

「相続税の支払い対象になりそうな人が知らないといけないこと」
 ～相続の分け方で、何百万も損をするという事をご存知ですか？～

相続の時に法定相続で分ける方は多いと思います。

つまり奥様に半分、お子様に半分です。（お子様が二人いた場合はさらに半分なので 1/4 づつになるでしょうか？）

また、法定相続割合に依らずに長男にたくさん分けたい、妻にたくさんわけたい、といろいろご要望があるかと思います。

でも、分け方次第で税金を多く収めなければならないというのはご存知でしょうか？

(単位：万円)

割合	一次相続			二次相続			総合計
	配偶者	子供	合計	子供	控除額※1	合計	
0%	0.0	1,720.0	1,720.0	0.0	0.0	0.0	1,720.0
10%	0.0	1,548.0	1,548.0	0.0	0.0	0.0	1,548.0
20%	0.0	1,376.0	1,376.0	0.0	0.0	0.0	1,376.0
30%	0.0	1,204.0	1,204.0	60.0	0.0	60.0	1,264.0
40%	0.0	1,032.0	1,032.0	230.0	0.0	230.0	1,262.0
50%	0.0	860.0	860.0	470.0	0.0	470.0	1,330.0
60%	0.0	688.0	688.0	710.0	0.0	710.0	1,398.0
70%	0.0	516.0	516.0	1,000.0	0.0	1,000.0	1,516.0
80%	0.0	344.0	344.0	1,320.0	0.0	1,320.0	1,664.0
90%	0.0	172.0	172.0	1,660.0	0.0	1,660.0	1,832.0
100%	0.0	0.0	0.0	2,140.0	0.0	2,140.0	2,140.0

※1…相次相続控除額

税額の最大と最小の差は・・・ **878** 万円です。

例えば上記の例は 1 億 6000 万を資産を遺した場合です。

表の右側を見てください。最大が 2140 万、最小が 1262 万、分け方次第で 878 万税金が変わります。

ちなみに一番安く済む分け方は奥様に資産の40%を遺すパターンです。

なぜこんな事がおきるのでしょうか？

配偶者控除というのがあるからです。

配偶者控除というのは・・・

配偶者が取得した相続財産が・・・

①法定相続分（例えば法定相続人が妻と子の場合、全体の1/2）以下なら、取得価額がいくら多くても相続税はかかりません。

②また、その取得額が法定相続分を超えていても、1億6000万円以下なら相続税はかかりません。

これがあるために奥様である配偶者にいくら遺すかで税金が変わってきます。

「二次相続とは何か？ そしてその対策は？」

～相続税の配偶者控除の落とし穴って知ってます？～

配偶者控除というのがあります。

繰り返しになりますが・・・

配偶者が取得した相続財産が・・・

①法定相続分（例えば法定相続人が妻と子の場合、全体の1/2）以下なら、取得価額がいくら多くても相続税はかかりません。

②また、その取得額が法定相続分を超えていても、1億6000万円以下なら相続税はかかりません。これを配偶者控除といいます。

とすると、配偶者である奥様に全部遺すと税金がかからないじゃないか！

とお考えの方もいらっしゃるでしょう？

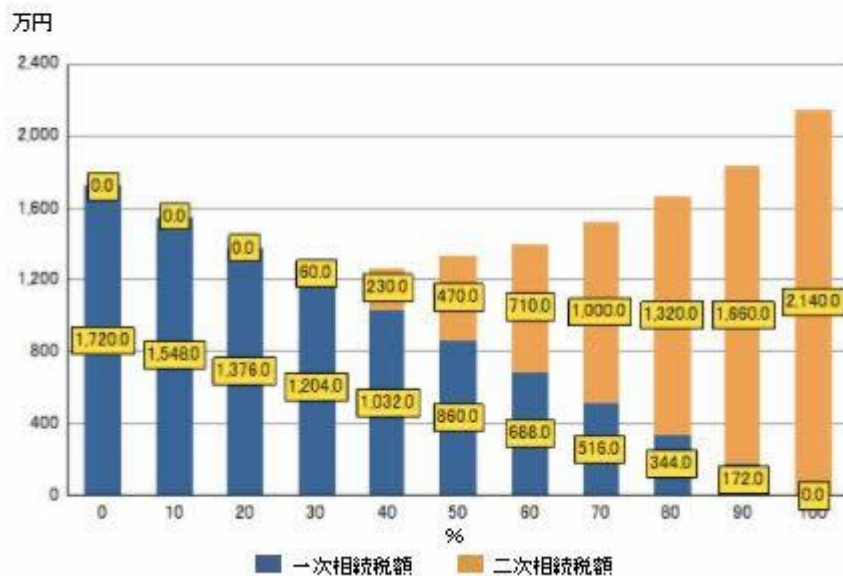
では、本当にそうなるのか？

シュミレーションしてみましょう。

ちなみに条件として・・・

相続財産を1億6000万
家族構成を本人、妻、子供二人
として計算してます。

「配偶者の配分別」相続税額比較



グラフの右端、100 となっているのが奥様に 100%つまり全額奥様に相続財産を遺した場合です。

2140 万と相続税が一番高くなっているのが分かりますでしょうか？

先ほど、配偶者控除で無税になると書きました。

無税になるのに何故、一番高くなっているのでしょうか？

相続は1回限りではないからです。

家族構成をおさらいしてみましょう。

本人、妻、子供二人

以上です。

本人がご逝去されると、財産は妻と子供にいきます。

1億6000万で法定相続の割合で分けたとすると

妻と子供は半分ずつ

子供はさらに半分なので1/4です。

つまり

妻は8000万

子供は4000万ずつになります。

ここで先ほど書いた言葉を思い出してください。

「相続は1回限りではないからです。」と書きました。

妻もご逝去されたとします。

すると妻の財産8000万が子供二人に4000万ずつ相続されます。

つまり、本人が逝去された時に1回目の相続が発生します。

次に妻が逝去された時に2回目の相続が発生します。

(これを二次相続と言います。)

そして1回目全額、妻に財産を渡して相続税を無税にしても

妻がご逝去したとき、つまり2回目の相続の時には何の控除もないので、まともに税金がかかってしまうのです。

そのため、配偶者控除があるからといって妻に全額遺す方法をとると、2回目の相続時に何の控除もなくまともに相続税がとられるので一番高くなってしまいますのです。

【お金をかけない相続対策とは？】

～相続税を一気にゼロ円にした事例～

ここで一気に相続税をゼロ円にした事例をご紹介します。

相続財産として土地1億、現金6000万あった方です。

当然、相続税がかかります。

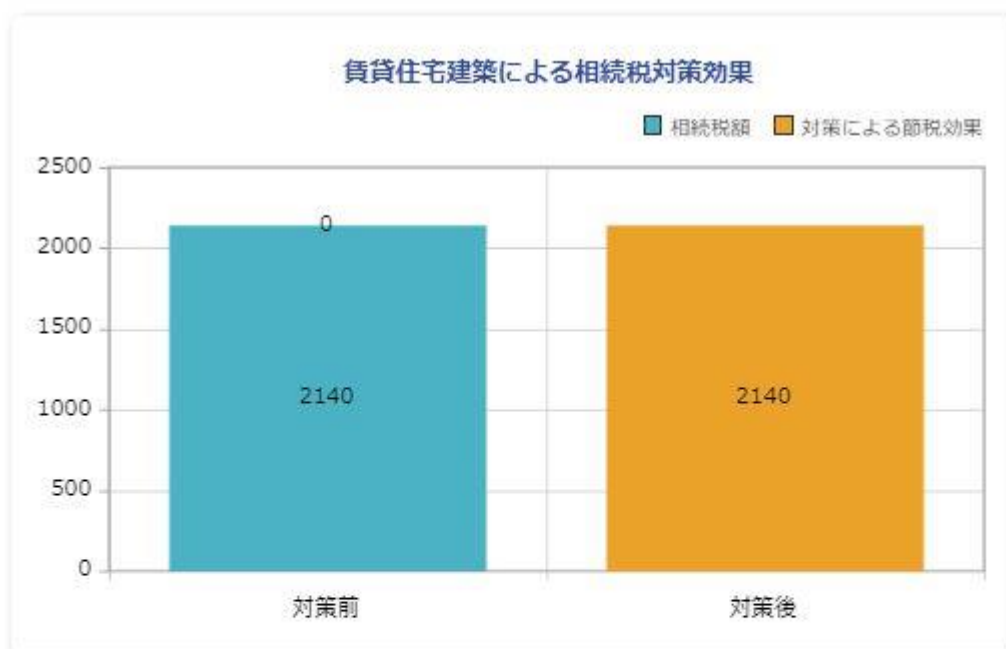
普通に法定相続通りに行うと一時相続で860万 二次相続で470万

合計1330万の相続税がかかります。

これをゼロにするためにまず、一時相続の時に奥様に全部渡しました。
配偶者控除1億6000万無税という事を最大限に利用したわけです。」

ただし、このままだと二次相続時に莫大な相続税が発生します。
ちなみに二次相続時の相続税は2140万です。

これをどうやってゼロにしたかと言いますと
1億の土地に貸家を14棟建てました。
これでゼロにしました。



この賃貸住宅建築による相続税の減税効果は・・・

2,140 万円です(対策1年目の効果です)

対策前 **2,140** 万円

対策後 **0** 万円

何故、ゼロになるか、詳しい話は省きますが貸家を建てる事で貸家建付地になるからです。
貸家建付地になると以下の二つの評価減の効果があります

- ①土地の評価減効果
- ②建物の評価減効果

何故、評価が下がるか？ 概要を簡単に書きますと

貸家って自分の財産ですが、人に貸すので自分の自由になりません。それなのに税金を100%支払うのはちょっと理不尽という考え方からです。

また、貸家建設する事で2点の評価減効果だけではなく、ローンで貸家を建てる事で借入残高を債務控除で控除できます。

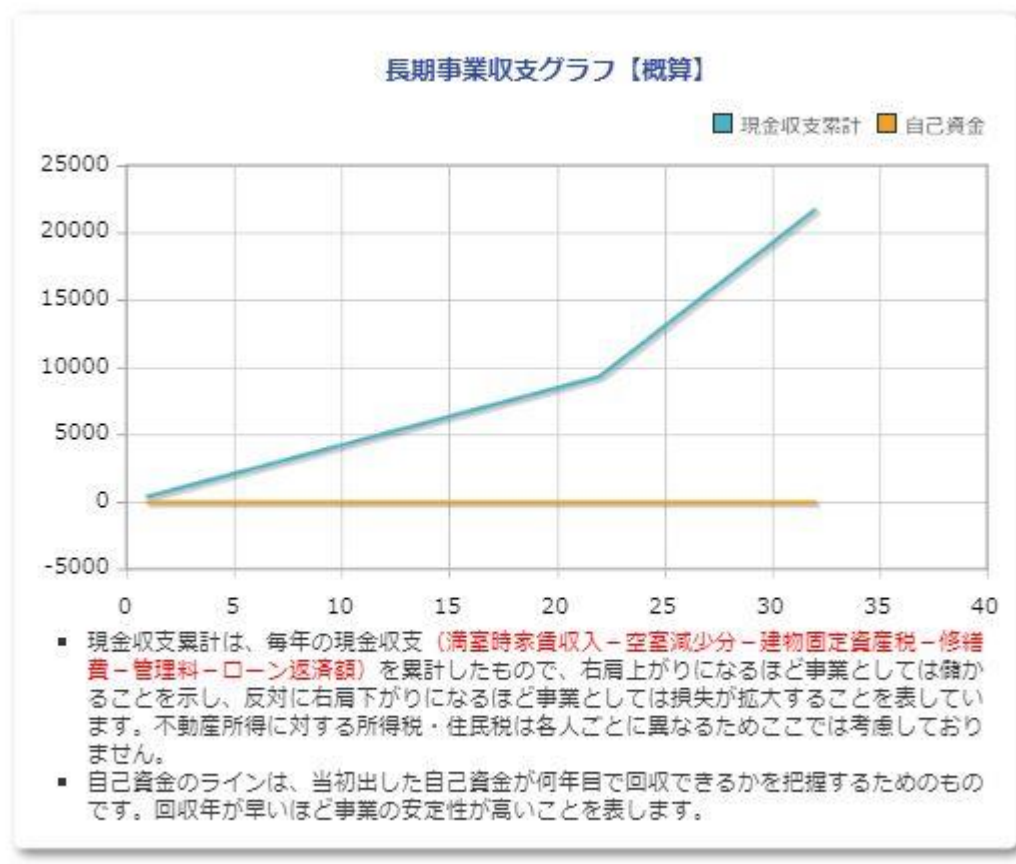
でも、ちょっと待ってください。

貸家を建ててもローンが支払えるだけの家賃収入がないと大変ですよ。

ですから貸家経営が成り立つかちゃんと事業計画を建てる事が必要です

今回の事例では貸家14棟建てるのにかかった建築費用は1億2000万
金利2.5% ローン期間22年でした。

その事業計画は・・・





ローンを支払っても年間400万以上のキャッシュがはいてきます。

大事なのが「貸家」という点です。

「アパート」でも「マンション」でもないという事です

損益分岐空室率を見てください。

36.7%と書いてます。

36.7%という事は1年を100%として36.7%14戸の貸家全部が空いていたら赤字になるという意味です。

つまり365日×36.7%≒100日

100日間 14戸の貸家がずっと空いている

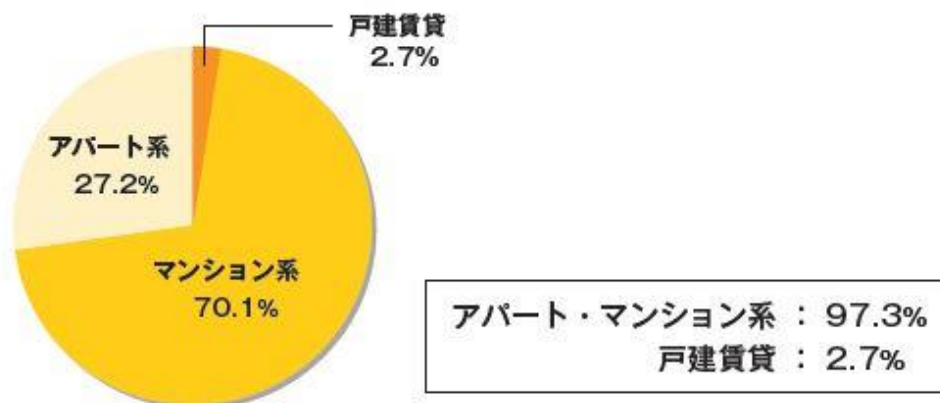
アパートなら余っているのに、どうか解りませんが貸家でそんなに空くのでしょうか？

下の表は賃貸物件の種別割合です。

賃貸募集物件の建物種類別の割合

エリア	人口 (単位:万)	総数	アパート系		マンション系		戸建賃貸	
			戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
仙台市	108.4	20737	10444	50.4 %	9842	47.5 %	451	2.2 %
宇都宮市	51.9	36562	23536	64.4 %	11638	31.8 %	1388	3.8 %
西東京市	20.1	2169	990	45.6 %	1094	50.4 %	85	3.9 %
浜松市	80.7	20170	7965	39.5 %	10450	51.8 %	1755	8.7 %
名古屋市	230.6	84312	14244	16.9 %	68711	81.5 %	1357	1.6 %
神戸市	153.6	148531	30056	20.2 %	115285	77.6 %	3190	2.1 %
金沢市	46.6	5284	2927	55.4 %	2071	39.2 %	286	5.4 %
広島市	119.6	34710	6659	19.2 %	26520	76.4 %	1531	4.4 %
下関市	26.9	3487	2320	66.5 %	1037	29.7 %	130	3.7 %
福岡市	155.7	41305	9166	22.2 %	31679	76.7 %	460	1.1 %
全体	994.1	397267	108307	27.2 %	278327	70.1 %	10633	2.7 %

(2017年3月時点 Yahoo!不動産よりハイアス調べ。エリアは無作為に選定)



貸家は全体の2.7%しかありません。

さらにこの2.7%の貸家の中には、ものすごく古い貸家も入ってます。

今風の貸家の割合となるともっと少なるなります。

つまり需要に比べて供給が少ないのです。

供給が少ない貸家で100日間ずっと空いているという事がありますでしょうか？

実際にこの事例の14戸は全て3年間満室を維持していました。

これが相続税を一気にゼロにした仕組みです。

ちなみに、この事例ちょっと困ったことがおきました。

3年後にこの物件を担当者がお伺いしたときに家賃収入が安定しているため、また相続税がかかる分まで預金が増えたそうです。

海外旅行などでキャッシュを減らしてくださいとアドバイスしました。

土地を持っていて大手アパート管理会社からアパートを進められている人が知らないといけないこととは？

～不動産、本当にあった怖い話 土地活用を巡る失敗事例【家賃保証編】～

よく相続対策、土地活用でアパートを建てましょうという話があります。

そのために一括借り上げ（サブリース）しましょうという話を聞いたことがあると思います。よくある話としてはサブリースすることで35年間家賃を保証しますというのがあります。

その一括借り上げ、家賃保証があれば安心できるのでしょうか？

確かにそういう選択肢もあります。しかし、多額の投資をする前に、提案の内容をしっかりとご自身で検討されることをお勧めします。

何故かといいますと一括借り上げ・家賃保証の成り立ちを考えると自然とある疑問にぶつかるからです。

満室になる見込みでアパートを建てます。

でも満室にならなかったというのはよくある話です

で、その対策として一括借り上げ・家賃保証という商品が出てきたのですが、

ちょっと考えてみてください。

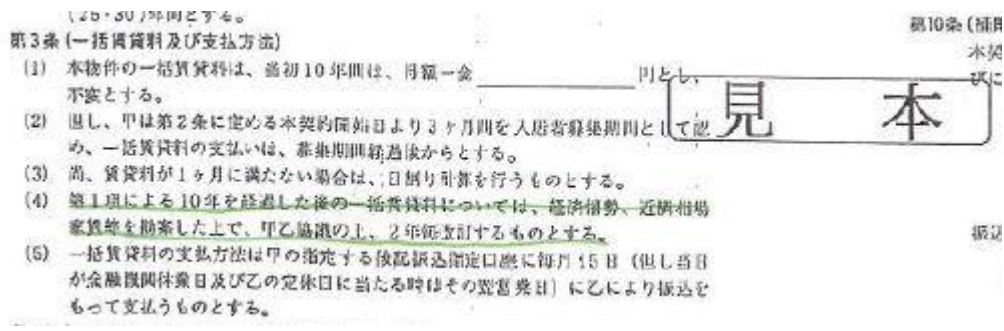
一括借り上げ・家賃保証をした会社はどこからそんなお金が出てくるのでしょうか？

赤字になる事を企業がやるのでしょうか？

よくある誤解① 家賃がずっと保証される。

そんな事が現実問題として可能でしょうか？

これはあるサブリースの契約書の見本です。

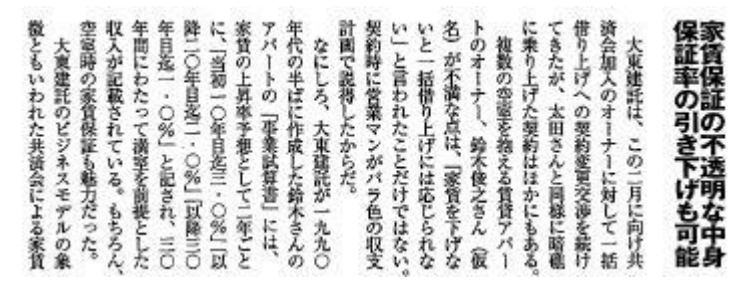


第3条(4)を見てください。
2年毎改訂があるんです。
つまり35年保証じゃないんです。

2年更新なんです。
2年で家賃保証が無くなる可能性があります。

あるオーナーから聞いた話ですが、2年更新時に相手の会社にごねられて「どうしてもサブリースを更新するのであれば、ココを直してください。直さないと満室にならないので」と言われて更新の条件としてリフォーム代を請求されたそうです。
これは事業性がある事でしょうか？
本当にオーナー様のための提案でしょうか？

よくある誤解② 現実からかけ離れた事業計画書



この記事をご覧ください。
家賃が当初10年で3%上がるって書いてます。
そんな事ありますでしょうか？
アパート経営をした事がある方であれば、少し冷静になるとわかると思いますが、家賃で古くなれば下がりますよね？古くなって家賃があがるってありえませんよね。
こんな事業計画を真に受けては大変な事になります。
この通りにならない事は明白だからです。

よくある誤解 ③契約直後から家賃が保証される

サブリース契約書を良くお読みください免責期間60日～90日となっている契約書が多いです。

つまり2～3カ月は家賃が入ってこないという事です。

つまり賃貸物件を建てる時は満室にならずに家賃保証に頼る物件を建てるよりも入居者に人気の出る、満室を目指しやすい物件を建てる事が重要です。

「そんな美味しい話があれば全員賃貸経営してますよ！」

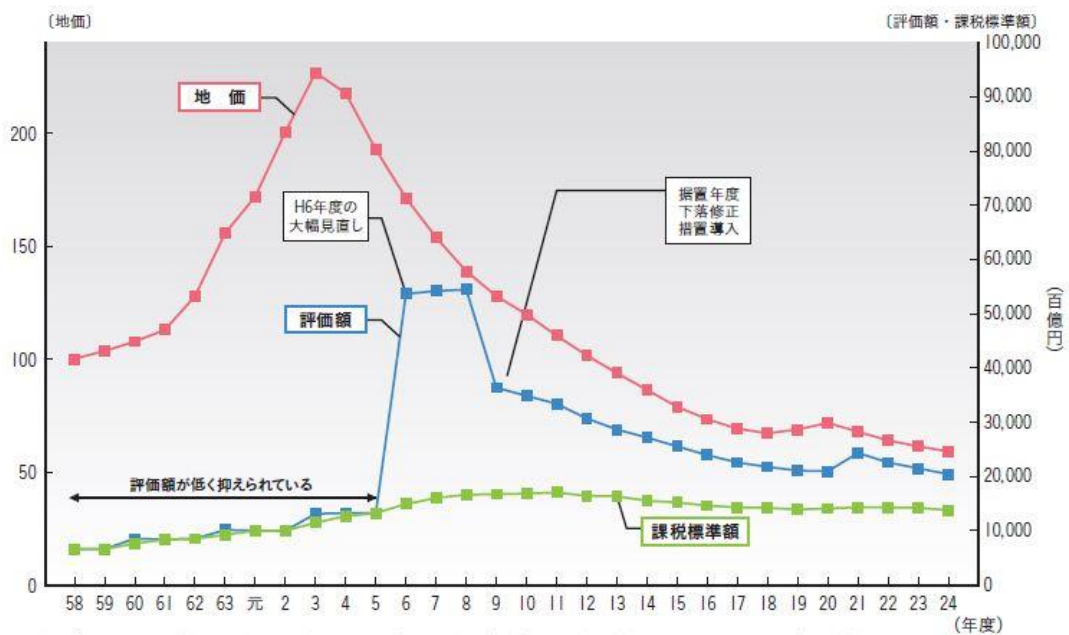
そういう話です。

地価は下がっているのに税金が上がるメカニズムはご存知ですか？

不動産の評価は年々下がっているのに税金は上がっている・・・

そんな事を感じた事はございませんか？

商業地等における地価、評価額、課税標準額の推移（全国）



注1 「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究（平成26年3月）」（一般財団法人 資産評価システム研究センター）より抜粋。
2 地価は、地価公示価格（商業地の全国平均）について、昭和58年を100とし、各年の対前年変動率を連乗したものである。
3 評価額は、固定資産税評価額（商業地等）である。
4 課税標準額は、固定資産税課税標準額（商業地等）である。

なぜかと言いますと、平成6年まで評価が低く抑えられていたんです。

戦後の経済成長で地価が高騰したのが原因です。

その高騰にあわせてしまうと固定資産税が一気に6倍から7倍になってしまいます。

そこで評価を低く抑えてました。

その低く抑えていた分の税金を今になって回収しようとしているので、不動産の評価は下落、税金は上昇という奇妙なことになっています。

今、何にも使用されていない遊休地をお持ちの方にとって売りたいと思っても年々安くなっていくし、かといって持っけていても固定資産税が高くなっていくし・・・という困ったことがおきているのです。

駐車場を貸している土地オーナーが知らないといけないこと ～貸家と駐車場と更地、固定資産税どちらがお得でしょう？～

これはある駐車場の事業収支予想です。

現金収支のところを見てください。

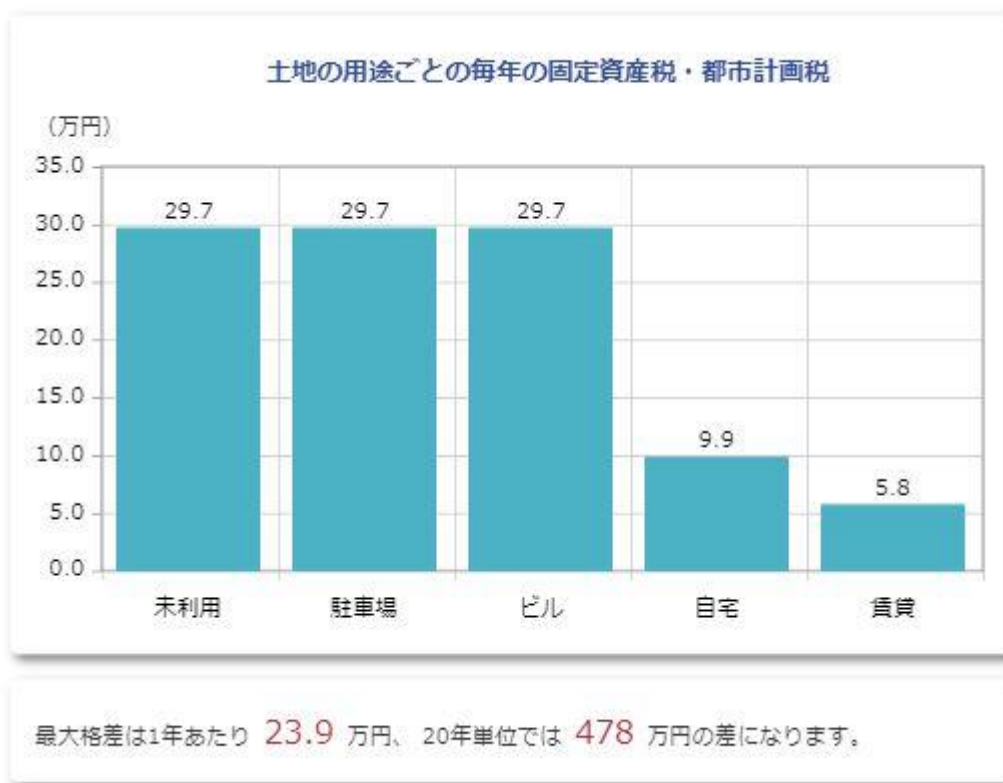
事業収支予測計算書・青空駐車場[1～10年目]													
(単位：万円)													
項目		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	10年目累計	
現金収入	賃料 A	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	60.0	600.0	
	礼金・権利金 B	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	空車損失 C	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-30.0	-42.0	
	収入合計 ①	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	18.0	288.0
現金支出	初年度経費 D	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	銀行借入元金返済 G	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	銀行借入利息返済 H	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	土地固定税・都計税 J	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	89.0	890.0
	事業税 K	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他支出 N	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	200.0
	支出合計 ②	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	109.0	1,090.0
現金収支 (①-②) ③	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-91.0	-802.0	
現金収支累計 ④	-79.0	-158.0	-237.0	-316.0	-395.0	-474.0	-553.0	-632.0	-711.0	-802.0	-	-	
所得	減価償却費 O	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	不動産所得 ⑤	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-79.0	-91.0	-802.0	

ー79万ってなってませんか？

つまり固定資産税分も利益が出てないって事です。

何故かと言いますと駐車場は住宅ではないので相続税も固定資産税も減税効果がないからです。他に活用方法がなければ売却した方が良いという事になりませんか？

では固定資産税の減税効果で比較した場合はどうなるでしょう？



やはり駐車場は減税効果がないので、何の対策にもなりません。

自宅だと住宅用地なので減税効果があります。

貸家だと貸家建付地なのでもっと減税効果があります。

余談ですが

駐車場だと減税効果がなく、貸家だと貸家建付地になるので減税効果があるという事は
お持ちの駐車場がアパートに併設されている場合、アパート専用駐車場とすることで駐車
場が貸家建付地になるので、相続税・固定資産税の減税効果を受けられます。

ですから条件が合えば駐車場はアパート専用駐車場と明記すべきでしょう。

土地の価値が何年でなくなるかご存知ですか？

土地の価値が無くなるってご存知でしょうか？

建物は老朽化するから年々下がっていくが土地は老朽化がないから、そんな事はないじゃ

ないか。

とお思いの方も多いと思います。

でも、よく考えてみてください。

土地には税金がかかります固定資産税と都市計画税です。

土地に毎年課税される「固定資産税」と「都市計画税」は次のように計算されます。

「固定資産税」・・・土地の固定資産税評価額の 1.4% (標準税率)

※弘前の場合は 1.6%

「都市計画税」・・・土地の固定資産税評価額の 0.3% (制限税率)

土地の固定資産税評価額は公示価格のほぼ 70%(路線価は 80%)とされていますので、原則通り「公示価格＝実際の取引価格」であれば、毎年の固定資産税と都市計画税は、実際の取引価格を 100 とすると 1.19 になります。(100×0.7×0.017)

一方、土地を売却するとその売却益に対し 20%の税金(所得税 15%、住民税 5%)が課税されます。先祖代々からの土地のように取得時の価格が不明なものについては、売却価格の 5%が取得価格とみなされますので、そのような土地だと売却価格を 100 とすると手取りは次のようになります。

手取り＝売却価格 100－{売却価格 100×(1-0.05)×0.2}＝81

このように、売却価格 100 の土地の実際の手取りは 81 しかないということになり、これを毎年の固定資産税＋都市計画税の 1.19 で割ると、68.06 年でその土地は消えてしまうという計算になるのです。(地価も売却時の税率も今と同じでずっと推移した場合)

実際には、今後の地価の推移や今後の売却時の税率の動き、路線価と実際の取引価格との差などによってその年数は変わってきます。

いずれにせよ、土地も価値が無くなっていきます。

活用して収益性を上げるか？ 早めに売却して現金に変えるか？という検討は必要でしょうか？

※ここでの土地は、先祖代々から土地のように、長期保有で取得価格が不明な土地を想定しています。

相続税の申告時期と通帳に残ったお金の関係

相続税の申告時期はご存知でしょうか？

相続税法 27 条 2 項にこのように定められています

「相続税の申告は被相続人が死亡したことを知った日の翌日から 10 か月以内に行うこと」

つまり、1 月 6 日に死亡した場合にはその年の 11 月 6 日が申告期限になります。

よくある話ですが相続税をとられまいとして、銀行通帳に残ったお金を引き出す方がいます。しかし過去 5 年間に調べられますので、その方法はあまり意味がありません。

その様な脱税まがいの小手先の対策ではなく、しっかりした対策が必要です。

尚、申告期限までに申告をしなかった場合や、実際に取得した財産の額より少ない額で申告をした場合には、本来の税金のほかに加算税や延滞税がかかる場合がありますのでご注意ください。

【不動産診断化レポートのご紹介】

当社では不動産に関する相続、年金不安、土地相談等の相談を多数行っております。そこで感じるのは、今お持ちの不動産に対しての有効な情報がないために、正しい判断が難しいという事でした。

このままではイケナイと思い、今までの個別に不動産に関する相談対応をしまいましたが、この度、正式に「なんでも言い放題！ 不動産最適化診断サービス」として相談業務を開始しました。

もちろん無料です。

みなさまの頭の中にある、将来に対する**ボンヤリしたお考え**をお聞かせください。プライバシーにかかわる細かい資料のご持参や、今後のご予定などは**まったくお聞かせい**ただかなくても**結構**です。

みなさまが日頃から不安にかんじていらっしゃるであろう色々な問題に対して、パソコンを使用して**①具体的な数字** **②ビジュアルなグラフ**で即、結果をお伝えします。

不動産最適化診断サービスでは、こんな事を知る事ができます。

- ①駐車場、アパート、貸家、テナント、売却、何もしない・・・比較結果がわかります。
- ②相続税を考えた資産の分けがわかります
- ③年金で積み立てで、老後、どのくらいゆとりある生活がおくれるかがわかります。
- ④相続を争族にしない事前準備に必要なものがわかります
- ⑤固定資産税の納税比較がわかります。
- ⑥不動産活用の失敗事例がわかります。



問合せ先 0172-38-0980
株式会社成都地所 担当 宮川