

科目名	<b>事業</b>	<b>必修科目</b>
-----	-----------	-------------

相続対策に関し、下記の【不動産経営管理シート】及び【依頼者：甲の状況】を基に、**設問1**及び**設問2**に答えなさい。

【不動産経営管理シート】

(金額単位：万円)

物件	内容	不動産			債務			純資産	年間収入			固定費		純利益	GR (グロス リターン (%)	NR (ネット リターン (%)	
		帳簿価額	相続税 評価額	時価	借入金	敷金等	合計		満室 (利回 り,%)	実収入 (稼働 率,%)	構成比 (%)	固定費 合計	経費率 (%)				
A	A物件(自宅)土地660㎡ 取得原因：相続																
	土地	不明	6,000	7,500				8,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建物	-	1,000	500	0	0	0		-	-							
	合計	-	7,000	8,000					-	-							
B	B物件(3階建てマンション・24室)土地240㎡ 取得原因：土地は相続、建物は5年前に借入金にて新築																
	土地	不明	10,000	12,000					2,000	1,800							
	建物	15,000	8,000	15,000	12,000	300	12,300	14,700			80.0	265	14.7	1,535	6.7	②	
	合計	15,000	18,000	27,000					③	90.0							
C	C物件(2階建て賃貸アパート・6室)土地180㎡ 取得原因：土地は相続、建物は30年前に亡父が新築																
	土地	不明	6,000	7,500					550	270							
	建物	600	1,000	600	0	50	50	8,050			12.0	80	29.6	190	⑦	⑧	
	合計	600	7,000	8,100					⑨	49.1							
D	D物件(駐車場)土地220㎡ 取得原因：相続																
	土地	不明	4,000	5,000				5,000	200	180							
	建物	-	-	-	0	0	0				8.0	60	33.3	120	⑮	⑯	
	合計	-	4,000	5,000					4.0	90.0							
総合計 A-D	土地	不明	26,000	32,000													
	建物	15,600	10,000	16,100	12,000	350	12,350	35,750	2,750	2,250	100.0	405	18.0	1,845	-	-	
	合計	15,600	36,000	48,100													

【依頼者：甲の状況】

甲は75歳、妻は73歳で、長男、長女がおり、長男一家は甲夫妻の面倒を見ながら同居している。なお、甲夫妻の健康状態、精神状態とも特段の問題はない。

長女が自宅を購入した際に、甲より住宅資金を贈与したことで甲の現預金はあまり多くない。

甲夫妻と長男一家は、現在は不動産経営管理シートにある不動産から得る収入で生活している。

**設問1** 物件ごとのチェックポイントと考えられる相続対策案をまとめて記載した以下の文章の空欄 ① から ⑯ に該当する適切な語句又は数値を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

なお、計算による「回収期間」と「%」で表示する数値は、小数第2位を四捨五入して第1位まで記入しなさい。また、文章の空欄の番号は表の空欄の番号に対応している。

【A物件】

A物件は、甲が亡父から15年前に相続した自宅の土地・建物である。土地は660㎡であり、建物は築40年経過した木造平屋である。自宅は妻との同居を継続する長男に相続させるが、妻が終生安心して生活できるようにするため、自宅に無償で居住できる権利である ① を設定することとした。

【B物件】

B物件は、現在の甲の不動産収入の80%を構成する主たる収益物件である。立地も最寄りの駅から徒歩5分と大変良く空室率も低いため、ネットリターン（NR）で ② %と満足するものになっている。土地は相続により取得しているが、ROAの考え方から土地も含めて総資産として算出すると、満室時の表面利回りは ③ %となる。B物件は、不動産事業の後継者である長男に相続させることとし、貸付事業用宅地の評価減ができる ④ の特例を適用し、限度面積の ⑤ m<sup>2</sup>まで ⑥ %の減額を受けることを予定している。

【C物件】

C物件は、築30年の木造アパートであり、現在、家賃水準が低下し、空室になると募集期間が長期化している。その結果、利回りがグロスリターン（GR） ⑦ %、NR ⑧ %まで悪化している。B物件と同様に、満室時の表面利回りは ⑨ %となる。

建替えとリノベーションについて比較分析した結果、事業期間12年、投資総額1,800万円を全額借入金によって調達するリノベーションを実行することとした。この結果、下記のように収益の改善が見込まれ、利回りで見るとGRで ⑩ %、NRで ⑪ %まで上昇した。

物件	内容	不動産			債務			純資産	年間収入			固定費		純利益	GR (グロス リターン) (%)	NR (ネット リターン) (%)	
		帳簿価額	相続税 評価額	時価	借入金	敷金等	合計		満室 (利回 り,%)	実収入 (稼働 率,%)	構成比 (%)	固定費 合計	経費率 (%)				
C	C物件 (2階建て賃貸アパート・6室) 土地180m <sup>2</sup> 取得原因: 土地は相続、建物は相続取得のものをリノベーション																
	土地	不明	6,000	7,500	1,800	110	1,910	7,990	720	650	/	195	30.0	455	⑩	⑪	
	建物	2,400	1,900	2,400					⑬	90.3							
合計	2,400	7,900	9,900														

このリノベーション事業について、投下資金を何年で回収できるかを検証したところ、投資回収期間が ⑫ 年になり、満室時の表面利回りは ⑬ %と向上したため、実行可能な事業であると判断した。

【D物件】

D物件は、駐車場であり、将来の相続税の支払いのため、納税用資産として保有しているものである。甲に相続が発生した場合には売却する予定だが、譲渡税の計算においては、相続による取得であり取得費は不明なため、その時の取得費は売却金額の ⑭ %とされるので譲渡所得税が発生する。

現在、D物件の利回りは、GRで ⑮ %、NRで ⑯ %である。

設問2 設問1におけるC物件の建物を、リノベーションを行う前に推定相続人を役員とするプライベート・カンパニーに売却した場合、甲及び推定相続人にとって賃料収入の観点から見た相続対策となる点について、解答用紙の解答欄に簡潔に(30字から40字程度)記入しなさい。

# 事業

## [設問1の解答欄]

①	配偶者居住権	②	5.7 (%)
③	7.4 (%)	④	小規模宅地等の評価減
⑤	200 (㎡)	⑥	50.0 (50も可) (%)
⑦	3.3 (%)	⑧	2.3 (%)
⑨	6.8 (%)	⑩	6.6 (%)
⑪	4.6 (%)	⑫	4.0 (年)
⑬	7.3 (%)	⑭	5.0 (5も可) (%)
⑮	3.6 (%)	⑯	2.4 (%)

## [設問2の解答欄]

(甲)

C 物件からの収益を法人に帰属させることで、甲の今後の相続財産の増加を防ぐ。

(推定相続人)

子などに役員報酬として法人所得を分散させ、その資金を蓄積することで相続税の納税資金とする。