその敷地とともに賃借人に売却し、その資金で他の新築マンションを購入し、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。財産の状況等の前提条件は(1) F氏のケースと同一とします。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	3,000 万円 (注 1)
譲渡経費	480 万円 (注 2)
譲渡所得税等	345 万円 (注 3)
購入不動産の預り保証金	960 万円 (注 4)
計	<u>9,735 万円</u>

支出

新規購入費用	2 億 4,000 万円
計	<u>2 億 4,000 万円</u>
差引資金不足	<u>1 億 4,265 万円</u> … 借入金にて調達します

(注 1) 貸家の底地は更地価額の 8 割で売却できるものとします。

$$30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.8 = 9,600 \text{ 万円}$$

(注 2) $9,600 \text{ 万円} \times 5\% = 480 \text{ 万円}$

(注 3) 事業用資産の買換の特例を適用します。

$$\{ 9,600 \text{ 万円} \times 20\% - \underbrace{(9,600 \text{ 万円} \times 5\%)}_{\text{概算取得費}} + \underbrace{480 \text{ 万円}}_{\text{譲渡経費}} \} \times 20\% \\ = 345 \text{ 万円}$$

(注 4) 預り保証金は家賃の 6 ヶ月分とします。

$$\frac{2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times 8\%}{\text{月間の賃料収入}} \div 12 \text{ ヶ月} \times 6 \text{ ヶ月} = 960 \text{ 万円}$$

(八)対策実行後の毎年の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	168 万円	1,920 万円 (注 1)
駐車場	576 万円	576 万円
計	744 万円	2,946 万円
支出		
固定資産税等 (従来分)	500 万円	430 万円 (注 2)
固定資産税等 (新規分)	-	94 万円 (注 3)
その他経費	30 万円	288 万円 (注 4)
借入金返済	-	776 万円 (注 5)
計	530 万円	1,588 万円
差引計	214 万円	908 万円
	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="border-top: 1px solid black; width: 100px; height: 10px;"></div> <div style="border-top: 1px solid black; width: 100px; height: 10px;"></div> </div>	
	収支余剰増加額 <u>694 万円</u>	

(注 1) 家賃収入 購入金額の 8%とします。

$$2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times 8\% = 1,920 \text{ 万円}$$

(注 2) 500 万円 - 27 万円 - 43 万円 = 430 万円

$$\begin{aligned}
 \text{(注 3) 買換不動産敷地} & \quad 2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{40\%}{\text{土地割合}} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) \\
 & = 22 \text{ 万円}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{買換不動産建物} & \quad 2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{50\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) \\
 & = 72 \text{ 万円}
 \end{aligned}$$

$$22 \text{ 万円} + 72 \text{ 万円} = 94 \text{ 万円}$$

(注 4) 1,920 万円 \times 15% = 288 万円

(注 5) 借入金額 1 億 4,265 万円、年利 3.5%、30 年元利均等返済

(二)対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	9,840 万円	7,872 万円 (注 1)
駐車場	3 億 円	3 億 円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	5 億 4,840 万円	5 億 2,872 万円
建物		
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
貸家建物	1,800 万円	5,040 万円 (注 2)
小計	2,800 万円	6,040 万円
金融資産	3,000 万円	3,000 万円
小計	3,000 万円	3,000 万円
保証金預り金	-	1 億 4,265 万円
借入金	-	960 万円
小計	-	1 億 5,225 万円
合計	6 億 640 万円	4 億 6,687 万円
小規模宅地評価減	5,760 万円	5,760 万円
課税価額	5 億 4,880 万円	4 億 927 万円

評価額差額 1 億 3,953 万円

相続税額

夫の相続時	6,128 万円	3,687 万円
妻の相続時	3,732 万円	1,892 万円
計	9,860 万円	5,579 万円

相続税軽減額 4,281 万円

$$\begin{aligned}
 & \text{借地権割合} \quad \text{借家権割合} \\
 \text{(注1)} \quad & 2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \underbrace{40\%}_{\text{土地割合}} \times \left(1 - \underbrace{0.6}_{\text{貸家建付地}} \times \underbrace{0.3}_{\text{貸家}} \right) = 7,872 \text{万円} \\
 \text{(注2)} \quad & 2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \underbrace{60\%}_{\text{建物割合}} \times \underbrace{50\%}_{\text{固定資産評価割合}} \times \left(1 - \underbrace{0.3}_{\text{貸家}} \right) = 5,040 \text{万円}
 \end{aligned}$$

(ホ)納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 2,579 \text{万円} (= \underbrace{5,579 \text{万円}}_{\text{相続税額}} - \underbrace{3,000 \text{万円}}_{\text{金融資産}})$$

延納期間 20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	129万円	52万円	181万円	(480万円)
2年目	129万円	49万円	178万円	(473万円)
3年目	129万円	46万円	175万円	(466万円)
4年目	129万円	44万円	173万円	(460万円)
5年目	129万円	41万円	170万円	(453万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	
⋮	⋮	⋮	⋮	

増加した収益で延納は余裕を持って納税することができます。

(へ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	9,840 万円	9,600 万円
駐車場	3 億 円	3 億 円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	<u>5 億 4,840 万円</u>	<u>5 億 4,600 万円</u>
建物		
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円 (注 1)
貸家建物	1,800 万円	1 億 4,400 万円
小計	<u>2,800 万円</u>	<u>1 億 5,400 万円</u>
借入金	-	1 億 4,265 万円
預り保証金	-	960 万円
納税不足額	6,860 万円	2,579 万円
小計	<u>6,860 万円</u>	<u>3,539 万円</u>
合計	<u>5 億 780 万円</u>	<u>5 億 2,196 万円</u>
	財産増加額	<u>1,416 万円</u>

(注 1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注 2) $2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times 40\% = 9,600 \text{万円}$
土地割合

(注 3) $2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times 60\% = 1 \text{億} 4,400 \text{万円}$
建物割合

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	168 万円	1,920 万円
駐車場	576 万円	576 万円
計	744 万円	2,496 万円
支出		
固定資産税(土地)	440 万円	336 万円
固定資産税(建物)	60 万円	94 万円
その他経費	30 万円	288 万円
借入返済	-	776 万円
延納税額・利子税	480 万円	181 万円
計	1,010 万円	1,675 万円
差引計	266 万円	821 万円
収支余剰増加額		<u>1,087 万円</u>

(チ)まとめ

貸家の明渡し後の売却と、売却資金による収益物件への買換購入を行う今回の事例では、相続税が9,900万円から5,600万円に4,300万円軽減する効果とともに、収益性の向上についても1,100万円の収支余剰増加額の効果があります。

(5) J氏のケース

- アパートの明渡しと明渡後売却と新築マンションの購入 -

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

アパートの明渡しを受け、明渡後の土地を売却して、その資金で他の新築マンションを購入し、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。財産の状況等の前提条件は(2) G氏のケースと同一とします。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	2億4,000万円 (注1)
譲渡経費	720万円 (注2)
譲渡所得税等	805万円 (注3)
購入不動産の預り保証金	960万円 (注4)
計	2億3,435万円

支出

貸家明渡料	1,080万円 (注5)
明渡手数料	870万円 (注6)
新規購入費用	2億4,000万円
計	2億5,950万円
差引資金不足	2,515万円 …… 自己資金を充当します

(注1) 相続税評価額(更地)で売却できるものとします。

$$30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 = 2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円}$$

(注2) $2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 3\% = 720 \text{ 万円}$

(注3) 事業用資産の買換の特例を適用します。

$$\{ 2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 20\% - \underbrace{(2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 5\%)}_{\text{概算取得費}} + \underbrace{720 \text{ 万円}}_{\text{譲渡経費}} + \underbrace{1,080 \text{ 万円}}_{\text{明渡料}} + \underbrace{870 \text{ 万円}}_{\text{明渡手数料}} \} \times 20\% = 805 \text{ 万円}$$

(注4) ・家賃収入...購入価額の8%とします。

・預り保証金は家賃の6ヶ月分とします。

$$\frac{2 \text{ 億} 4,000 \text{ 万円} \times 8\%}{\text{月間の賃料収入}} \div 12 \text{ ヶ月} \times 6 \text{ ヶ月} = 960 \text{ 万円}$$

(注5) $\{ 30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \div 20 \text{ 戸} \times \underbrace{(0.6 \times 0.3)}_{\text{借家人権利}} \times \underbrace{(100 - 50)\%}_{\text{正当事由不足率}} \} \times 10 \text{ 戸} = 1,080 \text{ 万円}$

(注6) $(30 \text{ 万円} \times 800 \text{ m}^2 \div 20 \text{ 戸}) \times \frac{1}{3} = 400 \text{ 万円}(\text{経済的利益})$ 弁護士費用 87 万円
 $87 \text{ 万円} \times 10 \text{ 戸} = 870 \text{ 万円}$

(八)対策後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	1,920 万円 (注 1)
駐車場	360 万円	360 万円
計	<u>780 万円</u>	<u>2,280 万円</u>
支出		
固定資産税等 (従来分)	349 万円	251 万円 (注 2)
固定資産税等 (新規分)	-	94 万円 (注 3)
その他経費	160 万円	288 万円 (注 4)
計	<u>509 万円</u>	<u>633 万円</u>
差引計	<u>271 万円</u>	<u>1,647 万円</u>
	└──────────────────┘	
収支余剰増加額	<u>1,376 万円</u>	

(注 1) 2 億 4,000 万円 × 8% = 1,920 万円

(注 2) 349 万円 - 55 万円 - 43 万円 = 251 万円

(注 3) 買換不動産敷地 $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{40\%}{\text{土地割合}} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right)$
= 22 万円

買換不動産建物 $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{50\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right)$
= 72 万円

22 万円 + 72 万円 = 94 万円

(注 4) 1,920 万円 × 15% = 288 万円

(二)対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	1億6,980万円	7,872万円 (注1)
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	4億9,680万円	3億7,872万円
建物		
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家建物	1,800万円	5,040万円 (注2)
小計	2,800万円	6,040万円
金融資産		
小計	3,000万円	485万円
借入金		
小計	-	960万円
合計	5億5,480万円	4億3,437万円
小規模宅地評価減	5,760万円	5,760万円
課税価格	4億9,720万円	3億7,677万円
評価額差額		<u>1億2,043万円</u>

相続税額

夫の相続時	5,225万円	3,151万円
妻の相続時	2,958万円	1,567万円
計	8,183万円	4,718万円
相続税軽減額		<u>3,465万円</u>

(注1) $2\text{億}4,000\text{万円} \times 40\% \times (1 - \frac{\text{借地権割合}}{\text{土地割合}} \times \frac{\text{借家権割合}}{\text{貸家建付地}}) = 7,872\text{万円}$

$$(注2) \quad 2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \underbrace{60\%}_{\text{建物割合}} \times \underbrace{50\%}_{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \underbrace{0.3}_{\text{貸家}}) = 5,040 \text{万円}$$

(ホ)納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 4,233 \text{万円} (= \underbrace{4,718 \text{万円}}_{\text{相続税額}} - \underbrace{485 \text{万円}}_{\text{金融資産}})$$

延納期間 20年、利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	212万円	85万円	297万円	(363万円)
2年目	212万円	80万円	292万円	(357万円)
3年目	212万円	76万円	288万円	(352万円)
4年目	212万円	72万円	284万円	(347万円)
5年目	212万円	68万円	280万円	(342万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	

延納で納税は十分可能です。

(へ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	1億9,680万円	9,600万円 (注2)
駐車場	1億5,000万円	1億5,000万円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	<u>4億9,680万円</u>	<u>3億9,600万円</u>
建物		
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家建物	1,800万円	1億4,400万円 (注3)
小計	<u>2,800万円</u>	<u>1億5,400万円</u>
預り保証金	-	960万円
納税不足額	5,183万円	4,233万円
小計	<u>5,183万円</u>	<u>5,193万円</u>
合計	<u>4億7,297万円</u>	<u>4億9,807万円</u>
		財産増加額 <u>2,510万円</u>

(注 1) 比較のため対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注 2) $2億4,000万円 \times 40\% = 9,600万円$
土地割合

(注 3) $2億4,000万円 \times 60\% = 1億4,400万円$
建物割合

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	1,920 万円
駐車場	360 万円	360 万円
計	780 万円	2,280 万円
支出		
固定資産税(土地)	289 万円	256 万円
固定資産税(建物)	60 万円	94 万円
その他経費	160 万円	288 万円
延納税額・利子税	363 万円	297 万円
計	872 万円	935 万円
差引計	92 万円	1,345 万円
収支余剰増加額		<u>1,437 万円</u>

(チ)まとめ

貸家の明渡し後の売却と、売却資金による収益物件への買換購入を行う今回の事例では、相続税が8,200万円から4,700万円に3,500万円軽減する効果とともに、収益性の向上についても収支余剰額が1,400万円増加するという大きな効果があります。

第5 農地・貸農地をご所有のケース

1 問題点の種類

平成3年の生産緑地法の一部改正により、三大都市圏の特定市の市街化区域内の農地のうち「宅地化する農地」として区分された土地については、平成4年1月1日以降に生じた相続又は遺贈に関し、相続税贈与税の納税猶予・免税制度が適用されないこととなり、また、固定資産税・都市計画税が宅地並みの課税となり、課税の強化がなされました。

旧来からの貸農地の小作料は、1反当り年間数千円から数万円程度です。上記「宅地化する農地」が貸農地である場合、固定資産税・都市計画税は、年間小作料よりはるかに高額なものになっており、これが年間小作料の数十倍にも達しているところもあります。

このような状況下で、農地所有者は、農地の有効活用の前提として小作関係の解消を切望しています。しかし、農地所有者は、自ら小作人に対し小作関係の解消を求めれば、農地の更地価格の4割ないし5割の離作料の支払いあるいは4割ないし5割の土地の割譲を余儀なくされるとの先入観から、小作関係の解消につき何らのアクションもおこさずに、現在の小作人が耕作できなくなるのをただ待っている例が多いというのが現状です。

2 問題解決の手法

(1) 貸農地の明渡し

三大都市圏の特定市の市街化区域内の農地のうち「宅地化する農地」として区分された農地が貸農地として小作人に貸与されている場合、右貸農地の所有者は、農地の有効活用等合理的な理由に基づき貸農地の明渡しを行うことは、法律的に正しい手続きさえ踏んでいけば、極めて現実的なものとなっています。

(2) 貸農地の明渡しと有効活用

貸農地を明け渡すことにより、一時的に明渡料の負担が生じますが、その後、十分吟味された有効活用を行うことにより、収益を飛躍的に改善することが可能となります。さらに、これにより相続税軽減効果も大きく発生します。

したがって、貸農地の明渡し及びその跡地を有効活用することにより、資産家の方々の悩みの根本的な部分を解決することができます。

(3) 貸農地の売却と買換え

貸農地は、おしなべて極めて低収益です。したがって、これを売却して、安定高収益の賃貸物件に買換をすることにより、収益の飛躍的な向上、相続税の軽減等の効果を生じさせることができます。

3 ケーススタディ

(1) K氏のケース

- 貸農地の明渡しとマンション建築 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地・・・貸農地(市街化区域農地)2000 m²、駐車場 1000 m²、自宅 240 m²、
土地の時価は路線価ベースで更地価額m²当たり 30 万円

(b)その他・・・金融資産 2,000 万円

(ロ)家族関係

妻、子供 3名

(ハ)現状の収支

収入

貸農地	20 万円
駐車場	<u>720 万円(注 1)</u>
計	740 万円

支出

固定資産税	<u>631 万円(注 2)</u>
計	<u>631 万円</u>
差引計	<u><u>109 万円</u></u>

(注 1) 1 万円 × 60 台 × 12 ヶ月 = 720 万円

(注 2) 貸農地 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{3} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 238 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{3} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

$$(注4) 7,200 \text{ 万円} \times \frac{240\text{m}^2}{240\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 5,760 \text{ 万円}$$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 1億2,989万円(=1億4,989万円 - 2,000万円)
金融資産

延納期間 20年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1年目	649万円	260万円	909万円
2年目	649万円	247万円	896万円
3年目	649万円	234万円	883万円
4年目	649万円	221万円	870万円
5年目	649万円	208万円	857万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納不可能となります。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場を43%失うこととなり、現状の収支では固定資産税等の支払さえ不可能になると予想されます。

(計算)

$$1 \text{ 億} 2,989 \text{ 万円} \div 3 \text{ 億円} = 43\%$$

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

(a)概要

貸農地の明渡しを受け、明渡後の土地に収益不動産の建築を行うことにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(b)前提条件

1)明渡関係

- ・農地の明渡は更地の10%の明渡料の支払で明渡し可能とします。
- ・明渡手数料は弁護士費用で、農地の更地価額から明渡料を差引いた金額の5%とします。

2) 建築関係

- ・ 建築費は施工床面積 1210 坪で、坪当り単価を 50 万円とします。
- ・ 年間家賃収入は建築費の 10%とします。
- ・ 預り保証金は月額家賃収入の 6 ヶ月分とします。
- ・ 維持管理費は年間家賃収入の 15%とします。

(口) 対策に係る資金収支

収入

建築不動産の預り保証金	3,025 万円 (注 1)
計	3,025 万円

支出

貸農地明渡料	6,000 万円 (注 2)
明渡手数料	2,700 万円 (注 3)
建築費	6 億 500 万円 (注 4)
計	6 億 9,200 万円
差引資金不足	6 億 6,175 万円 …… 借入金にて調達します

(注 1) $\frac{6,050 \text{ 万円}}{12 \text{ ヶ月}} \times 6 \text{ ヶ月} = 3,025 \text{ 万円}$
年間家賃収入

(注 2) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times 10\% = 6,000 \text{ 万円}$

(注 3) $(30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 - 6,000 \text{ 万円}) \times 5\% = 2,700 \text{ 万円}$

(注 4) $50 \text{ 万円} \times 1210 \text{ 坪} = 6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円}$

(八)対策後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸農地	20 万円	-
駐車場	720 万円	720 万円
建築不動産	-	6,050 万円 (注 1)
計	740 万円	6,770 万円
支出		
固定資産税等	631 万円	836 万円 (注 2)
その他経費	-	907 万円 (注 3)
借入金元利金返済	-	3,655 万円 (注 4)
計	631 万円	5,398 万円
差引計	109 万円	1,372 万円

収支余剰増加額 1,263 万円

(注 1) 6 億 500 万円 × $\frac{10\%}{\text{表面利回り}}$ = 6,050 万円

(注 2) 駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

建築不動産敷地 $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 140 \text{ 万円}$

建築不動産建物 $6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円} \times \frac{0.5}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 303 \text{ 万円}$

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 40 \text{ m}^2 \times \frac{0.7}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 5 \text{ 万円} \end{array} \right] = 56 \text{ 万円}$

$$\text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

$$357 \text{ 万円} + 140 \text{ 万円} + 303 \text{ 万円} + 19 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 836 \text{ 万円}$$

(注3) $6,050 \text{ 万円} \times 15\% = 907 \text{ 万円}$

(注4) 借入金額 6億6,175万円を利子 3.7%で元利均等30年返済した場合

(二)対策後の相続税評価額

相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸農地	3億6,000万円	-
建築不動産敷地	-	4億9,200万円 (注1)
駐車場	3億 円	3億 円
自宅敷地	7,200万円	7,200万円
小計	7億3,200万円	8億6,400万円
建物		
建築不動産建物	-	2億1,175万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	2億2,175万円
金融資産	2,000万円	2,000万円
小計	2,000万円	2,000万円
借入金	-	6億6,175万円
預り保証金	-	3,025万円
小計	-	6億9,200万円
合計	7億6,200万円	4億1,375万円
小規模宅地評価減	5,760万円	5,760万円
課税価格	7億 440万円	3億5,615万円
		評価額差額 <u>3億4,825万円</u>

相続税額

夫の相続時	8,924 万円	2,842 万円
妻の相続時	6,065 万円	1,361 万円
計	1 億 4,989 万円	4,203 万円
	相続税軽減額 <u>1 億 786 万円</u>	

借地権割合 借家権割合

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{100} \times \frac{0.3}{100}) = 4 \text{ 億 } 9,200 \text{ 万円}$
貸家建付地

(注 2) $6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円} \times 0.5 \times (1 - \frac{0.3}{100}) = 2 \text{ 億 } 1,175 \text{ 万円}$
固定資産税評価額 借家権割合

(ホ) 納税方法

延納による納税

延納税額 $2,203 \text{ 万円} (= 4,203 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円})$
相続税額 金融資産

延納期間 20 年 利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	110 万円	44 万円	154 万円	(909 万円)
2 年目	110 万円	42 万円	152 万円	(896 万円)
3 年目	110 万円	40 万円	150 万円	(883 万円)
4 年目	110 万円	37 万円	147 万円	(870 万円)
5 年目	110 万円	35 万円	145 万円	(857 万円)
	⋮	⋮	⋮	

延納による納税は十分可能となります。

(へ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	-	6億 円 (注1)
貸農地	3億6,000万円	-
駐車場	3億 円	3億 円
自宅敷地	7,200万円	7,200万円
小計	7億3,200万円	9億7,200万円
建物		
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家		6億500万円 (注2)
小計	1,000万円	6億1,500万円
金融資産	-	-
小計	-	-
借入金	-	6億6,175万円
預り保証金	-	3,025万円
納税不足額	1億2,989万円	2,203万円
小計	1億2,989万円	7億1,403万円
合計	6億1,211万円	8億7,297万円
	財産増加額	<u>2億6,086万円</u>

(注1) 比較のため、対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注2) 30万円 × 2000㎡ = 6億円

(注3) 建築費 6億500万円

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	-	6,050 万円
貸農地	20 万円	-
駐車場	720 万円	720 万円
計	740 万円	6,770 万円
支出		
固定資産税(土地)	614 万円	516 万円
固定資産税(建物)	17 万円	320 万円
その他経費	-	907 万円
借入金元利金返済	-	3,655 万円
延納税額・利子税	909 万円	154 万円
計	1,540 万円	5,552 万円
差引計	800 万円	1,218 万円
収支余剰増加額		<u>2,018 万円</u>

(チ)まとめ

低収益の貸農地を更地の 10%の金額の明渡料で明渡しを行い、賃貸マンション等を建築する今回の事例では、相続税が 1 億 5,000 万円から 4,000 万円に、1 億 1,000 万円も軽減する効果と必要資金を借入金にて調達するにもかかわらず、収支余剰額が 2,000 万円も増加するという大幅な収益性の向上が図れます。

(2) L 氏のケース

- 貸農地の明渡しと明渡後の売却と新築マンションの購入 -

(事例の説明)

(イ)財産の状況

(a)土地・・・貸農地(市街化区域農地)1000 m²、駐車場 1000 m²、自宅 500 m²、
土地の時価は路線価ベースで農地については m²当り更地価額 20 万円、
その他は更地価額 m²当たり 30 万円

(b)その他・・・金融資産 2,000 万円

(口)家族関係

妻、子供 2名

(八)現状の収支

収入

貸農地	90万円
駐車場	<u>720万円(注1)</u>
計	810万円

支出

固定資産税	<u>509万円(注2)</u>
計	<u>509万円</u>
差引計	<u><u>301万円</u></u>

(注1) 1万円×60台×12ヶ月=720万円

(注2) 貸農地 $20\text{万円} \times 1000\text{m}^2 \times \underline{0.7} \times \frac{1}{3} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 79\text{万円}$
固定資産評価割合

駐車場 $30\text{万円} \times 1000\text{m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357\text{万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30\text{万円} \times 200\text{m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14\text{万円} \\ 30\text{万円} \times 300\text{m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42\text{万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合
56万円 ←

自宅建物 $1,000\text{万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17\text{万円}$

79万円 + 357万円 + 56万円 + 17万円 = 509万円

(二)相続税評価額

土地

貸農地	1億2,000万円 (注1)
駐車場	3億 円 (注2)
自宅敷地	1億5,000万円 (注3)
小計	5億7,000万円

建物

自宅建物	1,000万円
小計	1,000万円

金融資産	2,000万円
------	---------

小計	2,000万円
----	---------

合計	6億 円
----	------

小規模宅地評価減	5,760万円 (注4)
----------	--------------

課税価格	5億4,240万円
------	-----------

相続税額

夫の相続時	6,698万円
-------	---------

妻の相続時	4,648万円
-------	---------

計	1億1,346万円
---	-----------

(注1) $20 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times (1 - 0.4) = 1 \text{億} 2,000 \text{万円}$
耕作権割合

(注2) $30 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 = 3 \text{億円}$

(注3) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$

(注4) $1 \text{億} 5,000 \text{万円} \times \frac{240\text{m}^2}{500\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 5,760 \text{万円}$

(ホ)納税方法の検討

(a)延納による場合

延納税額 9,346 万円 (= 1 億 1,346 万円 - 2,000 万円)
金融資産
延納期間 20 年間、利子税 2.0%

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	467 万円	187 万円	654 万円
2 年目	467 万円	178 万円	645 万円
3 年目	467 万円	168 万円	635 万円
4 年目	467 万円	159 万円	626 万円
5 年目	467 万円	150 万円	617 万円
	⋮	⋮	⋮

現状の収支では延納不可能と判断されます。

(b)物納による場合

駐車場の物納を行うと、駐車場を 31%失うこととなります。

(計算)

9,346 万円 ÷ 3 億円 31%

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

(a)概要

貸農地の明渡しを受け、価値の高くなった土地を売却し、収益不動産に買換えることにより、相続税を軽減するとともに収益性を向上します。

(b)前提条件

1)明渡関係

- ・農地の明渡しは、更地の 10%の明渡料の支払で明渡し可能とします。
- ・明渡手数料は、弁護士費用で農地の更地価額から明渡料を差引いた金額の 5%とします。

2)売却・買換関係

- ・売却額は路線価ベースの更地価額とします。

- ・売却手数料は売却額の3%とします。
- ・買換購入資産の購入額を3億円とします。
- ・買換購入資産の年間家賃収入は購入価額の8%とします。預り保証金は家賃の6ヶ月分、維持管理費は年間家賃の15%とします。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

明渡後の土地の売却収入	2億	円
売却手数料	600万円	(注4)
譲渡所得税等	620万円	(注5)
買換不動産の預り保証金	1,200万円	(注1)
計	1億9,980万円	

支出

貸農地明渡料	2,000万円	(注2)
明渡手数料	900万円	(注3)
買換不動産購入額	3億	円
買換不動産購入諸費用	600万円	(注6)
計	3億3,500万円	

差引資金不足 1億3,520万円 …… 借入金にて調達します

(注1) $\frac{2,400 \text{万円}}{12 \text{ヶ月}} \times 6 \text{ヶ月} = 1,200 \text{万円}$
年間家賃収入

(注2) $20 \text{万円} \times 1000 \text{m}^2 \times 10\% = 2,000 \text{万円}$

(注3) $(2 \text{億円} - 2,000 \text{万円}) \times 5\% = 900 \text{万円}$

(注4) $2 \text{億円} \times 3\% = 600 \text{万円}$

(注5) 課税譲渡所得

$$2 \text{億円} \times 0.2 - (2 \text{億円} \times 5\% + 2,000 \text{万円} + 900 \text{万円} + 600 \text{万円}) \times 0.2 = 3,100 \text{万円}$$

譲渡所得税等

$$3,100 \text{万円} \times 20\% = 620 \text{万円}$$

(注6) $3 \text{億円} \times 2\% = 600 \text{万円}$

(八)対策後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸農地	90 万円	-
駐車場	720 万円	720 万円
買換不動産	-	2,400 万円 (注 1)
計	810 万円	3,120 万円
支出		
固定資産税等	509 万円	556 万円 (注 2)
維持管理経費	-	360 万円 (注 3)
借入金元利金返済	-	754 万円 (注 4)
計	509 万円	1,670 万円
差引計	301 万円	1,450 万円
収支余剰増加額		<u>1,149 万円</u>

表面利回り

(注 1) 3 億円 × $\frac{8\%}{100}$ = 2,400 万円

(注 2) 駐車場 $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

買換不動産敷地 $3 \text{ 億円} \times \frac{0.3}{100} \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 21 \text{ 万円}$
土地割合 固定資産評価割合

買換不動産建物 $3 \text{ 億円} \times \frac{0.7}{100} \times 0.5 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 105 \text{ 万円}$
建物割合 固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合
 56 万円

$$\text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}$$

$$357 \text{ 万円} + 21 \text{ 万円} + 105 \text{ 万円} + 59 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 556 \text{ 万円}$$

(注3) 2,400 万円 × 15% = 360 万円

(注4) 借入金額 1 億 3,520 万円を利子 3.7% で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税評価額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸農地	1 億 2,000 万円	-
買換不動産敷地	-	7,380 万円 (注1)
駐車場	3 億 円	3 億 円
自宅敷地	1 億 5,000 万円	1 億 5,000 万円
小計	5 億 7,000 万円	5 億 2,380 万円
建物		
買換不動産建物	-	7,350 万円 (注2)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	8,350 万円
金融資産	2,000 万円	2,000 万円
小計	2,000 万円	2,000 万円
借入金	-	1 億 3,520 万円
預り保証金	-	1,200 万円
小計	-	1 億 4,720 万円
合計	6 億 円	4 億 8,010 万円
小規模宅地評価減	5,760 万円	5,760 万円
課税価格	5 億 4,240 万円	4 億 2,250 万円
評価額差額		<u>1 億 1,990 万円</u>

相続税額

夫の相続時	6,698 万円	4,443 万円
妻の相続時	4,648 万円	2,837 万円
計	1 億 1,346 万円	7,280 万円

相続税軽減額 4,066 万円

$$(注1) \text{ 3 億円} \times \frac{\text{土地割合}}{0.3} \times \left(1 - \frac{\text{借地権割合}}{0.6} \times \frac{\text{借家権割合}}{0.3} \right) = 7,380 \text{ 万円}$$

土地割合 貸家建付地

$$(注2) \text{ 3 億円} \times 0.7 \times 0.5 \times (1 - 0.3) = 7,350 \text{ 万円}$$

固定資産税評価額 借家権割合

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額 } 5,280 \text{ 万円} (= \text{7,280 万円} - \text{2,000 万円})$$

相続税額 金融資産

延納期間 20 年 利子税率 2.0%

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	264 万円	106 万円	370 万円	(654 万円)
2 年目	264 万円	100 万円	364 万円	(645 万円)
3 年目	264 万円	95 万円	359 万円	(635 万円)
4 年目	264 万円	90 万円	354 万円	(626 万円)
5 年目	264 万円	84 万円	348 万円	(617 万円)
	⋮	⋮	⋮	

延納による納税は十分可能となります。

(へ)相続税納税後の財産(時価)

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	-	9,000万円 (注2)
貸農地	1億2,000万円	-
駐車場	3億円	3億円
自宅敷地	1億5,000万円	1億5,000万円
小計	5億7,000万円	5億4,000万円
建物		
自宅建物	1,000万円	1,000万円
貸家	-	2億1,000万円 (注3)
小計	1,000万円	2億2,000万円
金融資産	-	-
小計	-	-
借入金	-	1億3,520万円
預り保証金	-	1,200万円
納税不足額	9,346万円	5,280万円
小計	9,346万円	2億円
合計	4億8,654万円	5億6,000万円
	財産増加額	<u>7,346万円</u>

(注1) 比較のため、対策実行前及び対策実行後の両者とも延納を選択したとして計算しています。

(注2) $3\text{億円} \times \underline{0.3} = 9,000\text{万円}$
土地割合

(注3) $3\text{億円} \times \underline{0.7} = 2\text{億}1,000\text{万円}$
建物割合

(ト)納税後の収支

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	-	2,400 万円
貸農地	90 万円	-
駐車場	720 万円	720 万円
計	<u>810 万円</u>	<u>3,120 万円</u>
支出		
固定資産税(土地)	492 万円	434 万円
固定資産税(建物)	17 万円	122 万円
その他経費	-	360 万円
借入金元利金返済	-	754 万円
延納税額・利子税	654 万円	370 万円
計	<u>1,163 万円</u>	<u>2,040 万円</u>
差引計	<u>353 万円</u>	<u>1,080 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>1,433 万円</u>

(チ)まとめ

貸農地の明渡しを行い、その後売却し、賃貸マンション等の買換資産の購入を行う今回の事例では、相続税が1億1,000万円から7,000万円に、4,000万円軽減する効果と収支余剰額が1,400万円増加する収益性の向上の大きな効果があります。