

土地活用はあくまでも、「**望みを叶えるための手段**」のひとつです。
 まずは土地の問題だけではなくご家族周辺の状況や将来の計画について十分に話し合い、
 ご家族全体で「**どのような未来をお望みなのか**」を明確にすることが大切です。



アセット 通信

賃貸経営や資産承継などのお役立ち情報をお届けします

Vol.3

☑ **相続業務の経験豊かな税理士に相談することが大切です**

☑ **建物賃貸事業による相続対策事例**



RC(鉄筋コンクリート)造13階建て当社物件

賃貸住宅の未来を考える
 当社の取り組みを
 「ROOFLAG 賃貸住宅未来展示場」で
 紹介しています!

ROOFLAGのホームページはこちら

今すぐ
CHECK!

1 現状把握 未来設計

ご家庭の現状の課題を把握し、ご家族の将来を見据えて「いつまでに、どのようにしたいのか」という目標を設定します。

2 土地診断

計画地の立地条件、周辺環境など、あらゆる角度からの分析・診断を行い、土地の特性を把握することが重要です。

賃貸経営を検討する場合

3 建築プランの計画

事業目的に合わせ、土地診断結果や入居者ニーズをもとに、建物の規模や間取り、工法、配置計画などを検討します。また、賃貸経営は長期にわたる事業です。イニシャルコストだけではなく、必ず発生する原状回復費用や中長期修繕費などのランニングコストまでを踏まえた検討が大切です。

4 賃貸条件の設定・パートナー企業の選定

賃貸経営は安定して入居者様を確保し、家賃回収ができて初めて成り立ちます。入居者募集の観点から、建物プランや適正な家賃の設定を行います。その他、賃貸経営にまつわるさまざまな不安を解消するための仕組みや実績をもつパートナー企業の選択もとても重要です。

5 資金計画

各金融機関からの融資調達の条件などを事前に確認し、確かな資金調達計画を検討します。検討にあたっては、将来予測される金利動向も踏まえ、固定金利の活用や変動金利との併用など、金利変動リスクへの備えも大切です。

大東建託では、単なるアパート・マンションの建築だけでなく、豊富な実績とノウハウを活かして、建物建築後の管理・運営などの **賃貸経営をワンストップ** でお手伝いします。また、賃貸経営以外にも、他の土地活用・資産承継手法の対策効果やリスクなどを比較検討できるように、**必要な情報を提供** しています。土地活用や資産承継に対して、少しでも不安に感じる点があれば **ぜひご相談ください!**

資料請求
お申し込み
QRコード

お問い合わせ先

大東建託株式会社 土地活用お客様ダイヤル

フリーダイヤル **0120-167-380** E-mail **daito-landuse@kentaku.co.jp**

受付時間/午前9:00~午後5:00(土日・祝日・夏期・年末年始の休業日を除きます)

※今後のお知らせが不要の場合は、下記までご連絡をお願いいたします。
 大東コーポレートサービス株式会社 受付窓口
 ●フリーダイヤル:0120-374-430 ●E-mail:dk_contact@kentaku.co.jp
 受付時間/午前9:00~午後5:30(土日・祝日・夏期・年末年始の休業日を除きます)

スマートフォンなどのカメラで
 右記QRコードを読み取ると
 お問い合わせメールを送信できます

※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

ご家族みなさまで話し合っていますか？

円満、円滑に資産を受け継がせたい…

自分の代でやっておくべきことは…？

生前贈与、遺言、資産承継の方法を知りたい…

争族にさせない相続対策とは…

納税額はどれくらいだろう…

先陣

BANK

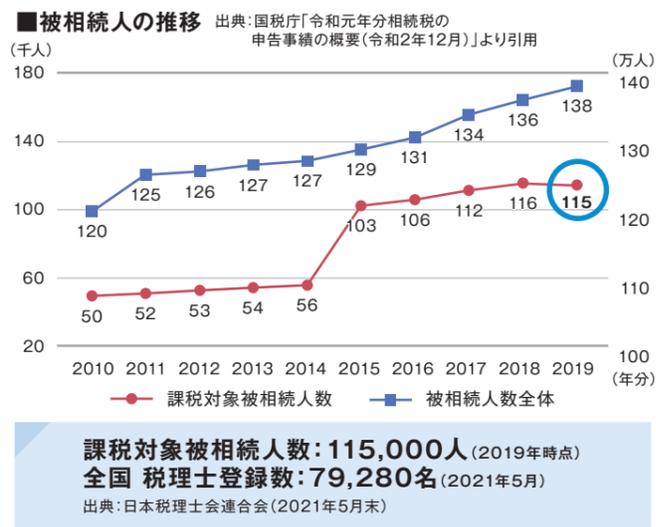
相続業務の経験豊かな税理士に相談することが大切です

相続税の申告は、年間115,000件発生しております。単純に「相続発生件数÷税理士人数」で割ると、税理士1人あたり相続業務の平均件数(年間)は1.4件と意外にも多くありません。(右記参照)

しかし、医師にも、内科・外科…と専門分野が分かれているように、税理士にも相続税・法人税・消費税というように専門分野が分かれていることから、相続税の申告実績がない、もしくは少ない税理士事務所が多数存在することが想像できます。(※)

相続業務に不慣れな税理士と、相続業務に精通した税理士の相続税の納税額算出には大きな差が発生する可能性がありますので、**相続の実務経験豊富な税理士の話を聞いておくことがとても重要です。**

※相続処理件数上位の相続専門の税理士事務所数社で年間約10,000件を対応



下記のような土地は、土地の利用用途が限定されるため、相続税評価額を軽減して算出できる可能性があります。

可能性のある土地の例

- 広大地
- 道路からの落ち込みが大きい土地



● 形がいびつな土地

● 店舗や2棟以上の貸家が建っている

● 騒音の影響が大きい土地

● 日当たりが悪い土地

大東建託の
相談料無料
オンライン相談会

大東建託では、相続や資産承継に詳しい全国約340名の顧問税理士をご紹介します！

- パソコン・スマートフォンなどで気軽に相談できます。
- 画面を通じて、資料や税理士の顔も見られて安心です！
- 外出不要なので、時間短縮にも！

オンライン相談会
お申し込みはコチラ



建物賃貸事業による相続対策事例

相続対策は、「節税」「納税」「分割」の3つに分類され、バランス良く対策することが重要とされています。また、不動産などの資産の量・持ち方、家族構成など、**ご家庭の背景**や**ご家族それぞれの価値観**によってとるべき対策は異なります。今回は相続税対策になぜ建物賃貸事業が有効なのか、一例をご紹介します。

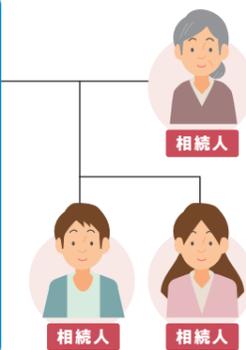
現状 遺産総額: 1.8億円 相続人合計: 3名(配偶者・子2名)の場合

現金 2,000万円

不動産評価額 1.6億円
農地(500㎡): 1億円

自宅
建物: 1,000万円
土地(250㎡): 5,000万円
※小規模宅地等の特例を適用後
>> 1,000万円

被相続人
遺産総額 1.8億



配偶者が一次相続時に自宅の土地・建物、農地を相続した場合

一次相続税額(概算): 約200万円
※配偶者控除・小規模宅地等の特例を適用した場合

二次相続税額(概算): 約2,100万円

課題

- 不動産は引き継いでいきかかったが、相続税額が多額に及ぶため、不動産を売却した費用を納税にあてようとしていた
 - 家族内で誰がどの資産を引き継ぐか話し合いができていなかった
- ▶ 資産の目減り、争族発生につながる可能性
▶ 二次相続で多額の相続税が発生する

お子様が双方とも持ち家を所有しているため、二次相続では特例が適用されず、自宅・土地の評価額が高くなってしまふ。

対策後 相続税評価額1億円の農地に、建築費8,000万円の賃貸住宅を建築し、建物賃貸事業を始めた場合

Point 01 賃貸住宅を建てて、貸家建付地として評価できると、**土地の相続税評価額が軽減されます！**

Point 02 建物は、固定資産税評価額で評価されるため、**現金よりも相続税評価額が軽減されます。** また、賃貸建物の場合は更に、借家権割合に相当する評価減があります。

土地(500㎡) 100%評価 相続税評価額 1億円

賃貸住宅が建っている場合 21%評価減 79%評価 相続税評価額 7,900万円※1

さらに要件を満たせば 36.8%評価減 63.2%評価 相続税評価額 6,320万円※2

Point 01 土地: 貸家建付地の評価減
Point 02 建物: 借家権割合の評価減など
小規模宅地等の特例など

現金 2,000万円 借入金額 -8,000万円

不動産 相続税評価額 1億760万円

配偶者が一次相続時に自宅の土地・建物、賃貸住宅を相続した場合

一次相続税額(概算): 約60万円
※配偶者控除・小規模宅地等の特例を適用した場合

二次相続税額(概算): 約580万円

約140万円の対策効果!!
約1,520万円の対策効果!!

対策効果

- 建物賃貸事業により資産評価額を軽減させることができ、**相続税額の圧縮につながった**
- 相続税を過分に収めることがなくなり、分割遺産としての活用や相続後の収益力改善など、**選択肢が広がった**
- 老後の生活費や介護費・医療費などの**心配が解消された**
- 家賃収入をご家族に暦年贈与するなど、**二次相続に向けて、納税原資の準備ができる**
- 相続対策の検討をきっかけとして、**家族信託を利用したことにより、相続後の資産分割方法を含め、後継者による資産管理が可能となった**

※あくまで概算による計算になりますので、正しい相続税額や対策効果については、専門の税理士にご確認ください。

まずは現状分析データを準備して、**ご家族内で資産承継について、話し合うことが重要です！**

相続対策の手段や、対策効果はお客様ご家族の背景・課題土地条件によって異なります！
少しでも不安に感じる点があればまずはご相談ください！

大東建託グループ
大東みらい信託

大東みらい信託では、個人の不動産オーナーが保有する、アパートやマンションなどの資産承継や財産管理の「**不動産管理信託サービス**」を通じて、円満円滑な資産承継や安産な資産管理のサポートをおこなっております。