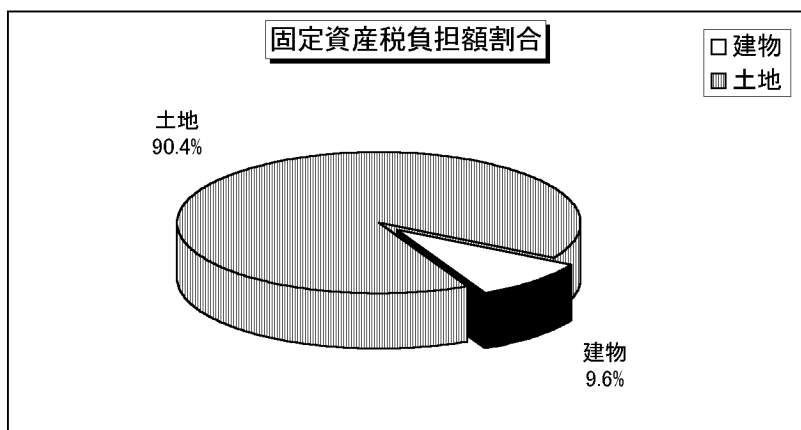


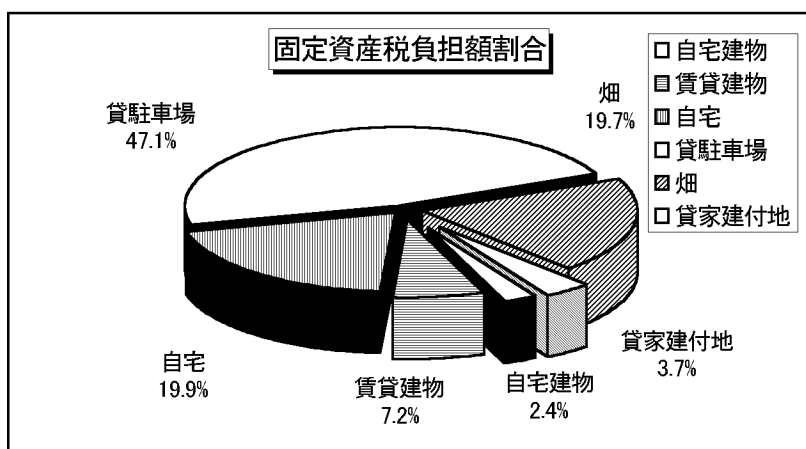
### 3. 不動産の有効活用 － アパート建築

#### (1) 固定資産税の負担

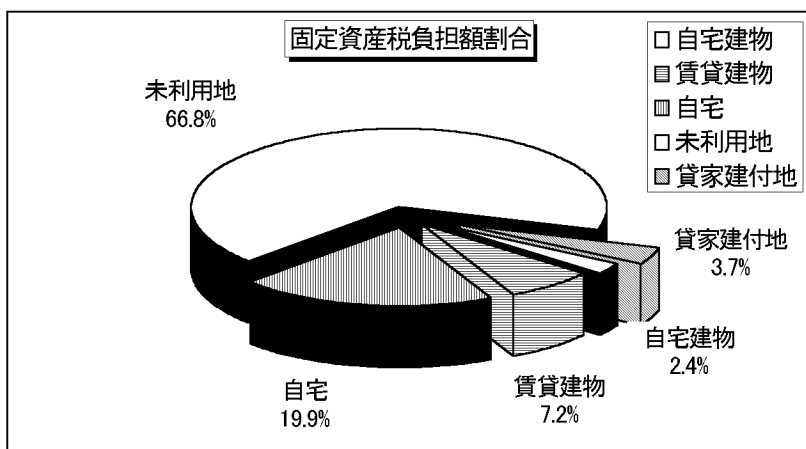
A 様 の場合、平成13年度の固定資産税・都市計画税は275万円となっております。  
その内訳明細は次の通りです。



このように、固定資産税負担の90.4%は土地に対するものです。  
この土地について利用状況別に固定資産税負担を示すと次のようになります。



上記土地のうち、市街化土地で建物が建築されていない土地（貸駐車場・畑）を未利用地として区分した  
場合の内訳は次のようになります。



## (2) 相続税及び固定資産税負担を軽減するための土地有効活用（アパート建築）

土地保有コスト（固定資産税）の支払財源を確保するとともに、将来の相続税負担を軽減するために、アパート建築をご提案します。

現在、**A 様** が支払っています固定資産税・都市計画税は約 275 万円です。固定資産税の負担をまかなうためにも、また、日々の生活を送る上での余力としての蓄えのためにも、土地の有効活用を図る必要があります。

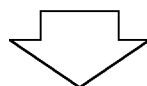
アパート建築による土地の有効活用により、土地に係る固定資産税負担は 1/6（都市計画税は 1/3）に軽減されます。

一方、将来の相続税負担を考えた場合には、賃貸開始後アパートの敷地である土地の評価が 18% 軽減されるとともに、建物については固定資産税評価額の 70% 相当額（建築価格の概算 40% 程度）で評価されるため、より大きな軽減効果が期待できます。

本来、土地の有効活用としてアパート建築を提案する場合には、**A 様** のお考え等をお聞かせいただいた上で、建築場所・建築価格等の諸条件を考慮の上、相続税の軽減効果を試算するところですが、ここでは以下の前提条件のもと相続税の軽減効果についてシミュレーションを行いません。

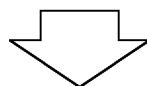
（前提条件）

建築予定地	物件番号 No. 8 の土地の一部
地 積	510.00 m <sup>2</sup>
建 築 主	A 様
建 築 価 格	1 億円

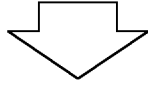


建物の評価減額 （貸家の評価減）	5,800 万円
土地の評価減額 （貸家建付地の評価減）	1,863 万円

（注）アパートの固定資産税評価額を建築価格の 60% 相当額と仮定

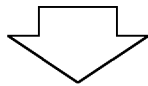


相続税の軽減効果 （現状(対策提案前)の相続 税負担額に対する軽減額）	3,193 万円
投資価格に対する 相続税軽減割合	31.9%



アパート建築後の未利用地明細

番号	所在地番	利用状況	地積 (㎡)	相続税評価額
1		貸駐車場	244.00	9,144万円
		貸駐車場	84.49	
		貸駐車場	76.50	
2		貸駐車場	250.94	5,897万円
4		貸駐車場	182.22	4,197万円
5		貸駐車場	430.00	17,853万円
		畑	111.00	
6		畑	267.00	12,017万円
		畑	311.00	
8		貸駐車場	236.00	8,544万円
		貸駐車場	185.00	
合 計			2,378.15	5億7,652万円



利用状況	地積 (㎡)	相続税評価額	土地の3分法		
			継続保有する土地	有効活用する土地	相続税の支払い財源に充てる土地
未利用地	2,378.15	5億7,652万円	○	○	○
			3.4億円		2.3億円程度