

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
1	土地所有者の抱える問題	1
	(1)所有不動産の収益性が低い	1
	(2)相続税の重圧	1
2	解決の方向性	2
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	3
	(1)流れ図	3
	(2)各項目の説明	3
4	現状分析の方法	5
	(1)現状分析で明らかにすること	5
	(2)相続税関係の現状分析	5
	(3)収益性・資金収支関係の現状分析	5
	(4)個々の不動産毎の収益の現状分析	6
	(5)不動産の四分類と改善の方向性	8
5	不動産有効活用と相続税軽減効果	10
	(1)賃貸建物建築の場合の相続税軽減効果	10
	(イ)しくみ	10
	(ロ)ケーススタディ	10
	(2)賃貸用不動産購入の場合の相続税軽減効果	12
	(イ)しくみ	12
	(ロ)ケーススタディ	12
第2	賃貸建物建築の進め方	14
1	賃貸建物建築成功のポイント	14
	(1)失敗のパターン	14
	(2)成功のポイント	15
2	賃貸建物建築の手順	16
	(1)全体の流れ	16
	(イ)建築企画案の作成	16
	(ロ)請負業者選定のプロセス	16

(ハ) 建築実行	17
(ニ) 建物管理	17
(2) 建築企画案の作成	17
(イ) 相続税、収益、資金収支等の現状分析	17
(ロ) 問題点の抽出と改善案の検討	18
(ハ) 建築対象地の特定	18
(ニ) 立地調査等	18
(ホ) 建築企画案の作成	20
(3) 請負業者選定のプロセス	22
(4) 建築実行	23
(イ) 基本設計	23
(ロ) 調整	24
(ハ) 精算見積	24
(ニ) 工事	24
(5) 建物管理	25
第3 昔からの貸地をご所有のケース	27
1 問題点の種類	27
(1) 相続税の納税資金が蓄積されていない。	27
(2) 地代収入が著しく低い。	27
(3) 管理に手こずっている。	27
(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。	27
2 問題解決の手法	28
(1) 地代の増額	28
(2) 貸地の明渡し	28
(3) 貸地の明渡しと有効活用	28
(4) 貸地の売却と買換え	28
3 ケーススタディ	29
(1) A氏のケース－貸地の明渡しとロードサイド型の建築－	29
(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－	38

(3) C氏のケースー貸地の明渡し、売却とマンションの建築ー	46
(4) D氏のケースー貸地の売却と新築マンションの購入ー	55
(5) E氏のケースー貸地の等価交換による区分所有建物の取得ー	64
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	72
1 問題点の種類	72
2 問題解決の手法	73
(1) 貸家の賃料増額	73
(2) 貸家の明渡し	73
(3) 貸家の明渡しと有効活用	73
(4) 貸家の売却と買換え	73
3 ケーススタディ	74
(1) F氏のケースー貸家の明渡しとマンション建築ー	74
(2) G氏のケースーアパートの明渡しとマンション建築ー	82
(3) H氏のケースー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ー	91
(4) I氏のケースー貸家の売却と新築マンションの購入ー	100
(5) J氏のケースー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ー	105
第5 農地・貸農地をご所有のケース	111
1 問題点の種類	111
2 問題解決の手法	112
(1) 貸農地の明渡し	112
(2) 貸農地の明渡しと有効活用	112
(3) 貸農地の売却と買換え	112
3 ケーススタディ	113
(1) K氏のケースー貸農地の明渡しとマンション建築ー	113
(2) L氏のケースー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ー	122

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。

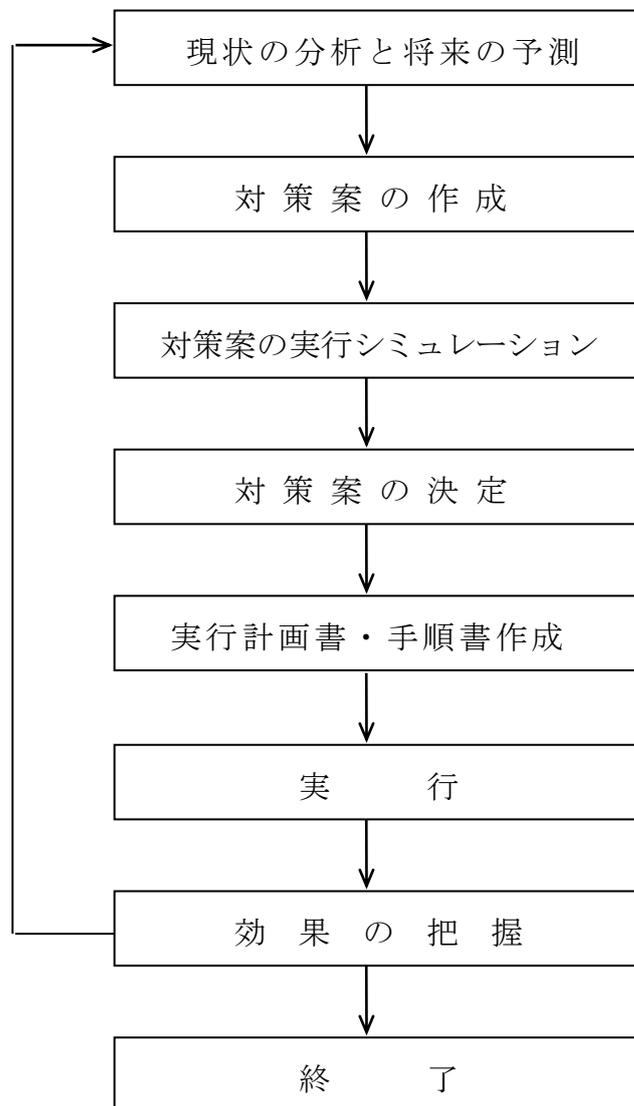
2 解決の方向性

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、収益のあがら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

(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。次に借入金等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
〇〇〇〇	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
〇〇〇〇	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Ⅰ分類……資産収益率が高く、資産価値も高い。

第Ⅱ分類……現状の資産収益率は高いが、資産価値が低い。

第Ⅲ分類……資産収益率は低いが、資産価値が高い物件。

第Ⅳ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。

資産価値	高	I	III
	低	II	IV
		高	低
		収益性	

(ロ)収益性改善のための方向性

第Ⅰ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Ⅱ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Ⅲ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Ⅳ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×(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×(1-借地権割合×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	—	2億4,500万円 (注3)
小計	—	2億4,500万円
借入金	—	△5億円
小計	—	△5億円
合計	5億円	1億7,300万円
小規模宅地評価減	△8,000万円 (注1)	△8,000万円
課税価格	4億2,000万円	9,300万円

	評価額差額	<u>3億2,700万円</u>
相続税額		
相続税額 (相続人 子2人)	1億1,720万円	665万円

	相続税軽減額	<u>1億1,055万円</u>

(注1) 自宅 330 m²に適用

$$1 \text{ 億円} \times \frac{80}{100} = 8,000 \text{ 万円}$$

(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 × 0.7 × (1 - 0.3) = 2億4,500万円

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×(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	—	1億3,720万円 (注3)
小計	—	1億3,720万円
借入金	—	△4億円
小計	—	△4億円
合計	4億円	2億0,608万円
小規模宅地評価減	△8,000万円 (注1)	△8,000万円
課税価格	3億2,000万円	1億2,608万円
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%;"></div> 評価額差額 <u>1億9,392万円</u>	
相続税額		
相続税額 (相続人 子2人)	7,720万円	1,281万円
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%;"></div> 相続税軽減額 <u>6,439万円</u>	

(注1) 自宅 330 m²に適用

$$1 \text{ 億円} \times 80\% = 8,000 \text{ 万円}$$

$$(注2) \frac{4 \text{ 億円}}{10} \times \frac{3}{10} \times 0.7 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 6,888 \text{ 万円}$$

購入価額 路線価調整割合 借地権割合 借家権割合

$$(注3) \frac{4 \text{ 億円}}{10} \times \frac{7}{10} \times 0.7 \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億 } 3,720 \text{ 万円}$$

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

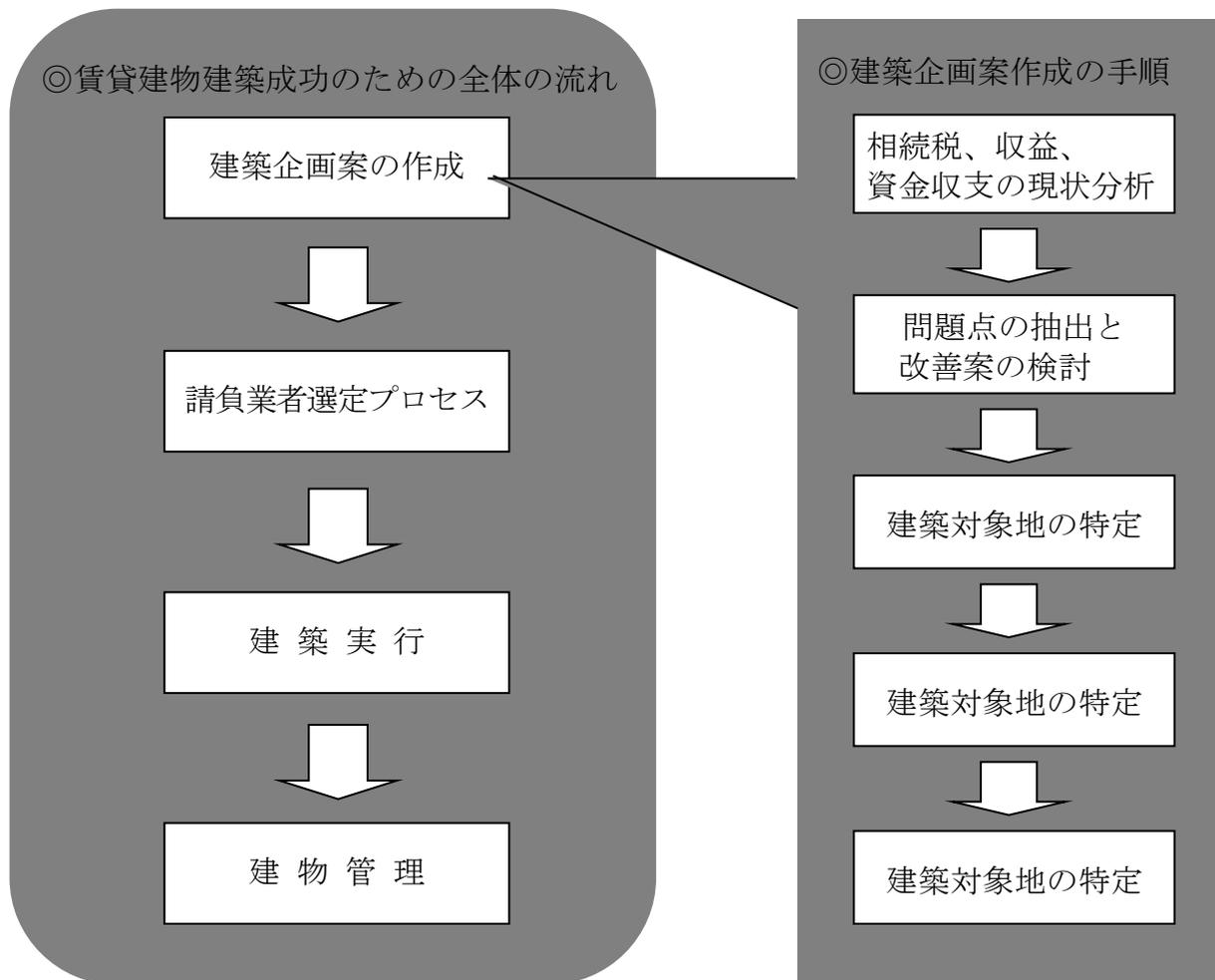
請負業者は、工事が目的ですから、企画の段階に参入することは、公正妥当な判断を誤らせる恐れがあり、好ましくありません。一方で、設計が終わってから請負業者が登場すると初期投資の大半を占める工事費がそれまで確定せず、適正なコストコントロールも行えませんので、請負業者選定のタイミングは非常に重要になります。

(ハ) 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。

(ニ) 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り込みを行います。

(ニ) 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。

住宅地区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。

- ① 住宅地区は路線商業（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。
- ② 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。）
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 前面道路が狭い場合は、住宅系の地域で道路巾×0.4、その他の地域で道路巾×0.6に容積率が制限されます。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ ⑦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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 美観地区は建物高さの制限があります。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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× $\frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}}$ ×3%（住宅系は全額控除可能）
- ・ 所有権移転登記登録免許税 土地取得費× $\frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}}$ ×2%
- ・ 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× $\frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}}$ ×3%（住宅系は全額控除可能）
- ・ 保存登記登録免許税 建設費× $\frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}}$ ×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 Σ （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

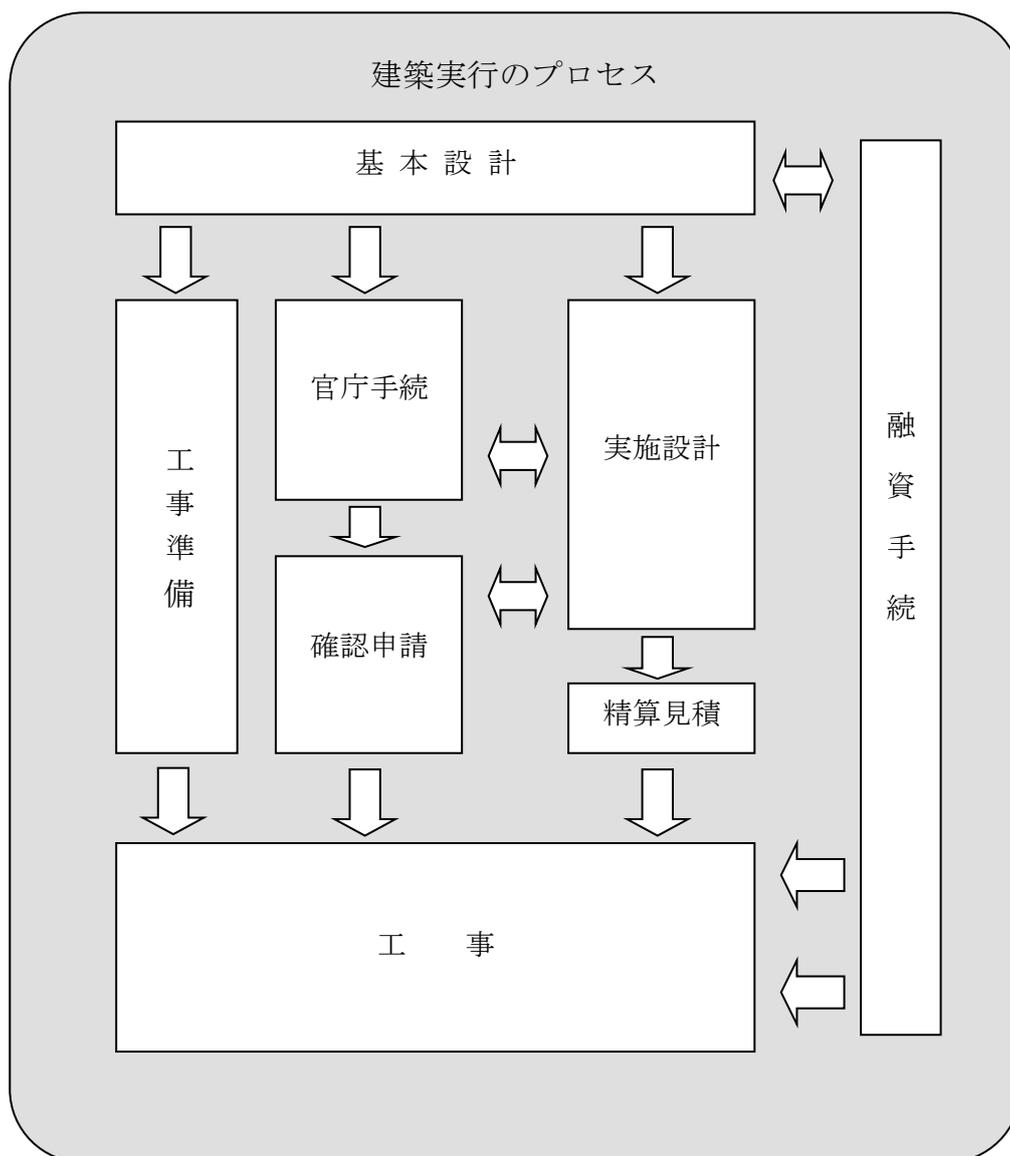
実施設計が完了すると着工に先立って請負業者により詳細な見積りが作成されます。その内容について専門家が概算見積りとの照合等の精査を行って数量・金額の査定をすることが大切です。

(ニ)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、〇〇会社の△△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になります。

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

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

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

(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	<u>8 億 4,000 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	5,000 万円
小計	<u>5,000 万円</u>

計	9 億 円
---	-------

小規模宅地評価減	<u>△7,920 万円 (注 4)</u>
----------	------------------------

課税価格	8 億 2,080 万円
------	--------------

相続税額

夫の相続時	1 億 3,588 万円
妻の相続時	9,752 万円
計	<u><u>2 億 3,340 万円</u></u>

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 500 \text{ m}^2 \times (1 - \underline{0.6}) = 6,000 \text{ 万円}$
借地権割合

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

(注 3) 30 万円×600 m²=1 億 8,000 万円

(注 4) 30 万円×330 m²× $\frac{80}{100}$ =7,920 万円

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

延納税額 1 億 8,340 万円 (=2 億 3,340 万円 - 5,000 万円)
自己資金

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	917 万円	146 万円	1,063 万円
2 年目	917 万円	139 万円	1,056 万円
3 年目	917 万円	132 万円	1,049 万円
4 年目	917 万円	124 万円	1,041 万円
5 年目	917 万円	117 万円	1,034 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、駐車場のおよそ 30%がなくなることとなります。

(計算)

1 億 8,340 万円 ÷ 6 億円 ≒ 30%

(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 500 m²

(ロ)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><u>△2,174万円</u></u> ・・・借入金にて調達します

(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

(ハ) 対策後の収支 (年間)

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	836 万円	1,338 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	—	131 万円 (注 5)
計	836 万円	2,807 万円
不動産収支	712 万円	1,276 万円
所得税等	173 万円	439 万円
差引計	539 万円	837 万円
収支余剰増加額		<u>298 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 $3 \text{ 億} 250 \text{ 万円} \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 359 \text{ 万円}$

固定資産評価割合

自宅敷地

$$\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 56 \text{ 万円} \end{array} \right] = 70 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

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

(注 3) 4,083 万円 \times 5% = 204 万円

(注 4) 2 億 2,687 万円 \div 20 年 = 1,134 万円

(注 5) 借入金額 2,174 万円を利子 2.0% で元利均等 20 年返済した場合

(二) 対策後の相続税額

	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 0,000 万円	—
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 4,822 万円 (注 2)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	1 億 5,822 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 0,000 万円	6 億 2,899 万円
小規模宅地評価減	△7,920 万円	△7,920 万円
課税価格	8 億 2,080 万円	5 億 4,979 万円

評価額差額 2 億 7,101 万円

相続税額

妻の相続時	1 億 3,588 万円	7,613 万円
妻の相続時	9,752 万円	4,398 万円
計	2 億 3,340 万円	1 億 2,011 万円

相続税軽減額 1 億 1,328 万円

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) $3 \text{ 億 } 250 \text{ 万円} \times 0.7 \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億 } 5,925 \text{ 万円}$

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 1 億 2,411 万円

延納期間 20 年、利子税率 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	600 万円	96 万円	696 万円	(1,063 万円)
2 年目	600 万円	91 万円	691 万円	(1,056 万円)
3 年目	600 万円	86 万円	687 万円	(1,049 万円)
4 年目	600 万円	81 万円	682 万円	(1,041 万円)
5 年目	600 万円	76 万円	677 万円	(1,034 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

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	836 万円	1,338 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	—	131 万円 (注 5)
計	836 万円	2,807 万円
不動産収支	712 万円	1,276 万円
所得税等	173 万円	439 万円
延納税額・利子税	1,063 万円	696 万円
差引計	△524 万円	140 万円
	<u>収支余剰増加額</u>	<u>665 万円</u>

(ト)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2億3,340万円から1億2,011万円となり、1億1,328万円の軽減効果があり、収益性も対策前より収支余剰額が665万円増加します。

(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 m²、駐車場 1000 m²、自宅 400 m²、土地の時価は自宅は路線価で更地価額m²当り 30 万円、その他は路線価で更地価額m²当り 40 万円

(b)建物・・・自宅 1,000 万円

(c)その他・・・金融資産 7,000 万円

(ロ)家族関係

子供 3名

(ハ)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×700m²÷3.3058×12ヶ月=177万円

(注 2) 15,000円(一台当たり賃料)×50台×12ヶ月=900万円

(注 3) 貸地 40万円×700m²×0.7×($\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000}$) = 65万円
固定資産評価割合

駐車場 40万円×1000m²×0.7×($\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000}$) = 476万円
固定資産評価割合

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

(二) 相続税額

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	<u>6 億 3,200 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

金融資産	7,000 万円
小計	<u>7,000 万円</u>

合計 7 億 1,200 万円

小規模宅地評価減 △7,920 万円 (注 4)

課税価格 6 億 3,280 万円

相続税額

相続税額 (子供 3 人) 1 億 8,291 万円

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

(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) $30 \text{ 万円} \times 330 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{ 万円}$

(ホ)納税方法

(a)延納による場合

延納税額 1億1,291万円(=1億8,291万円-7,000万円)
自己資金

延納期間 20年間、利子税 0.8% (H29の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1年目	564万円	90万円	654万円
2年目	564万円	85万円	650万円
3年目	564万円	81万円	645万円
4年目	564万円	76万円	641万円
5年目	564万円	72万円	636万円
⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 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、駐車場のおよそ28%がなくなることとなります。

(計算)

$$1億1,291万円 \div 4億円 \approx 28\%$$

(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 (年間)

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
不動産収支	477 万円	983 万円
所得税等	101 万円	272 万円
差引計	376 万円	711 万円
収支余剰増加額	335 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) 定期借地権の底地 $40 \text{ 万円} \times 1700 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 809 \text{ 万円}$
 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) 対策後の相続税額

	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	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	6億3,280万円	6億0,999万円
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%; margin: 0 auto;"></div>	
	評価額差額	<u>2,281万円</u>
相続税額		
相続税額 (子供3人)	1億8,291万円	1億7,379万円
	<div style="border-top: 1px solid black; width: 100%; margin: 0 auto;"></div>	
	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

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

年3%、20年の複利現価率

更地価額

$$40万円 \times 1700m^2 = 6億8,000万円$$

底地価額

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

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

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

(B) < (A) のため 5 億 4,400 万円となる。

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

(ホ) 納税方法

延納による納税

延納税額 $8,326 \text{ 万円} (= 1 \text{ 億 } 7,379 \text{ 万円} - 9,053 \text{ 万円})$

相続税額 金融資産

延納期間 20 年、利子税率 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	416 万円	66 万円	482 万円	(654 万円)
2 年目	416 万円	63 万円	479 万円	(650 万円)
3 年目	416 万円	59 万円	476 万円	(645 万円)
4 年目	416 万円	56 万円	472 万円	(641 万円)
5 年目	416 万円	53 万円	469 万円	(636 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は可能です。

(へ)納税後の収支 (年間)

	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
計	<u>600 万円</u>	<u>868 万円</u>
不動産収支	477 万円	983 万円
所得税等	101 万円	272 万円
延納税額・利子税	654 万円	482 万円
差引計	<u>△278 万円</u>	<u>228 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>506 万円</u>

(ト)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 500 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・・・貸地 2000 m²、駐車場 1000 m²、自宅 330 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 2 名

(ハ)現状の収支(年間)

収入

貸地 508 万円 (注 1)

駐車場 600 万円 (注 2)

計 1,108 万円

支出

固定資産税 546 万円 (注 3)

計 546 万円

不動産収支 562 万円

所得税等 127 万円

差引計 435 万円

(注 1) 坪当たり地代(1 ヶ月)700 円

(計算) 700 円×2000 m²÷3.3058×12 ヶ月=508 万円

(注 2) 10,000 円(一台当たり賃料)×50 台×12 ヶ月=900 万円

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

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

$$\begin{array}{l}
 \text{自宅敷地} \left[\begin{array}{l}
 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合} \\
 30 \text{ 万円} \times 130 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 18 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合}
 \end{array} \right] \\
 \\
 \text{自宅建物} \quad 1,000 \text{ 万円} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 17 \text{ 万円}
 \end{array}$$

32 万円 ←

(二)相続税額

土地

貸地 2億4,000万円 (注1)

駐車場 3億 円 (注2)

自宅敷地 9,900万円 (注3)

小計 6億3,900万円

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 6億9,900万円

小規模宅地評価減 7,920万円 (注4)

課税価格 6億1,980万円

相続税額

夫の相続時 9,100万円

妻の相続時 5,732万円

計 1億4,832万円

(注1) $30 \text{万円} \times 2000 \text{m}^2 \times (1 - \frac{0.6}{\text{底地割合}}) = 2 \text{億} 4,000 \text{万円}$

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

(注3) $30 \text{万円} \times 330 \text{m}^2 = 9,900 \text{万円}$

(注4) $30 \text{万円} \times 330 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{万円}$

(ホ)納税方法

(a)延納による場合

延納税額 9,832 万円 (=1 億 4,832 万円 - $\frac{5,000 \text{ 万円}}{\text{自己資金}}$)

延納期間 20 年、利子税 0.8% (H29 年の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	491 万円	78 万円	570 万円
2 年目	491 万円	74 万円	566 万円
3 年目	491 万円	70 万円	562 万円
4 年目	491 万円	66 万円	558 万円
5 年目	491 万円	62 万円	554 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、駐車場のおよそ 16%がなくなることとなります。

(計算)

$$9,832 \text{ 万円} \div 6 \text{ 億円} \div 16\%$$

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸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 1000 m²とします。

(ロ)対策に係る資金収支

収入

譲渡収入	1 億 2,000 万円 (注 1)
譲渡費用	△600 万円 (注 2)
譲渡所得税等	△432 万円 (注 3)
建築不動産の預り保証金	1,815 万円 (注 4)
計	<u>1 億 2,783 万円</u>

支出

貸地明渡料	1 億 2,600 万円 (注 5)
明渡手数料	1,474 万円 (注 6)
建築費	<u>3 億 6,300 万円 (注 7)</u>
計	<u>5 億 0,374 万円</u>

差引資金不足 3 億 7,591 万円 …借入金にて調達します

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times (1 - \underline{0.6}) = 1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円}$
底地割合

(注 2) $1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times \underline{5\%} = 600 \text{ 万円}$
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：

$\{1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 20\% - (1 \text{ 億 } 2,000 \text{ 万円} \times 5\% + 600 \text{ 万円}) \times 20\% \} \times 20\% = 432 \text{ 万円}$

(注 4) $\frac{3 \text{ 億 } 6,300 \text{ 万円} \times 10\%}{\text{月間の賃料収入}} \div 12 \text{ ヶ月} \times 6 \text{ ヶ月} = 1,815 \text{ 万円}$

(注 5) $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \underline{0.6} \times (1 - \underline{0.3}) = 1 \text{ 億 } 2,600 \text{ 万円}$
借地権割合 正当事由充足率

(注 6) $30 \text{ 万円} \times 1000 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円 (経済的利益)}$

上記経済的利益の場合の弁護士費用 1,474 万円

(注 7) $\frac{30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times 200\%}{\text{坪当たりの建築費用}} \div 3.3058 \div 3 \text{ 億 } 6,300 \text{ 万円}$
施工床面積

(ハ) 対策後の収支 (年間)

収入	対策実行前	対策実行後
貸地	508 万円	—
駐車場	600 万円	—
建築不動産	—	3,630 万円 (注 1)
計	1,108 万円	3,630 万円
支出		
固定資産税等	546 万円	443 万円 (注 2)
維持管理経費	—	544 万円 (注 3)
借入金元金返済	—	1,365 万円 (注 4)
計	546 万円	2,352 万円
不動産収支	562 万円	1,278 万円
所得税等	127 万円	678 万円
差引計	435 万円	600 万円
収支余剰増加額		<u>165 万円</u>

(注 1) 3 億 6,300 万円 \times 10% = 3,630 万円

表面利回り

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

建築不動産建物 $3 \text{ 億 } 6,300 \text{ 万円} \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 254 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

自宅敷地 $\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 130 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 18 \text{ 万円} \end{array} \right]$
固定資産評価割合 32 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) 3,630 万円 \times 15% = 544 万円

(注 4) 借入金額 3 億 7,591 万円を利率 2.0% で元利均等 40 年返済した場合

(二) 対策後の相続税額

	対策実行前	対策実行後
自宅		
貸地	2億4,000万円	—
建築不動産敷地	—	4億9,200万円 (注1)
駐車場	3億0,000万円	—
自宅敷地	9,900万円	9,900万円
小計	6億3,900万円	5億9,100万円
建物		
建築不動産	—	1億7,787万円
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億8,787万円
金融資産	5,000万円	5,000万円
小計	5,000万円	5,000万円
借入金	—	△3億7,591万円
預り保証金	—	△1,815万円 (注2)
小計	—	△3億9,406万円
合計	6億9,900万円	4億5,296万円
小規模宅地評価減	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	6億1,980万円	3億7,376万円
評価額差額		<u>2億4,604万円</u>
相続税額		
夫の相続時	9,100万円	4,150万円
妻の相続時	5,732万円	1,758万円
計	1億4,832万円	5,909万円
相続税軽減額		<u>8,923万円</u>

(注1) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times \frac{\text{借地権割合} \text{ 借家権割合}}{\text{貸家建付地}} = 4 \text{ 億 } 9,200 \text{ 万円}$

(注2) $3 \text{ 億 } 6,300 \text{ 円} \times \frac{\text{固定資産評価割合}}{\text{借家権割合}} = 1 \text{ 億 } 7,780 \text{ 万円}$

(ホ) 納税方法

延納による納税

延納税額 909 万円 (=5,909 万円 - 5,000 万円)

相続税額 金融資産

延納期間 20 年、利子税率 0.8% (平成 29 年特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	45 万円	7 万円	52 万円	(570 万円)
2 年目	45 万円	6 万円	52 万円	(566 万円)
3 年目	45 万円	6 万円	52 万円	(562 万円)
4 年目	45 万円	6 万円	51 万円	(558 万円)
5 年目	45 万円	5 万円	51 万円	(554 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ)納税後の収支（年間）

収入	対策実行前	対策実行後
貸地	508 万円	—
駐車場	600 万円	—
建築不動産	—	3,630 万円（注 1）
計	1,108 万円	3,630 万円
支出		
固定資産税等	546 万円	443 万円（注 2）
維持管理経費	—	544 万円（注 3）
借入金元金返済	—	1,365 万円（注 4）
計	546 万円	2,352 万円
不動産収支	562 万円	1,278 万円
所得税等	127 万円	678 万円
延納税額・利子税	570 万円	52 万円
差引計	<u>△135 万円</u>	<u>547 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>682 万円</u>

(ト)まとめ

貸地の一部明渡しと一部売却を行い、明渡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1億4,832万円から5,909万円に8,923万円も軽減する大きな効果があり、収益性も収支余剰額が682万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。

(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

(ロ)家族関係

子供 4名

(ハ)現状の収支(年間)

収入

貸地 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×3000 m²÷3.3058×12ヶ月=653万円

(注 2) 13,000円(一台当たり賃料)×50台×12ヶ月=780万円

(注 3) 貸地 $40 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 280 \text{ 万円}$

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	$40 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 18 \text{ 万円}$ <p style="text-align: center; margin: 0;">固定資産評価割合</p> $40 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 74 \text{ 万円}$ <p style="text-align: center; margin: 0;">固定資産評価割合</p>	<div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>
		92 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) 相続税額

土地

貸地	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 △1 億 0,560 万円 (注 4)

課税価格 10 億 7,440 万円

相続税額

相続税額(子供 4 人) 3 億 5,035 万円

(注 1) $40 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times (1 - 0.6) = 4 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円}$
借地権割合

(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) $40 \text{ 万円} \times 330 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} = 1 \text{ 億 } 0,560 \text{ 万円}$

(ホ)納税方法

(a)延納による場合

延納税額	3億35万円(=3億5,035万円- <u>5,000万円</u>)		
			自己資金
延納期間	20年間、利子税 0.8% (H29の特例税率による)		
	相続税本税	利子税	合計
1年目	1,501万円	240万円	1,742万円
2年目	1,501万円	228万円	1,730万円
3年目	1,501万円	216万円	1,718万円
4年目	1,501万円	204万円	1,705万円
5年目	1,501万円	192万円	1,693万円
	⋮	⋮	⋮

∴ 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、駐車場のおよそ75%がなくなることとなります。

(計算)

$$3億35万円 \div 4億円 \approx 75\%$$

(対策案のシミュレーション)

(イ)対策の概要

貸地の売却を行い、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。

(ロ) 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	6億0,000万円
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：

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

(ハ) 対策後の収支 (年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	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	893 万円 (注 2)
維持管理経費	—	720 万円 (注 3)
借入返済	—	794 万円 (注 4)
計	864 万円	2,540 万円
不動産収支	568 万円	3,173 万円
所得税等	129 万円	1,551 万円
差引計	439 万円	1,622 万円
	収支余剰増加額	<u>1,183 万円</u>

(注 1) $6 \text{ 億円} \times 8\% = 4,800 \text{ 万円}$

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 $6 \text{ 億円} \times 60\% \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 252 \text{ 万円}$
 建物割合 固定資産評価割合

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 ←

自宅建物

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

(注 3) 4,800 万円×15%=720 万円

(注 4) 借入金 1 億 7,928 万円 金利 2.0% 30 年元利均等返済

(二) 対策後の相続税額

	対策実行前	対策実行後
自宅		
貸地	4億8,000万円	—
買替資産敷地	—	1億9,680万円 (注1)
駐車場	4億円	4億0,000万円
自宅敷地	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
建物		
買替資産建物	—	1億7,640万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億8,640万円
金融資産	5,000万円	5,000万円
小計	5,000万円	5,000万円
借入金	—	△1億7,928万円
小計	—	△1億7,928万円
合計	11億8,000万円	8億9,392万円
小規模宅地評価減	△1億0,560万円	△1億0,560万円
課税価格	10億7,440万円	7億3,792万円
	評価額差額	3億3,648万円
相続税額		
相続税額 (子供3人)	3億5,035万円	2億3,628万円
	相続税軽減額	1億1,406万円

(注1) $6 \text{ 億円} \times 40\% \times \left(\frac{\text{借地権割合}}{\text{土地割合}} - \frac{\text{借家権割合}}{\text{貸家建付地}} \right) = 1 \text{ 億} 9,680 \text{ 万円}$

$$\text{(注2) } \frac{\text{建物割合} \times \text{固定資産評価割合} \times \text{借家権割合}}{\text{固定資産税評価額}} \times 6 \text{ 億円} \times 60\% \times 0.7 \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億} 7,640 \text{ 万円}$$

(ホ) 納税方法

延納による納税

延納税額 1 億 8,628 万円 (= $\frac{2 \text{ 億} 3,628 \text{ 万円} - 5,000 \text{ 万円}}{\text{相続税額} \quad \text{金融資産}}$)

延納期間 20 年、利子税率 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	931 万円	149 万円	1,080 万円	(1,742 万円)
2 年目	931 万円	141 万円	1,073 万円	(1,730 万円)
3 年目	931 万円	134 万円	1,065 万円	(1,718 万円)
4 年目	931 万円	126 万円	1,058 万円	(1,705 万円)
5 年目	931 万円	119 万円	1,050 万円	(1,693 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸地	653 万円	—
貸家	—	4,800 万円
駐車場	780 万円	780 万円
計	<u>1,433 万円</u>	<u>5,580 万円</u>
支出		
固定資産税	487 万円	893 万円
その他経費	—	720 万円
借入返済	—	794 万円
計	<u>487 万円</u>	<u>2,407 万円</u>
不動産収支	568 万円	3,173 万円
所得税等	129 万円	1,551 万円
延滞税額・利子税	<u>1,742 万円</u>	<u>1,080 万円</u>
差引計	<u><u>△1,303 万円</u></u>	<u><u>541 万円</u></u>
	収支余剰増加額	<u><u>1,844 万円</u></u>

(ト) まとめ

低収益しか生まない貸地を売却し、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3億5,035万円から2億3,628万円に1億1,406万円も軽減する効果とともに、収支余剰額が1,844万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 2,000 万円

(ロ)家族関係

妻、子供 2 名

(ハ)現状の収支 (年間)

収入

貸地 653 万円 (注 1)

計 653 万円

支出

固定資産税等 282 万円 (注 2)

計 282 万円

不動産収支 371 万円

所得税等 69 万円

差引計 302 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 $30 \text{万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times 0.7 \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 209 \text{万円}$

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

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

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

(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 5 億 1,000 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 5 億 4,000 万円

小規模宅地評価減 △7,920 万円 (注 3)

課税価格 4 億 8,240 万円

相続税額

夫の相続時 6,723 万円

妻の相続時 4,492 万円

計 1 億 1,215 万円

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 3000 \text{ m}^2 \times (1 - 0.6) = 3 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円}$

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

(注 3) $30 \text{ 万円} \times 330 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{ 万円}$

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

延納税額 9,215 万円 (=1 億 1,215 万円 - 2,000 万円)

金融資産

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	460 万円	73 万円	534 万円
2 年目	460 万円	70 万円	530 万円
3 年目	460 万円	66 万円	527 万円
4 年目	460 万円	62 万円	523 万円
5 年目	460 万円	58 万円	519 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

貸地を物納すると、貸地のおよそ 61% がなくなることになります。

(計算)

$$9,215 \text{ 万円} \div 1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円} \approx 61\%$$

(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%)

分譲面積 1,440 坪(施工床の 80%)

分譲金額 坪当たり 145 万円

賃貸収入坪単価 6,000 円

(b) マンションの総経費と総販売金額

土地建物の総コスト 20 億 4,480 万円 (= 9 億円 + 10 億 8,000 万円 + 6,480 万円)
土地 建物建築費 販売経費

マンションの総分譲価格

20 億 8,800 万円 (=145 万円/坪×1,440 坪)

(c) 地主への還元部分

3 億 6,000 万円 ÷ 145 万円 = 248 坪

248 坪 ÷ 1,440 坪 = 17.2%

(ハ) 対策後の収支 (年間)

収入	対策実行前	対策実行後
貸地	653 万円	—
建築不動産	—	1,785 万円 (注 1)
計	653 万円	1,785 万円
支出		
固定資産税等	282 万円	211 万円 (注 2)
維持管理経費	—	267 万円 (注 3)
計	282 万円	478 万円
不動産所得	371 万円	1,307 万円
所得税等	69 万円	414 万円
差引計	302 万円	893 万円
	収支余剰増加額	<u>591 万円</u>

(注 1) 6,000 円×248 坪×12 ヶ月 = 1,785 万円

(注 2) 建築不動産敷地 30 万円×3000 m²×17.2%×
取得割合 固定資産評価割合 $\frac{0.7}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000}$
= 36 万円

$$\begin{aligned} \text{建築不動産建物} & \quad \frac{(\text{145 万円} - \frac{\text{9 億円}}{\text{1,440 坪}})}{\text{販売単価}} \times \text{248 坪} \times \text{0.7} \times \left(\frac{\text{14}}{\text{1000}} \times \frac{\text{1}}{\text{2}} + \frac{\text{3}}{\text{1000}} \right) \\ & \quad \text{土地単価} \quad \text{固定資産評価割合} \\ & = \text{102 万円} \end{aligned}$$

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)
貸地	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	—	1億0,025万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億1,025万円
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	4億0,718万円
小規模宅地評価減	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	4億6,080万円	3億2,798万円
		評価額差額 <u>1億3,282万円</u>
相続税額		
夫の相続時	6,723万円	4,065万円
妻の相続時	4,492万円	1,986万円
計	1億1,215万円	6,051万円
		相続税軽減額 <u>5,163万円</u>

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

(注2) $\frac{\text{販売単価}}{\text{土地単価}} \times \frac{\text{固定資産評価割合}}{\text{借家権割合}} = 1 \text{億} 25 \text{万円}$

(ホ)納税方法

延納による納税

延納税額 4,051 万円(=6,051 万円 - 2,000 万円)

相続税額 金融資産

延納期間 20 年、利子税率 0.8%(H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	202 万円	32 万円	234 万円	(534 万円)
2 年目	202 万円	30 万円	143 万円	(530 万円)
3 年目	202 万円	29 万円	141 万円	(527 万円)
4 年目	202 万円	27 万円	139 万円	(523 万円)
5 年目	202 万円	25 万円	137 万円	(519 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	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
計	789 万円	624 万円
不動産収支	371 万円	1,307 万円
所得税等	69 万円	414 万円
延納税額・利子税	534 万円	234 万円
差引計	△232 万円	658 万円
	収支余剰増加額	<u>890 万円</u>

(ト) 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1億1,215万円から6,051万円に5,163万円軽減し、収支余剰額も890万円増加します。

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 戸は空家で入居者を募集中)、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 ケ月 = 168 万円

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

(注 3) 固定資産税

$$\text{貸家建付地 } 30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \times \underbrace{0.7}_{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 28 \text{ 万円}$$

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

借地権割合 借家権割合

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

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

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

$$(注4) 30 \text{ 万円} \times 330 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{ 万円}$$

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

$$\text{延納税額 } 8,193 \text{ 万円} (= \frac{1 \text{ 億} 1,193 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} \text{ 金融資産})$$

延納期間 20年間、利子税 0.8% (H29の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1年目	409万円	65万円	474万円
2年目	409万円	62万円	471万円
3年目	409万円	58万円	467万円
4年目	409万円	55万円	464万円
5年目	409万円	52万円	461万円
	⋮	⋮	⋮

∴ 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、駐車場のおよそ27%がなくなることとなります。

(計算)

$$8,193 \text{ 万円} \div 3 \text{ 億円} \approx 27\%$$

(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。

(ロ) 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) $\frac{\{30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \div 10 \text{ 戸} \times (0.6 \times 0.3) \times (100 - 50) \%\}}{\text{一戸当たりの明渡し料見積額}} \times 4 \text{ 戸} = 432 \text{ 万円}$

(注 3) 弁護士費用計算上の一戸当たりの経済的利益

$(30 \text{ 万円} \times 400 \text{ m}^2 \div 10 \text{ 戸}) \times \frac{1}{3} = 400 \text{ 万円} \rightarrow \text{弁護士費用 } 87 \text{ 万円}$
 $87 \text{ 万円} \times 4 \text{ 戸} = 348 \text{ 万円}$

(ハ) 対策後の収支(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	143 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	—	793 万円 (注 4)
計	530 万円	1,646 万円
不動産収支	214 万円	730 万円
所得税等	33 万円	354 万円
差引計	181 万円	376 万円
収支余剰増加額		<u>195 万円</u>

(注 1) 家賃収入…建築費の年 10%と仮定

(注 2) $1 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} \times 70\% \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 126 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

$126 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 143 \text{ 万円}$
自宅

(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 2.0%で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税額

	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 0,000 万円	3 億 0,000 万円
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	8,820 万円 (注 1)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	2,800 万円	9,820 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 8,880 万円
小規模宅地評価減	△7,920 万円	△7,920 万円
課税価格	5 億 2,720 万円	4 億 960 万円
		評価額差額 <u>1 億 1,760 万円</u>
相続税額		
夫の相続時	7,133 万円	3,392 万円
妻の相続時	4,060 万円	1,272 万円
計	1 億 1,193 万円	4,664 万円
		相続税軽減額 <u>6,529 万円</u>

(注 1) $1 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 8,820 \text{ 万円}$

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 1,664 万円 (= $\frac{4,664 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円}}{}$)

相続税額 金融資産

延納期間 20 年 利子税 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	83 万円	13 万円	96 万円	(474 万円)
2 年目	83 万円	12 万円	95 万円	(471 万円)
3 年目	83 万円	11 万円	94 万円	(467 万円)
4 年目	83 万円	11 万円	94 万円	(464 万円)
5 年目	83 万円	10 万円	93 万円	(461 万円)
	⋮	⋮	⋮	

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	168 万円	1,800 万円
駐車場	576 万円	576 万円
計	<u>744 万円</u>	<u>2,376 万円</u>
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	143 万円
その他経費	30 万円	270 万円
借入金元利金返済	—	793 万円
計	<u>530 万円</u>	<u>1,646 万円</u>
不動産収支	214 万円	730 万円
所得税等	33 万円	354 万円
延納税額・利子税	474 万円	96 万円
差引計	<u>△293 万円</u>	<u>280 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>573 万円</u>

(ト) 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 1 億 1,193 万円から 4,664 万円に、6,529 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 573 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戸は空家で入居者を募集中)、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 4,000 万円

(ロ)家族関係

妻、子供 3名

(ハ)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 ケ月 = 420 万円

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

(注 3) 固定資産税

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

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

(二)相続税額

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>4,000万円</u>
小計	<u>4,000万円</u>

合計 5億6,480万円

小規模宅地評価減 △7,920万円(注4)

課税価格 4億8,560万円

相続税額

夫の相続時	6,249万円
妻の相続時	<u>3,436万円</u>
計	<u><u>9,685万円</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) $30 \text{万円} \times 500 \text{m}^2 = 1 \text{億} 5,000 \text{万円}$

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

(注4) $30 \text{万円} \times 330 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{万円}$

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

延納税額 5,685 万円 (= $\frac{9,685 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{4,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}}$)

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	284 万円	45 万円	329 万円
2 年目	284 万円	43 万円	327 万円
3 年目	284 万円	40 万円	324 万円
4 年目	284 万円	38 万円	322 万円
5 年目	284 万円	36 万円	320 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、駐車場のおよそ 19%がなくなることとなります。

(計算)

$$5,685 \text{ 万円} \div 3 \text{ 億円} \approx 19\%$$

(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

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

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

(ハ) 対策後の収支(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	185 万円 (注 2)
その他経費	160 万円	360 万円 (注 3)
借入金元利金返済	—	1,096 万円 (注 4)
計	509 万円	1,930 万円
不動産収支	271 万円	830 万円
所得税等	44 万円	470 万円
差引計	227 万円	360 万円
収支余剰増加額		<u>133 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

$$2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 168 \text{ 万円}$$

$$168 \text{ 万円} + \frac{17 \text{ 万円}}{\text{自宅}} = 185 \text{ 万円}$$

(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 2.0%で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税額

	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	8,820万円 (注1)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	2,800万円	9,820万円
金融資産		
小計	4,000万円	4,000万円
借入金		
借入金	—	△2億4,750万円
預り保証金		
預り保証金	—	△1,200万円
小計	—	△2億5,950万円
合計	5億6,480万円	3億7,550万円
小規模宅地評価減	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	4億8,560万円	2億9,630万円
		評価額差額 <u>1億8,930万円</u>
相続税額		
夫の相続時	6,249万円	2,795万円
妻の相続時	3,436万円	931万円
計	9,685万円	3,726万円
		相続税軽減額 <u>5,959万円</u>

(注1) $1億8,000万円 \times \underline{70\%} \times (1 - \underline{0.3}) = 8,820万円$

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

$$\frac{3,726 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} < \frac{4,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}}$$

∴ 現金による納税が可能となります

(へ) 納税後の収支 (年間)

	対策実行前	対策実行後
収入		
貸家	420 万円	2,400 万円
駐車場	360 万円	360 万円
計	<u>780 万円</u>	<u>2,760 万円</u>
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	185 万円
その他経費	160 万円	360 万円
借入金元利金返済	—	1,096 万円
計	<u>509 万円</u>	<u>1,930 万円</u>
不動産収支	271 万円	830 万円
所得税等	44 万円	470 万円
延納税額・利子税	329 万円	—
差引計	<u>△102 万円</u>	<u>360 万円</u>
	収支余剰増加額	<u>462 万円</u>

(ト) 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 9,685 万円から 3,726 万円に、5,959 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 462 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当たり 100 万円)、自宅 500 m² (土地の時価は路線価で更地価額m²当たり 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	778 万円	(注 3)
その他経費	282 万円	
計	1,060 万円	
差引計	350 万円	

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

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

(注 3) 固定資産税

$$\text{テナントビル敷地 } 100 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 357 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

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

$$\text{駐車場 } 30 \text{ 万円} \times 500 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 178 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

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

固定資産評価割合

56 万円 ←

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

$$357 \text{ 万円} + 170 \text{ 万円} + 178 \text{ 万円} + 56 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 778 \text{ 万円}$$

(二)相続税額

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 △7,920万円 (注5)

課税価格 5億5,980万円

相続税額

夫の相続時	7,825万円
妻の相続時	<u>4,549万円</u>
計	<u><u>1億2,374万円</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

$$(注5) 30 \text{ 万円} \times 330 \text{ m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{ 万円}$$

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

延納税額 9,374 万円 (=1 億 2,374 万円 - 3,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	468 万円	74 万円	542 万円
2 年目	468 万円	71 万円	539 万円
3 年目	468 万円	67 万円	535 万円
4 年目	468 万円	63 万円	531 万円
5 年目	468 万円	59 万円	527 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、駐車場のおよそ 62%がなくなることとなります。

(計算)

$$9,374 \text{ 万円} \div 1 \text{ 億 } 5,000 \text{ 万円} \approx 62\%$$

(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、坪当たり 10,000 円で 100%稼働により、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 2.0%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

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

明渡弁護士費用

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

6,000 万円に対する弁護士費用 747 万円

(ハ) 対策後の収支 (年間)

	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	778 万円	837 万円 (注 2)
その他経費	282 万円	607 万円 (注 3)
借入金返済	—	370 万円 (注 4)
計	1,060 万円	1,814 万円
不動産収支	350 万円	2,236 万円
所得税等	62 万円	991 万円
差引計	288 万円	1,245 万円
	資金余剰増加額	<u>957 万円</u>

(注 1) 10,000 円/坪×300 坪×12 ヶ月分=3,600 万円

(注 2) $778 \text{ 万円} + \frac{5,000 \text{ 万円}}{\text{リニューアル費用}} \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} + \frac{3}{1000} \right) = 837 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

(注 3) 賃料収入×15%

(注 4) 借入金額 4,807 万円、15 年、年利 2.0%、元利均等返済

(二) 対策後の相続税額

	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	9,450万円(注1)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	8,000万円	1億450万円
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	△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	5億9,343万円
小規模宅地評価減	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	5億5,980万円	5億1,423万円
	評価額差額	<u>4,557万円</u>

相続税額

夫の相続時	7,825万円	6,857万円
妻の相続時	4,549万円	3,865万円
計	1億2,374万円	1億722万円
	相続税軽減額	<u>1,652万円</u>

(注1) $7,000 \text{万円} + \frac{5,000 \text{万円}}{\text{リニューアル費用}} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - \frac{0.3}{\text{借家権割合}}) = 9,450 \text{万円}$

(ホ)納税方法

延納による場合

延納税額 7,722 万円 (=1 億 722 万円 - 3,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	386 万円	61 万円	447 万円	(542 万円)
2 年目	386 万円	58 万円	444 万円	(539 万円)
3 年目	386 万円	55 万円	441 万円	(535 万円)
4 年目	386 万円	52 万円	438 万円	(531 万円)
5 年目	386 万円	49 万円	435 万円	(527 万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	
⋮	⋮	⋮	⋮	

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	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	778 万円	837 万円
その他経費	282 万円	607 万円
借入返済	—	370 万円
計	1,060 万円	1,814 万円
不動産収支	350 万円	2,236 万円
所得税等	62 万円	991 万円
相続税延納	543 万円	447 万円
差引計	△255 万円	798 万円
収支余剰増加額		<u>1,053 万円</u>

(ト) 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1億2,374万円から1億722万円に、1,652万円減少し、収益性も収支余剰額が1,053万円増加し、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	9,735 万円

支出

新規購入費用	2 億 4,000 万円
計	2 億 4,000 万円
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。

$$\begin{aligned} & \{ 9,600 \text{ 万円} \times 20\% - \underbrace{(9,600 \text{ 万円} \times 5\% + 480 \text{ 万円})}_{\text{概算取得費}} \times 20\% \} \times 20\% \\ & = 345 \text{ 万円} \end{aligned}$$

(注 4) 預り保証金は家賃の 6 ヶ月分とします。

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

(ハ) 対策後の収支（年間）

	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	2,496 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）	—	122 万円（注 3）
その他経費	30 万円	288 万円（注 4）
借入金返済	—	632 万円（注 5）
計	530 万円	1,472 万円
不動産収支	214 万円	1,024 万円
所得税等	33 万円	443 万円
差引計	181 万円	581 万円
収支余剰増加額		<u>400 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

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

$$\begin{aligned} \text{買換不動産建物} & 2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) \\ & = 100 \text{ 万円} \end{aligned}$$

$$22 \text{ 万円} + 100 \text{ 万円} = 122 \text{ 万円}$$

（注 4）1,920 万円 × 15% = 288 万円

（注 5）借入金額 1 億 4,265 万円、年利 2.0%、30 年元利均等返済

(二) 対策後の相続税額

	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 万円	3 億 万円
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 2,872 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	7,056 万円 (注 2)
小計	<u>2,800 万円</u>	<u>8,056 万円</u>
金融資産	3,000 万円	3,000 万円
小計	<u>3,000 万円</u>	<u>3,000 万円</u>
保証金預り金	—	△1 億 4,265 万円
借入金	—	△960 万円
小計	<u>—</u>	<u>△1 億 5,225 万円</u>
合計	<u>6 億 640 万円</u>	<u>4 億 8,703 万円</u>
小規模宅地評価減	△7,920 万円	△7,920 万円
課税価額	<u>5 億 2,720 万円</u>	<u>4 億 783 万円</u>

評価額差額 1 億 1,937 万円

相続税額

夫の相続時	7,133 万円	4,747 万円
妻の相続時	4,060 万円	2,269 万円
計	<u>1 億 1,193 万円</u>	<u>7,016 万円</u>

相続税軽減額 4,177 万円

$$\begin{aligned}
 & \text{借地権割合} \quad \text{借家権割合} \\
 \text{(注1)} \quad & 2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \frac{40\%}{\text{土地割合}} \times \left(\frac{1 - 0.6 \times 0.3}{\text{貸家建付地}} \right) = 7,872 \text{万円} \\
 \text{(注2)} \quad & 2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \frac{60\%}{\text{建物割合}} \times \frac{70\%}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - 0.3) = 7,056 \text{万円} \\
 & \text{貸家}
 \end{aligned}$$

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 4,016 \text{万円} (= \frac{7,016 \text{万円}}{\text{相続税額}} - \frac{3,000 \text{万円}}{\text{金融資産}})$$

延納期間 20年、利子税率 0.8% (H29の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	200万円	32万円	232万円	(474万円)
2年目	200万円	30万円	230万円	(471万円)
3年目	200万円	28万円	228万円	(467万円)
4年目	200万円	27万円	227万円	(464万円)
5年目	200万円	25万円	225万円	(461万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	
⋮	⋮	⋮	⋮	

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	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	430 万円
固定資産税 (建物)	60 万円	122 万円
その他経費	30 万円	288 万円
借入返済	—	632 万円
計	530 万円	1,472 万円
不動産収支	214 万円	1,024 万円
所得税等	33 万円	443 万円
延納税額・利子税	475 万円	232 万円
差引計	△294 万円	349 万円
	<u>△294 万円</u>	<u>349 万円</u>
	収支余剰増加額 <u>643 万円</u>	

(ト) 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1億1,193万円から7,016万円に4,177万円軽減する効果とともに、収益性の向上についても643万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。

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

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

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

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

(ハ) 対策後の収支（年間）

	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	780 万円	2,280 万円
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）	—	122 万円（注 3）
その他経費	160 万円	288 万円（注 4）
計	509 万円	661 万円
不動産収支	271 万円	1,619 万円
所得税等	44 万円	336 万円
差引計	227 万円	1,283 万円
収支余剰増加額		<u>1,056 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 $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times 40\% \times \frac{70\%}{\text{土地割合 固定資産評価割合}} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right)$
= 22 万円

買換不動産建物 $2 \text{ 億 } 4,000 \text{ 万円} \times 60\% \times \frac{70\%}{\text{建物割合 固定資産評価割合}} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right)$
= 100 万円

22 万円 + 100 万円 = 122 万円

(注 4) 1,920 万円 × 15% = 288 万円

(二) 対策後の相続税額

	対策実行前	対策実行後
土地		
貸家建付地	1億9,680万円	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	7,056万円 (注2)
小計	2,800万円	8,056万円
金融資産	4,000万円	1,485万円
小計	4,000万円	1,485万円
保証金預り金	—	△960万円
小計	—	△960万円
合計	5億6,480万円	4億6,453万円
小規模宅地評価減	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	4億8,560万円	3億8,533万円
評価額差額		<u>1億27万円</u>

相続税額

夫の相続時	6,249万円	4,353万円
妻の相続時	3,436万円	1,931万円
計	9,685万円	6,284万円
相続税軽減額		<u>3,401万円</u>

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

$$(注2) \quad 2 \text{億} 4,000 \text{万円} \times \underbrace{60\%}_{\text{建物割合}} \times \underbrace{70\%}_{\text{固定資産評価割合}} \times \underbrace{(1-0.3)}_{\text{貸家}} = 7,056 \text{万円}$$

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 4,799 \text{万円} (= \underbrace{6,284 \text{万円}}_{\text{相続税額}} - \underbrace{1,485 \text{万円}}_{\text{金融資産}})$$

延納期間 20年、利子税率 0.8% (H29の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1年目	240万円	38万円	278万円	(329万円)
2年目	240万円	36万円	276万円	(327万円)
3年目	240万円	34万円	274万円	(324万円)
4年目	240万円	32万円	272万円	(322万円)
5年目	240万円	30万円	270万円	(320万円)
⋮	⋮	⋮	⋮	
⋮	⋮	⋮	⋮	

∴ 延納で納税は十分可能です。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	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	251 万円
固定資産税 (建物)	60 万円	122 万円
その他経費	160 万円	288 万円
計	509 万円	661 万円
不動産収支	271 万円	1,619 万円
所得税等	44 万円	336 万円
延納税額・利子税	329 万円	278 万円
差引計	△102 万円	1,005 万円
収支余剰増加額		<u>1,107 万円</u>

(ト) 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 9,685 万円から 6,284 万円に 3,401 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 1,107 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（年間）

収入

貸農地	20 万円
駐車場	720 万円(注 1)
計	740 万円

支出

固定資産税	631 万円(注 2)
計	631 万円
差引計	109 万円

(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

$$\left[\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ \text{固定資産評価割合} \\ 30 \text{ 万円} \times 40 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 5 \text{ 万円} \\ \text{固定資産評価割合} \end{array} \right] \left. \vphantom{\begin{array}{l} 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\ 30 \text{ 万円} \times 40 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 5 \text{ 万円} \end{array}} \right\} 19 \text{ 万円} \leftarrow$$

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

$$238 \text{ 万円} + 357 \text{ 万円} + 19 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 631 \text{ 万円}$$

(二) 相続税額

土地

貸農地	3 億 6,000 万円 (注 1)
駐車場	3 億 万円 (注 2)
自宅敷地	<u>7,200 万円 (注 3)</u>
小計	7 億 3,200 万円

建物

自宅建物	<u>1,000 万円</u>
小計	1,000 万円
金融資産	<u>2,000 万円</u>
小計	<u>2,000 万円</u>
合計	7 億 6,200 万円
小規模宅地評価減	<u>△5,760 万円 (注 4)</u>
課税価格	<u><u>7 億 440 万円</u></u>

相続税額

夫の相続時	1 億 969 万円
妻の相続時	<u>7,856 万円</u>
計	<u><u>1 億 8,825 万円</u></u>

(注 1) $30 \text{ 万円} \times 2000 \text{ m}^2 \times (1 - \underline{0.4}) = 3 \text{ 億 } 6,000 \text{ 万円}$
耕作権割合

(注 2) 30 万円×1000 m²=3 億円

(注 3) 30 万円×240 m²=7,200 万円

(注 4) 7,200 万円× $\frac{80}{100}$ =5,760 万円

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

延納税額 1 億 6,825 万円 (=1 億 8,825 万円 - 2,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)
金融資産

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	841 万円	134 万円	975 万円
2 年目	841 万円	127 万円	968 万円
3 年目	841 万円	121 万円	962 万円
4 年目	841 万円	114 万円	955 万円
5 年目	841 万円	107 万円	948 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、駐車場のおよそ 56%がなくなることとなります。

(計算)

1 億 6,825 万円 ÷ 3 億円 ≒ 56%

(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。

(ロ) 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	<u>△6 億 6,175 万円</u> …… 借入金にて調達します

(注 1) $6,050 \text{ 万円} \div 12 \text{ ヶ月} \times 6 \text{ ヶ月} = 3,025 \text{ 万円}$
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) $50 \text{ 万円} \times 1210 \text{ 坪} = 6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円}$

(ハ) 対策後の収支 (年間)

	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	956 万円 (注 2)
その他経費	—	907 万円 (注 3)
借入金元利金返済	—	2,934 万円 (注 4)
計	631 万円	4,797 万円
不動産収支	109 万円	1,973 万円
所得税等	16 万円	1,543 万円
差引計	93 万円	430 万円
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="border-top: 1px solid black; width: 100px;"></div> <div style="border-top: 1px solid black; width: 100px;"></div> </div>		
収支余剰増加額 <u>337 万円</u>		

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

建築不動産建物 $6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円} \times 0.7 \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 423 \text{ 万円}$
固定資産評価割合

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

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

$$357 \text{ 万円} + 140 \text{ 万円} + 423 \text{ 万円} + 19 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 956 \text{ 万円}$$

(注 3) 6,050 万円 × 15% = 907 万円

(注 4) 借入金額 6 億 6,175 万円を利子 2.0%で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税額

	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 万円	3 億 万円
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 9,645 万円 (注 2)
自宅建物	1,000 万円	1,000 万円
小計	1,000 万円	3 億 645 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 9,845 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	4 億 4,085 万円
		評価額差額 <u>2 億 6,355 万円</u>

相続税額

夫の相続時	1 億 969 万円	5,324 万円
妻の相続時	7,856 万円	3,088 万円
計	1 億 8,825 万円	8,412 万円
	相続税軽減額 <u>1 億 413 万円</u>	

借地権割合 借家権割合

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

(注2) $\frac{6 \text{ 億 } 500 \text{ 万円} \times 0.7}{100} \times (1 - 0.3) = 2 \text{ 億 } 9,645 \text{ 万円}$
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 $6,412 \text{ 万円} (= 8,412 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円})$
相続税額 金融資産

延納期間 20 年 利子税率 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	320 万円	51 万円	371 万円	(975 万円)
2 年目	320 万円	48 万円	368 万円	(968 万円)
3 年目	320 万円	46 万円	366 万円	(962 万円)
4 年目	320 万円	43 万円	363 万円	(955 万円)
5 年目	320 万円	41 万円	361 万円	(948 万円)
	⋮	⋮	⋮	

∴ 延納による納税は十分可能となります。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	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	<u>740 万円</u>	<u>6,770 万円</u>
支出		
固定資産税	631 万円	956 万円
その他経費	—	907 万円
借入金元利金返済	—	2,934 万円
計	<u>631 万円</u>	<u>4,797 万円</u>
不動産収支	109 万円	1,973 万円
所得税等	16 万円	1,543 万円
延納税額・利子税	975 万円	371 万円
差引計	<u>△882 万円</u>	<u>59 万円</u>
収支余剰増加額		<u>941 万円</u>

(ト) 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 8,825 万円から 8,412 万円に、1 億 413 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 941 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

(ロ)家族関係

妻、子供 2名

(ハ)現状の収支（年間）

収入

貸農地	90 万円
駐車場	720 万円(注 1)
計	810 万円

支出

固定資産税	509 万円(注 2)
計	509 万円
不動産収支	301 万円
所得税等	50 万円
差引計	251 万円

(注 1) 1 万円×60 台×12 ヶ月=720 万円

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

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

$$\begin{array}{l}
 \text{自宅敷地} \left[\begin{array}{l}
 30 \text{ 万円} \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{6} \times \frac{14}{1000} + \frac{1}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 14 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合} \\
 30 \text{ 万円} \times 300 \text{ m}^2 \times \underline{0.7} \times \left(\frac{1}{3} \times \frac{14}{1000} + \frac{2}{3} \times \frac{3}{1000} \right) = 42 \text{ 万円} \\
 \text{固定資産評価割合}
 \end{array} \right] \\
 \hspace{15em} 56 \text{ 万円} \quad \leftarrow
 \end{array}$$

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

$$79 \text{ 万円} + 357 \text{ 万円} + 56 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 509 \text{ 万円}$$

(二)相続税額

土地

貸農地	1億2,000万円(注1)
駐車場	3億万円(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	6億万円
----	------

小規模宅地評価減	△7,920万円(注4)
----------	--------------

課税価格	5億2,080万円
------	-----------

相続税額

夫の相続時	6,997万円
-------	---------

妻の相続時	3,964万円
-------	---------

計	1億961万円
---	---------

(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) $1 \text{億} 5,000 \text{万円} \times 330 \text{m}^2 / 500 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} = 7,920 \text{万円}$

(ホ) 納税方法

(a) 延納による場合

延納税額 8,961 万円 (=1 億 961 万円 - 2,000 万円)

延納期間 20 年間、利子税 0.8% (H29 の特例税率による)
金融資産

	相続税本税	利子税	合計
1 年目	448 万円	71 万円	519 万円
2 年目	448 万円	68 万円	516 万円
3 年目	448 万円	64 万円	512 万円
4 年目	448 万円	60 万円	508 万円
5 年目	448 万円	57 万円	505 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、駐車場のおよそ 29%がなくなることとなります。

(計算)

$$8,961 \text{ 万円} \div 3 \text{ 億円} \approx 29\%$$

(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	万円
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	万円
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) $3 \text{ 億円} \times 2.0\% = 600 \text{ 万円}$

(ハ) 対策後の収支（年間）

	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	601 万円 (注 2)
維持管理経費	—	360 万円 (注 3)
借入金元利金返済	—	598 万円 (注 4)
計	509 万円	1,559 万円
不動産収支	301 万円	1,561 万円
所得税等	50 万円	676 万円
差引計	251 万円	885 万円
収支余剰増加額		<u>634 万円</u>

(注 1) 3 億円 × $\frac{\text{表面利回り}}{8\%} = 2,400$ 万円

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

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

買換不動産建物 $3 \text{ 億円} \times \underline{0.7} \times \underline{0.7} \times \left(\frac{14}{1000} \times \frac{1}{2} + \frac{3}{1000} \right) = 147$ 万円
建物割合 固定資産評価割合

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

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

$$357 \text{ 万円} + 21 \text{ 万円} + 147 \text{ 万円} + 59 \text{ 万円} + 17 \text{ 万円} = 601 \text{ 万円}$$

(注 3) $2,400 \text{ 万円} \times 15\% = 360 \text{ 万円}$

(注 4) 借入金額 1 億 3,520 万円を利子 2.0%で元利均等 30 年返済した場合

(二) 対策後の相続税額

	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	3億万円	3億万円
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	—	1億290万円 (注2)
自宅建物	1,000万円	1,000万円
小計	1,000万円	1億1,290万円
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	6億万円	5億950万円
小規模宅地評価減	△7,920万円	△7,920万円
課税価格	5億2,080万円	4億3,030万円
評価額差額		<u>9,050万円</u>

相続税額

夫の相続時	6,997 万円	5,140 万円
妻の相続時	3,964 万円	2,606 万円
計	<u>1 億 961 万円</u>	<u>7,746 万円</u>
	相続税軽減額 <u>3,215 万円</u>	

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

借地権割合
借家権割合

$$(注2) \quad \frac{3 \text{ 億円} \times 0.7}{\text{固定資産税評価額}} \times \frac{0.7}{\text{借家権割合}} \times (1 - 0.3) = 1 \text{ 億 } 290 \text{ 万円}$$

(ホ) 納税方法

延納による納税

$$\text{延納税額} \quad 5,746 \text{ 万円} (= \frac{7,746 \text{ 万円}}{\text{相続税額}} - \frac{2,000 \text{ 万円}}{\text{金融資産}})$$

延納期間 20 年 利子税率 0.8% (H29 の特例税率による)

	相続税本税	利子税	合計	(対策実行前)
1 年目	287 万円	45 万円	332 万円	(519 万円)
2 年目	287 万円	43 万円	330 万円	(516 万円)
3 年目	287 万円	41 万円	328 万円	(512 万円)
4 年目	287 万円	39 万円	326 万円	(508 万円)
5 年目	287 万円	36 万円	323 万円	(505 万円)
	⋮	⋮	⋮	

∴ 延納による納税は十分可能となります。

(へ) 納税後の収支 (年間)

	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	509 万円	601 万円
その他経費	—	360 万円
借入金元利金返済	—	598 万円
計	<u>509 万円</u>	<u>1,559 万円</u>
不動産収支	301 万円	1,561 万円
所得税等	50 万円	676 万円
延納税額・利子税	<u>519 万円</u>	<u>332 万円</u>
差引計	<u>△268 万円</u>	<u>553 万円</u>
収支余剰増加額		<u>821 万円</u>

(ト) 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1億961万円から7,746万円に3,215万円軽減する効果があり、収支余剰額が821万円増加するという収益性の向上に大きな効果があります。