

アルファヴォイス倶楽部

VOL.173

2010.8

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. **【土地活プロの視点】 - これを教えてほしかった -**
Property & Construction Management
第6回 税金シミュレーション
代表取締役 野村 敬一
2. **川田竹也先生の土地活用営業のための知識 ワンポイントアドバイス**
路線価の調整(2)
コンサルタント 川田 竹也

【土地活プロの視点】
- これを教えてほしかった -
Property & Construction Management
代表取締役 野村 敬一

第6回 税金シミュレーション

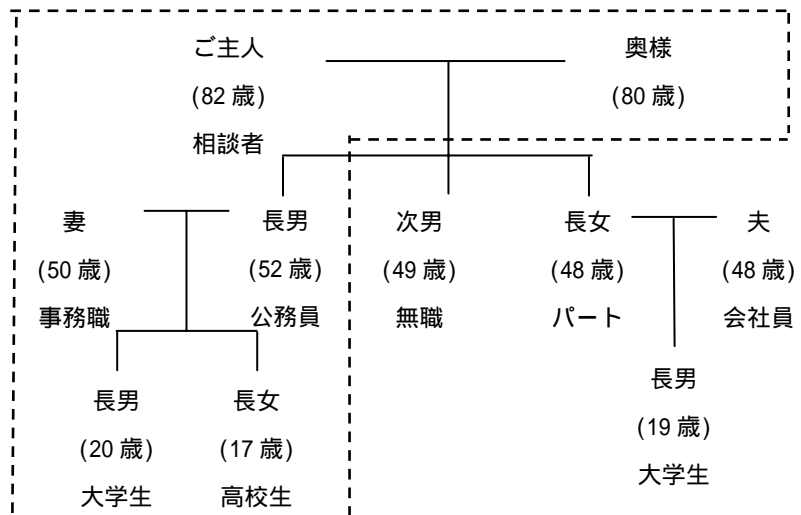
【登場人物】

大家成三：不動産をたくさん所有している大地主。

今後の土地活用について(社)全国建設不動産高度有効活用支援連盟に相談している。

プロフィール
(相続人関係図)

同居



所有不動産	敷地面積	現 況
A	150 坪	自宅
B	200 坪	プレハブアパート（築 28 年）
C	180 坪	戸建貸家 6 棟（築 35 年）
D	500 坪	R C マンション（築 20 年）借入残高 5,000 万円
E	70 坪	畑

Mr. PC マネージャー

（社）全国建設不動産高度有効活用支援連盟に所属するプロの建築コンサルタント。大家成三さんの土地活用のアドバイザー。

敷地環境調査と建物診断及び市場環境調査が終わり、それぞれの報告の説明が終わりました。大家成三さんはいよいよプランの打ち合わせ入ると思いました。

ところが、Mr. PC マネージャーから、「成三様は、相続税の計算をしたことはありますか？」と質問されました。実は 7～8 年前に相続税の計算をしたことがあったのです。

「7～8 年前と現在では、税制や土地の評価額も変わっています。成三様はたくさん不動産を所有しているので相続税が心配です。これから事業計画の打ち合わせをする際、相続税の対策が必要なのか、相続税の発生額によって計画のご提案も変わってきます。良い機会ですから調べて見ますので、よろしければ固定資産評価一覧（成三さんが所有する土地・建物の一覧）を見せていただけますか？」成三さんは固定資産評価一覧を見せるのには抵抗がありました。

Mr. PC マネージャーは、「市場調査の結果、ファミリータイプの賃貸住宅をお勧めしますが、ファミリータイプにも色々あります。例えば RC 賃貸マンションなどの集合住宅と戸建賃貸住宅がありますが、成三様にとってどちらが最適なお提案なのか判断できるでしょうか」成三さんは答えられませんでした。

「土地にあわせてプランを作ることは簡単ですが、相続税対策を考える場合、相続税が 100 万円と 1 億円では、投資額や借入額など事業の規模が変わります。また将来の遺産分割についても検討する必要があるでしょう。今回の計画で RC 賃貸マンションを 1 棟建てるべきか、または将来遺産分割や納税のために分割できるように戸建賃貸住宅を建てるほうが良いのか、お客様の資産状況や納税方法、遺産分割の考え方によって変わってきます。【資料 1 参照】

私たちは土地活用のプロとして最適な提案をするために、事業性や税金対策、さらに将来の遺産分割などトータル的な検討が必要だと考えております。固定資産評価一覧をもとに相続税について調査することは、その第一歩と考えますがいかがでしょうか」成三さんはこの話に納得し固定資産評価一覧を見せました。

【資料1】

	戸建賃貸住宅	R Cマンション
特長	<ul style="list-style-type: none"> ・投資額が少ない ・小さい土地で活用出来る ・遺産分割がしやすい ・相続税の節税効果は少ない ・土地の分割出来る ・一部売却が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資額が大きい ・大きい土地の活用に向いている ・遺産分割が難しい ・相続税の節税効果が大きい ・収入が多い ・売却は難しい

現状の相続税を把握する

最初に顧客が所有するそれぞれの資産について相続税評価額を算出します。

<土地の相続税評価額>

土地は、路線価を基準に相続税評価額を算出します。路線価は地域ごとの路線価図に掲載されており、税務署や国税庁のホームページで閲覧できます。

<建物の相続税評価額>

建物は固定資産税評価額が基準になります。建物の固定資産税評価額は固定資産評価一覧（名寄せ帳）に記載されています。

それぞれの不動産の相続税評価額を合算し、借入金がある場合は借入金の残高をマイナスします。これで相続税の計算上の全資産（不動産のみ）が算出できました。

次に相続税早見表を使いおおよその相続税を把握します。【資料2参照】

【資料2】

相続税早見表
(配偶者有り)

相続税早見表
(配偶者無し)

単位：千円

子供の人数 課税評価額	1人	2人	3人	4人	5人
1億円	1,750	1,000	499	0	0
1.2億円	3,250	2,250	1,624	1,000	500
1.4億円	5,000	3,750	2,874	2,250	1,625
1.6億円	7,000	5,500	4,374	3,500	2,875
1.8億円	9,500	7,250	6,124	5,000	4,250
2億円	12,500	9,500	8,124	6,750	5,750
2.2億円	15,500	12,000	10,374	9,000	7,625
2.5億円	20,000	15,750	13,749	12,374	11,000
3億円	29,000	23,000	19,999	18,000	16,625
3.5億円	39,000	31,750	27,499	25,000	23,250
4億円	49,000	40,500	35,249	32,500	30,125
4.5億円	59,000	49,250	43,999	40,000	37,500
5億円	69,000	58,500	52,749	47,500	45,000
6億円	89,000	78,500	70,250	65,000	60,000
7億円	110,500	99,000	88,249	82,500	77,250
8億円	135,500	121,500	110,749	102,500	97,000
9億円	160,500	144,000	133,250	122,500	117,000
10億円	185,500	166,500	155,749	145,000	137,000
15億円	310,500	284,500	268,249	257,500	246,750
20億円	435,500	409,500	383,499	370,000	359,250

単位：千円

子供の人数 課税評価額	1人	2人	3人	4人	5人
1億円	6,000	3,500	2,000	1,000	0
1.2億円	11,000	6,500	4,500	3,000	2,000
1.4億円	17,000	10,000	7,500	5,500	4,000
1.6億円	23,000	14,000	10,500	8,500	6,500
1.8億円	31,000	19,000	14,000	11,500	9,500
2億円	39,000	25,000	18,000	14,500	12,500
2.2億円	47,000	31,000	22,000	18,000	15,500
2.5億円	59,000	40,000	30,000	24,000	20,000
3億円	79,000	58,000	45,000	35,000	30,000
3.5億円	99,000	78,000	60,000	50,000	40,000
4億円	123,000	98,000	77,000	65,000	55,000
4.5億円	148,000	118,000	97,000	80,000	70,000
5億円	173,000	138,000	117,000	96,000	85,000
6億円	223,000	178,000	157,000	136,000	115,000
7億円	273,000	221,000	197,000	176,000	155,000
8億円	323,000	271,000	237,000	216,000	195,000
9億円	373,000	321,000	277,000	256,000	235,000
10億円	423,000	371,000	319,000	296,000	275,000
15億円	673,000	621,000	569,000	517,000	475,000
20億円	923,000	871,000	819,000	767,000	715,000

*配偶者1/2の軽減を使用した場合の相続税とします。

Mr. PC マネージャーから相続税の調査について報告を受けました。

「成三様の土地と建物の相続税評価額はおよそ4億円になりました。借入金はD地のRCマンションに約5千万円ありますので、差し引きすると相続税の計算上の資産が約3億5千万円になります。ご家族は奥様と子供が3人ですので、相続税早見表を見ると相続税は2千7百万円以上になります。この計算には、現金や有価証券などの金融資産は含まれておりませんので、実際はもう少し多くなるでしょう」成三さんは改めて相続税の負担が大きいことを実感しました。

「成三様の所有地は賃貸住宅で活用していますので、土地は貸家建付地となり更地と比べて評価額が下がります。また建物も賃貸住宅については、固定資産税評価額から借家権割合の30%が控除されるので、建物も評価額が下がります。しかし現在は借入金がD地のRC賃貸マンションの約5千万円しかないため、相続税の節税を考えると、もう少し借入金を増やしてもよろしいのではないのでしょうか。7～8年前はB地のアパートの借入金やD地のRC賃貸マンションの借入金が多かったので、今回よりも相続税が少なかったと思います。今回の計画でどのくらい相続税が節税できるか、こちらをご覧ください」【資料3参照】

Mr. PC マネージャーは投資額と相続税の節税効果について説明しました。

【資料3】投資額と相続税の節税効果の目安

投資額（借入金）	対策後の相続税予想額	節税効果
5千万円	約2,260万円	490万円
1億円	約1,790万円	960万円
2億円	約1,040万円	1,710万円

Mr. PC マネージャーの結論

「敷地環境調査や市場環境調査、相続税の調査結果から、成三様にはRC賃貸マンションによる事業計画を提案します。その理由は、

相続税の節税対策が必要なこと。

成三様は5ヶ所の土地を所有しているので、C地の売却や分割は必要ないこと。

C地は立地が良く収益性が高い土地なので、将来に渡り所有できるようにすること。

です。早速、RC賃貸マンションでC地を最大限に有効活用できる事業計画について打ち合わせをしましょう・・・」

Mr. PC マネージャーは、なぜRC賃貸マンションが良いのかを分かりやすく説明してくれました。

続く

全国賃貸住宅新聞 連載記事

川田竹也先生の土地活用営業のための知識

ワンポイントアドバイス

コンサルタント 川田 竹也

路線価の調整（２）

土地の相続税評価額を路線価方式で計算する場合、接道状況や土地形状などにより路線価を調整します。利用しやすい土地は路線価が加算され、反対に利用しにくい土地は路線価が減額されます。今回は路線価の減額調整について解説します。

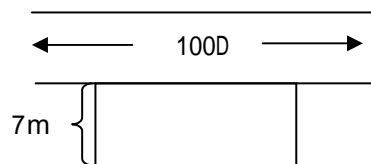
路線価の減額調整

次のような土地は、利用しにくいと考えられており路線価が減額されます。それぞれの減額調整を計算してみましょう。

各調整の減額率は別紙１の補正率表を参照下さい。

1. 一方のみ接道している土地で奥行きが短い、又は長い土地
奥行価格補正（最大２０％減額）

<例> 普通住宅地区内にある奥行き 7m の土地の路線価は



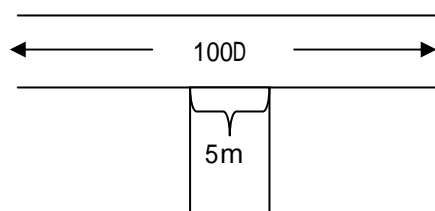
別紙１の 奥行価格補正率表より、普通住宅地区で奥行距離が 6m 以上 8m 未満なので、補正率は 0.95 になります。

$$100,000 \text{ 円} \times 0.95 = \underline{95,000 \text{ 円}}$$

奥行価格 減額調整後
補正率 の路線価

2. 間口（接道部の幅）が狭い土地
間口狭小補正（最大２０％減額）

<例> 普通住宅地区内にある間口 5m の土地の路線価は



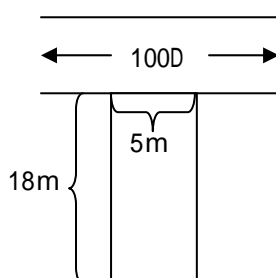
別紙の 間口狭小補正率表より、普通住宅地区で間口距離が4m以上6m未満
なので、補正率は0.94になります。

$$100,000 \text{ 円} \times 0.94 = \underline{94,000 \text{ 円}}$$

間口狭小 減額調整後
補正率 の路線価

3. うなぎの寝床といわれるような間口に対して奥行きが長い土地 奥行長大補正 (最大10%減額)

<例> 普通住宅地区内にある間口5m、奥行き18mの土地の路線価は



最初に間口に対する奥行の比率を計算します。

$$\text{奥行距離 } 18\text{m} \div \text{間口距離 } 5\text{m} = 3.6$$

別紙の 奥行長大補正率表より、普通住宅地区で奥行距離と間口距離の比率が
3以上4未満なので、補正率は0.96になります。

$$100,000 \text{ 円} \times 0.96 = \underline{96,000 \text{ 円}}$$

奥行長大 減額調整後
補正率 の路線価

実際には、土地の間口・奥行き・形状によって、加算調整や減額調整を組み合わせ
て路線価を調整します。次回も減額調整される土地について解説します。

営業ツール(路線価調整)をホームページに記載していますのでご活用下さい。

<http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部の
メール配信をご希望の方はご連絡下さい。info@alpha-vc.co.jp / FAX03-5215-8717
アルファヴォイスコンサルティング HP <http://www.alpha-vc.co.jp>