

5分ちよつとでわかる相続問題

親が相続対策をしない悲劇



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



I . 相続対策の進め方～相続対策何もしないとどうなる？～

1. 子世代が困ってしまう「負の遺産」・・・

賃料が安く、管理もなおざりで空室も放置状態のアパートが招く悲劇！

- 相続税を安くする貸家の評価減、貸家建付地の評価減、小規模宅地の評価減が空室部分に使えなくなる。
- 賃料が安くても地価が高いと、相続税が高くなる。
- 家賃収入が低く、維持費もかかり保有が困難。
- 高く売れない。
- 子世代への負担が大きくなり相続が困難に。
- 賃料が近隣相場より安いので、立退き交渉が難しくなる。
- 入居者が高齢化して「介護放棄」「孤独死」リスクも
- 通常、家が倒壊しない震度で倒壊したらオーナーに賠償責任が、、、
- 設備の老朽化による火災リスクあり。
- 相続税支払いの「物納」ができない。

I . 相続対策の進め方～相続対策何もしないとどうなる？～

2. なぜ相続対策が必要なの？



ご先祖様が残された財産をそのままの形で残すのはもう不可能！
「次の30年、50年先を見据えた資産の組み換え」が重要！

I . 相続対策の進め方～相続対策何もしないとどうなる？～

3. 築古マンション・アパートに必要な相続対策

築古マンション・アパートについては、将来も見据えて相続対策を考えてみましょう！

現在の利用価値

住みよい場所？
設備は充実してる？
修繕は必要ない？

+

将来の利用価値

だれかに貸せる？
だれかに売れる？

将来の税負担

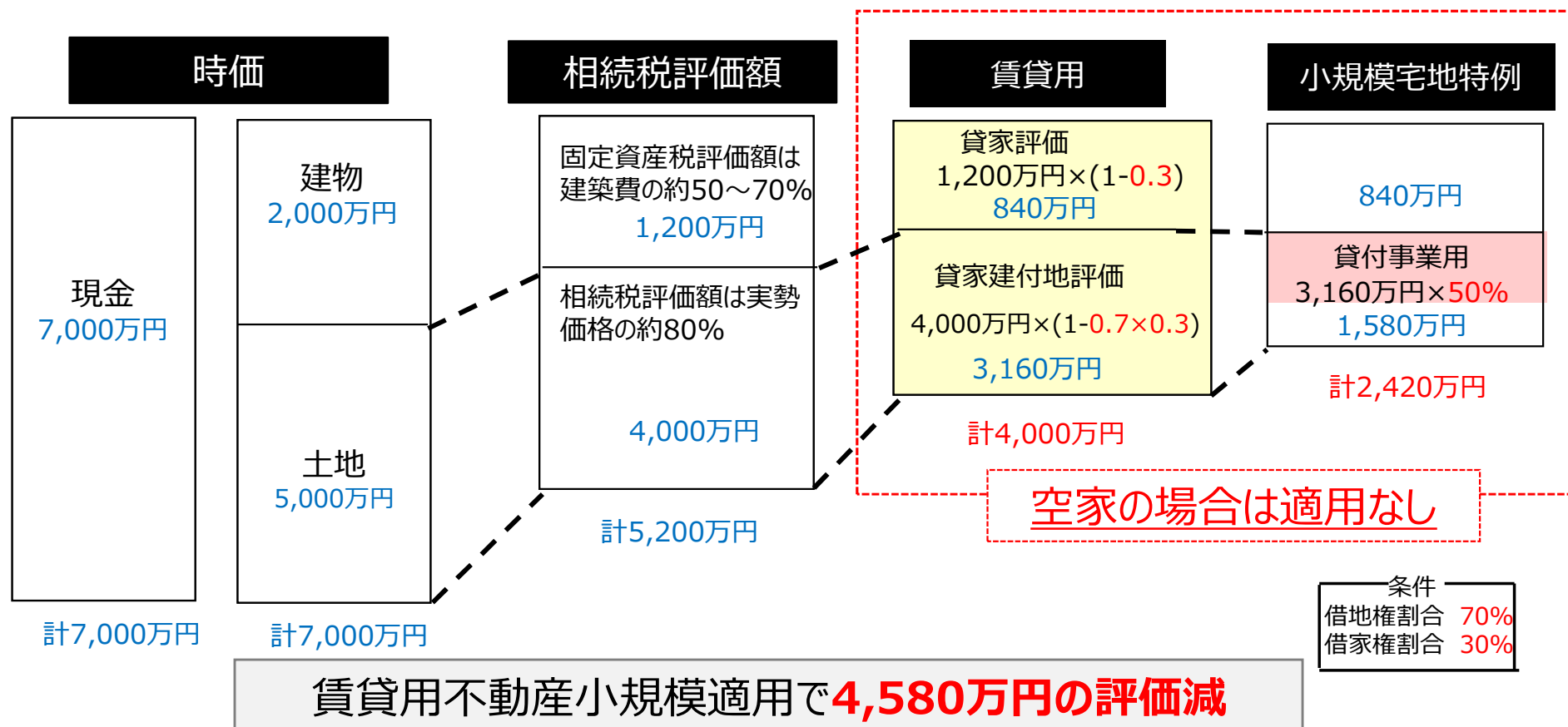
相続税は節税できる？
納税資金は足りる？

3つのうち1つでも問題がある場合は、解決を目指したほうがよいでしょう！

築古1棟不動産に対する相続対策を次のページから考えていきましょう

【参考】小規模宅地等の減額特例（不動産貸付業）

《小規模宅地等の特例を使った場合の評価（貸付事業用宅地）》



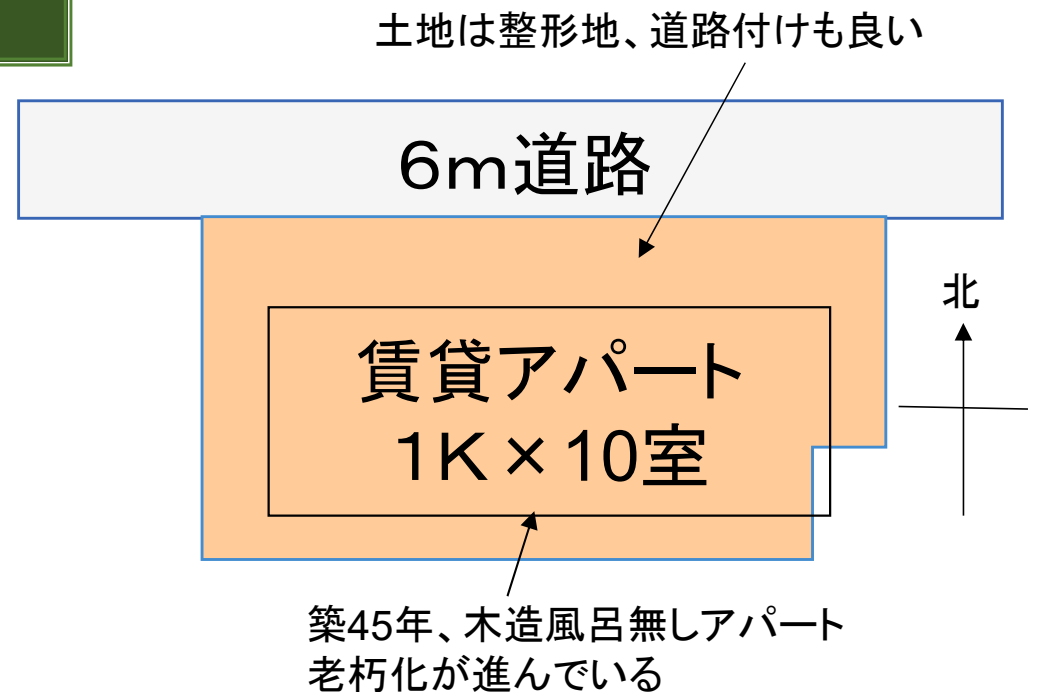
[ポイント]

- ・小規模宅地特例は貸付事業用宅地は200㎡までが対象で、申告期限まで所有と賃貸の継続が適用要件となっています。
- ・居住用や事業用の土地がある場合には一定の調整計算が必要です。

I. 相続対策の進め方～相続対策何もしないとどうなる？～

事例. 相続前の状況

- ・ 所在地：東京都S区
- ・ 立地条件：私鉄駅徒歩10分
- ・ 敷地面積：200㎡(60坪)
- ・ 従前利用：賃貸アパート
(築45年)
- ・ **相続税評価額 12,000万円**
- ・ 相続人：子2人



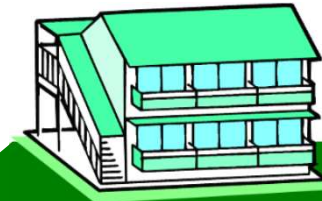
◎昭和42年に建築したアパート(木造2階建て、風呂無し)、家賃は4万円

→近隣の相場に比べ明らかに安い

◎当初は学生の利用が多かったが、次第に、他に転居できない独身の高齢者だらけに

大きな借金をすることを嫌い、建替には消極的だった。しかし、地震で倒壊する恐れがあるので、新規募集をやめ全員が転居したら建替をしようと思っていた。

空室が多いアパートが招く悲劇



地積：200㎡

古アパート(10室中5空室)

路線価1,000千円

更地割合	2億円
借地権割合	70%
借家権割合	30%

$$2億円 \times (1 - 30\% \times 70\% \times 5室 / 10室) = 1億7,900万円$$

相続発生時に貸し付けている部分だけしか貸家建付地評価減を使えない！

相続を受けた世代が将来売却するときは利回りが低いので**高く売れない！**

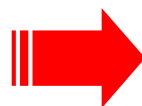
高く貸せない、高く売れない、

なのに相続税評価が高い「古アパートの悲劇！！」

その状態で相続が発生!!

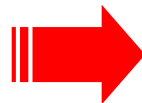
新規募集をやめアパートの空室が半分くらいになったところで父が亡くなった!

貸家であれば受けられるはずの
各種特例が一部受けられない



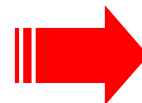
空室になり新規募集をしていない
部屋は、貸家建付地・貸家の評価減、
小規模宅地の特例が受けられない。
→相続税が高くなる

父が建て替えてくれていれば、
相続税の負担が安かった



父の借入金で債務控除として相続財産
から控除できたので、相続税の負担が
かなり軽減されたのでは?

古いアパートを引き継いだ子供は、
苦しく、かつ、リスクの高い賃貸
経営を強いられることに



立地が良い土地なので固定資産税の負
担が高いにもかかわらず、収益性が少
ない。また高齢者の孤独死のリスク、
直下地震が起こると倒壊リスクもある

失敗の検証

①お父さんが建て替えてくれていたら、資産圧縮効果の恩恵が受けられたので、かなりの相続税の節税ができたのではないか？

②身寄りのない高齢者世帯が多く暮らしているアパートは、孤独死など経営リスクが高く、かつ、収益性が低い。また、古い建物は地震で倒壊するリスクが高く、できるだけ速やかに建替を行う必要があるにも、立ち退き交渉が長期化することが多いので速やかに建替を行えない。

→不良資産を受け継ぐ子世代が大変!!

Ⅱ. 相続対策の進め方～賃貸マンション経営とは～

1. アパート経営の魅力を再認識する

- 労働がなくても貸して安定した収入が得られる。
- 売って売却収入が得られる。
- 固定資産税が安くなる。
- 現金や株に比べて相続税評価が低い！
- 日本の賃料相場は安定しており確実に収入確保。
- 世界の都市に比べ新築物件の分譲が多い。
- 賃貸不動産取引価格が収益還元価額で計算される。
- 他の事業に比べ、銀行融資が受けやすい。

アパート経営の本来の目的を果たしているか、
再検証してみましょう！

Ⅱ. 相続対策の進め方～賃貸マンション経営とは～

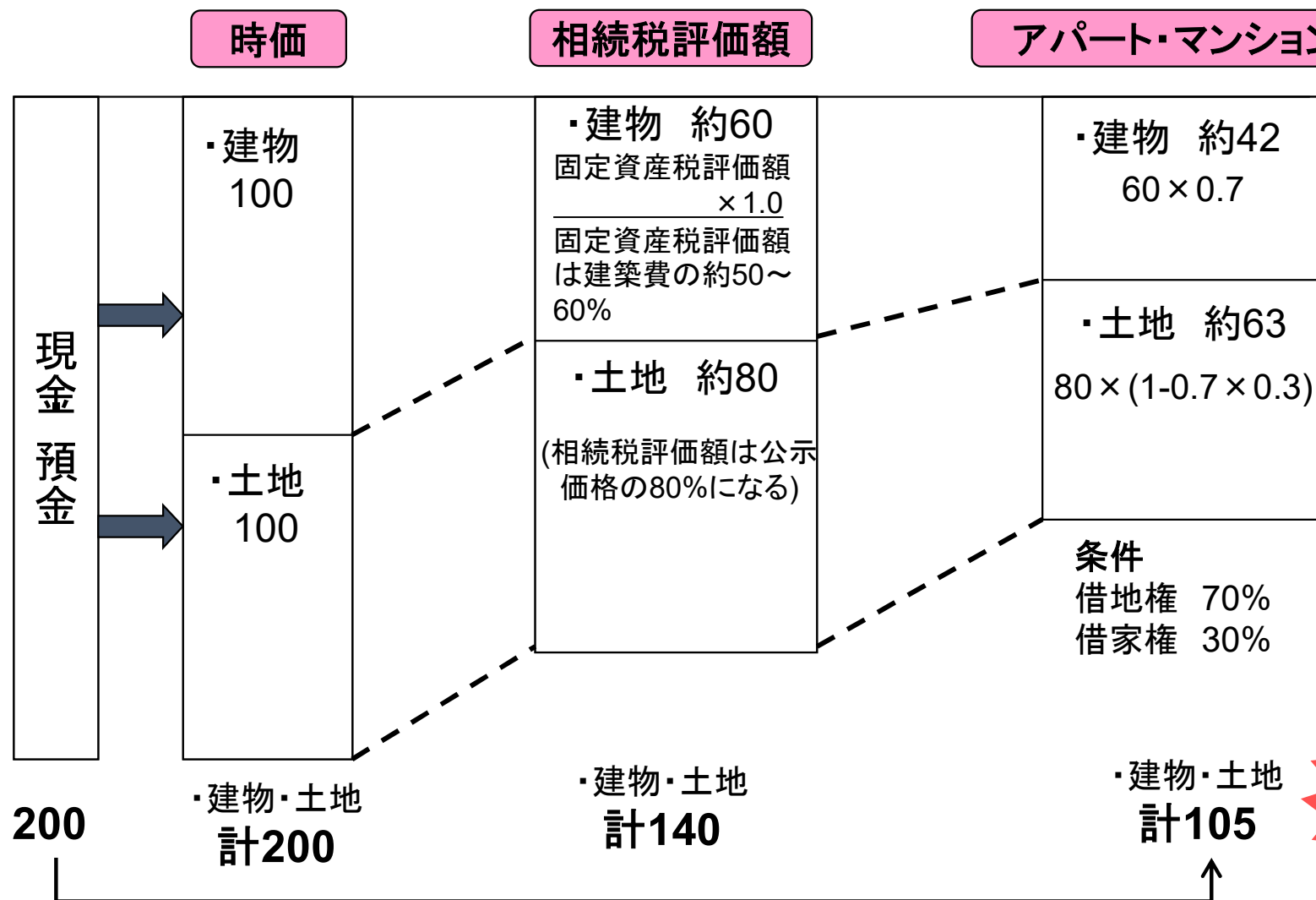
2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

節税

資金

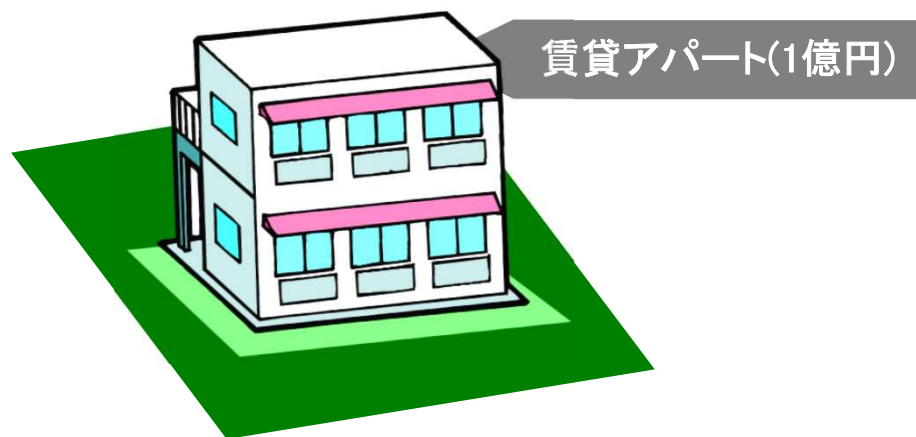
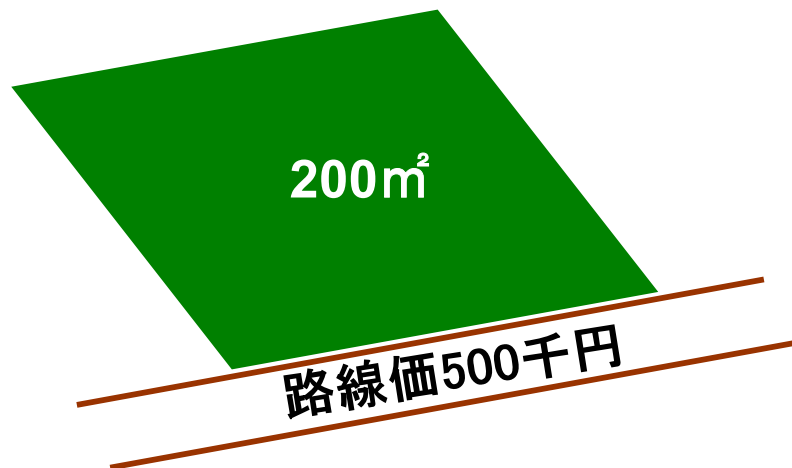
分割

現金・預金の不動産化で評価減



Ⅱ. 相続対策の進め方～借金は「敵」か「味方」か～

2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②



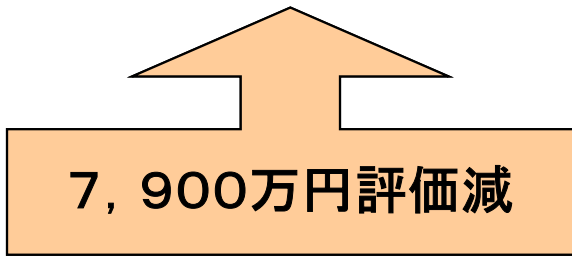
建物(固定資産税評価額で計算)
 $6,000万円 \times (1 - 30\%) = 4,200万円$
借入金 ▲1億円



更地割合	1億円
借地権割合	70%
借家権割合	30%

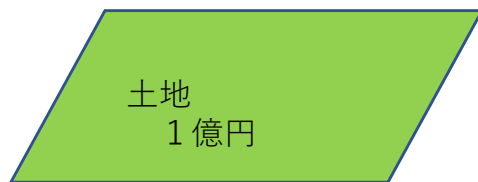
$$1億円 \times (1 - 30\% \times 70\%) = 7,900万円$$

$$7,900万円 + 4,200万円 - 1億円(借入金) = 2,100万円$$



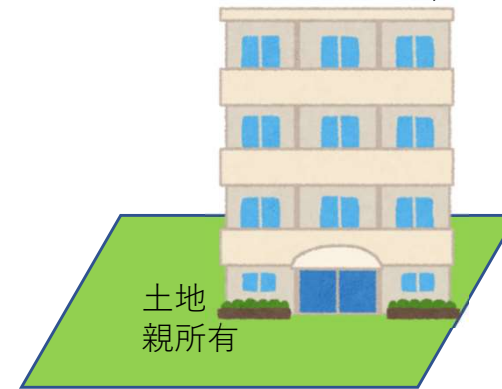
相続税をそのまま払うか、借金して節税するか、

何もしない



相続税
 $1\text{億円} \times 30\% = 3,000\text{万円}$

借金してアパート建築



相続税
 $2,100\text{万円} \times 30\% = 630\text{万円}$

アパート建築で相続税2,370万円減

土地を売らないと相続税が払えない！

アパートの収入で相続税払えそう！

アパート建築で借金が1億円増

財産は減ったけど借金の心配はなし

借金返済まで家賃を稼がないと大変！

何もしないで相続税払うか、借金して建物建築して土地を守るか、
鍵を握るのは「**継続して安定した家賃が入り続けるか**」にあり！

Ⅲ. 相続対策の進め方～何から始めるべきか～

1. 生命保険による分割対策

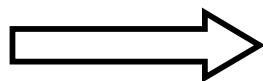
生命保険を利用して**不動産を分割せずに相続させる**

【複数財産の準備】

不動産



遺言



兄

生命保険



契約者・被保険者

死亡保険金



妹

受取人



財産が自宅のみの場合
→死亡保険金で財産を準備する
ことでモメない

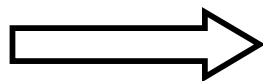
(注) 妹が生前に遺留分を放棄する
など、兄の自宅の単独相続に
ついて妹が了承した場合が前提

【代償金の準備】

不動産



遺言



兄

生命保険



契約者・被保険者

死亡保険金



受取人

保険金から
代償金の支払



妹



遺留分（最低限の権利）以上
→ 減殺請求できない

ありがとうございました

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

HP:<https://smtt.co.jp> ※[税務情報動画配信中](#)※

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

