



土地活用らくらく何でも相談システム

土地活用プランナー

Ver.12.0

印刷見本

CONTENTS

■比較シミュレーション

表紙	1
経営計画書	1
プラン別収支予想および投資分析	2
プラン別資金収支推移表	3
プラン別不動産所得推移表	3
借入金の完済時点比較グラフ	4
相続税の節税効果	4

■財産評価・収益性分析

土地・建物の評価額	5
相続税額の試算書	5
物件別収益性分析	6

■コンサルティング……買換え特例のケース

表紙	7
事業計画の概要	7
資金収支・不動産所得の比較	8
手取収入の比較	8
相続税の節税効果	9
相続税評価額の計算過程	9
相続税額の計算過程ー現状	9

不動産経営のための**6種類**の事業収支・相続のソフト

当社のソフトの特徴



母体が**資産税に特化した会計事務所**です。

代表の公認会計士・鹿谷哲也が**全てのソフトを企画、開発指導**しております。



不動産、資産税に関する著書多数

アパート収支計算システム
アパート経営プランナー

ビル・マンション収支計算システム
ビル経営プランナー

事業用不動産投資シミュレーション・システム
投資プランナー

相続トータル提案書作成システム
相続プランナー

最適土地活用方法検討システム
土地活用プランナー

建物名義検討システム
建物名義プランナー



◇収支・相続を始め、不動産経営と資産税に特化した**会計事務所としてのノウハウ**を駆使して作っております。

◇28年以上**バージョンアップ**を繰り返しております。

◇**税制改正にはいち早く対応**しております。

◇数千社に及ぶ全国の不動産会社、建設会社、大半の大手ハウスメーカーにご愛用いただいております。

(カスタマイズ実績も多数あります)



◇入力方法が分からなければ**電話、メール等で質問**いただければ、**実務に詳しい担当者が即答**いたしますので、

安心してご利用いただけます

実際の運用では、この点が最も重要だと考えております

表紙

表紙のデザインについては2種類のうち、いずれかを選択できます。

お客様名を表示しないこともできます。

大阪 一郎 様

各自で自由にタイトルを入力できます。

土地活用のご提案

平成30年6月28日

株式会社鹿谷建設

本郷支店
開発部
担当: 御手洗 幸之助

表紙に会社のロゴを表示することができます。

連名にすることもできます。

この「経営計画書」はプラン別収支を計算するための前提条件を1枚にまとめたものです。「土地活用プランナー」はそもそも計画の初期段階において土地活用の基本方針を決定するためのものです。したがって、それほど詳細なデータが分からなくても十分に使用できるよう、入力項目については細心の注意を払っております。

本体工事費の坪単価をかける面積のことです。延床面積に変更することもできます。

経営計画書

2つのプランを比較するケース

経営計画書

敷地条件

所在地	東京都文京区本郷 1-2-3
敷地面積	300.00 m ² (90.75坪)
建ぺい率	80%
容積率	200%
用途地域	第1種住居地域
路線価	1億 3,500万円 (450,000円/m ²)

2 事業計画

プラン名	プラン1		プラン2	
	A案		B案	
プラン内容	専用アパート木造2階建て 1DK×8戸		専用アパート木造2階建て 2DK×6戸	
構造	木造		木造	
法定耐用年数	22年		22年	
建築計画	住宅	0.00 m ² 0.00坪	0.00 m ² 0.00坪	0.00 m ² 0.00坪
	賃貸	256.00 m ² 77.44坪	286.80 m ² 86.76坪	320.00 m ² 96.80坪
	共用	30.00 m ² 9.08坪	35.00 m ² 10.59坪	40.00 m ² 12.10坪
	合計	286.00 m ² 86.52坪	321.80 m ² 97.34坪	360.00 m ² 108.90坪
施工床面積	312.00 m ² 94.38坪		350.00 m ² 105.88坪	
	483.00 m ² 146.11坪		500.00 m ² 150.00坪	
事業費	本体工事費 (本体坪単価)	7,550万円 (80.0万円)	8,470万円 (80.0万円)	1億 1,689万円 (80.0万円)
	附属工事費	1,510万円	1,694万円	2,338万円
	(対本体工事費)	(20.0%)	(20.0%)	(20.0%)
	小計	9,060万円	1億 164万円	1億 4,027万円
	設計監理料	200万円	400万円	600万円
予算	企画料	272万円	305万円	421万円
	消費税	783万円	870万円	1,204万円
	諸費用	453万円	508万円	701万円
	合計	1億 1,021万円	1億 2,364万円	1億 6,952万円
資金計画	自己資金	1,000万円	1,000万円	1,000万円
	借入金	1億 21万円	1億 1,364万円	1億 5,952万円
	保証金	0万円	0万円	0万円
	建設協力金	0万円	0万円	0万円
合計	1億 1,021万円	1億 2,364万円	1億 6,952万円	
借入金の返済条件	10年/1.000%~20年/1.500%		10年/1.000%~20年/1.500%	

3 賃貸条件

プラン名	プラン1		プラン2	
	A案		B案	
設定	客費/平均	2,813円	2,720円	4,780円
	専有面積	32.00 m ²	47.80 m ²	
賃料	戸当たり	90,000円	130,000円	
	戸数	8戸	6戸	
入居率	建物	90%	90%	
	駐車場	95%	95%	
賃料上昇率/年	客費	0.0%	0.0%	
	駐車料	0.0%	0.0%	

4 諸経費

	プラン1	プラン2
土地の固定資産税評価額	1億 1,813万円	1億 1,813万円
住宅用地の特例の有無	適用あり	適用あり
建物の固定資産税評価割合	50%	50%
管理手数料	対家賃収入 5.0%	5.0%
建物修繕費 (対家賃収入)	5.0%	5.0%
その他の経費 (対家賃収入)	7.0%	7.0%

5 減価償却

取得価額	プラン1		プラン2	
	A案		B案	
建物本体	7,715万円 (70%)	8,655万円 (70%)		
附属設備	3,306万円 (30%)	3,709万円 (30%)		
合計	1億 1,021万円 (100%)	1億 2,364万円 (100%)		
減価償却方法	建物本体 定額法	建物本体 定額法		
	附属設備 定額法	附属設備 定額法		
耐用年数	建物本体 22年 (0.046)	22年 (0.046)		
	附属設備 15年 (0.067)	15年 (0.067)		

4 諸経費

	プラン1	プラン2	プラン3
土地の固定資産税評価額	1億 1,813万円	1億 1,813万円	1億 1,813万円
住宅用地の特例の有無	適用あり	適用あり	適用あり
建物の固定資産税評価割合	50%	50%	50%
管理手数料	対家賃収入 5.0%	5.0%	5.0%
建物修繕費 (対家賃収入)	5.0%	5.0%	5.0%
その他の経費 (対家賃収入)	10.0%	10.0%	10.0%

※物価上昇率 (諸経費の上昇率に使用) ... 毎年1.0%アップ

5 減価償却

取得価額	プラン1		プラン2		プラン3	
	A案		B案		C案	
建物本体	7,524万円 (70%)	8,573万円 (70%)	1億 1,867万円 (70%)			
附属設備	3,224万円 (30%)	3,674万円 (30%)	5,088万円 (30%)			
合計	1億 748万円 (100%)	1億 2,247万円 (100%)	1億 6,952万円 (100%)			
減価償却方法	建物本体 定額法	建物本体 定額法	建物本体 定額法			
	附属設備 定額法	附属設備 定額法	附属設備 定額法			
耐用年数	建物本体 22年 (0.046)	22年 (0.046)	27年 (0.038)			
	附属設備 15年 (0.067)	15年 (0.067)	15年 (0.067)			

3つのプランを比較するケース

プラン別収支予想および投資分析

プラン別収支予想および投資分析

1 初年度の収支予想

プラン名	プラン1		プラン2		プラン3	
	A案		B案		C案	
プラン内容	専用アパート木造2階建て1DK×8戸		専用アパート木造2階建て2DK×6戸		自宅併用アパート鉄骨造3階建て1DK×10戸+自宅	
収入	1,106万円	93.8%	1,084万円	95.2%	1,348万円	96.1%
家賃収入	73万円	6.2%	55万円	4.8%	55万円	3.9%
駐車料収入						
合計	1,179万円	100.0%	1,139万円	100.0%	1,403万円	100.0%
経常	39万円	3.3%	39万円	3.5%	39万円	2.8%
土地の固定資産税等	77万円	6.5%	86万円	7.6%	119万円	8.5%
建物の固定資産税等	59万円	5.0%	57万円	5.0%	70万円	5.0%
管理手数料	33万円	2.8%	33万円	2.9%	40万円	2.9%
建物修繕費	111万円	9.4%	108万円	9.5%	135万円	9.6%
その他の経費	319万円	27.1%	324万円	28.4%	404万円	28.8%
合計	860万円	72.9%	815万円	71.6%	999万円	71.2%
純収益(収入-経常経費)	376万円	31.9%	434万円	38.1%	615万円	43.9%
借入金返済額(元利合計)	484万円	41.0%	381万円	33.5%	383万円	27.3%
資金収支(手元残金)						

※借入金の返済が終了した年度以降は、当然ながら純収益の額と資金収支(手元残金)の額が等しくなります。

所見

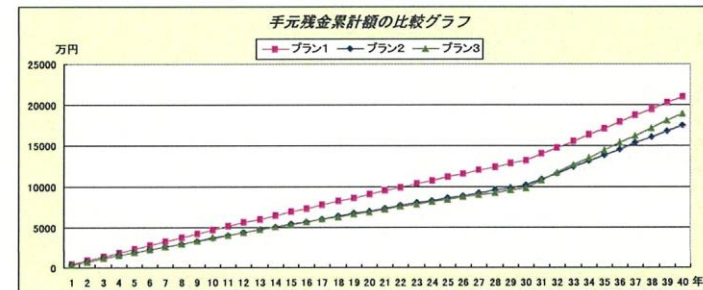
C案は80㎡の自宅部分が含まれていることから、他の案よりも当初の収益性は低くなりますが、長期的に考えますと必ずしも悪い案とは思われません。入居者とのコミュニケーションを望んでおられるということから、この際、自宅併用のプランをご検討されたいかがでしょうか？

2 手元残金の比較

手元残金/月額(当初5年間の平均)	40.0万円	31.5万円	31.6万円
10年間	4,753万円	3,730万円	3,733万円
20年間	9,119万円	7,047万円	6,926万円
30年間	1億 3,263万円	1億 1,146万円	9,860万円
40年間	2億 1,109万円	1億 7,558万円	1億 8,966万円

3 分析指標の比較

分析指標	計算式	プラン1	プラン2	プラン3
		A案	B案	C案
表面利回り	$\frac{\text{収入合計}}{\text{工事費等}}$	13.01%	11.20%	10.00%
実質利回り	$\frac{\text{純収益}}{\text{工事費等}}$	9.49%	8.02%	7.12%
純利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{工事費等}}$	5.34%	3.75%	2.73%
自己資金投資利回り	$\frac{\text{資金収支}}{\text{自己資金}}$	48.38%	38.13%	38.33%
自己資金回収期間	$\frac{\text{自己資金}}{\text{資金収支}}$	2年 0 月	2年 7 月	2年 7 月
借入金完済年度	—	13 年目	17 年目	19 年目
投資額回収年度	—	15 年目	18 年目	21 年目
損益分岐稼働率	$\frac{\text{経常経費} + \text{借入金返済額}}{\text{満室時収入合計}}$	53.24%	60.02%	65.54%

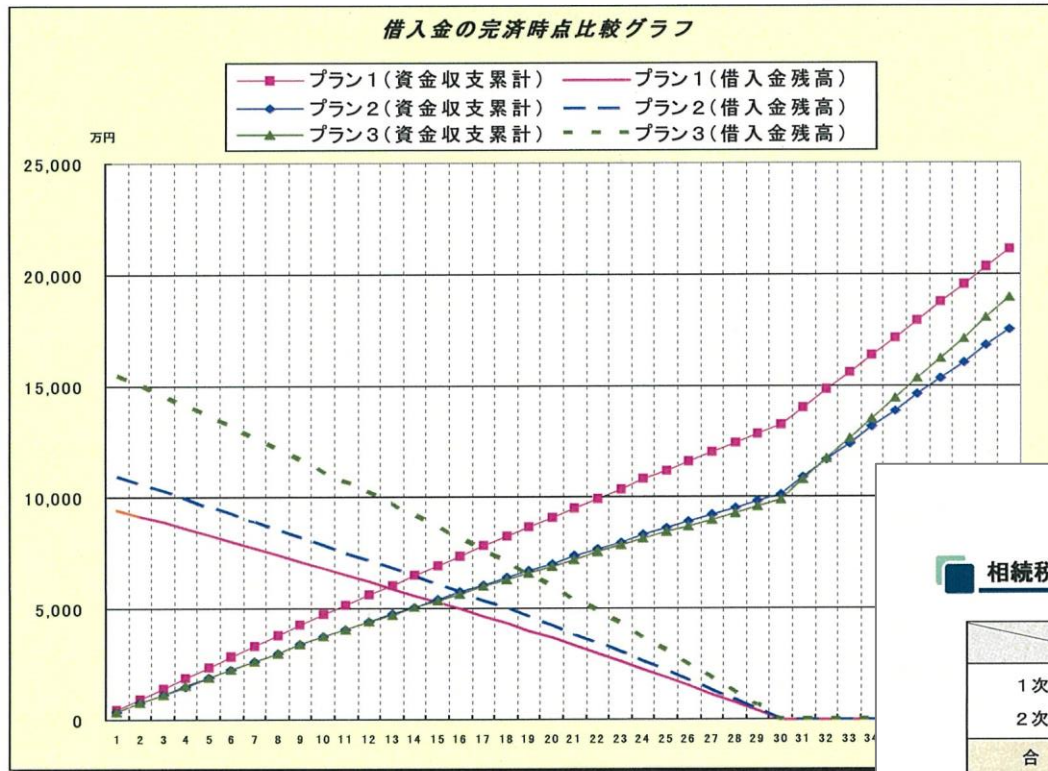


この帳票にはお客様にとって関心の高い項目のみが1枚にまとめて表示されております。当社の別ソフト「ビル経営プランナー」とか「アパート経営プランナー」の比較シミュレーション』と基本的に同じ表示方法を採用しておりますので、説明する上で便利ではないかと思われま。なお、『分析指標の比較』における利回り等の意味は次のとおりです。

表面利回り	「表面利回り」とは、年間の収入合計を工事費等の合計額で割ったものです。一般的に利回りと言われているものはこの表面利回りのことを指していますので、他の物件と比較する場合には有効な指標となります。
実質利回り	「実質利回り」とは、年間の純収益(家賃等の収入合計から固定資産税、管理手数料、建物修繕費等の経常経費を控除した額)を工事費等(または事業予算総計)の合計額で割ったものです。諸経費を考慮に入れた利回りですから、より実態に合った分析指標と言えます。
純利回り	「純利回り」とは、年間の資金収支(純収益-借入金返済額)を工事費等(または事業予算総計)の合計額で割ったものです。借入金で建てた場合、金利を一定とすれば、借入金の返済期間を短くするほど、この利回りは悪くなります。安定経営のためには2~3%程度は必要です。したがって、利回りがこれ以下の場合には返済期間を長くするとか、一部自己資金を投入すべきでしょう。
自己資金投資利回り(キャッシュ・オン・キャッシュ)	「自己資金投資利回り」とは、年間の資金収支を自己資金で割ったものです。通常はほとんどの資金を借入れて賄いますが、ペイオフ対策も兼ねて一部自己資金を投入するケースもあります。つまり、この自己資金投資利回りというのは、自分の資金を投入して得られる利回りのことで、金融商品等の利回りと比較する場合に有用な指標となります(借入金というのはあくまで他人資本であり、一種のコストと考えるわけです)。
自己資金回収期間	「自己資金回収期間」とは、投資した自己資金が回収できる期間のことです。上記「自己資金投資利回り」とは全く逆の計算式になっています。
借入金完済年度	手元残金累計額が借入金残高を超える年度のことで、お金を使わないで留めておけば、その資金でその時点の借入金を一括返済できる年度のことで、
投資額回収年度	手元残金累計額が借入金残高に自己資金を加えた額を超える年度のことで、一部自己資金を投入した場合、その資金も回収できることになる年度のことで、
損益分岐稼働率	「損益分岐稼働率」とは、資金収支がゼロ、つまり収支がトントンになる稼働率のことです。そして、この稼働率よりも実際の稼働率が高い場合にはそれだけ利益が発生するわけであり、逆に、この稼働率よりも低ければ、それだけ損失が発生することになります。したがって、この損益分岐稼働率は低いほど収益性が高いと言えます。

借入金の完済時点比較グラフ

借入金の完済時点比較グラフ



この「借入金の完済時点比較グラフ」はプラン毎に資金収支累計と借入金残高を相互に比較したものです。
3ページの「プラン別資金収支推移表」のデータを基にして作成しております。

相続税の節税効果

相続税の節税効果

	対策前	対策後		
		プラン1	プラン2	プラン3
1次相続時	1,913万円	403万円	326万円	0万円
2次相続時	1,210万円	136万円	87万円	0万円
合計	3,123万円	540万円	414万円	0万円

計算過程

課税評価	項目	対策前	対策後		
			プラン1	プラン2	プラン3
1次	自己資金	1,000万円	0万円	0万円	0万円
	土地	1億3,500万円	1億3,500万円	1億3,500万円	1億3,500万円
	貸家建付地としての評価減	0万円	△2,835万円	△2,835万円	△2,835万円
	小規模宅地の評価の特例による評価減	0万円	△3,555万円	△3,555万円	△6,210万円
	建築費等	0万円	1億748万円	1億2,247万円	1億6,952万円
	固定資産税評価による評価減	0万円	△5,374万円	△6,124万円	△8,476万円
	借家権の発生による評価減	0万円	△1,612万円	△1,837万円	△2,543万円
	借入金	0万円	△9,748万円	△1億1,247万円	△1億5,952万円
	保証金	0万円	0万円	0万円	0万円
	建設協力金	0万円	0万円	0万円	0万円
その他の財産	1億0万円	1億0万円	1億0万円	1億0万円	
合計	2億4,500万円	1億1,124万円	1億1,499万円	4,436万円	
基礎控除額	4,800万円	4,800万円	4,800万円	4,800万円	
課税遺産総額	1億9,700万円	6,324万円	5,349万円	0万円	
算出税額(相続税の総額)	3,825万円	807万円	652万円	0万円	
配偶者の税額軽減額	1,913万円	403万円	326万円	0万円	
その他の控除額	0万円	0万円	0万円	0万円	
合計	1,913万円	403万円	326万円	0万円	
納付税額	1,913万円	403万円	326万円	0万円	

課税評価	項目	対策前	対策後		
			プラン1	プラン2	プラン3
2次	1次相続での配偶者の相続財産	1億2,250万円	5,562万円	5,075万円	2,218万円
	1次相続での配偶者の相続税額	0万円	0万円	0万円	0万円
	配偶者の固有財産	0万円	0万円	0万円	0万円
差	引	1億2,250万円	5,562万円	5,075万円	2,218万円
基礎控除額		4,200万円	4,200万円	4,200万円	4,200万円
課税遺産総額		8,050万円	1,362万円	875万円	0万円
算出税額(相続税の総額)		1,210万円	136万円	87万円	0万円
控除税額		0万円	0万円	0万円	0万円
納付税額		1,210万円	136万円	87万円	0万円

相続対策でアパートとか賃貸マンションを建てる方がいらっしゃいますが、そのような方向けに右のような帳票を簡単に作成することができます。

賃貸物件を建設しますと相続税が安くなると言われていますが、その理由は評価の仕組みにあります。以下、土地と建物に分けて、その仕組みと共に、具体的な計算例を示しておきます。

土地の評価が下がる理由

①貸家建付地としての評価減

賃貸物件が建っている敷地は貸家建付地(かしたてつち)として評価されます。そして、この貸家建付地の場合は土地毎に決められている借地権割合(当該敷地の場合は70%)に借家権割合(30%)をかけた割合だけ減額して評価することになっています。

②小規模宅地の評価の特例による評価減

小規模宅地の評価の特例というのは、全体の敷地面積のうち、200㎡までの土地については50%(自宅併用の場合、自宅部分については330㎡まで80%)を評価減してくれるというものです。
※ただし、自宅について適用する場合には併せて適用することはできません。

建物が評価減になる理由

①相続税評価による評価減

建物の相続税評価額は建築費そのものではなく、建築費の約半分になる固定資産税評価額によって評価されます。したがって、建築費と固定資産税評価額との差額が評価減になるわけです。
※一般的に坪当たり建築費が高くなるほど建築費と固定資産税評価額には開きが出てきます。

②借家権の発生による評価減

建物を賃貸すると、借りた側に借家権が発生します。そこで相続税法上も、この借家権割合(30%)だけ評価減になります。

所見

プラン3を実行しますと相続税はゼロになります。
これほど大きな減税になる理由はこのプランが自宅併用であることから他のプランと比較して規模が大きいこと、また自宅併用の場合には小規模宅地の評価減が自宅部分について330㎡まで80%減に拡大すること(他の2つのプランは200㎡まで50%減)です。
ただし、借金の返済が進むと共に債務控除の額も減額していき、つまり相続税の額は増えていきます。
そこで万全を期すためにも若干の生命保険に入られることをお勧めいたします。

土地・建物の評価額

東京 太郎 様

土地・建物の評価額

物件NO.	物件名	所在地	土 地					建 物					
			面積	評価方式	路線価	固定資産税評価額	倍率	評価率	相続税評価額	面積	築年数	固定資産税評価額	評価率
1	両親自宅	豊島区池袋1-1-1	325.32㎡	路線価方式	512,000円	1億 237万円	100%	1億 6,656万円	215.32㎡	33年	1,950万円	100%	1,950万円
2	長男自宅	豊島区池袋2-2-2	212.35㎡	路線価方式	420,000円	6,600万円	100%	8,919万円	120.00㎡	22年	1,620万円	100%	1,620万円
3	次男自宅	豊島区池袋3-3-3	185.45㎡	路線価方式	410,000円	6,950万円	100%	7,603万円	110.00㎡	20年	980万円	100%	980万円
4	農地1(生産緑地)	板橋区上板橋1-1-1	540.00㎡	路線価方式	380,000円	11万円	100%	2億 520万円					
5	農地2(宅地並み)	板橋区上板橋2-2-2	412.63㎡	路線価方式	370,000円	6,500万円	100%	1億 5,267万円					
6	農地3(宅地並み)	板橋区上板橋3-3-3	196.00㎡	路線価方式	360,000円	3,100万円	100%	7,056万円					
7	農地4(宅地並み)	板橋区上板橋4-4-4	254.36㎡	路線価方式	350,000円	3,850万円	100%	8,903万円					
8	青春荘	豊島区果樹8-8-8	192.50㎡	路線価方式	380,000円	3,200万円	79%	5,779万円	300.00㎡	43年	850万円	70%	595万円
9	6丁目駐車場	豊島区果樹6-6-6	95.00㎡	路線価方式	375,000円	3,950万円	100%	3,563万円					
10	讀友保養所	香川県さぬき市寒川町	1,200.00㎡	倍率方式	0円	320万円	5.500	1,760万円	120.00㎡	28年	120万円	100%	120万円
11	熱海別荘	静岡県熱海市	21.00㎡	倍率方式	0円	185万円	4.300	796万円	96.20㎡	18年	210万円	100%	210万円
合 計			3,634.61㎡	-	-	4億 4,903万円	-	9億 6,821万円	961.52㎡				

株式会社 鹿谷建設

建築企画部 担当: 鹿谷 誠史

この「土地活用プランナー」では現状での財産評価額を算定することができるようになっております。原則として固定資産評価明細書(名寄帳)があれば計算できますので、相続税が心配な資産家の方がいらっしゃれば積極的に計算してあげて下さい。

相続税額の試算書

相続税額の試算書

1 現状での資産・負債の評価額

物件NO.	物件名	所在地	相続税評価額			借入金等	純資産
			土地	建物	合計		
1	両親自宅	豊島区池袋1-1-1	1億 6,656万円	1,950万円	1億 8,606万円	4,200万円	1億 4,406万円
2	長男自宅	豊島区池袋2-2-2	8,919万円	1,620万円	1億 539万円	3,560万円	6,979万円
3	次男自宅	豊島区池袋3-3-3	7,603万円	980万円	8,583万円	2,900万円	5,683万円
4	農地1(生産緑地)	板橋区上板橋1-1-1	2億 520万円	-	2億 520万円	0万円	2億 520万円
5	農地2(宅地並み)	板橋区上板橋2-2-2	1億 5,267万円	-	1億 5,267万円	0万円	1億 5,267万円
6	農地3(宅地並み)	板橋区上板橋3-3-3	7,056万円	-	7,056万円	0万円	7,056万円
7	農地4(宅地並み)	板橋区上板橋4-4-4	8,903万円	-	8,903万円	0万円	8,903万円
8	青春荘	豊島区果樹8-8-8	5,779万円	595万円	6,374万円	1,100万円	5,274万円
9	6丁目駐車場	豊島区果樹6-6-6	3,563万円	-	3,563万円	600万円	2,963万円
10	讀友保養所	香川県さぬき市寒川町	1,760万円	120万円	1,880万円	330万円	1,550万円
11	熱海別荘	静岡県熱海市	796万円	210万円	1,006万円	0万円	1,006万円
合 計			9億 6,821万円	5,475万円	10億 2,296万円	1億 2,690万円	8億 9,606万円
小規模宅地の評価の特例による評価減			-1億 3,325万円	-	-1億 3,325万円	-	-1億 3,325万円
差 引			8億 3,496万円	5,475万円	8億 8,971万円	1億 2,690万円	7億 6,281万円
現預金							1,000万円
有価証券(上場株式等)							1,200万円
自社株式							0万円
生命保険金(3,000万円-500万円×3人)							1,500万円
死亡退職金(2,000万円-500万円×3人)							500万円
その他(ゴルフ会員権、自動車等)							500万円
合 計							4,700万円
借入金(不動産関連以外)							1,500万円
葬式費用等							450万円
合 計							(1億 3,325万円)
純資産評価額							7億 9,031万円

2 現状での相続税額

	金額	実効税率
1次相続時	8,373万円	10.6%
2次相続時	6,631万円	8.4%
合 計	1億 5,005万円	19.0%

※(実効税率)とは純資産評価額に対する相続税額の割合です。

計算過程

項目	金額
純資産評価額	7億 9,031万円
贈与財産評価額(過去3年)	0万円
基礎控除額	4,800万円
課税標準額	7億 4,231万円
基礎控除額	2億 5,804万円
課税標準額(相続税の総額)	4億 8,427万円
贈与税額控除額	0万円
配偶者の税額軽減額	1億 2,902万円
その他の控除額	0万円
課税標準額	1億 2,902万円
納付税額	1億 2,902万円
納税額予税額	4,529万円
申告期限までに納付すべき税額	8,373万円

項目	金額
1次相続での配偶者の相続財産	3億 9,516万円
課税 1次相続での配偶者の相続税額	0万円
配偶者の固有財産	0万円
差 引	3億 9,516万円
基礎控除額	4,200万円
課税標準額	3億 5,316万円
算出税額(相続税の総額)	1億 726万円
控除税額	0万円
納付税額	1億 726万円
納税額予税額	4,095万円
申告期限までに納付すべき税額	6,631万円

3 B/S分析

項目	金額	割合
土地	9億 6,821万円	88.0%
建物	5,475万円	5.0%
現預金等	7,700万円	7.0%
合 計	10億 9,996万円	100.0%
借入金等	1億 4,640万円	13.3%
相続税	1億 5,005万円	13.6%
合 計	2億 9,645万円	27.0%
残余財産	8億 352万円	73.0%

※小規模宅地の評価の特例による評価減とか生命保険金の非課税枠等を適用する前の金額で計算しております。

この「相続税額の試算書」は「土地・建物の評価額」等のデータを基にして現状での相続税額を計算したものです。1枚にコンパクトにまとめられておりますので、説明するのに便利ではないでしょうか？

このようなB/S分析をすることにより、相続税も通常の借入金と全く同じ負債だということが一層明らかになります。むしろ収益物件を取得するための借入金のほうが何の収益も生まない相続税よりも価値が高いということをご説明されたらいかがでしょうか？

ヒモ付きの借入金はこのように該当する不動産から控除するようになっております。

物件別収益性分析

東京 太郎 様

物件別収益性分析

株式会社鹿谷建設

建築企画部 担当: 鹿谷 敏史

物件NO.	物件名	所在地	区分	面積	築年数	財産評価額				売却手取収入				収益性分析				
						固定資産税評価額	相続税評価額	時価	簿価	譲渡収入金額	税金・経費	借入金等	手取収入	収支状況			ROA	
						万円	万円	万円	万円	万円	万円	万円	万円	収入	支出	純収入	Gross	Net
1	両親自宅	豊島区池袋1-1-1	土地	325.32㎡	33年	10,237	16,656	20,000	6,000	22,000	2,102	4,200	15,698	0	250	△250	0.0%	-1.1%
			建物	215.32㎡		1,950	1,950	2,000	2,100									
			合計			12,187	18,606	22,000	8,100									
2	長男自宅	豊島区池袋2-2-2	土地	212.35㎡	22年	6,600	8,919	11,000	550	12,200	2,462	3,560	6,178	0	120	△120	0.0%	-1.0%
			建物	120.00㎡		1,620	1,620	1,200	820									
			合計			8,220	10,539	12,200	1,370									
3	次男自宅	豊島区池袋3-3-3	土地	185.45㎡	20年	6,950	7,603	9,000	450	9,700	1,860	2,900	4,940	0	110	△110	0.0%	-1.1%
			建物	110.00㎡		980	980	700	1,150									
			合計			7,930	8,583	9,700	1,600									
4	農地1(生産緑地)	板橋区上板橋1-1-1	土地	540.00㎡		11	20,520	20,000	1,000	20,000	4,280	0	15,720	80	30	50	0.4%	0.3%
			建物			11	20,520	20,000	1,000									
			合計			6,500	15,267	16,500	825									
5	農地2(宅地並み)	板橋区上板橋2-2-2	土地	412.63㎡		11	20,520	20,000	1,000	16,500	3,535	0	12,965	120	330	△210	0.7%	-1.3%
			建物			11	20,520	20,000	1,000									
			合計			6,500	15,267	16,500	825									
6	農地3(宅地並み)	板橋区上板橋3-3-3	土地	196.00㎡		3,100	7,056	8,000	400	8,000	1,720	0	6,280	85	145	△60	1.1%	-0.8%
			建物			3,100	7,056	8,000	400									
			合計			3,850	8,903	10,000	500									
7	農地4(宅地並み)	板橋区上板橋4-4-4	土地	254.36㎡		3,850	8,903	10,000	500	10,000	2,300	0	7,700	45	120	△75	0.5%	-0.8%
			建物			3,850	8,903	10,000	500									
			合計			3,850	8,903	10,000	500									
8	青春荘	豊島区巣鴨8-8-8	土地	192.50㎡	43年	3,200	5,779	6,300	3,100	6,800	788	1,100	4,912	720	450	270	10.6%	4.0%
			建物	300.00㎡		850	595	500	678									
			合計			4,050	6,374	6,800	3,778									
9	6丁目駐車場	豊島区巣鴨6-6-6	土地	95.00㎡		3,950	3,563	4,500	2,600	4,500	492	600	3,408	158	80	78	3.5%	1.7%
			建物			3,950	3,563	4,500	2,600									
			合計			3,950	3,563	4,500	2,600									
10	讃岐保養所	香川県さぬき市寒川町	土地	1,200.00㎡	28年	320	1,760	2,500	125	2,600	549	330	1,721	0	85	△85	0.0%	-3.3%
			建物	120.00㎡		120	120	100	50									
			合計			440	1,880	2,600	175									
11	熱海別荘	静岡県熱海市	土地	21.00㎡	18年	185	796	600	320	800	90	0	710	0	40	△40	0.0%	-5.0%
			建物	96.20㎡		210	210	200	150									
			合計			395	1,006	800	470									
合 計			土地	3,634.61㎡		44,903	96,821	108,400	15,870	113,100	20,179	12,690	80,231	1,208	1,760	△552	(平均) 1.5%	(平均) -0.8%
			建物	961.52㎡		5,730	5,475	4,700	4,948									
			合計			50,633	102,296	113,100	20,818									

※ROAはReturn on Assetの略ですが、それぞれの資産の収益性を比較・検討する際の代表的な指標の一つです。これには分子の収入を総収入で計算する方法(Gross)と純収入で計算する方法(Net)がありますが、ここでは両方で計算しております。
なお、いずれの場合も分母の敷金は時価を採用しております。

この『物件別収益性分析』というのは、複数の不動産を所有している場合に、

- そのまま所有し続ける不動産
- 有効活用する不動産
- 売却する不動産

等に区分けするための判断材料を提供するものです。

日本太郎様

買換え特例のご検討資料

0000年6月28日

株式会社鹿谷建設
営業企画部 鹿谷 将史

7ページから9ページまでの帳票は『買換え特例を使った場合と使わない場合の収支と相続税額』を相互に比較したものです。
なお、『コンサルティング』における他の相談メニューも大体このような帳票の流れになっております。

事業計画の概要

事業計画の概要

1 売却する土地および建築する土地の概要

所在地	世田谷区砧6-6-6
敷地面積	250.00㎡
時価	75,000千円(300千円/㎡)
相続税評価額	65,000千円(260千円/㎡)
所在地	世田谷区砧5-5-5
敷地面積	500.00㎡
相続税評価額	75,000千円(150千円/㎡)
固定資産税評価額	60,000千円(120千円/㎡)

2 売却手取収入の比較

項目	買換え特例	
	適用あり	適用なし
譲渡収入金額……………(イ)	75,000千円	75,000千円
必要経費		
取得費	3,750千円	3,750千円
譲渡費用……………(ロ)	2,300千円	2,300千円
合計	6,050千円	6,050千円
譲渡益	—	68,950千円
特別控除額	—	0千円
課税長期譲渡所得金額	13,790千円	68,950千円
税額		
所得税	2,069千円	10,343千円
住民税	690千円	3,448千円
合計……………(ハ)	2,758千円	13,790千円
売却手取収入 (イ)-(ロ)-(ハ)	69,942千円	58,910千円

※「買換え特例」を適用した場合の課税長期譲渡所得金額の計算
 $譲渡収入金額 \times 0.2 - (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) \times 0.2$
 $= 75,000千円 \times 0.2 - (3,750千円 + 2,300千円) \times 0.2$
 $= 13,790千円$

長期所有の土地等を譲渡した場合の譲渡所得税の税率は次とおりです。

所得税……………	15%
住民税……………	5%

— 続き —

3 資金計画の比較

項目	買換え特例	
	適用あり	適用なし
建築費等	100,000千円	100,000千円
資金調達		
売却手取収入からの充当額(※)	69,942千円	58,910千円
借入金	30,058千円	41,090千円
合計	100,000千円	100,000千円
借入金の返済期間・金利	15年、1.200%	15年、1.200%
資金余剰額		
売却手取収入(1ページより)	69,942千円	58,910千円
資金充当額(※)△	69,942千円△	58,910千円△
差引(相続財産となります)	0千円	0千円

4 賃貸条件等

年間家賃収入	9,000千円
入居率	95%
建物の固定資産税評価割合	50%
住宅用地の特例の有無	適用有り
諸経費率(家賃収入に対する割合)	15%

5 減価償却の比較

項目	買換え特例	
	適用あり	適用なし
取得価額		
建物本体	33,630千円(75%)	75,000千円(75%)
附属設備	11,210千円(25%)	25,000千円(25%)
合計	44,840千円(100%)	100,000千円(100%)
減価償却方法		
建物本体	定額法	定額法
附属設備	定額法	定額法
耐用年数		
建物本体	22年(0.046)	22年(0.046)
附属設備	15年(0.067)	15年(0.067)

※※「買換え特例」を適用した場合の取得価額(減価償却対象額)の計算
 $(譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) \times 0.8 + 買換え資産の取得価額 - 譲渡収入金額 \times 0.8$
 $= (3,750千円 + 2,300千円) \times 0.8 + 100,000千円 - 75,000千円 \times 0.8$
 $= 44,840千円$

資金収支・不動産所得の比較

資金収支の比較

(単位：千円)

	現 状	買 換 え 特 例	
		適 用 あ り	適 用 な し
収 入 (家賃収入等)	800	8,550	8,550
支 出	借入金返済額	2,191	2,995
	土地の固定資産税等	200	200
	建物の固定資産税等	850	850
	その他の経費	1,283	1,283
合 計	200	4,523	5,327
差引 (収入-支出)	600	4,027	3,223
資金収支増加額	-	3,427	2,623

不動産所得の比較

(単位：千円)

	現 状	買 換 え 特 例	
		適 用 あ り	適 用 な し
収 入 (家賃収入等)	800	8,550	8,550
必 要 経 費	支払利息	351	479
	減価償却費	2,298	5,125
	土地の固定資産税等	200	200
	建物の固定資産税等	850	850
	その他の経費	1,283	1,283
合 計	200	4,981	7,937
差引 (収入-必要経費)	600	3,569	613

手取収入の比較

手取収入の比較

(単位：千円)

	現 状	買 換 え 特 例		
		適 用 あ り	適 用 な し	
所 得	不動産所得	600	3,569	613
	計画地以外	0	0	0
	合 計	600	3,569	613
事 業 所 得 等	計画地	0	-	-
	計画地以外	0	0	0
	合 計	0	0	0
金 給 与 所 得		2,660	2,660	2,660
	雑所得	0	0	0
額	所得合計	3,260	6,229	3,273
	所得控除	△ 1,800	△ 1,800	△ 1,800
	差引：課税所得	1,460	4,429	1,473
税 額	所得税	75	468	75
	住民税	146	443	147
	合 計	221	911	223
手 取 入	当該計画地	800	8,550	8,550
	不動産所得(計画地以外)	0	0	0
	事業所得等(計画地以外)	0	0	0
	給与収入	4,000	4,000	4,000
	他 年金収入	0	0	0
合 計	4,800	12,550	12,550	
支 出 入	当該計画地	200	4,523	5,327
	所得税・住民税	221	911	223
	固定資産税等(自宅等)	400	400	400
	その他(経費にならない支出)	600	600	600
	合 計	1,421	6,434	6,550
差引：手取収入	3,379	6,116	6,000	
手取収入増加額	-	2,737	2,621	

相続税の節税効果

相続税の節税効果

(単位：千円)

項目	現状	買換え特例		
		適用あり	適用なし	
売却する土地の更地評価額	65,000	-	-	
売却手取収入	-	0	0	
1 次 相 続	更地評価額	75,000	75,000	
	貸家建付地としての評価減	-	△ 13,500	
	小規模宅地としての評価減	-	△ 12,300	
	建築費等	-	100,000	
	固定資産税評価による評価減	-	△ 50,000	
	借家権の発生による評価減	-	△ 15,000	
借入金	-	△ 30,058	△ 41,090	
その他の財産	150,000	150,000	150,000	
課税価格 (イ)	290,000	204,142	193,110	
基礎控除額 (30,000千円+6,000千円×3人)	△ 48,000	△ 48,000	△ 48,000	
課税遺産総額	242,000	156,142	145,110	
相続税額 (ロ)	26,850	14,018	12,639	
相続税節税額	-	12,832	14,211	
2 次 相 続	1次相続での財産 × 1/2 (イ) × 1/2	145,000	102,071	96,555
	1次相続での配偶者の相続税額	△ 0	△ 0	△ 0
	配偶者の固有財産	0	0	0
	課税価格	145,000	102,071	96,555
	基礎控除額 (30,000千円+6,000千円×2人)	△ 42,000	△ 42,000	△ 42,000
	課税遺産総額	103,000	60,071	54,555
相続税額 (ハ)	16,900	8,014	7,183	
相続税節税額	-	8,886	9,717	
合計相続税額 (ロ) + (ハ)	43,750	22,032	19,822	
相続税節税額	-	21,718	23,928	

相続税評価額の計算過程

相続税評価額の計算過程

貸家建付地としての評価減

$$\text{更地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}$$

$$= 75,000 \text{千円} \times 60\% \times 30\% = 13,500 \text{千円}$$

小規模宅地としての評価減

$$(\text{更地評価額} - \text{貸家建付地としての評価減}) \times \frac{\text{適用面積}}{\text{敷地面積}} \times \text{評価減割合}$$

$$= (75,000 \text{千円} - 13,500 \text{千円}) \times \frac{200.00 \text{m}^2}{500.00 \text{m}^2} \times 50\% = 12,300 \text{千円}$$

固定資産税評価による評価減

$$\text{建築費等} - \text{建築費等} \times \text{固定資産税評価割合 (固定資産税評価額)}$$

$$= 100,000 \text{千円} - 100,000 \text{千円} \times 50\% = 50,000 \text{千円}$$

借家権の発生による評価減

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{借家権割合}$$

$$= (100,000 \text{千円} \times 50\%) \times 30\% = 15,000 \text{千円}$$

相続税額の計算過程・・・現状

相続税額の計算過程・・・現状

1次相続

1 相続税の総額の計算

(課税遺産総額)

$$\begin{aligned} \text{配偶者} & \dots\dots\dots 242,000 \text{千円} \times \frac{1}{2} \times 40\% - 17,000 \text{千円} = 31,400 \text{千円} \\ \text{子供} & \dots\dots\dots 242,000 \text{千円} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times 30\% - 7,000 \text{千円} = 11,150 \text{千円} \\ \therefore \text{相続税の総額} & \dots\dots\dots 31,400 \text{千円} + 11,150 \text{千円} \times 2 \text{人} = 53,700 \text{千円} \end{aligned}$$

2 相続税額(納付税額)の計算

$$\begin{aligned} \text{配偶者} & \dots\dots\dots 53,700 \text{千円} \times \frac{1}{2} - \text{(配偶者の税額軽減等)} - 26,850 \text{千円} = 0 \text{千円} \\ \text{子供(2人分)} & \dots\dots\dots 53,700 \text{千円} \times \frac{1}{2} - 0 \text{千円} = 26,850 \text{千円} \\ \text{合計} & \dots\dots\dots \boxed{26,850 \text{千円}} \end{aligned}$$

2次相続

1 相続税の総額の計算

(課税遺産総額)

$$\begin{aligned} \text{子供} & \dots\dots\dots 103,000 \text{千円} \times \frac{1}{2} \times 30\% - 7,000 \text{千円} = 8,450 \text{千円} \\ \therefore \text{相続税の総額} & \dots\dots\dots 8,450 \text{千円} \times 2 \text{人} - 0 \text{千円} = \boxed{16,900 \text{千円}} \end{aligned}$$

2 相続税額(納付税額)の計算

2次相続の場合は配偶者の税額軽減がありませんので、上記相続税の総額がそのまま納付税額となります。

相続税の速算表

取得金額	税率	控除額
10,000千円以下	10%	-
10,000千円超 30,000千円以下	15%	500千円
30,000千円超 50,000千円以下	20%	2,000千円
50,000千円超 100,000千円以下	30%	7,000千円
100,000千円超 200,000千円以下	40%	17,000千円
200,000千円超 300,000千円以下	45%	27,000千円
300,000千円超 600,000千円以下	50%	42,000千円
600,000千円超	55%	72,000千円