

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

甲から公認 不動産コンサルティングマスターに相続対策に関する相談があった。下記の【不動産経営管理シート】と【甲の状況】を基に、設問1及び設問2に答えなさい。

【甲の状況】

甲は複数の収益性不動産を所有し、個人で賃貸事業を営んでいる。家族は、妻と成人した長男及び長女である。長男一家は甲と同居し、下記の【不動産経営管理シート】にある不動産からの収入で生活している。また、長女は結婚して近くに居住している。甲は70歳を過ぎたため、相続対策を考えるようになった。なお、甲は健康状態、精神状態ともに良好であるが、最近、物忘れが酷くなり認知症になることを心配している。各物件に関する対策の効果と長女への相続配分、納税資金の準備について検討し、相続対策を固めた上で、甲は遺言を作成したいと考えている。

設問1

物件ごとのチェックポイントと提案内容を記載した以下の文章について、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 (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	-	8,000	10,000	-	-	-	11,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	建物	-	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計	-	9,000	11,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B	B物件(5階建てマンション・19室) 取得原因：土地は相続、建物は6年前に借入金にて新築、相続税評価額は貸家建付地、貸家としての評価額																	
	土地	不明	⑦	12,500	10,000	200	10,200	19,900	2,600	2,500	92	265	11	2,235	8.3	⑤		
	建物	20,000	⑧	17,600					8.6	96.2								
合計	20,000	15,200	30,100															
C	C物件(駐車場地) 取得原因：相続																	
	土地	不明	9,600	12,000		50	50	11,950	500	200	7	150	75	50	⑪	⑫		
	建物	-	-	-					4.2	40.0								
合計	-	9,600	12,000															
D	D物件(貸宅地) 取得原因：相続、相続税評価額は貸付地としての評価額																	
	土地	不明	900	300				300	24	24	1	15	63	9	8.0	⑮		
	建物	-	-	-					8.0	100.0								
合計	-	⑭	300															
合計 B~D	土地	-	18,700	24,800	10,000	250	10,250	32,150	3,124	2,724	100	430	16	2,294	6.4	5.4		
	建物	20,000	7,000	17,600					7.4	87.2								
	合計	20,000	25,700	42,400														
総合計 A~D	土地	-	26,700	34,800	10,000	250	10,250	43,150	3,124	2,724	100	430	16	2,294	5.1	4.3		
	建物	20,000	8,000	18,600					-	-								
	合計	20,000	34,700	53,400														

【A物件】

甲は自宅の土地と建物を長男に相続させたい意向がある一方、自分の死後も妻をこの自宅に引き続き居住させたいと考えていることから、妻のために、終身又は一定期間、配偶者に建物

の使用を認めることを内容とする法定の権利である ① 権の設定を提案した。

また、敷地利用権及び敷地所有権について、一定の要件を満たし小規模宅地等の評価減の特例を受ける場合、特定 ② 用宅地等に該当する宅地として、限度面積である ③ m²までは ④ %の評価減となることを説明した。

【B物件】

ネットリターン（NR）が ⑤ %と収益性が高い賃貸マンションのため将来的には長男に相続させたい意向である。相続税評価額は、土地（地積500m²、路線価20万円/m²、借地権割合60%、借家権割合 ⑥ %）については ⑦ 万円、建物（固定資産税評価額1億円、借家権割合は同上）は ⑧ 万円であり、その合計と時価を比較すると、現時点では有効な相続税対策になっていると判断され、このまま甲による所有の継続を提案した。この土地について小規模宅地等の評価減の特例を受ける場合には、貸付事業用宅地等に該当する宅地として限度面積の ⑨ m²までは ⑩ %の評価減となる。

【C物件】

月極の青空駐車場のため、相続時に相続税の納税資金（売却又は物納）に充当する予定であるが、空きが目立ちグロスリターン（GR） ⑪ %、ネットリターン（NR） ⑫ %まで収益性が悪化している。固定資産税の負担も重く、相続税評価額も更地なみに高いことから、下記の換金が比較的容易な都心部のマンションに組み換え、それを賃貸することを提案した。この組換えにより、相続税評価額がC土地の9,600万円からE土地と建物の合計 ⑬ 万円となり、相続税の税負担軽減の観点から有効と判断される。

(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 (%)				
E	E物件（賃貸マンション・1室）取得原因：売買																
	土地	4,000	1,000	4,000				9,940	360	360	-	180	50	180	3.6	3.8	
	建物	6,000	2,000	6,000	-	60	60		3.6	100.0							
合計	10,000	⑬	10,000														

【D物件】

旧借地法の貸宅地であり、第三者Xを借地権者とする借地権が設定されている。底地の相続税評価額は ⑭ 万円であり、ネットリターン（NR）は ⑮ %と極端に収益性が低いわけではないが、時価が相続税評価額を大幅に下回っていることから整理が必要と考え、底地と借地権の交換を提案した。交換により現在の面積より小さくはなるが、完全所有権の土地を取得することとなり一戸建て住宅用地として売却するなどの使い道も考えられる。なお、固定資産の交換の特例の適用要件を満たし、譲渡資産と取得資産の価格が同額又は、取得資産の価格が上回る場合、所得税法上の ⑯ 所得は課税されないことになる。

設問2

甲が、B物件の管理業務をいまから長男に任せたいと考えていることから、長男を受託者、甲の生存中は甲を受益者、甲死亡後は長男を受益者とする不動産管理信託契約の締結を勧めることとした。この信託契約の効果について、①甲が認知症になり成年後見人が選任された場合の不動産管理の観点と②甲が死亡した場合の不動産相続の観点から、解答用紙の解答欄にそれぞれ40字程度で簡潔に記入しなさい。

事業

[設問 1 の解答欄]

①	配偶者居住 (権)	②	居住
③	330 (m ²)	④	80 (%)
⑤	7.4 (%)	⑥	30 (%)
⑦	8,200 (万円)	⑧	7,000 (万円)
⑨	200 (m ²)	⑩	50 (%)
⑪	1.7 (%)	⑫	0.4 (%)
⑬	3,000 (万円)	⑭	900 (万円)
⑮	3.0 (%)	⑯	譲渡

[設問 2 の解答欄]

(①不動産管理の観点から)

信託財産には成年後見人の権限が及ばないため長男が不動産管理を
継続できる。

(②不動産相続の観点から)

他の相続人を排除し、信託された不動産を確実に長男に承継させる
ことができる。