

公益社団法人 東京共同住宅協会

不動産を増やす大家さん 減らして分散する大家さん



講師 谷崎 憲一

大家さんのパターンは 地主さん系と事業家系に分れる

地主さん系

土地持ち資産家

- 昔から代々の土地を保有
- 都市部から郊外、地方まで多岐

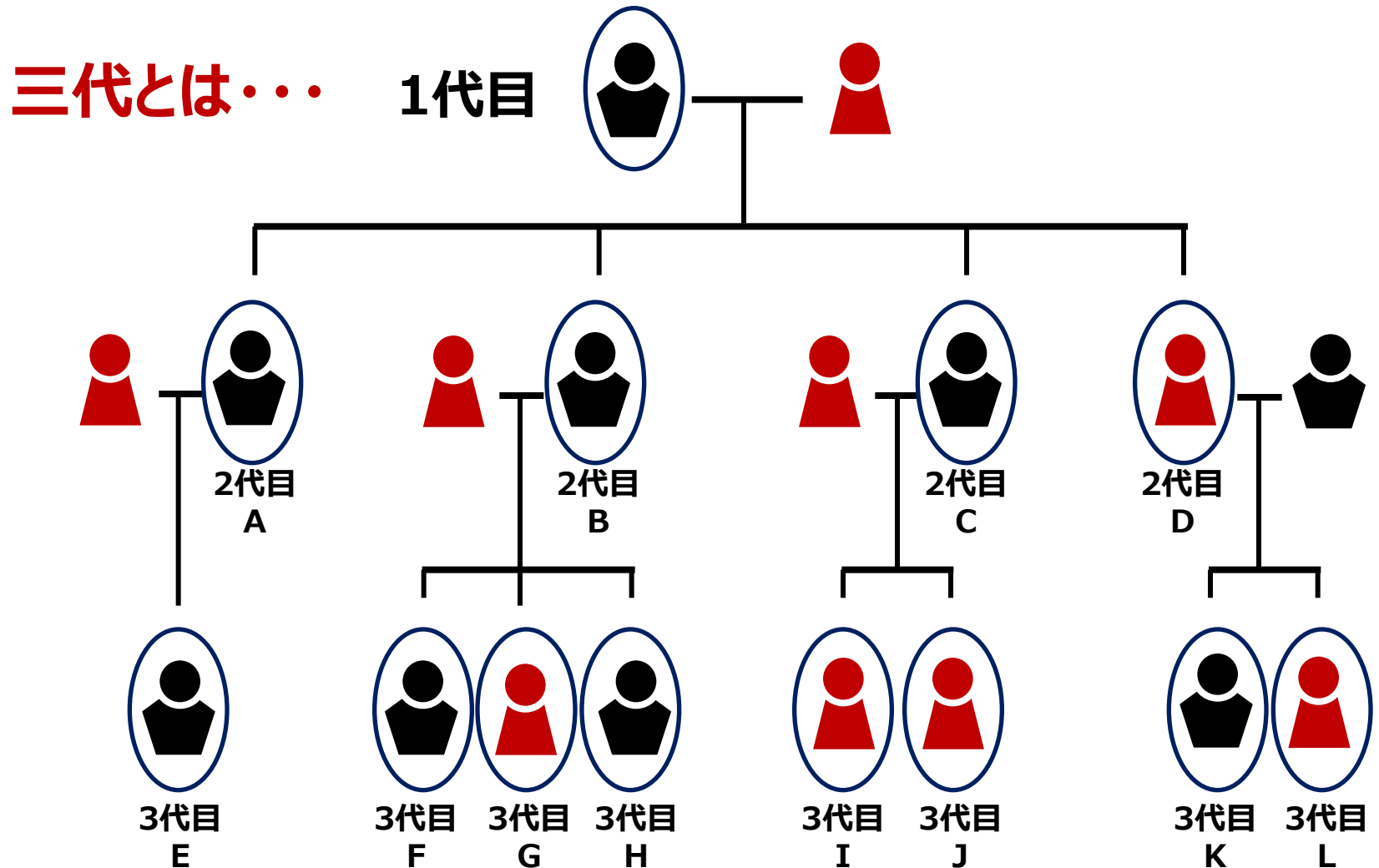
- ①親が建築したビル・マンションを相続
- ②自分の代で土地活用にチャレンジ

地主さん系の大家さんに必要な施策

不動産の棚卸し

- A** 保有し続けたい、引き継いでほしい不動産
- B** 相続税納付、リスクヘッジのための不動産
- C** 活用して収益を生み出していく不動産
- D** ポートフォリオ見直し現金化する不動産
- E** 資産の組み換え売却〔現金化〕する不動産
 - ①→ **a.**収益物件の取得
b.土地を購入して土地活用
 - ②→ 定期借地や信託に切り替え

資産家は3回の相続で資産がなくなる



資産規模30億円のある資産家の例

駐車場
380坪

評価13億円
(@340万円)

自宅560坪
評価14億円
(@250万円)

＋
預金3億円

小規模宅地評価減にて12億円に評価

基礎控除額 **3000万＋600万×法定相続人の数**

相続税 速算表

決定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
■ 1000万円以下	10%	－
■ 3000万円以下	15%	50万円
■ 5000万円以下	20%	200万円
■ 1億円以下	30%	700万円
■ 2億円以下	40%	1700万円
■ 3億円以下	45%	2700万円
■ 6億円以下	50%	4200万円
■ 6億円超	55%	7200万円

1代目の相続

1

父

課税遺産総額：30億円、法定相続5人（配偶者含む）

相続人	配分比	相続財産	税額	残る資産（税引き後）
配偶者	50%	15億円	0	15億円
子1	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
子2	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
子3	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
子4	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
合計	100%	30億円	6億5176万円	23億4824万円

対処：駐車場380坪のうち200坪売却して納税（6億8000万円分）

2

母

配偶者（お母様）から子供4人へ15億円の相続

相続人	配分比	相続財産	税額	残る資産（税引き後）	次世代に残る資産（税引き後）
子1	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
子2	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
子3	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
子4	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
合計	100%	15億円	5億5500万円	9億4500万円	17億9200万円

対処：自宅560坪のうち庭を潰し230坪売却して納税（5億7000万円分）

1代目のお父母の相続により 残る不動産（共有の場合）は・・・

①
駐車場
180坪
評価6.1億円
（@340万円）

②
自宅→P
330坪
評価8.2億円
（@250万円）

＋
預金3億円は等分

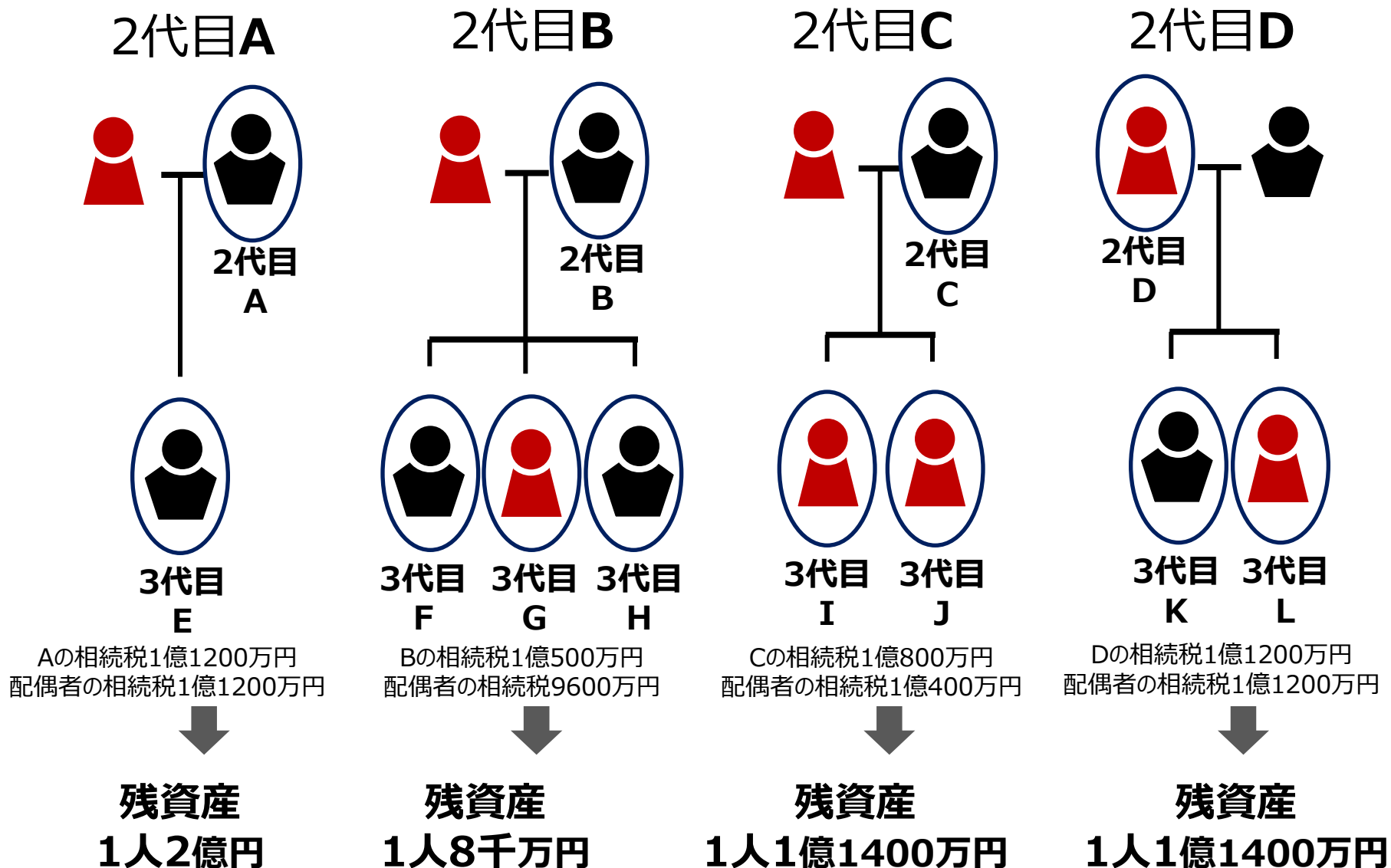
30億円の資産が17億9000万円に減り更に分割

次の二代目の相続は・・・

土地①×25%＝1.5億 土地②×25%＝2.1億
＋
預金3億円×25%＝7500万円

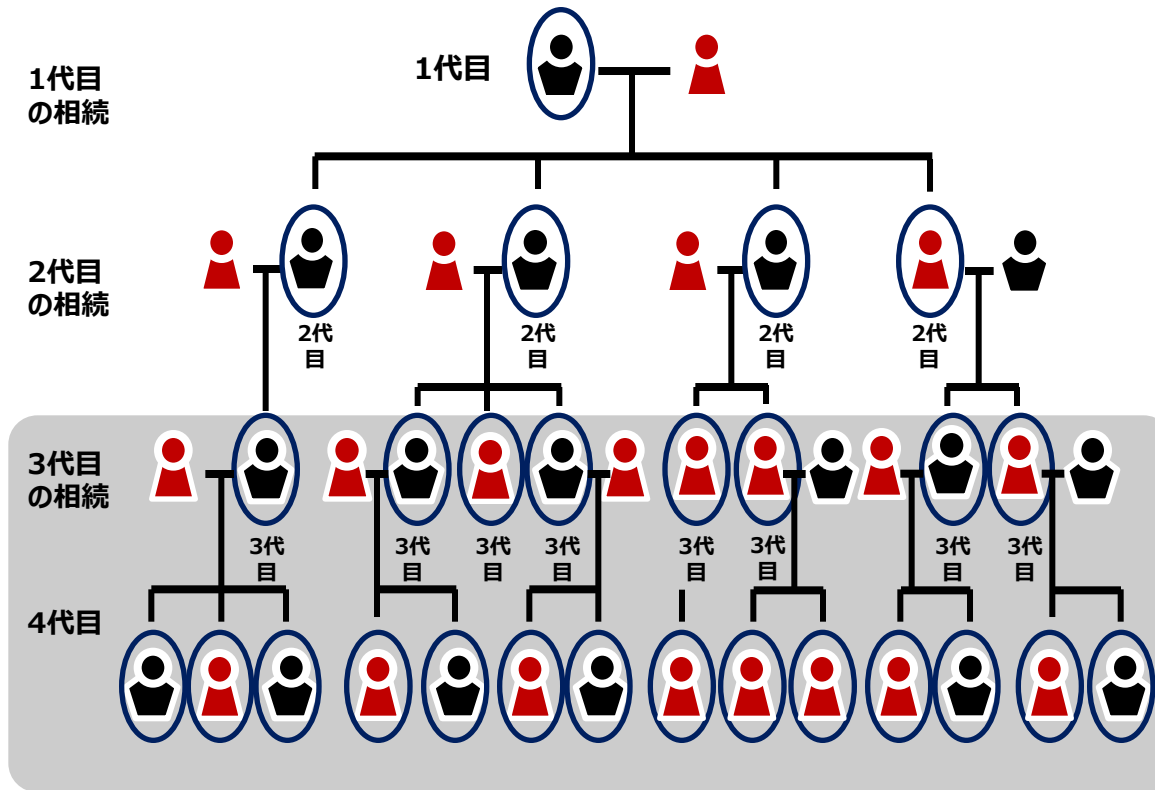
各被相続人の財産約4.4億円に課税
（相続経費・不動産価格などはざっくり計算）

2代目から3代目において更に細分化され 残る資産はバラバラに・・・



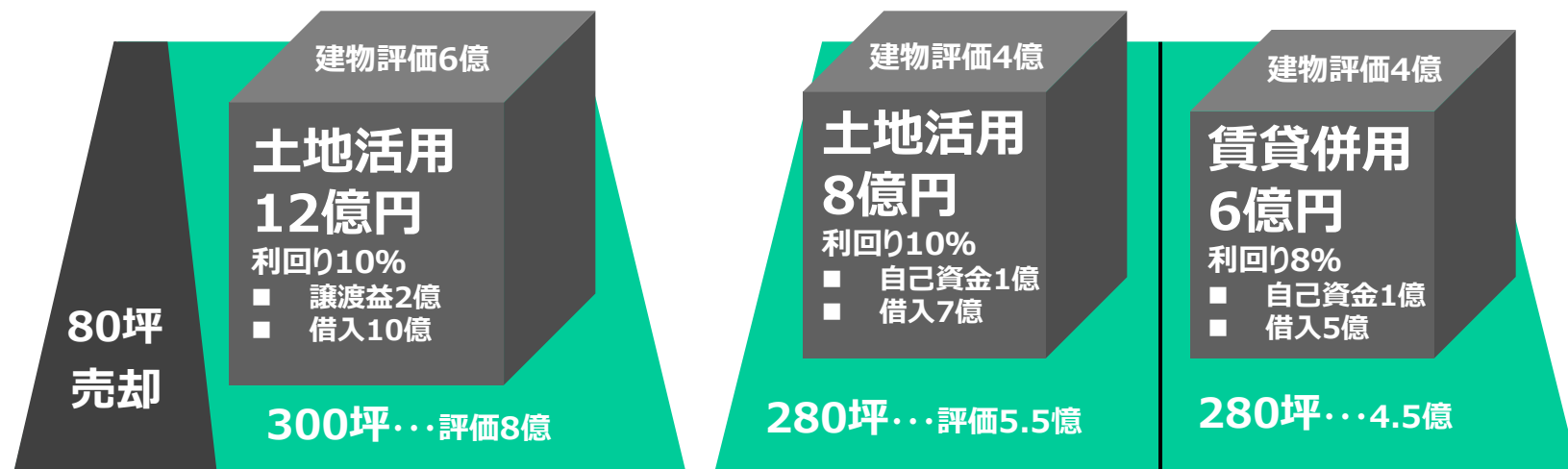
更に次の相続となると・・・

無策の場合



**第4世代に繋ぐ3回の相続で
一人当たりの財産は
およそ3000万円～6000万円に**

効果的な相続対策をしていたら…



土地活用の頭金

小規模宅地評価減 + 貸家建付け地評価減・債務控除を活用

自己資金2億円投入、預金3億が1億に減るが

返済後利益・最高税率50%を加味しても年間1億以上のキャッシュ貯金可能

- 土地18億円（3ヶ所） ● 建物14億円（3棟） ● 現金1億円
（土地活用後は、毎年1億円の税引後利益が増るので計算は注意）

= 資産33億円 ※ 建物は固定資産税評価額なので実質40億円以上の資産に増えている

- 債務控除、22億円… 課税遺産総額：33億円 - 22億円 = 11億円

19億円資産圧縮 = 約10億円納税圧縮効果

事例 2

子供2人・配偶者他界

現状

自宅 + 駐車場 + 現預金

- 自宅100坪@200 = 2億円

小規模宅地評価減 = 課税評価4000万円

- 駐車場50坪 @300 = 1.5億円 (更地)

※ 駐車場収入6台 × @3万円 = 18万円/月

固定資産税 (更地) 100万円/年

- 預金4000万円

相続税計算のための課税遺産は2.3億円
(実際の資産は、3億9000万円)

無策の場合

相続税は4000万円

現金がすべて税金でなくなる計算

10年、駐車場の利益を貯めても約1000万円

10年後子供2人の資産は

3億6000万円

資産は3000万円目減り

**不動産価格や駐車料金、
固定資産税など大きく変動しないというシミュレーション**

駐車場を土地活用をしていたら？

- マンション1.5億で建設（全額借入）
家賃1200万円/年 返済後利益600万円/年
- 自宅100坪×@200万円＝2億円
小規模宅地で課税評価は4000万円
- 駐車場50坪は@300として、1.5億円の評価が貸家建付地評価減で、1.2億円に減額
- 建物固定資産評価額7500万円
- 債務控除 1.5億円
- 課税遺産総額は1億2500万円

相続税額は2400万円

駐車場を土地活用の効果

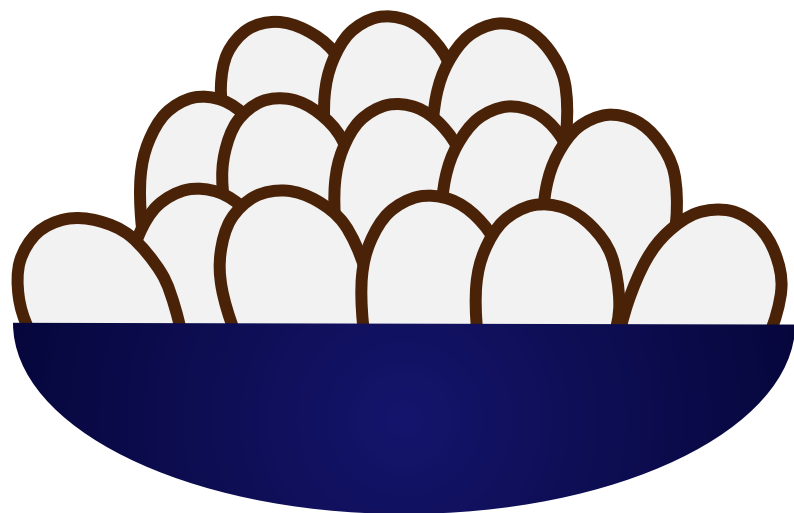
- 固定資産税は100万円/年
- 返済・管理などランニングコスト控除で500万円/年のプラス = 10年後には預金額は、5000万円増
- 10年後の資産：自宅2億＋駐車場1.5億＋マンション1.5億＋預金残1600万円＋収益5千万円 = 5.6億600万円－借入1.5億円
4億1600万円の資産が残る
10年後借入減り実際4.6億600万円
その差は、約1億円

**更に、自宅を賃貸併用住宅にしていれば
少なくとも2億円の差**

**更に更に、収益物件の取得で、
駐車場と同等規模の物件を取得できれば
収益効果と相続対策効果により、
3億～5億の資産形成の差が出てくる**

**金利上昇・不動産下落・不良物件など
リスクに注意**

これから
ポートフォリオを考える時代に！



目線は2つ

- 今の不動産 + 資産・収入をやしながら豊かになっていく資産家
- 漫然とした不動産経営の結果、切り売りしていく資産家
- 銀行やハウスメーカーに促されて、言われるがままに建物を増やす資産家
- 時流を読みポートフォリオを見直しながら、不利な不動産を減らし、金融商品や別の不動産などへバランスよくシフトする資産家

長時間のご静聴、誠にありがとうございました。

これを機会に、公益社団法人東京共同住宅協会に
まだの方は、どうぞご入会くださいませ。



入会金なし、年会費12,000円
（会員特典についてはお問い合わせください。）

空室対策

借地・底地

老朽物件

土地活用

リノベーション

共有物件

相続税

境界問題

税務・法律

不良入居者

資金計画

近隣問題

90名以上の相談員の中から人選し丁寧にご案内いたします。

公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局 ☎03-3400-8620

平日：午前10時～午後6時まで受付

YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座（206テーマ収録）