

資産の現状把握と今後の不動産対策提案レポート

〒164-0012
東京都中野区本町三丁目30番4号
KDX中野坂上ビル5階
プロサーチ株式会社
TEL 03-5365-3951 FAX 03-5365-3954

①現状よりも収益性を上げる。(資産の有効利用)

- ・現状の把握(各物件の収益率を把握する。)
- ・将来、生活費の一部として賄える収益を上げる。

②畑の有効活用について

- ・アパート活用？戸建て賃貸？何もしない？一番いいのは？
- ・借入金のリスクはなるべく少なく。
- ・資産全体を見て最も有効な方法を検討する。

③将来、子供に価値のある不動産を残す。

- ・収益性の高い不動産、実際に使える不動産を残せるように。
- ・自宅をどう残していくべきか。

④相続税の減税効果・将来の納税イメージの把握。

- ・相続発生に備えて、今から準備できることはしておく。

プラン	①現状のまま何もしない		②アパート活用		③土地を一部売却⇒戸建て活用		④土地を全て売却⇒区分所有に買換え	
活用イメージ								
借入金 概算	なし		1.24億円		なし		なし	
概算相続税額 (1次+2次) ※20年後想定	約8,030万円		約7,270万円		約6,972万円		約5,872万円	
①収益性	×	なし	◎	当初 25.4万円/月	○	当初 11.3万円/月	△	当初 10.8万円/月
				借入返済後(30年目以降) 57万円/月(賃料▲20%)				借入返済後(30年目以降) 12万円/月(賃料▲20%)
②安定性	△	可もなく不可もなく	◎	サブリース期間中は安定	○	入居者の入れ替えが少ない	○	安定性の高い立地を選べる
③心の安心感	◎	特に借入等もないので 心配はない	△	・賃料下落リスク ・金利上昇リスク ⇒固定金利にすることで回避できる 最も恐いのがサブリース解約	◎	借入に対するリスクが低い (自己資金でも賄える)	◎	借入必要なし
④将来の柔軟性	◎	いつでも売却可能	△	・賃借人がいるので 売りにくい ・全体でしか売れない	◎	1区画ずつ売却が可能 住むことも貸すことも可能	◎	駅近の物件であれば 売りやすい、貸しやすい
⑤相続税対策	×	節税効果ほとんどなし	○	・貸家建付地 ・大きな借入 ⇒建築に組み換え	○	・貸家建付地 ・評価の高い土地を半分売却 ⇒建築に組み換え	◎	相続税節税効果が大きい
総評	経済的なメリットは皆無		収益性が最も高い		将来の柔軟性が高い		相続税節税効果が大きい 不動産を持つエリアを変えられる	

- ・多少のリスクを背負っても収益性が高いこと？
- ・収益性が低くとも、安心して運用し続けることができること？
- ・分割、換金、自己利用・・・将来の柔軟性が高い活用？
- ・相続税評価減額効果が高く節税効果の高い方法？

何を優先とするかによって
活用方法が決まります

【ポイント】

- ・夫婦2人で生活するために、どのぐらいの生活費が必要か？
- ・将来、不動産を子供たちにどういう形で残していきたいか？

収益性最優先 ⇒ アパート活用

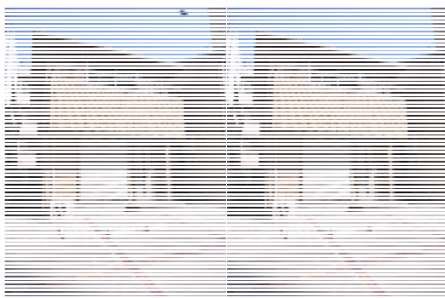
(⇒固定金利にすることで金利上昇リスクは回避できる)

柔軟性が高く安心した運用 ⇒ 土地売却＋戸建て賃貸
相続税節税・エリアを変える ⇒ 区分マンションに組換え

まとめ ~推奨プラン① イメージ~

戸建て賃貸とアパートの併用型有効活用
建築費総額 9,840万円

一戸建て 2棟
建築費 2,400万円



一戸建て
3LDK

一戸建て
3LDK

アパート
(2LDK 6世帯)

アパート
建築費 $1.24\text{億円} \times 6/10 = 7,440\text{万円}$



まとめ ～推奨プラン①～

◆アパート+戸建て併用プランのメリット

- ・借入金総額が当初計画よりも少ない。
- ・戸建てとアパートを混合することで長い期間にわたって賃貸がしやすくなる。
(将来の空室リスクを低減できる。)
- ・必要な時に1区画だけ売却して換金することができる。
(全部を売る必要はない。)
- ・相続税の節税効果もある。

◆アパート+戸建て併用プランのデメリット

- ・アパートでの全体活用と比較すると収益性が低い、戸建てだけの活用よりも収益性が高い。

◆将来の納税について

⇒ 20年後相続発生とした時の
一次相続税+二次相続税 7,406万円(概算)

◆毎月の収支計算(シミュレーション)

項目	金額	備考
アパート 月額賃料収入	460,800円	アパート 1F 2LDK 68,500円×3 2F 2LDK 72,500円×3 駐車場 6,300円×6台
太陽光	33,600円	56,000円×6/10
戸建て 月額賃料収入	160,000円	戸建て賃貸 80,000円×2棟
アパート 管理費・修繕積立金	▲35,730円	居室8% 駐車場5% で計算した場合
戸建て管理費	▲24,000円	賃料の15%想定
戸建て積立金	▲20,000円	1棟 月1万円×2棟
借入金返済	▲363,705円	建築費総額 9,840万円 年利2% 期間30年
月々固定資産税	▲48,000円	
月間手取り額	162,965円	
年間手取り額	1,955,580円	

【本プランを推奨する理由】

- ・アパートの高い収益性を生かす。(収益の確保)
- ・戸建て賃貸の柔軟性を確保(換金しやすい・将来、子供に住居として残すことも！)
- ・築10年以降を見据えて、様々な賃貸ニーズに応える。(賃料下落リスク・空室リスクの分散)
- ・当初計画よりも借入金の総額を抑える。(借入リスクの軽減)
- ・相続税評価の引き下げ効果あり(相続税の圧縮)

土地一部売却・アパート建築プラン
 建築費総額 7,440万円
 (借入6,000万円)

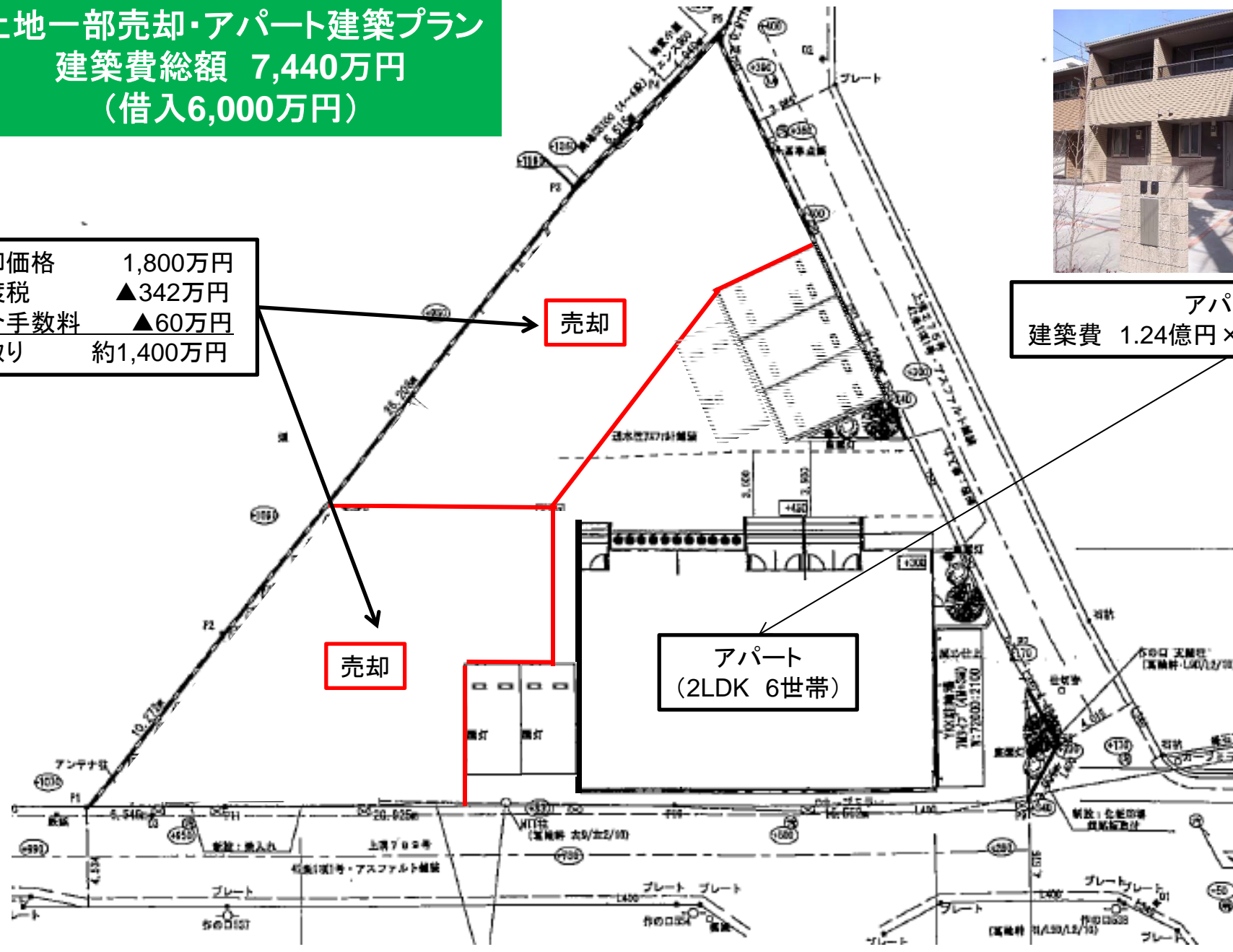
売却価格 1,800万円
 譲渡税 ▲342万円
 仲介手数料 ▲60万円
 手取り 約1,400万円

売却

売却

アパート
 (2LDK 6世帯)

アパート
 建築費 $1.24\text{億円} \times 6/10 = 7,440\text{万円}$



◆土地一部売却＋アパート建築プランのメリット

- ・借入金総額が当初計画の半分程度。
⇒心の安心、毎月の返済額が少なくて済む
- ・アパートだけなのでサブリースで管理が楽
- ・相続税の節税効果もある。

◆土地一部売却＋アパート建築プランのデメリット

- ・アパートでの全体活用と比較すると収益性が低い。

◆将来の納税について

- ⇒ 20年後相続発生とした時の
一次相続税＋二次相続税 7,546万円(概算)

◆毎月の収支計算(シミュレーション)

項目	金額	備考
アパート 月額賃料収入	460,800円	アパート 1F 2LDK 68,500円×3 2F 2LDK 72,500円×3 駐車場 6,300円×6台
太陽光	33,600円	56,000円×6/10
アパート 管理費・修繕積立金	▲35,730円	居室8% 駐車場5% で計算した場合
借入金返済	▲221,771円	建築費総額 6,000万円 年利2% 期間30年
月々固定資産税	▲32,000円	48,000円×2/3 (土地が減るため)
月間手取り額	204,899円	
年間手取り額	2,458,788円	

【本プランを推奨する理由】

- ・アパートの高い収益性を生かす。(収益の確保)
- ・アパートの戸数は全6戸(空室リスクの低減)
- ・土地を一部売却して、建築費に充当。(借入リスクの低減・相続税評価の圧縮)
- ・当初計画よりも借入金の総額を抑える。(借入リスクの軽減・精神的な安心)
- ・相続税評価の引き下げ効果あり(相続税の圧縮)

推奨プランを加えた一覧表

プラン	①現状のまま 何もしない	②アパート活用	③土地を一部売却→ 戸建て活用	④土地を全て売却 ⇒区分所有に買換え	⑤アパート・ 賃貸戸建 併用プラン	⑥土地一部売却+ アパート活用プラン
活用イメージ						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">土地一部売却</div> + 
借入金 概算	なし	1.24億円	1,290万円	なし	9,840万円	6,000万円
概算相続税額 (1次+2次) ※20年後想定	約8,030万円	約7,270万円	約6,972万円	約5,872万円	約7,406万円	約7,546万円
収益比較	なし	当初 25.4万円/月	当初 11.4万円/月	当初 10.8万円/月	当初 16.2万円/月	当初 20.4万円/月
		借入返済後 (30年目以降) 約57万円/月 (※賃料▲20%)	借入返済後 (30年目以降) 約12万円/月 (※賃料▲20%)	20年目以降 約7.8万円/月 (※賃料▲20%)	借入返済後 (30年目以降) 約42万円/月 (※賃料▲20%)	借入返済後 (30年目以降) 約34万円/月 (※賃料▲20%)
総評	経済的なメリットは 皆無	収益性が最も高い 借入金も最も高い	収益性が低い 将来の柔軟性が高い 借入金が少ない	相続税節税効果が 大きい 不動産を持つエリアを 変えられる	戸建て活用 アパート活用の メリットを どちらも享受できる	借入が少ない 収益性が高い 管理が楽

収益性・管理のしやすさ・借入リスク等を総合的に考えると
土地の一部を売却し、その売却代金をアパート活用に充当して有効活用することをお勧めします。

参考) 組み換え例 ～畑と駐車場1・駐車場2を売却⇒区分所有マンション購入～

区画	売却想定価格
畑	9,900万円で売却 (譲渡税1,980万円・仲介手数料300万円) ⇒手残り 7,620万円・・・①
駐車場1	駐車場1.2を2つ併せて3,800万円で売却 (譲渡税760万円・仲介手数料114万円) ⇒手残り 2,926万円・・・②
駐車場2	
①+②	手残り合計 10,500万円

畑と駐車場1・駐車場2を売って
タワーマンションの1部屋に買換え


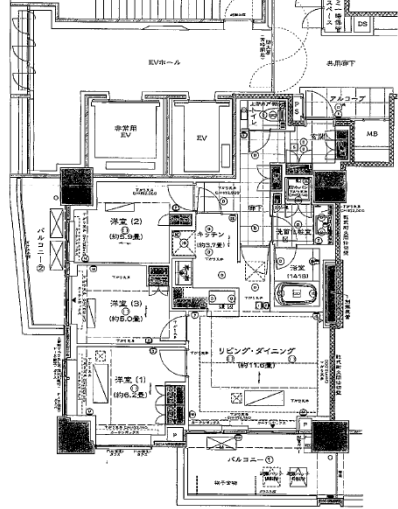
◆相続税評価額について

区画	土地評価額
畑 ※広大地適用	75,979,230
駐車場1	28,375,220
駐車場2	12,481,210
合計	116,835,660

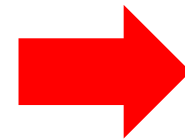
◆年間収益について

年間収益(駐車場1+駐車場2) 74.6万円



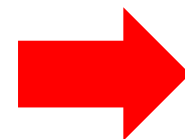



タワーマンション			
1607号室 74.64㎡(3LDK)		10,090万円	
東京メトロ〇〇線 〇〇駅 徒歩2分			
構造	RC造38階地下2階建	敷地面積	7,812.45㎡
築年月	2009年2月	総戸数	416戸



【相続税評価額】	
建物固定資産税評価額	約1,037万円
土地評価額	約2,008万円
合計	約3,045万円

①8,638万円 相続税評価 DOWN



想定月額賃料35万円(管理費等▲5万円)⇒30万円
年間収益 30万円×12カ月－固税30万円＝ 330万円

②年間収益 255万円 UP

本レポートを基に家族内での意見交換

次回

質疑応答・ご家族の意見を拝聴 ⇒ 今後の方針の決定

ご依頼頂ける場合

ここまでで終了

不動産コンサルティング契約 締結

終了

◀ 次回アポイント

各種相続対策実行のための検討

・〇〇様が進めていきたいと思う方向性に関する詳細シミュレーション、図面等プランの作成

方針の最終決定

対策実行(不動産売買、有効活用等)サポート

- ・土地有効活用コンサルティング(事業者の選定～契約内容チェック～工事完了引渡しまで)
- ・不動産買換えコンサルティング(物件の売却～買換え物件の選定～物件購入まで)

不動産
コンサルティング契約
に基づいた報酬
による作業
となります。