



相続時代到来！

地主のための

資産防衛対策。

～相続に備える。
次世代に資産を残す貸地経営とは。
まずは地代の見直しから～

 公益社団法人 東京共同住宅協会
1969年創立

相談部 相談員

小池 哲平

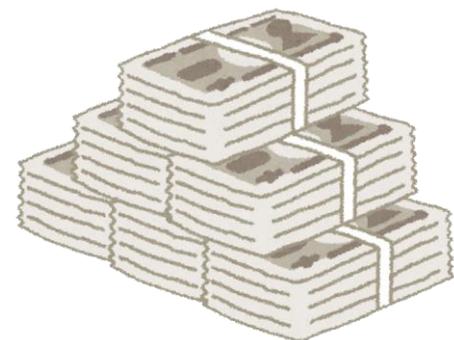
〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299
E-Mail:soudanbu@tojukyo.net URL:<http://www.tojukyo.net/>
携帯電話:080-5940-7510

1. その前に

賃貸マンション

貸地

土地



【貸地】

【賃貸マンション】

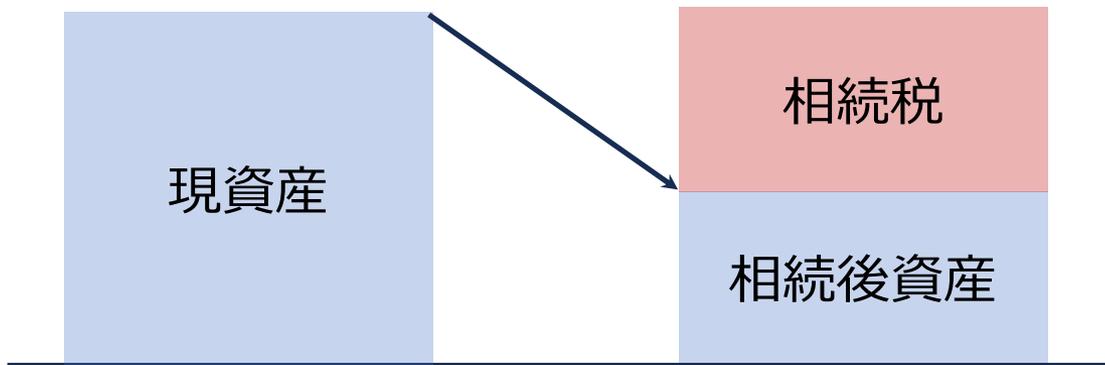
【現金】

	貸地	賃貸マンション	現金
収入	1,500,000円 (利回り:1.5%)	7,000,000円 (利回り:7.0%)	500,000円 (利回り:0.5%)
支出	500,000円 (固定資産税など)	1,750,000円 (固定資産税・火災保険・管理費・ 修繕費・光熱費・清掃費など)	円
相続税評価	1億円	1億円	1億円
時価	5,000万円	1億8,000万円	1億円

みなさんにとっての**資産の意味合い**とは。

- ①評価（相続評価・時価） ②収益性 ③活用度なのか

2. 相続時代とは...

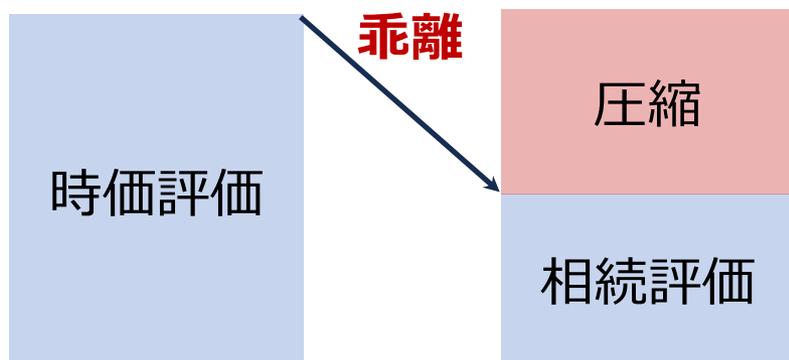


(例) 現資産: **3** 億円 → 相続後: **2** 億円

法定相続分に応ずる 取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

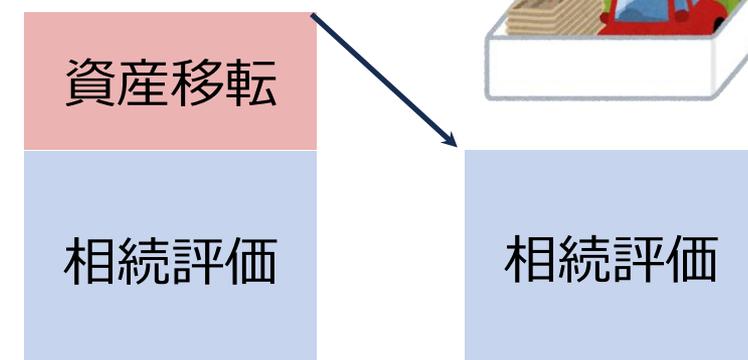
【資産防衛とは】

① 資産を圧縮



(例) 不動産評価 → 土地:路線価 建物:固定資産税評価
(貸家建付地評価減・借家権割合)

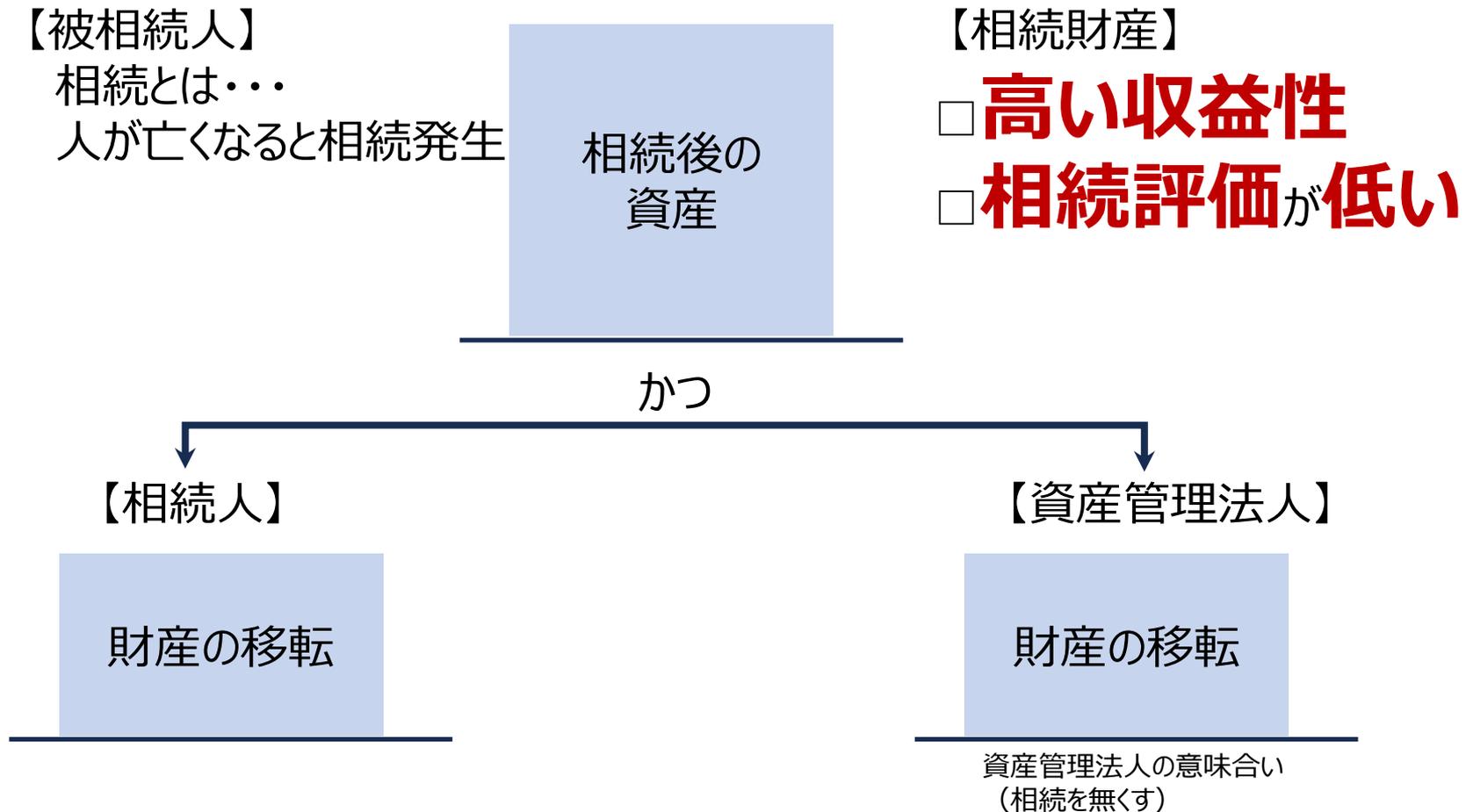
② 資産の移転



(例) 暦年贈与・生前贈与・保険の活用
法人化

資産防衛の術とは

3. 資産防衛とは・・・イメージ



※創業者は何をやっているの？ → 株の保有会社を立ち上げて、そちらに自社株を持たせて、さらに株式評価の減額のため、不動産を購入する。

最終形態を描く

- ① 財産の圧縮
- ② 資産の形態
- ③ 財産の移転

4. 貸地に当てはめると・・・

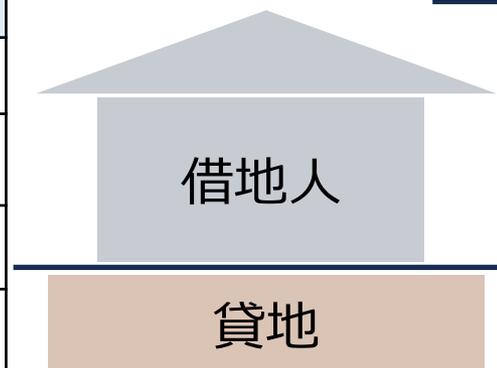
【被相続人】

【相続財産】

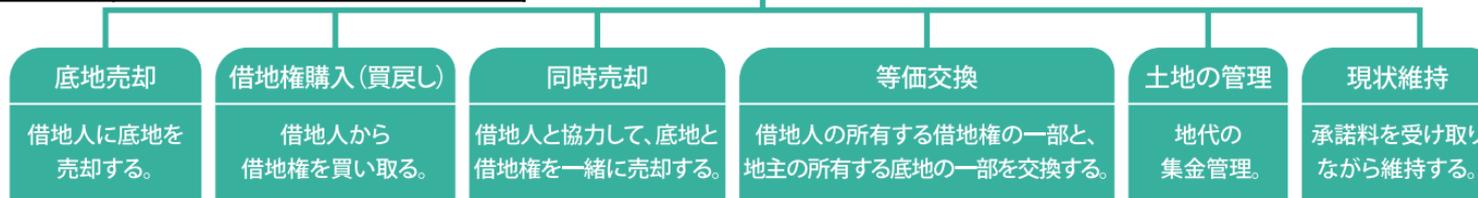
貸地
① **低い収益性**
② **高い相続評価**

① 高い収益性
② 低い相続評価

	貸地
地代	24,000円/円
更新料	2,400,000円
建替承諾料	2,400,000円
固定資産税	▲ 円
所得・住民税	▲ 円

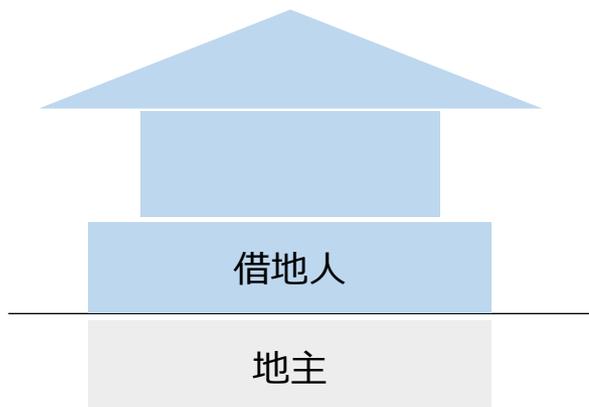


プラン作成



貸地は収益性が低く、相続評価が高い

5 : 貸地の収益性と相続



純収益 ÷ 相続評価額

□地代 ÷ 相続税評価額

▲固定資産税:96,000円

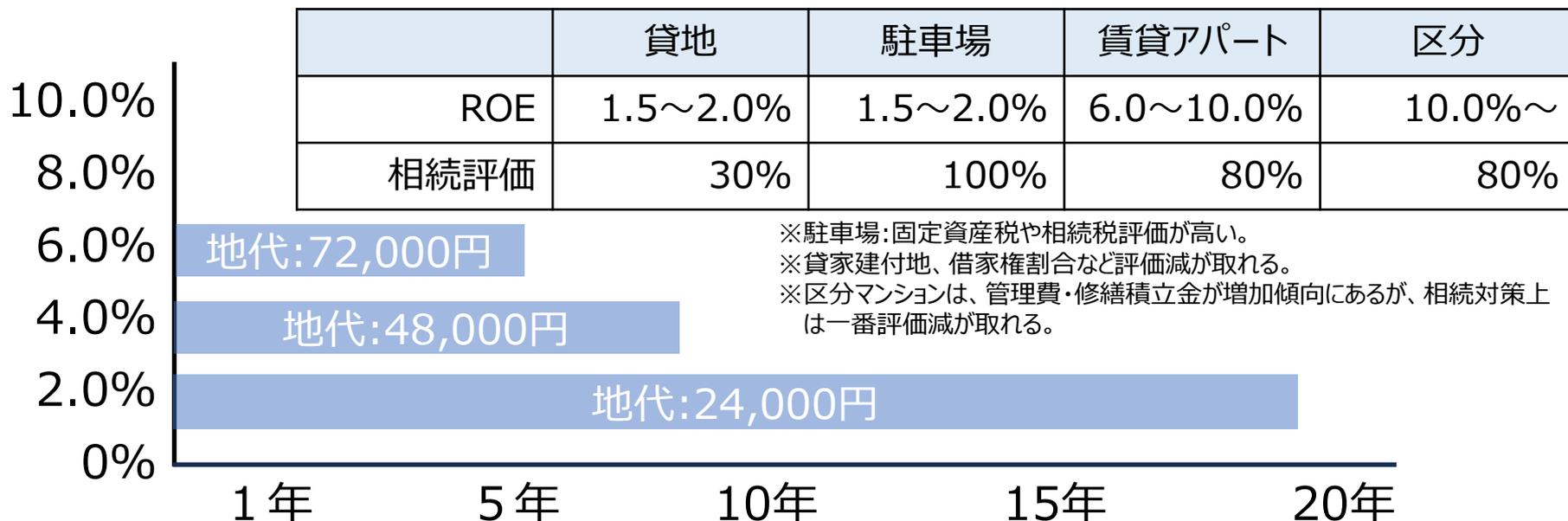
(例) 24,000円×12ヶ月 - 96,000円 = 192,000円 (純収益)

192,000円 ÷ 12,000,000円 (相続評価) = 1.6%

↓

12,000,000円 (相続評価) × 30% (税率) = 3,600,000円

3,600,000円 (相続税) ÷ 192,000円 (純収益) = 18.75年

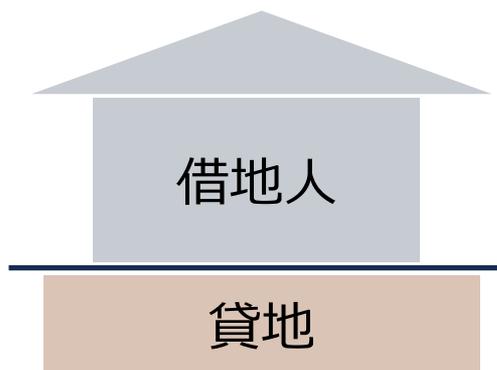


6 : 具体例(1)底地を売却して、有効活用



世田谷区Nさんのケース

地代、更新料が低く、底地の一部を売却して有効活用を。



(具体例)

世田谷区 20坪 路線価:400,000円/㎡ C地区

①収益性 地代:@600円×20坪 = **12,000**円/月

更新料:800,000円

建替え承諾:無償

②経費 固定資産税負担:60,000円

③相続税評価:7,930,000円

ROE計算: (144,000円-60,000円) ÷ 7,930,000円

ROE : 1.05%

(具体例)

戸建:3LDK

賃料:**250,000**円/月

建築費:20,000,000円

返済(ローン):75,000円

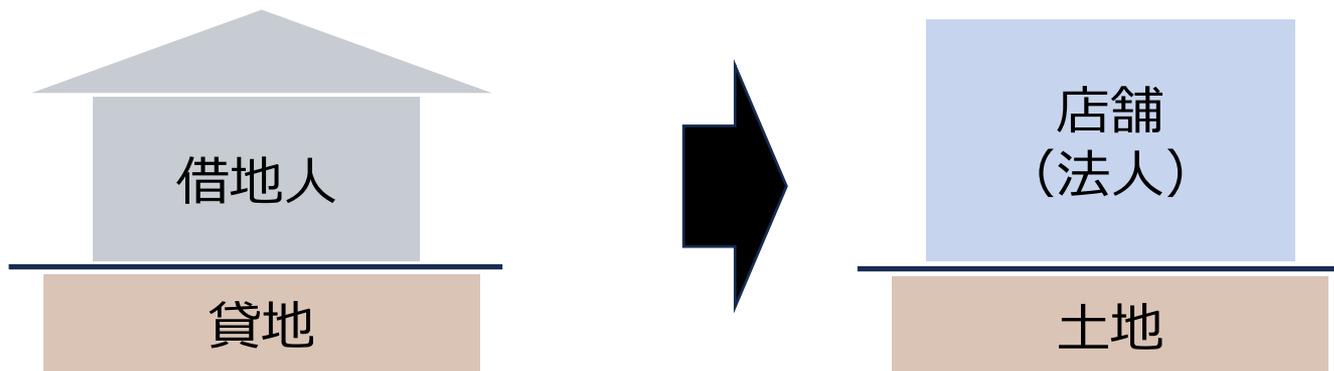
固定資産税負担:60,000円

※無償返還の届出提出 (-2割減)

※相続時には底地を法人に売却予定



7 : 具体例(3)借地権を買い戻して、店舗として活用



【貸地】

目黒区 坪20坪 路線価500,000円/㎡ C地区

①収益性 地代:**20,000**円 @1,000円
更新料: 2,000,000円

②経費 固定資産税負担:100,000円

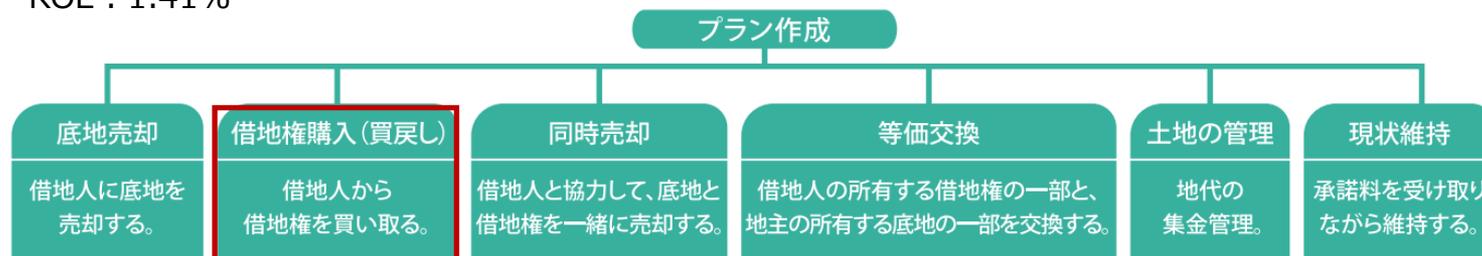
③相続税評価:9,917,340円

ROE計算: (240,000円-100,000円)
÷9,917,340円

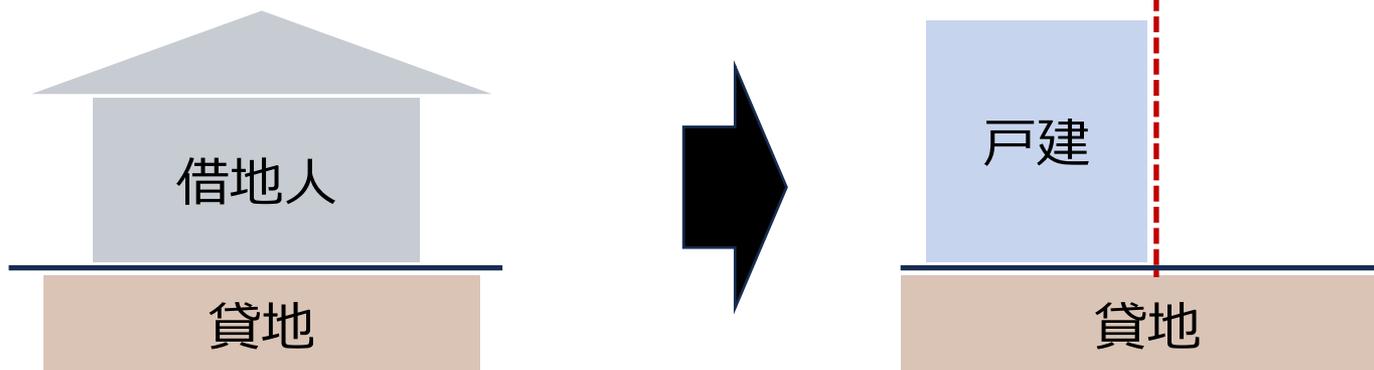
ROE : 1.41%

借地人から、借地権を購入
購入金額 25,000,000円
返済(ローン):221,187円
固定資産税負担:100,000円

賃料:**200,000**円 (定期借家で契約)
年間: 2,400,000円



8 : 具体例(4)等価交換して、有効活用



【貸地】

墨田区 坪50坪 路線価300,000円/㎡ D地区

①収益性 地代:**35,000**円 @700円

更新料: 4,000,000円

②経費 固定資産税負担:180,000円

③相続税評価:19,834,680円

ROE計算: (420,000円-180,000円)
÷19,834,680円

ROE : 1.21%

借地人と等価交換

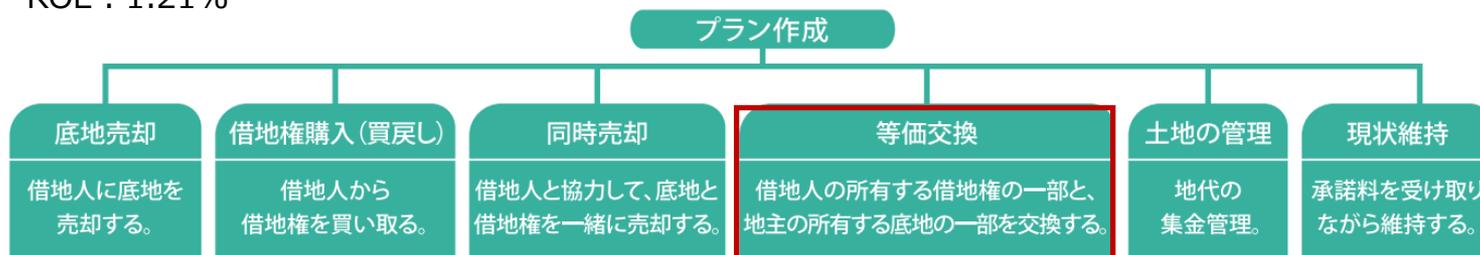
戸建:3LDK

賃料:**200,000**円/月

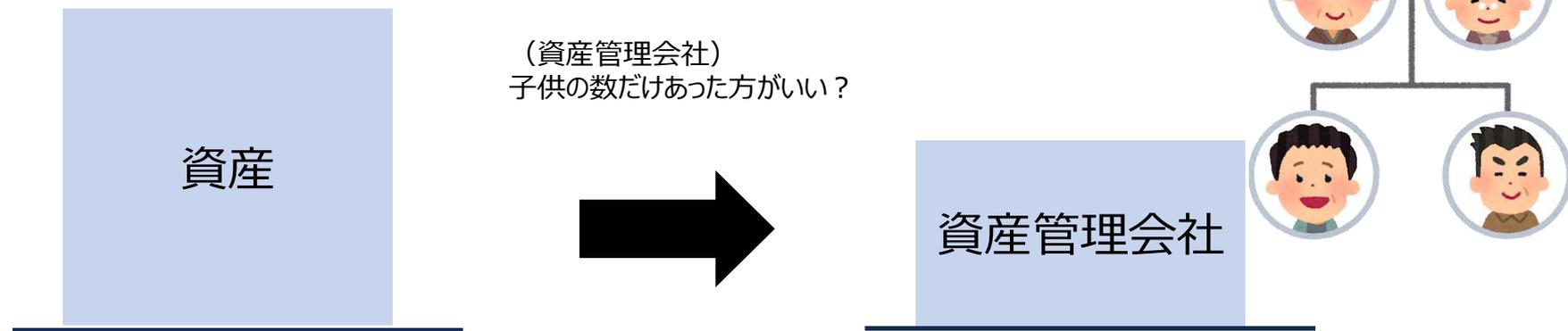
建築費:20,000,000円

返済(ローン):75,000円

固定資産税負担:90,000円



1 1 : 賃貸経営と法人化



①地代、更新料、各種承諾料の集金管理（10%程度）

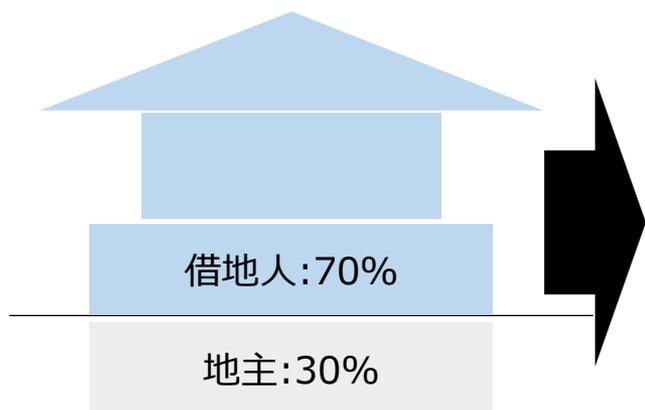
(例) 地代の振込口座を管理法人へ

②借地権の買戻しを管理法人で

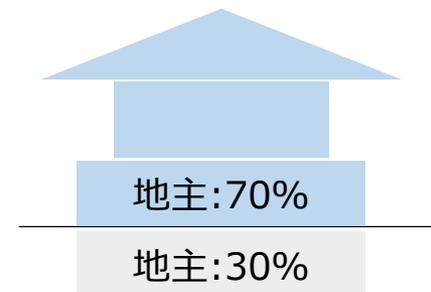
(例) 借地人からの買戻し交渉を管理法人で

③賃貸収入を法人へ（所得税対策）

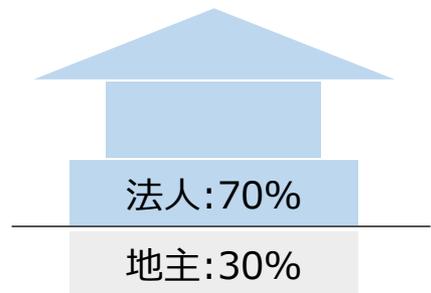
(例) 個人:累進課税 法人:法人税3割程度



地主が買戻し:評価**100%**



法人が買戻し:評価**30%**



1 2 : まずは初めの一步 (地代の値上げ)

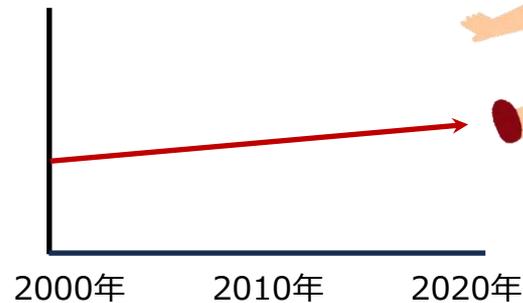
貸地

- ① **低い収益性**
- ② **高い相続評価**

- (1) **地代の値上げ**
- (2) **適性な更新料**
- (3) **適正な承諾料**

【固定資産税】

固定資産税は上がっている！



【一般的な地代の値上げについて】

周 期(1) 3年に1回

(2) 更新時、建替え時、承諾時

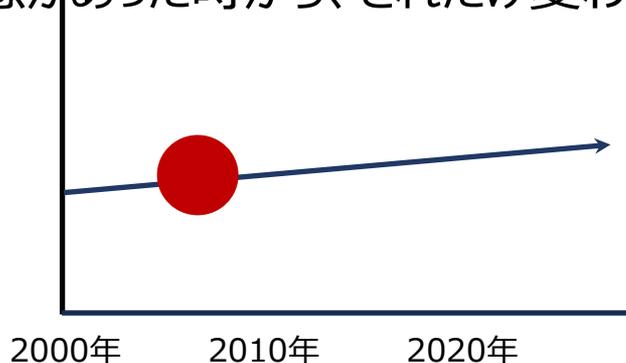
改定額(1) 固定資産税の上昇率に合わせて

(2) 坪50～100円程度



(地代の値上げ裁判例) スライド法

合意があった時から、どれだけ変わったか？



① 新地代

新しく土地の賃貸借契約を結ぶ賃料

② 継続地代

賃貸借契約が引続き継続している状態のときの賃料





ご清聴ありがとうございました。