

資産診断書

山田 ○○子 様

見 本

平成25年○月○日



社団法人日本不動産鑑定協会会員
不動産鑑定業 東京都知事登録(1)第2293号
東京都新宿区新宿1丁目2番1号
TEL 03-5366-1660 FAX 03-5366-1667
株式会社資産評価研究所

<http://www.shisan.co.jp/>

代表取締役
不動産鑑定士

江口 徳治郎

目 次

はじめに

第1章 「現状分析」

1. 収益性分析
2. 相続税の試算

第2章 「課 題」

- ①資産番号4の〇〇市のお屋敷の自己使用部分の有効活用
- ②資産番号1の〇〇△の土地・建物の有効活用
- ③ご子息様相続時の相続税の節税

第3章 「対策案」

1. 具体策1 〇〇市のお屋敷を耐震リフォームして、〇〇他＋シェアハウスに
2. 具体策2 〇〇区の〇〇は、全部賃貸か売却を検討する。
3. 具対策3 売却代金＋借入金で収益ビルを購入し、節税する。

附属資料

- | | |
|------|--------------------------|
| 別表－1 | 「資産評価シート・増税後」 |
| 別表－2 | 「資産評価シート・相続対策後(1)」 |
| 別表－3 | 「資産評価シート・相続対策後(2)」 |
| 別紙 ① | 図解「相続税評価額の減額効果(収益物件購入)①」 |
| 別紙 ② | 図解「相続税評価額の減額効果(収益物件購入)②」 |

はじめに

本レポートはいただいた資料を基に、当社で資料を集め、現地を確認のうえ作成したものです。

現状を把握すること、課題を見つけることを目的としています。したがって、細かい数値の厳密性にこだわるのではなく、未来の実行計画案につながる情報を浮き彫りにすることに力を入れています。

そのために、手元にない資料は推計値でまとめています。

便宜上、法人、ご家族の資産をまとめて診断しています。一体の資産として資産の最有効使用を検討するためです。

簡易査定は不動産鑑定士による、価格調査です。積算価格をベースとした査定方法となっていますが、アパート等には収益還元法の要素が入っています。

本診断書はあくまでも、数値を基にまとめたものであり、そこには個別の依頼者の価値観が含まれていません。

なお、税金に関する事項は税理士等にご確認してください。

第1章 「現状把握」

1. 収益性分析

収益性分析(ネット利回り等)を時価評価ベースで試算しました。

□ 結果

結果は別紙「資産評価シート：増税後」でご確認ください。

主要数値は下記のとおりです。

B / S

・ 資産総額	¥580,000,000
・ 負債総額	¥0
<hr/>	
・ 純資産	¥580,000,000

P / L

・ 収入	¥13,000,000
・ 支出	¥5,000,000
<hr/>	
・ 収支	¥8,000,000

収益性

NR (ネット利回り) 1.40%

健全性

・ 借入金比率…不明

□コメント

全体

- ① 《収益性》 ネット利回りは1.4%です。目標は5%以上です。

平均的な個人の土地資産家の2～3%に対しても、利回りが低く資産が有効利用されているとは言えません。

- ② 《純資産》 純資産が約5.8億円となっていますが、大半が不動産です。キャッシュが生まれる都度、不動産資産を増やしてきたからでしょう。

- ③ 《収支》 純収益800万円は、立派な数値とは言えません。資産番号1、〇〇区の〇〇と4の〇△市の自己使用部分の収支がマイナスであることが大きいです。

□コメント

個別不動産

1. 〇〇区〇〇

〇〇様が亡くなられてからは、〇〇△として活用されておらず、殆ど収益が上がっていないのに、固定資産税が高く負担となっている。

2. 〇×マンション

年間収入が〇〇〇万円になる築後40年の賃貸マンションである。現在のネット利回りは、8%あり収益性は低くないが、旧耐震のマンションであり、今後は、老朽化及び家賃の低下が予想されます。

3. 〇△のアパート

築後約24年経過した、木造アパートであるが、ネットの利回りは5.6%ある。敷地内がゴミなどで汚れており、清掃・管理状況が不良である。今後は、エアコンの取り替え費用、水回りの保守・交換費用等、大規模な修繕も必要になり、家賃に対して負担が重くなる恐れがある。

4. 〇〇市のお屋敷の自己使用部分

敷地全体では、約800㎡もある大きなお屋敷であるが、建物が築後60年以上経過しており、耐震性に問題がありそうである。〇〇として、利用されているが、耐震性に問題がありそうな建物をそのまま耐震診断も、耐震補強もせずに利用していると、地震が起きて建物が倒壊し〇〇参加者に犠牲者が出た場合には、遺族から損害賠償を請求される恐れがある。

5. 〇〇市のアパート

小規模なアパートであるが、ネットの利回りは9%に及び収益性は高いが、敷地全体の道路側の重要な場所に位置しており、敷地全体の有効利用の妨げとなる恐れがある。

2. 相続税の試算

ご家族全体の資産の中から別途ご依頼人の資産のみ取り出して評価を行い相続税の試算をしてみました。

※付属資料2 相続税額の計算表【現状】

税制改正後の相続税率で算定しています。小規模宅地の評価減は使わないものとして試算しています。

相続税の評価額	400,000 千円
債務	0 千円
純資産	400,000 千円
基礎控除	36,000 千円
課税額	364,000 千円
相続税	136,000 千円

(注)見本なので、実際の数値と変えています。税額も誤差があります。

第2章 「課題」

ズバリ課題は以下の3点です。

- ①資産番号4の〇〇市のお屋敷の自己使用部分の有効活用
- ②資産番号1の〇〇区〇△の土地・建物の有効活用
- ③ご子息様相続時の相続税の節税

この中でも、経済的には、②が最も重要課題で、大きな機会損失となっています。

①及び②は、〇〇及び〇〇の将来のあり方と関連する課題です。

③は、借入を起こして収益用不動産を購入することをお勧めします。

第3章 「対策案」

1. 具体策1

資産番号4の〇〇市のお屋敷の建物は、築後60年以上経過しており、耐震性に問題がありそうなので、耐震診断を早急に行い、耐震補強を含めたりリニューアル工事を行うことが望まれます。

そこで、〇〇市のお屋敷の有効利用策としては、現在、〇×地区における〇〇として利用されている経緯もあるので、唯一の相続人であるご子息様のご意向も考慮して下記のような用途変更を目的とした大規模なリフォーム工事を行うことを提案いたします。

- ①「〇〇館」を故人ゆかりの建物を利用して設置する。故人の記念品を展示すると共に、〇〇△を展示する。
- ②〇〇の〇△を安全かつ快適に行える〇△室を整備する。
- ③地方や東京からの〇△参加者のための宿泊施設を設置する。
- ④〇〇に興味のある人に入居対象を限定したシェアハウスを併設し、収益性を上げることも可能です。
- ⑤〇〇事務局の部屋を確保して、〇〇を東京から移転させる。
- ⑥東京は、今後数年の内に、直下型大地震等による震災が予想されるので、ご依頼人のための快適かつ安全な居室を〇〇市のお屋敷の中に確保して、親族のおられる〇〇市で殆どの時間を過ごせるようにする。

提案理由

1. 〇〇市は、〇〇〇年に歴史を開始して以来、〇〇〇年の地震を最初のものとして、現在に至るまでの約〇〇〇年間に、〇〇度に及ぶ大地震を経験しています。

従って、〇〇市でも、東京などと同様に、老朽化した建物が大地震によるリスクにさらされている現実を直視して、早急に対策を打つことが必要です。

提案理由

2. ○○市のお屋敷は、建物が古いため、延べ床面積約200㎡に対して固定資産税評価額(=相続評価額)は極めて低い水準となっています。現在の建物を取り壊して、建物を建て替えると、建物の固定資産評価額は、新築の建築費の60%程度の水準に上昇します。

しかし、現在の建物の一部を残して、新築同様に大規模なリフォーム工事を行うのであれば、増築しない限りは、市役所も調査には来ないので、例えば、工事に2千万円～3千万円をかけたとしても、現在の固定資産評価額(相続評価額)が維持され、現金が2千万円～3千万円減少し、その分、課税対象額が減少するので、節税になります。

3. 物件番号4のお屋敷と物件番号5のその敷地内の小規模アパートは、一体で収益性を見た場合には、ネットの利回りは0.9%にしかならず、広い土地に見合う収益性が確保されていません。

2. 具体策2

資産番号1の〇〇区の土地・建物は事務所・居宅として建てられていますが、現在、有効利用されているのは、2階の居宅部分だけになっています。

1階の〇〇部分だけでも50坪程度あるので、〇〇△等の家賃収入が確実に入る借家人に賃貸することが望ましいと考えますが、平成25年度は、〇〇区の方針で、〇△地区は〇〇の重点地区でないとのことでした。来年度以降は、政府の方針もあり、〇〇としての借上げの可能性もあります。しかしながら、駅からやや遠いこともあり、あまり期待は出来ないような気がします。

①そこで、家賃収入を確実に稼ぐためには、建物全体を〇〇又は中小企業等に定期借家で賃貸することも検討すべきでしょう。

②良い条件で賃貸できないのであれば、具体策1を実行して、奥様が〇〇市に転居されることを前提として、現在の〇〇区の土地・建物全部を売却して、その資金で、東京都心部か〇〇地区の収益不動産を購入することを提案いたします。

提案理由

1. 現在の〇〇区の建物は、〇△のための施設として作られており、ご主人が健在の時には、〇△として有効利用されてきたが、ご主人が亡くなられた後は、奥様も高齢であり、有効利用されていない。

また、〇△への潜在的な社会的ニーズは、依然として大きいと考えられるが、企業等では、70年代～80年代に〇△を受講した団塊の世代が既に退職しており、その後の世代には、積極的に〇△を導入しようという機運は見られない。

従って、現在、本格的な〇△へのニーズは、学者、研究者等に重点が移行しているようである。そうであれば、企業本社の多い東京に〇△本部等を置く意義が低下していると考えられ、〇△での世代交代のためにも、〇〇を〇〇市に移転して、〇△の〇〇□にすべきであると考えます。

2. 売却収入…資産評価シートの時価評価では、評価額は2億5千万円となっていますが、〇〇□という特殊な用途の建物であり、この金額で売却するには、かなり時間がかかりそうです。従って、早期に売却して、相続対策のために資産の組み替えを行うためには、土地値での売却も考慮すべきでしょう。

3. 具体策3

ご子息様相続時の相続税の節税のために

①資産番号1の不動産を早期に売却し、下記のと通りの節税策を実行する事をお勧めします。

土地値での売却収入の約2億円を原資として、さらに1億円を借り入れて、東京都心部の3億円の収益不動産を購入した場合のシミュレーションは、下記の通りです。別紙「相続税評価額の減額効果（収益物件購入）」図解参照。

例： 現金 3億円 → 都心の収益ビルを購入
→相続評価額 = 1億4,370万円
相続評価減 = 1億5,630万円

この資産の組み替えにより、相続税額は、

1億3600万円から 6300万円に減額となります。

即ち、7,300万円 の節税です。

②資産番号2のマンションを、3,300万円で売却し、その資金の内の2,000万円で、資産番号4の〇〇市のお屋敷の老朽化した建物をリノベーションして、有効利用すると共に、老朽化しつつある資産番号3のアパートを1200万円かけてリフォームして、家賃を上げ、稼働率を向上させ、収益性を高める。

この対策により、相続税額は、

6,300万円から 6,000万円に減額となります。

即ち、300万円 の節税です。

③合計の節税額は、7,600万円となります。

④それでも、まだ、6,000万円の相続税がかかります。これを、減少させるには、別紙「資産評価シート・相続対策後（2）」のように、借入を2億円に増やし、収益ビルを購入することが有効です。

この対策により、相続税額は、借入1億円の場合と比べ

6,000万円から 3,960万円に減額となります。

即ち、2,040万円 の節税です。

⑤合計の節税額は、9,640万円となります。

⑥具体策1～3を実施することにより、上記③～⑤の節税が可能となると共に、収益ビルの購入と〇〇のアパートのリフォームによる収支改善により、下記のと通りの増収効果が得られます。

対策前の純収益合計	800万円	
対策後の純収益合計	2,200万円	…1,400万円の増収となります。
対策後(2)の純収益合計	2,700万円	…1,900万円の増収となります。