科目名	事業	必修科目
-----	-----------	-------------

甲から相続対策に関する相談があった。下記の【甲の状況】と【不動産経営管理シート】を基に、設問1及び設問2に答えなさい。

【甲の状況】

甲は複数の収益不動産を所有し、個人で賃貸事業を営んでいる。妻と二人で生活しており、近くに一人息子が家族で住んでいる。下記の【不動産経営管理シート】にある不動産からの収入や年金で生活しており、心身ともに健康であるが70歳を過ぎたため、相続対策を考えるようになった。甲の意向は二次対策を重視して、自宅のA物件と金融資産は妻に、その他の収益物件（B～D物件）は長男に承継させたいというものである。しかし、甲の現預金は5,000万円程度であり、妻に全ての金融資産を承継させると長男の納税資金が不足しないか心配している。

設問1

各物件のポイントと提案内容を記した以下の文章について、空欄 ① から ⑬ 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、計算により「%」で表示する数値は、小数第2位を四捨五入して小数第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。

【不動産経営管理シート】

(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		満室収入 (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) 取得原因：相続「土地面積330㎡、建物築49年」																
	土地	-	9,000	11,250	-	-	-	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	建物	-	1,000	750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合計	-	10,000	12,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	B物件 (貸アパート・18室) 取得原因：土地は相続、建物は15年前に借入金で建築、自用地相続税評価額 20,000万円、借地権割合60%																
	土地	不明	16,400	25,000	-	-	-	27,800	1,200	1,080	72.0	280	25.9	800	3.9	2.9	
	建物	3,000	2,100	3,000	-	200	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計	3,000	18,500	28,000	-	200	200	27,800	4.3	90.0	72.0	280	25.9	800	3.9	2.9	
C	C物件 (駐車場地) 取得原因：相続「土地面積490㎡」																
	土地	不明	21,000	20,000	-	-	-	19,940	360	300	20.0	100	33.3	200	⑪	1.0	
	建物	-	-	-	-	60	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計	-	21,000	20,000	-	60	60	19,940	1.8	83.3	20.0	100	33.3	200	⑪	1.0	
D	D物件 (貸宅地) 取得原因：相続、自用地相続税評価額 12,000万円、借地権割合60%																
	土地	不明	⑮	2,000	-	-	-	-	120	120	8.0	30	25.0	90	6.0	4.5	
	建物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計	-	⑮	2,000	-	-	-	-	6.0	100.0	8.0	30	25.0	90	6.0	4.5	
合計 B~D	土地	-	42,200	47,000	-	-	-	49,740	1,680	1,500	100.0	410	27.3	1,090	3.0	2.2	
	建物	3,000	2,100	3,000	-	260	260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計	3,000	44,300	50,000	-	260	260	49,740	3.4	89.3	100.0	410	27.3	1,090	3.0	2.2	
総合 計 A~D	土地	-	51,200	58,250	-	-	-	61,740	1,680	1,500	100.0	410	27.3	1,090	2.4	1.8	
	建物	3,000	3,100	3,750	-	260	260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計	3,000	54,300	62,000	-	260	260	61,740	-	-	100.0	410	27.3	1,090	2.4	1.8	

【A物件：自宅】

A物件は自宅であり、妻が安心して老後の生活を送れるように基礎控除と別に ① 万円まで受けられる贈与税の ② 控除の制度を使い、妻への贈与も考えているとのことである。自宅を配偶者が相続する場合には、いわゆる ③ の特例が適用され、特定居住用宅地等として ④ m²までは ⑤ %の評価減が使えることや、相続と贈与では登録免許税や不動産取得税などの点では ⑥ の方が有利であるなどの検討材料も提供した。また、家屋が築49年のため、新築、又は改築も考えているとのことである。

【B物件：賃貸アパート】

納税資金不足に対応するため税理士と打ち合わせを行い、早期に甲の収入を後継者である長男に移転する必要があると判断した。丁度、借入金を完済したこともあり、賃貸アパートの (ア) 建物だけを長男に贈与し、その敷地については使用貸借契約を締結することを提案した。

敷金債務付き建物の贈与を行ったときの贈与税の課税価格は負担付贈与となり ⑦ 万円、敷金相当額の現金を同時に贈与すれば ⑧ 万円となる。後者の場合に贈与税の特例である ⑨ 制度を選択すれば、特別控除の限度額である ⑩ 万円と基礎控除 ⑪ 万円の合計額以下になり、贈与税は発生しない。ただし、甲の相続時に ⑦ 万円が相続財産に加算されることを説明した。

【C物件：駐車場】

前面道路の幅員や立地はいいものの、使い勝手が悪く用途が限られることから、相続税の納税資金不足等に充当することとし、いつでも売却できるように月極の青空駐車場としている。グロスリターン（GR）は ⑫ %で収益性はよくない。また、現状では相続税評価額が時価より高いことから相続発生時には売却ではなく ⑬ することも考えられる。そのためには、納税予定額に比べ、土地全体の相続税評価額が大きいことから事前に土地を ⑭ しておくことが必要ではないかと助言した。

【D物件：貸宅地】

旧借地法の貸宅地であり、時価2,000万円が相続税評価額 ⑮ 万円を大きく下回っていることから、将来整理する方向で検討していたが、先日、借地権者が死亡し、その相続人から借地権を買い取って欲しいとの申出があったとのことである。そこで、借地権と貸宅地の同時売却を申し出るよう提案した。なお、その場合の売却代金の配分割合は、相続税の借地権割合から ⑯ %を譲渡承諾料相当分として減らし、50：50とすることを提案した。

この売却代金を自宅の建替え等に充当したり、一部を換金が比較的容易な区分所有のマンションを賃貸用に購入することや (イ) 不動産小口化商品の購入などに充てることができる。B物件を長男に贈与することでほぼ相続税の納税資金対策は目途が立ち、甲夫婦の生活環境を改善できることになるが、二次相続対策ではなく相続税額の削減に重点を置くならば、さらにC物件を妻に相続させると相続税を大幅に減少させることになる。

設問2

①下線部（ア）について、相続時の土地の評価額を、②下線部（イ）について、実物不動産への投資と比較した場合のメリット二つを解答用紙の解答欄にそれぞれ簡潔に記入しなさい。

解答例

事業

[設問1の解答欄]

①	2,000 (万円)	②	配偶者 (控除)
③	小規模宅地等 (の評価減)	④	330 (㎡)
⑤	80 (%)	⑥	相続
⑦	2,800 (万円)	⑧	2,100 (万円)
⑨	相続時精算課税	⑩	2,500 (万円)
⑪	110 (万円)	⑫	1.5 (%)
⑬	物納	⑭	分筆
⑮	4,800 (万円)	⑯	10 (%)

[設問2の解答欄]

(①相続時の土地の評価額)

使用貸借の場合、自用地評価となり評価額は20,000万円である。

(②実物不動産への投資と比較した場合のメリット) 下記のうち何れか二つ

- ・ 少額で投資できる。
- ・ 口数で分割できる。
- ・ プロが物件を選定。
- ・ 自ら管理が不要。