

読者の皆様へ

数字は理解しやすいように大幅に簡略化しとります。実務判断は必ず税理士へ

【完全ダミー数値版】ブログ公開用テキスト

計算は間違いなく「外れ」とる「ド素人」だから、ここで伝えたいのは「考え方」「捉え方」バイ！

まずは「父名義」の推定資産

- 総資産：3億6,000万円（土地・建物3億円 + 現金6,000万円）
- 実家（評価額）：約 4,800万円（家屋評価は0で算出）
 - ※固定資産税 13.6万円から逆算
 - 計算式
$$x(\text{評価額}) \times 1/6 = y(\text{課税標準額})$$
$$y \times 1.7\%(\text{税率}) = 13.6\text{万円}$$
$$x \div 4,800\text{万円}$$
- アパート（評価額）：1,200万円
- 貸付建地（評価額）：2.4億円

【超重要！】相続税計算する前に！

小規模宅地と貸付建地の「特例併用」の枠について

この特例には、家族全体で使える「ポイント制」みたいな合計限度枠があるっちゃん。

- 自宅の枠：330㎡まで
- アパートの枠：200㎡まで

もし両方フルで使いたいと思っても、計算式が連動しとうけん、「自宅で枠をたくさん使うと、アパートで使える枠が減る」という仕組み。

（※計算式：自宅の面積/330 + アパートの面積/200 ≤ 1 枠内におさめる必要がある。詳細は税理士へ）

相続税のシミュレーション

相続財産の合計(仮)

- 土地・建物: 3億円
- 現金: 6,000万円
- 合計: **3億6,000万円**

1. ここから「貸家建付地の評価減」と「小規模宅地特例」を適用

- 自宅: 4,800万円(評価額100%: 小規模宅地特例は使えない前提)
- アパート: 840万円(貸家(建物)の評価減)
 - (計算式) 評価額1,200万円 × 30% 引き
- 貸付建地: 9,600万円(貸家建付地評価減で20% + 小規模宅地特例で50%)
 - ① 約2.4億円 × 20% 引き(貸家建付地評価減) = 1億9,200万円
 - ② 1億9,200万円 × 50% 引き(小規模宅地特例) = 9,600万円!
- 現金: 6,000万円
- 課税遺産総額: **2億1,240万円**

ココがポイント!

- 貸付建付地の評価減(20%前後) ⇒ 面積制限なし!
- 小規模宅地の50%オフ ⇒ 200㎡まで! 超えた分は定価(実際は面積按分計算。ここではイメージ優先で簡略化)

2. 基礎控除額の計算

法定相続人は「母 + 子供3人」の計4人。

- 計算式: $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times 4\text{人}) = 5,400\text{万円}$
- 課税対象額: $2\text{億}1,240\text{万円} - 5,400\text{万円} = \textbf{1億5,840万円}$

3. 相続税の総額(概算)

ここからは、いったん「法定相続分」で分けたと仮定して計算。

- 母(1/2): $7,920\text{万円} \times 30\% - 700\text{万円} = 1,676\text{万円}$
- 子供A(1/6): $2,640\text{万円} \times 15\% - 50\text{万円} = 346\text{万円}$
- 子供B(1/6): $2,640\text{万円} \times 15\% - 50\text{万円} = 346\text{万円}$
- 俺(1/6): $2,640\text{万円} \times 15\% - 50\text{万円} = 346\text{万円}$

家族全員で払う税金の総額: 2,714万円

※もし【母がいない場(父より先に死去)場合】

- 課税対象額: $2\text{億}1,240\text{万円} - 4,800\text{万円} = 1\text{億}6,440\text{万円}$
- 子供A(1/3): $5,480\text{万円} \times 30\% - 700\text{万円} = 944\text{万円}$
- 子供B(1/3): $5,480\text{万円} \times 30\% - 700\text{万円} = 944\text{万円}$
- 俺(1/3): $5,480\text{万円} \times 30\% - 700\text{万円} = 944\text{万円}$
- 家族全員で払う税金の総額: **2,832万円！！**

⇒ 1人当たりの相続税「**944万円**」(均等に相続の場合)

【結論】

父の生命保険非課税枠(500万円×法定相続人数)や、相続時精算課税贈与などの制度を活用して「事前に準備しとくことが重要」

但し！今後もどんどん父の資産は膨らむ可能性高い⇒比例して「相続税」は上昇する。

【理由】

- 先ほどの計算式には、**200㎡**を越えた分の加算分を計算していない
 - 将来的な地価上昇
 - 修繕費<家賃収入(最低**10年**あるとして)父の資産は膨らむ
-

参考:相続税率早見表

法定相続分に応じた取得金額	税率	控除額(マイナス分)
1,000万円以下	10%	0円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円

 各自の納税額(生命保険500万×子3人分)

この**2,714万円**を、実際に相続した財産の割合で分担(按分)する。

相続配分:(まずBアパート経営のワガママにお付き合いした場合)

- 母: 現金 + 自宅
- B: アパート + 土地
- A & 俺: 現金 + 「2次相続権利」

相続人	相続する財産額(税務上評価)	納税額の計算(按分計算)	実際の納税額
母 (43.8%)	4,500万円 (現金) + 4,800万円 (自宅)	2,714万 × (9,300万 / 2億1,240万)	0円(※配偶者控除で 全額軽減)
B (49.2%)	1億440万円 (土地・ アパート) ※1次相続のみ	2,714万 × (1億440万 / 2億1,240万) - 500万	約 835万円
A (3.5%)	750万円(現金)※+ 2次相続権	2,714万 × (750万 / 2 億1,240万) - 500万	約95万払うところが 0円 実質 +405万
俺 (3.5%)	750万円(現金) ※+2次相続権	同上	同上

(※)配偶者の税額軽減: 配偶者は**1.6億円**(または法定相続分)

／ここで分筆登場！／

「分筆」でAとBで半分(仮)に割った場合のシミュレーション(生命保険加味)

相続人	相続する財産額(税務上評価)	納税額の計算(按分計算)	実際の納税額
母 (43.8%)	4,500万円 (現金) + 4,800万円 (自宅)	2,714万 × (9,300万 / 2億1,240万)	0円(※配偶者控除で 全額軽減)
B (24.6%)	5,220万円 (土地・ アパート)	2,714万 × (5,220万 / 2億1,240万) － 500万	約167万円
A (24.6%)	5,220万円 (土地・ アパート)	同上	同上
俺 (7.1%)	1,500万円 (現金) + 2次相続権	2,714万 × (1,500万 / 2億1,240万) － 500万	0円 192万払うところが 実質+308万

2次相続「家なき子」が発動するシチュエーション

今の状況を整理すると、以下のパズルが完成すれば「80%引き」が発動するバイ。
(2026年5月時点のルール)

- お母さん側：
 - お父さんは他界、配偶者がいない。
 - 一人で自宅に住んでいる(同居する親族がいない)
 - 最終的には介護施設行き(100%確実に入れる)
- 俺(相続人)側：
 - 「持ち家」に住んでいない(賃貸など)
 - 相続した実家を、申告期限(10ヶ月)まで売らずに持っている。

ここから「家なき子」特例適用(2次相続の場合)

- 自宅 + 土地(評価額): 4,800万円 ⇒ **960万円**(家なき子特例で80%オフ!)
- 現金: 0円(将来的な母の介護や娯楽費に全部使う予定)
- 合計(課税遺産総額): 960万円
- 基礎控除: 3,000万円 + 600万円(相続人は俺のみ) = 3,600万円
- 課税対象額の計算: 960万円 - 3,600万円 = **要は「0円」たいね!**

【結論!】

分筆で、相続がバリ分けやすい!

はちぼに2次相続。これでバランス良いんじゃないね?

4. 「忖度なし」ジャッジ

分筆バイ!

【文筆諸経費の負担】約100万かかるらしい。子供世代の折半で💰

5.不動産相続した後のシミュレーションはシビアに見とけ！

- アパート維持費
- 「取り壊し」+「退去」費用
- 「アパート経営？」を存続する場合、だましだましボロアパートを使えるのか？
- 駐車場にする？のなら固定資産税6倍跳ね上がり後、何台収容して月極料金との損益分岐点は絶対。
- +駐車場トラブル対応を避けるために業者(管理)依頼するなら手数料。
- そもそも駐車場の顧客見込みはあるか？
- 売却する場合は、現金を得て終了ではない。
- 「仲介手数料」「税金」「社会保険」「住民税」など翌年か翌々年かかる費用も「トータル」で見ての「出口戦略」
- その他諸々...

駐車場は正当事由なく、契約解除できるけん、あくまで「固定資産税」を支払うための箱としてやって「高値で売るための繋ぎ」って考えの方がいいかもしれんバイ。

総評:アパート経営したい人へ

【あくまで所有権は父】売られたら、**B**さんの考えは妄想で終了。

【相続税対策に無防備】**B**さん(アパート2棟相続人)のキャッシュ準備。

- 将来約**1,000**万円以上の退去・取り壊し費用(1棟)
家賃収入から、プールしていければよいが、築古物件で突発的な修繕も発生する、
- 現金として「どれくらい」保有しとくのが安全圏、最低限なのか？

⇒その辺の「キャッシュ」保有割合のシミュレーションもしっかりと。

NISAで資産運用もいいけど、恐らくオルカンとかでしょ？相場は必ず落ちる時期があるし、最悪、元本割れで売る羽目になるバイ。

そういった意味で「資産の伸び率だけ」を見るのではなく、元本割れ」が難しい「国債」や「現金(定期)」など突発的な対応できるものがあると思うバイ。

- 【そもそも周りが見えとらん】「家族信託」⇒「相続」がごちゃまぜ。
- 【信託は認知機能が落ちた場合の単なる保険】
父の認知機能が働いている内は、**B**がしゃしゃり出る権限全くなし。
- 【恐ろしい勘違い】子だから？アパート貰えて当然という恐ろしい思考。
- 単なる勉強(意識)不足:今までの数年間何を学んでいた？
- 何故この前の(家族会議)の書類の計算式(適当バージョン)のあらゆる「抜け(特例)」に気付かない？
- 人を見極める+前提知識がある程度必要。今は「カモ」がネギ何本も背負った状態。

今後の対策案

- 様々なシミュレーションやパターンを考えて、それをプロに伝えて法的に、現実的に可能なのか？可能ならば「計算」と「時間（出口戦略）」まで「トータル」データ分析と判断が必要。
- 結局はプロに「質の高い」質問をぶつける⇒一つ一つの課題を塗りつぶすという泥臭い作業の継続やと思うバイ。

アパート経営を今すぐ始めたいのなら....土地と建物まるごと贈与

まず、俺の結論。

「贈与を受けずに相続を待つ」が無難。

最低**2,000万**の資産のある人はやった方が**良い資産家ゲーム**。

どうしてもやりたいのなら、今後の地価上昇、相続税の損得、家賃収入等も含めてシミュレーションを「不動産」と「税務」に強いプロに依頼するのは**必要最低ライン**！

【分筆＋生前贈与(1棟分)＋超低金利借金】

【贈与と見なされないための最低ライン(目安)】

父から借金する(**500万**)

【金利】**1%**(月換算**4,200円**)

【返済期限】**5～6年(80歳(平均寿命)までが目安)**

① 分筆する(分筆費用:約**100万**)

② 相続時精算課税制度の**2,500万円**を活用⇒相続税は後述。

【💡 借金をするメリット】

突発的な支出に備えられる。

家賃収入で返済見込みが高い。

例)家賃収入**20万**。その**4割、8万円**を月々返済

8万×12＝96万⇒約6年で完済

年利1%の強み:月4,200円負担で500万円(突発事例に対応資金)が手元に！

相続時精算課税制度__2,500万円を活用

分筆して半分の1億2,600万(建物+土地)にかかる「贈与税」を想定

贈与税の計算式(相続時精算課税)

この制度は、「2,500万円までは非課税でいいけど、それを超えた分は一律20%の税金を払ってね。その代わりに、お父さんが亡くなった時にその20%分は精算するバイ」というルール。

さらに、2024年からの新ルールで「毎年110万円」の基礎控除も併用できる！

- 贈与を受ける額: 1億2,600万
内訳) 貸付建地1億2,000万。アパート600万。

貸付建地(1億2,000万)

- 貸家建付地の評価減(約20%)はOK : 9,600万
- 小規模宅地の特例(50%)はNG ⇒そのまま9,600万円

アパート(600万円):

- 貸家評価(30%引き)はOK ⇒420万円

【贈与される額の合計】

9,600万円(土地) + 420万円(建物) = 1億20万円

- 基礎控除(新ルール): -110万円
- 特別控除(非課税枠): -2,500万円
- 課税対象額: 1億20万円 - 110万円 - 2,500万円 = 7,410万円

この「7,410万円」に対して、一律20%の税金がかかる。

- **贈与税額: 7,410万円 ×20% = 1,482万円**

※相続時精算課税制度のカードを切っているため「小規模宅地特例」が使えん！

ネットで「精算課税で贈与したほうがいい」と言っているのは、主にこれ向けのアドバイス。

「地価が上がる場所の土地を持っている人」

「収益性が高すぎて、親の元に現金を置いておくと相続税が大変なことになる人」

2. この「1,482万円」はどういう性格のお金か？

これは「税金の仮払い(前払い)」みたいなもの。

- 相続時の精算:
将来、お父さんの相続が発生したとき、この「1億2,600万」を他の相続財産(現金など)と合体させて、改めて相続税を計算される。
- 払いすぎなら戻ってくる:
もし合体させて計算した結果、相続税が「300万円」で済むなら、先に払った1,482万円との差額(1,182万円)が税務署から返金される！(可能性濃厚)
逆に、相続税が1,500万円になるなら、差額の18万円をその時に追加で払うことになる。

インチキ先生の「実利」チェック

1億2,600万の物件でこれを使うメリットとデメリットを整理する。

- メリット(所得の移転):
贈与した瞬間から、そのアパートの家賃収入が、すべてBのものになる。お父さんの口座に貯まり続けて相続税を膨らませるのを防げるけん、これはデカいバイ！

土地ごと貰っているから、担保にして、ローンを組めるだけ組める。やりたいようにやれる。(自宅・アパート(1室自分用)など)
- 評価額の固定化
20年後。父死去時に地価上昇で今の倍以上になっている場合でも、「生前贈与」時の評価額で計算される。つまり相続税対策にはなる。
- 流動性のくそ高い「不動産」いつでも売れる強み

元も子もないこと言うと、**最悪資金繰りが難しくなっても「売れる！」**→プラスに回る高確率ゲーム」なので、安く買ったたかれないように気を付けるだけ。
- デメリット(結局現金がないと難しい)
 - ・修繕費用や取り壊しに対応するだけの預金がないので、結局家賃収入はそのまま「ボロアパートの修繕積立・立ち退き・取り壊し費用としてプール」
 - ・更地にした場合の「固定資産税の支払」の支払い

俺インチキ先生のアドバイス

この1億2,600万規模の資産を動かす？
「今」手出しする「1,482万円」の現金...

1. Bが貯金で払う？
2. お父さんが「贈与税分」の現金もセットで渡す？
(※この現金にも税金がかかるバイ)
3. 富裕層特有のやり方があるかもしれんばってん、それは「アパート経営するB」が考えること。ド素人の俺がやれるのは今回の資料作成まで。

アパート経営を数十年にかけてどうしてもやりたいのなら

- 「圧倒的な知識」「ロジック(出口戦略まで)」
- 「行動力」
- 「営業(父 & 業者へ)」
- こんな俺(ド素人)が書いた理論・データを覆せるだけの「信頼置ける顧問」をつけとく！
- 経営とつくからには「事業」！腹をくくる、知ったかぶりのド素人が「億」の借金と「経営」を背負うなら、最初の数年は死ぬ気で勉強する。

近所の「立地に恵まれた」農家のじいちゃんも田んぼに数戸立てて大丈夫かもしれん。

ばってんね？それが通用するのは「当事者とギリ1個下の世代まで」

ツケは孫に回ってくるバイ(笑)

なぜか？これはド素人の意見やけど「子孫が増えていくと資産も割れる(小さくなる)」

今までのやり方が**確実に**通用せんくなる。これが答えたい。

「地獄への道は善意(偽善)」バイ！

もし「一等地で家賃収入がバリバリ入る」なら、この**1,482万円**を払ってでも早めに移転させて、**家賃で納税資金を貯めるのは賢い戦略**！逆に「その初期費用を回収できない」なら、相続まで待って特例を使うほうが得なケースも多い。

プロに自分の気になったシミュレーションを計算してもらって、損益分岐点を知る

この「キャッシュフローの移転」がどれだけインパクトあるかが鍵！バイ！！

 固定資産税(土地)の計算フロー(考え方)

土地の本来の価値(評価額)をベースに「1億2,000万円」として比較してみるバイ。

土地の状態	計算式	1年間の土地の税金
アパートあり (住宅用地特例)	1億2,000万 × 1/6 × 1.7% (税率)	約 34万円 (自動で大圧縮！)
更地・青空駐車場 (特例なし)	1億2,000万 × 1.7% (税率)	約204万円 (容赦なく満額徴収！)

アパートがボロくても建っているだけで、固定資産税が「6分の1」に抑えられているというカラクリがこれたいね。

最後に: 俺からの提案

- ① アパートは現存のモノをギリギリまで使い倒す

※修繕費<家賃収入が成り立つ限り

② あとは更地にする

③ 建築(固定資産税対策+資産の獲得)

Aさん: 自宅を建てる(土地を抵当に最大ローンを組む)

なぜか？

- 家屋のローン返済後はいつでも「土地を高値」で売れる可能性大。
- 30年後今の「所有マンション」は希望価格で売れない可能性あり。
- 現代日本において「管理修繕費(毎月)」が下がる可能性はほぼない。
⇒むしろ上がる可能性の方が高い。

Bさん: 自宅兼アパートを建てる

ご希望通りのシナリオ。

【結果】A&Bの老後不安もほぼクリア。

困ったら「高値で売れる」考えるのが苦手な人でもコレがシンプル明瞭！

💡 私個人の考え(お願い)

既存アパートをギリギリまで使って、あとは売却！

数字の損得のみだと「不動産所有」は絶対に得なのは分かります。

一方で扱う人間も加味すると、父以外は「今回の不動産」と相性悪いという判断。

【現状のボーナスタイム】

🏠 「両親の介護不安問題なし！

」⇒さらに「売却」も視野に入れると介護施設の選択肢が幅広くとれる！

📚 十分すぎる恩恵

⇒「社会人までの養育」「結婚祝い」「出産祝い」「その他お祝い」「その他...」

⇒これでよし！とせんですか？

Bさんのアパート経営思想。「考え方」が破綻しとる気しかしないんだよ。

父が、アパート経営の出口までキチ〜ンと面倒みてあげんかったら「結局は売却」するんじゃないかな？

つまりは、将来的な地価上昇分の大損をするけど、「売却する」という答え自体は、早いか遅いか時期だけの問題。

父母の死後、現金が余れば、みんなでキッチリ分けられる。

実家全体の性格を加味すると「はるかに健全」！これが愚息・はちぼの考えです。