

報告日 2014/08/27

お客様名 ○○様

不動産最適化 診断レポート



My HyAA



会社名
住所
代表者名
電話番号
作成責任者
資格
登録番号

株式会社進藤建設
和歌山県和歌山市六十谷71-6
東内 均
073-461-3132

ご挨拶

このたびは、〇〇様ご所有の土地の活用方法について、当社にご提案の機会を賜り、誠にありがとうございます。
ございます。

このレポートは、〇〇〇〇の土地が持つ潜在的な可能性について、現実的に考える活用方法の、それぞれの効果を比較検討したものです。

このレポートが、これからの土地活用の一助となれば幸いです。

〇〇様の今後益々のご発展を祈念いたしております。

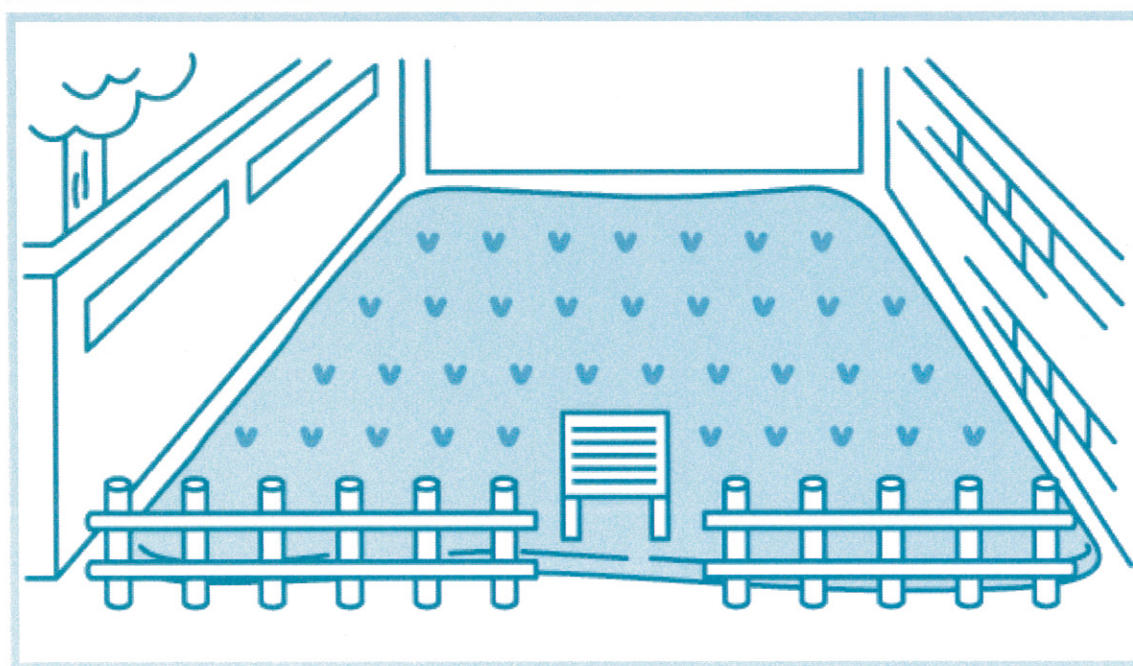
株式会社進藤建設

目次

<p>I 物件の概要 ----- 1-2</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 敷地条件について ■ 立地条件について ■ 用途地域について <p>II 各種土地活用法における特徴 ----- 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ メリットとデメリット <p>III 実行可能な活用法の比較検討 ----- 4-14</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 具体的活用法の検討 ■ 比較検討の前提条件 ■ 各項目の解説 ■ 収益性の検討 <ul style="list-style-type: none"> □ 月間収支の比較 □ 土地固定資産税の減額効果の検討 □ 固定資産税軽減分も含めた総合月間収支の比較 □ 長期事業収支比較（土地固定資産税も考慮） ■ 経営安定度の検討 <ul style="list-style-type: none"> □ 借入金額と損益分岐点空室率 □ 借入金の残債推移・自己資金回収年度 ■ 相続税評価額の減額効果の検討 <ul style="list-style-type: none"> □ 相続税評価額の減額効果比較（活用直後） □ 相続税評価額の減額効果比較（経年推移） 	<p>IV 総合判定 ----- 15-18</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 総合判定グラフ <ul style="list-style-type: none"> □ 活用法別の相続税額と収支累計の同時比較 5年 □ 活用法別の相続税額と収支累計の同時比較 10年 □ 相続税支払後の資産比較 ■ コメント <p>V 二次相続対策 ----- 19</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産活用における二次相続対策の必要性について
--	---

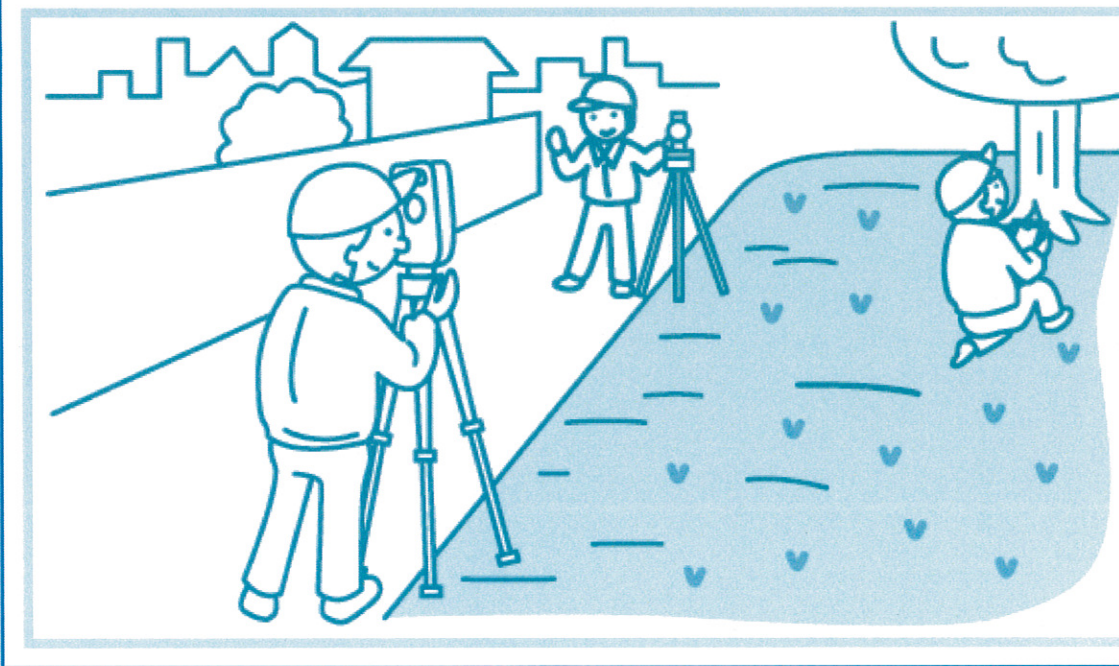
敷地条件

- 1) 所在地 ○○○○
- 2) 敷地面積 127.0坪 (419.8㎡)
- 3) 法的規制
用途地域：第一種低層住居専用地域
建ぺい率：50%
容積率：100%
その他地域：



立地条件

- 1) 交通
- 2) 周辺の土地利用状況



I 物件の概要 ■ 用途地域について

 **用途地域** (用途地域ごとの特徴は下記のようにしております)

● …ご所有土地の用途地域です

該当地域	種 別	用途地域の概要
●	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住環境を守るための地域です。50 mまでの小規模な店舗を兼ねた住宅や小中学校なども建てられます。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。150 mまでの日常生活に必要な店舗（コンビニ等）も建てられます。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。500m ² までの一定の店舗や中規模な公共施設、病院・大学なども建てられます。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。1500m ² までの一定の店舗や事務所なども建てられます。
	第一種住居地域	住環境を守りながら一定の利用を図る地域です。3000m ² までの一定の店舗・事務所・ホテル等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てられます。
	第二種住居地域	住宅と商業施設等の共存を図る地域です。大規模な店舗、カラオケボックス、パチンコ屋等も建てられます。
	準住居地域	幹線道路沿いで自動車関連施設等との共存を図る地域です。小規模の映画館、車庫・倉庫なども建てられます。
	近隣商業地域	日用品の買い物などをするための地域です。 ほとんどの商業施設・事務所のほか、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス・映画館・車庫・倉庫・小規模の工場も建てられます。
	商業地域	銀行・映画館・飲食店などの商業施設が集まる地域です。高層ビルや風俗施設など、工場関係以外はほぼ何でも建設可能です。
	準工業地域	主に軽工業を主体とした向上やサービス施設等が立地する地域です。住宅や商店も建てられますが花火工場や石油コンビナートなどは建設できません。
	工業地域	工場のための地域ですが、住宅や店舗も建てられます。学校・病院・ホテル等は建てられません。
	工業専用地域	工場のための地域で、住宅や店舗学校・病院・ホテル等は建てられません。
	無指定区域	都市計画区域内において市街化区域と市街化調整区域とに区域分けがされていない区域。 接道義務を満たせば家は建てられます。未開発の場所も多く水道やガスなど自分で引かなければならない場合があります。
	都市計画区域外	都市計画が定められていない区域。農地法や自然公園法などの規制がなければ家は建てられます。 電気や水道などが敷設されていない原野のような場所も多いため、現実的には建てられないこともあります。

Ⅱ 各種土地活用法における特徴 ■ メリットとデメリット

各種土地活用法における特徴

※土地活用には、下記の他にも等価交換方式によるマンション経営や事業用資産の買い換え特例を利用した資産の収益性向上策、および土地信託等さまざまな活用法があります。

活用法	更地	青空駐車場	賃貸住宅	事業用定期借地	貸地	テナントビル経営
活用イメージ	何もしないで放置	月極	アパートマンション	コンビニ等に貸す 建物は貸手が建てる	コインパーキング トランクルーム 等に貸す	貸店舗 貸事務所
収益性	一般的にはアパート・貸しビルの収益性が最も高くなる。利便性のいい土地なら事業用定借や貸地も有利。都会地以外の青空駐車場は近年空車が目立つ	×	△	△~○	△	△~○
固定資産税対策	アパートの土地は固定資産税が6分の1に軽減される。更地・青空駐車場・事業用定借・貸地には軽減措置なし	×	×	○	×	×
相続税対策	アパート・貸ビルは相続税の軽減効果大。事業用定借も若干の軽減効果あり。更地・青空駐車場・貸地には相続税の軽減効果はない	×	×	○	△	×
事業期間	事業用定借は最低10年以上、アパート・貸ビルはほぼ20年以上の事業期間が必要。青空駐車場・貸地は短期的な利用が可能	—	短期から可	概ね20年以上	10年以上	短期から可
投資額	アパート・貸ビルは投資額が大きくなる。青空駐車場は舗装が必要になる場合あり。事業用定借・貸地は投資額は不要	—	ゼロまたは小	大	ゼロ	ゼロ
借り手側に発生する権利	事業用定借の借り手には定期借地権、アパート・貸しビルの入居者には借家権が発生。貸地や青空駐車場には借地権は発生しない	—	なし	借家権	定期借地権	なし

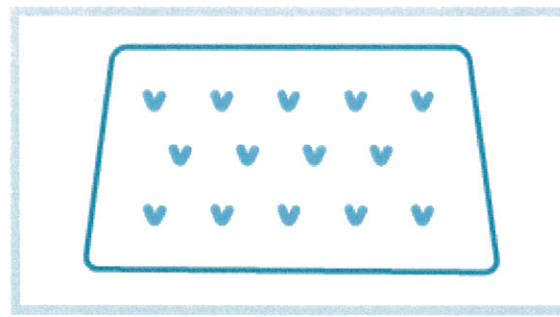
Ⅲ 実行可能な活用法の検討

具体的活用法

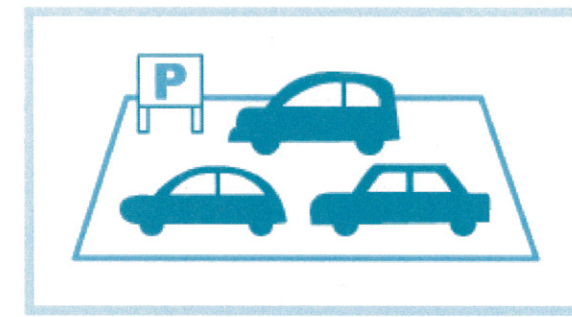
周辺の土地活用状況等を調査検討した結果、
実行可能な活用法として次のものが考えられます。

- ① 更地 →現況
- ② 青空駐車場
- ③ 貸地（資材置場等）
- ④ 賃貸住宅
 - 1R 集合型 単身用
 - 1LDK 集合型 単身用
 - 2LDK 集合型 家族用
 - 戸建賃貸 戸建て 家族用
- ⑤ 売却して現金化

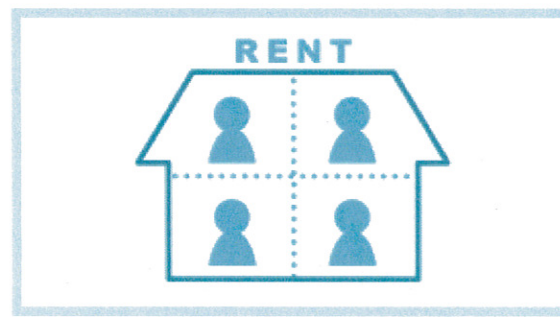
①更地・③貸地



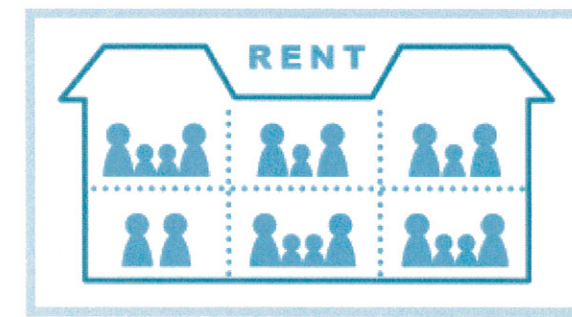
②青空駐車場



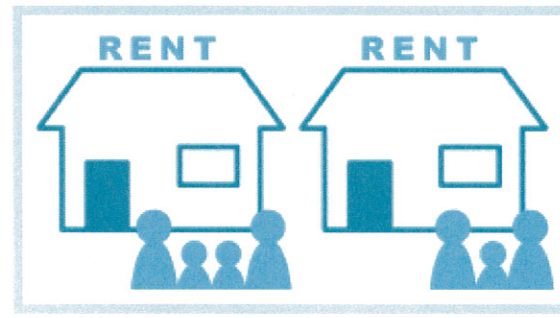
④集合型賃貸 単身用



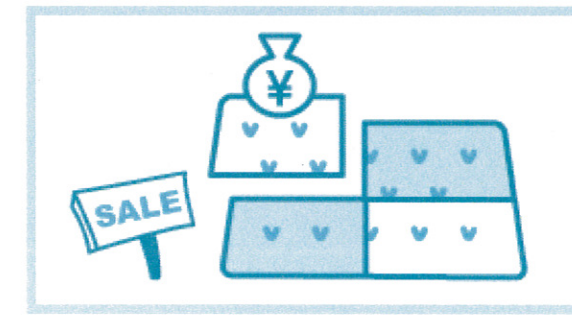
④集合型賃貸 家族用



④戸建賃貸



⑤売却して現金化



※ 写真はすべてイメージです

Ⅲ 実行可能な活用法の検討 ■ 比較検討の前提条件

 比較検討の前提条件

賃貸住宅	1R	1LDK	2LDK	戸建賃貸
工事費 (万円)	10,560	7,560	7,140	2,700
構造	RC	RC	RC	木造
法定耐用年数 (年)	47	47	47	22
階数 (階)	3階	3階	3階	1階
総戸数 (戸)	16	9	6	3
月家賃 (万円/月)	5	6	8	10
空室率 (%)	5.0	5.0	5.0	5.0
年間修繕費 (万円/年)	150	45	48	12
委託管理費率 (%)	5.0	5.0	5.0	5.0
初年度経費率 (%)	7.5	6.0	6.0	6.0
建物固定資産税評価率 (%)	50.0	50.0	55.0	50.0
自己資金 (万円)	0	0	0	0
借入金利 (%)	2.5	2.5	2.5	2.5
返済期間 (年)	30	30	30	30

青空駐車場	
工事費 (万円)	127
駐車台数 (台)	18
月額賃料 (万円/月)	1
空車率 (%)	10
委託管理比率 (%)	5
自己資金 (万円)	0
借入金利 (%)	3
返済期間 (年)	10

貸地	
月地代収入 (万円/月)	25

更地	
年間維持管理費用 (万円/月)	5

売却	
売却価格 (万円)	3,810
購入価格 (万円)	349
仲介手数料 (万円)	233
その他譲渡費用 (万円)	0
譲渡所得税 (万円)	646
手取り現金の運用利回り (年)	1.5

Ⅲ 実行可能な活用法の検討 ■ 各項目の解説

各項目の解説

賃貸住宅	
工事費 (万円)	設備・外構も含んだ金額 (税込)
構造	構造・軽鉄・重鉄・RCの区分
法定耐用年数 (年)	選択された構造の法定耐用年数
階数 (階)	地上階数
総戸数 (戸)	賃貸に出す総戸数 (世帯数)
月家賃 (万円/月)	一戸当りの月家賃
空室率 (%)	賃貸期間中を通して見込む空室の割合
年間修繕費 (万円/年)	年間にかかる修繕費。通常は工事費の0.5~1%
委託管理費率 (%)	賃貸管理者に支払うお金 (対家賃)
初年度経費率 (%)	初年度にかかる税金等。通常、工事費の5~8%
建物固定資産税評価率 (%)	実際の建築費に対する建物固定資産税評価額の割合。
自己資金 (万円)	いわゆる頭金。残りは借入金となる
借入金利 (%)	固定金利として計算
返済期間 (年)	通常、木造20~25年、軽量鉄骨25~30年、鉄骨・RC30~35年

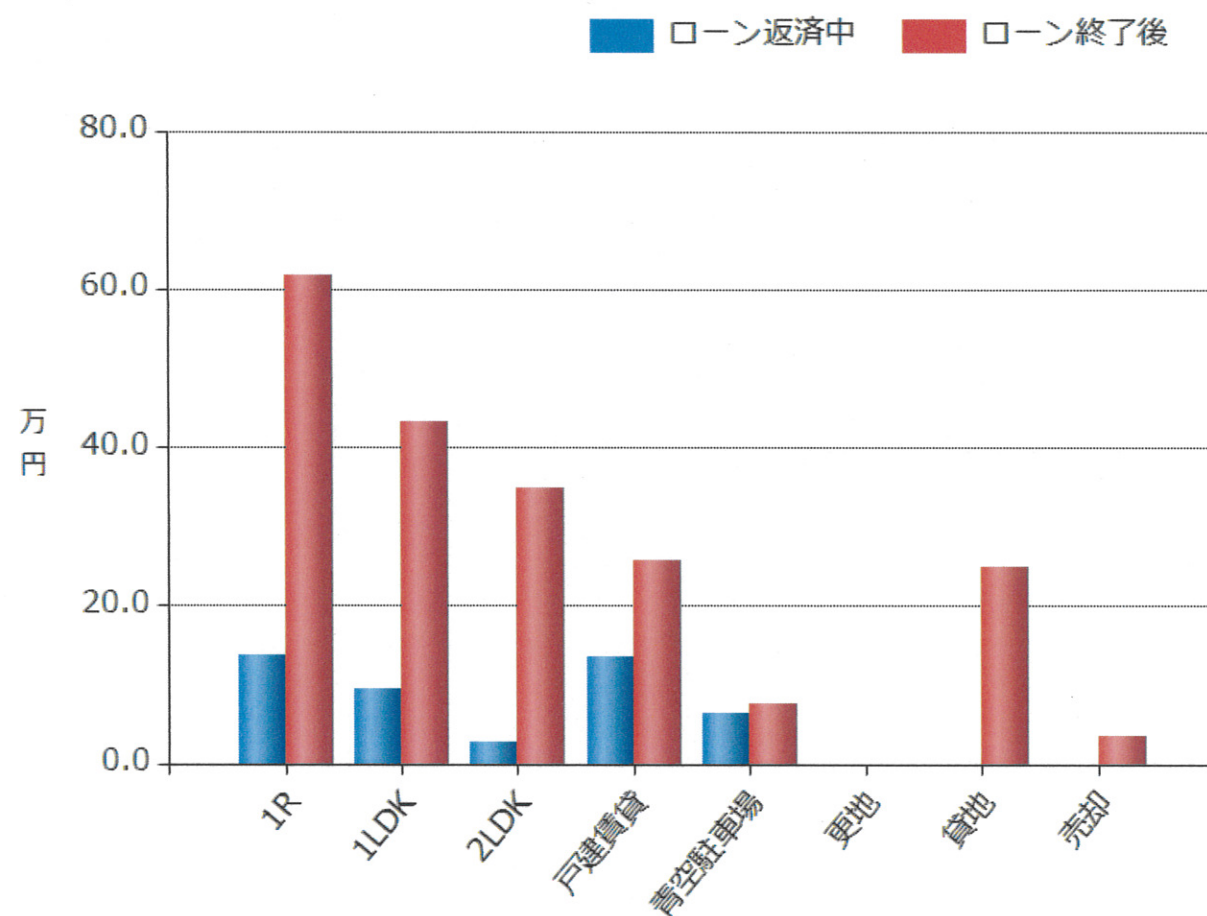
青空駐車場	
工事費 (万円)	舗装費用・砂利敷き等 (税込)
駐車台数 (台)	土地の広さより想定
月額賃料 (万円/月)	一台当りの月賃料
空室率 (%)	賃貸期間中を通して見込む空車の割合
委託管理比率 (%)	管理者に支払うお金 (対駐車場)
自己資金 (万円)	いわゆる頭金。残りは借入金となる
借入金利 (%)	固定金利として計算
返済期間 (年)	通常は10年以内

貸地	
月地代収入 (万円/月)	基本は一括借上げ。オーナーに経費は発生しない
更地	
年間維持管理費用 (万円/月)	草刈り代、雑木の伐採費等
売却	
売却価格 (万円)	近隣の取引事例から想定
購入価格 (万円)	取得時の価格。不明の場合は売却価格の5%
仲介手数料 (万円)	売却価格の3%+6万円 (税別)
その他譲渡費用 (万円)	抵当権抹消登記費用等
譲渡所得税 (万円)	売却費の20%
手取り現金の運用利回り (年)	売却後の手取り現金を運用する際の想定利回り

Ⅲ 収益性の検討

🏠 月間収支の比較

毎月の手取り収入
(多いほうが有利)



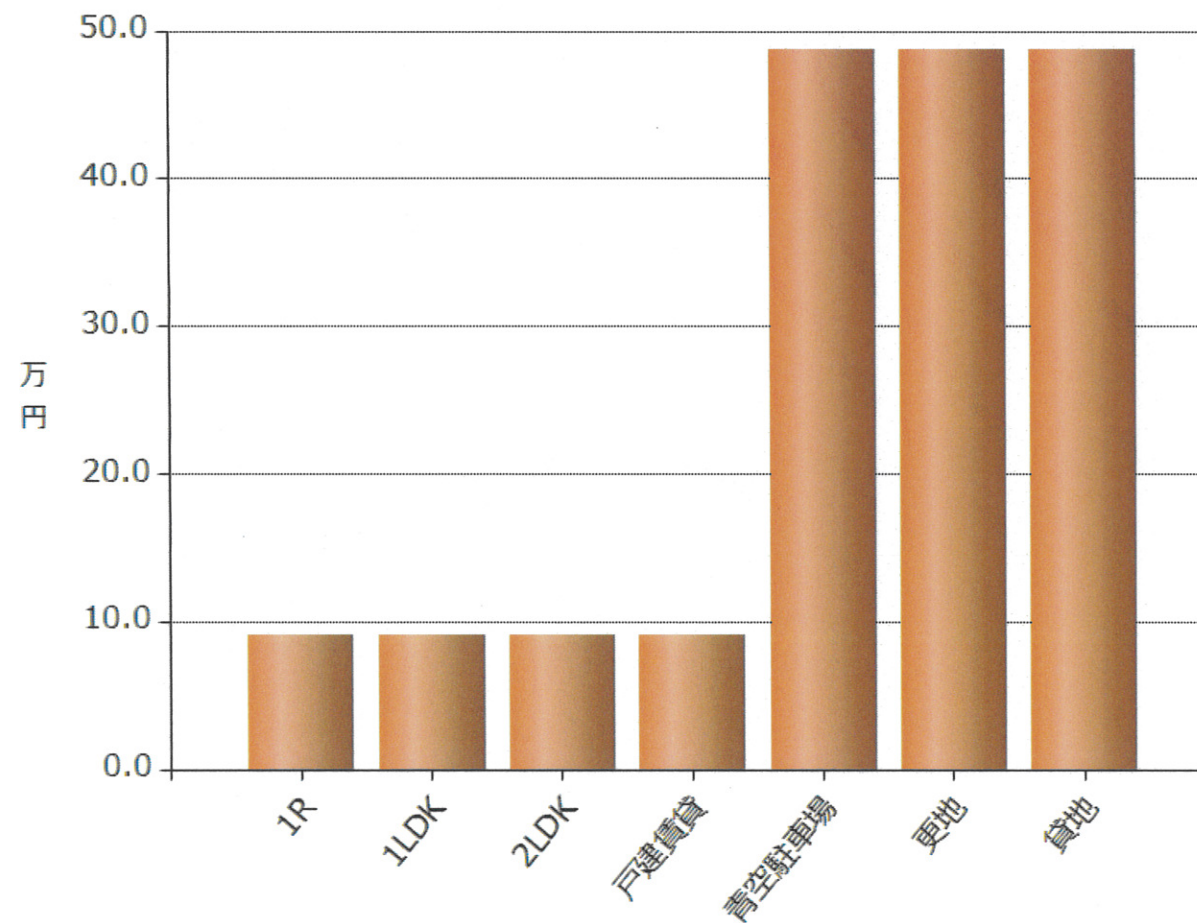
解説

- 「毎月の手取り収入」の比較をします。
- ここでは、土地の固定資産税・都市計画税は除外しています。
- 更地は収入ゼロとし、草刈り等の維持費用が掛かる場合はそれらをマイナスします。
- 貸地は地代収入とします。
- 売却の場合は、売却後の手取り額に対しての運用益とします。
- 青空駐車場は次により計算しています。
 $\text{〈年間駐車料収入 - (空車損失 + 年間管理費)〉} \div 12\text{ヶ月}$
 ※ローンを利用して舗装工事等を行なう場合はその返済額も控除します。
- 賃貸住宅は次により計算しています。
 【ローン返済期間中】
 $\text{〈年間家賃収入 - (空室損失 + 年間修繕費 + 建物固定資産税 + 年間管理費 + 年間ローン返済額)〉} \div 12\text{ヶ月}$
 【ローン返済終了後】
 $\text{〈年間家賃収入 - (空室損失 + 年間修繕費 + 建物固定資産税 + 年間管理費)〉} \div 12\text{ヶ月}$
 ※建物固定資産税(都市計画税含む)は、ローン返済期間中はその平均額で、ローン返済終了後は終了翌年の金額で計算しています。
- 不動産所得に対する所得税・住民税は各人ごとの総所得や家族構成等により異なりますので、ここでは考慮しておりません。

Ⅲ 収益性の検討

土地固定資産税の減額効果の検討

土地の固定資産税比較（年間）



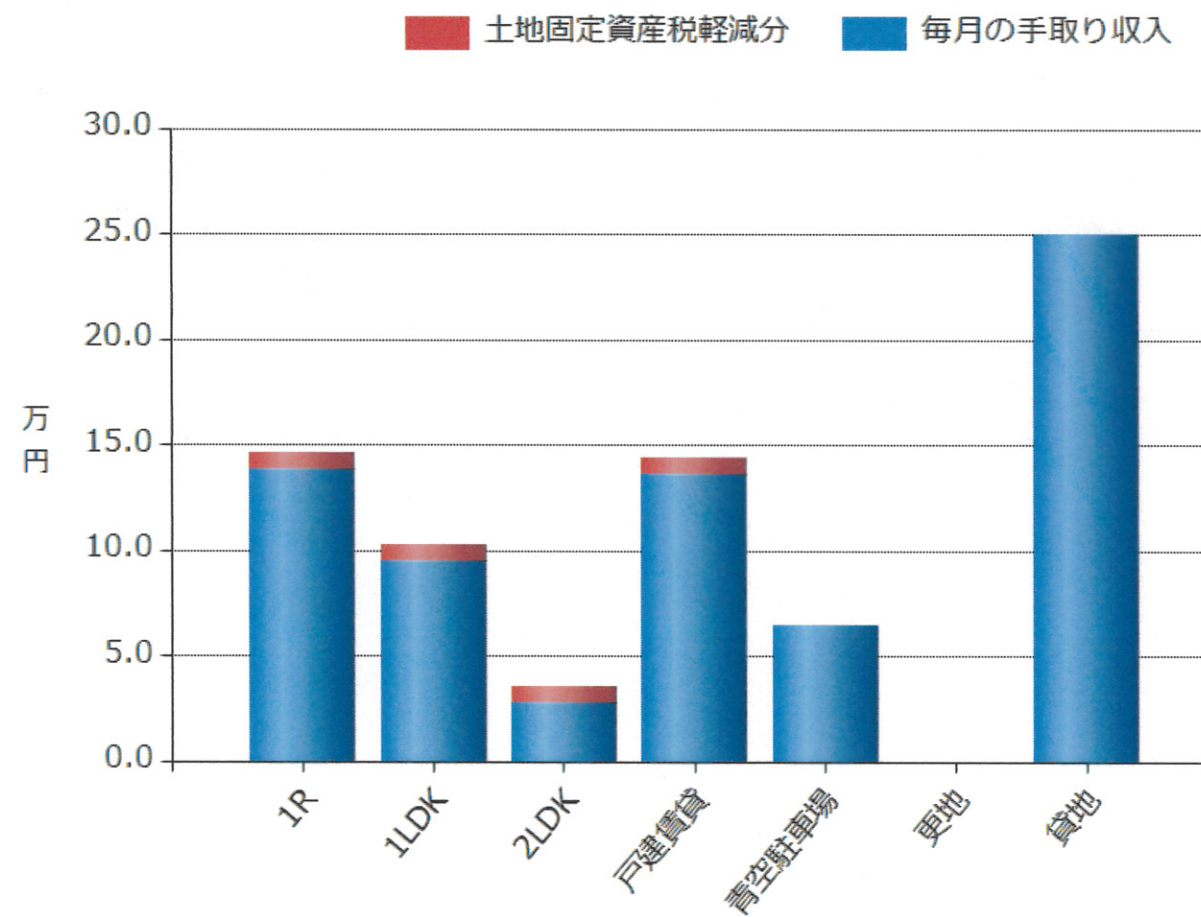
解説

- 「土地の固定資産税」の比較をします。
- ここでいう固定資産税とは、毎年課税される「固定資産税+都市計画税」を表しています。
- 固定資産税は市区町村が定める固定資産税評価額に一定の税率を掛けて算出します。
- 税率は市区町村により異なります。ちなみに、固定資産税の標準税率は1.4%で制限税率（税率の上限）はありません。都市計画税は標準税率はなく制限税率が0.3%となっています。
- 賃貸住宅の敷地は、一戸につき200㎡（約60.5坪）までの固定資産税が6分の1に、都市計画税が3分の1に軽減されます（小規模住宅用地）。それを超える部分についても、固定資産税は3分の1に、都市計画税は3分の2に軽減されます（一般住宅用地）。軽減が受けられる土地面積は建物の床面積の10倍までとされます。（本シミュレーションでは、10倍以内として計算しています）

Ⅲ 相続税評価額の減額効果の検討

 固定資産税軽減分も含めた総合月間収支の比較

毎月の手取り収入と固定資産税軽減額




解説

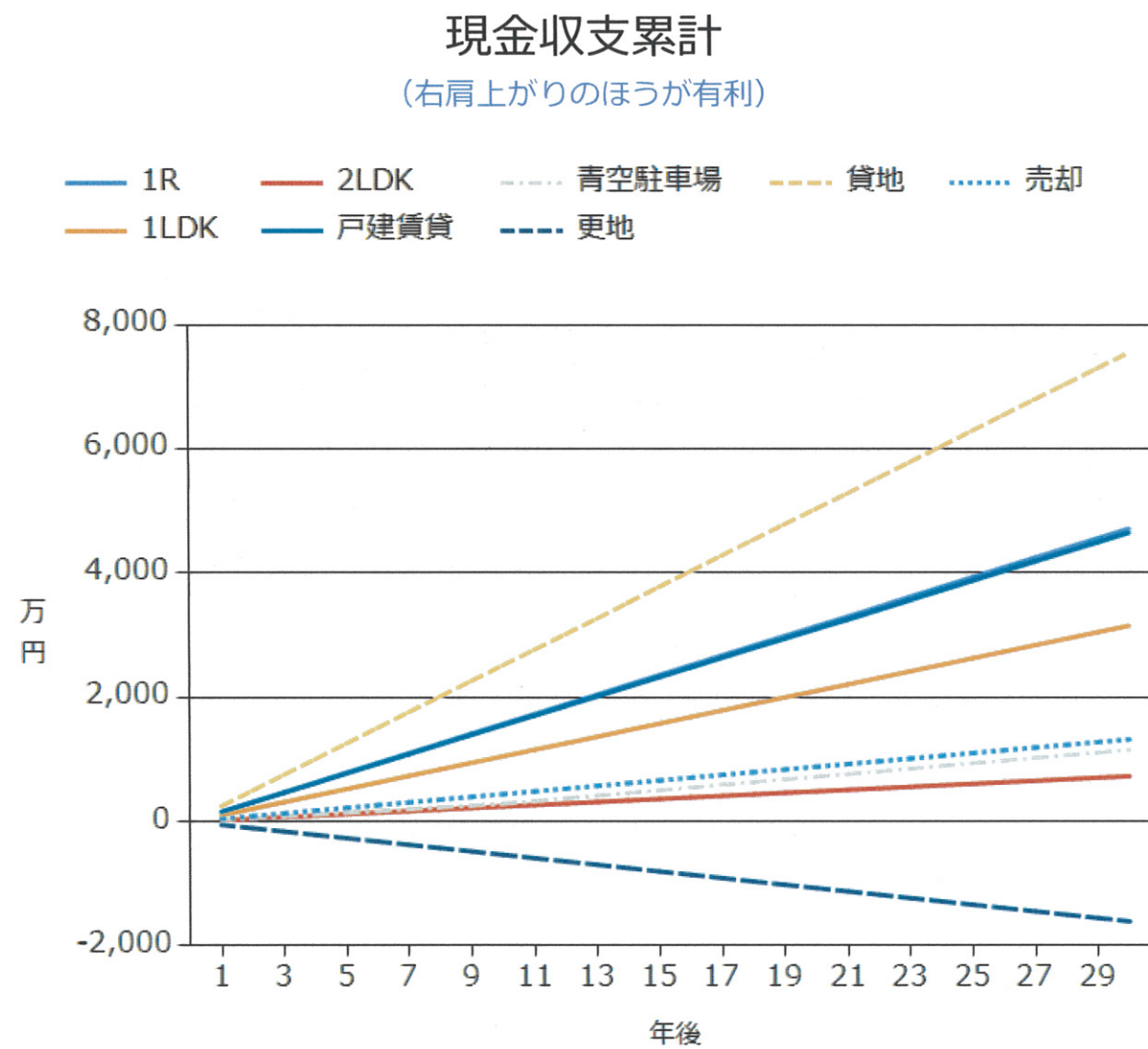
○前出の「毎月の手取り収入」に、土地の固定資産税軽減分を反映させたグラフです。

○ローンがある場合は、「ローン返済期間中」の手取り収入のみを表示しています。

○賃貸住宅の土地固定資産税は、更地・貸地・青空駐車場と比べて軽減されるため、結果として賃貸住宅の毎月の手取り額にその軽減分が反映されることとなります。

Ⅲ 相続税評価額の減額効果の検討

 長期事業収支比較（土地固定資産税も考慮）

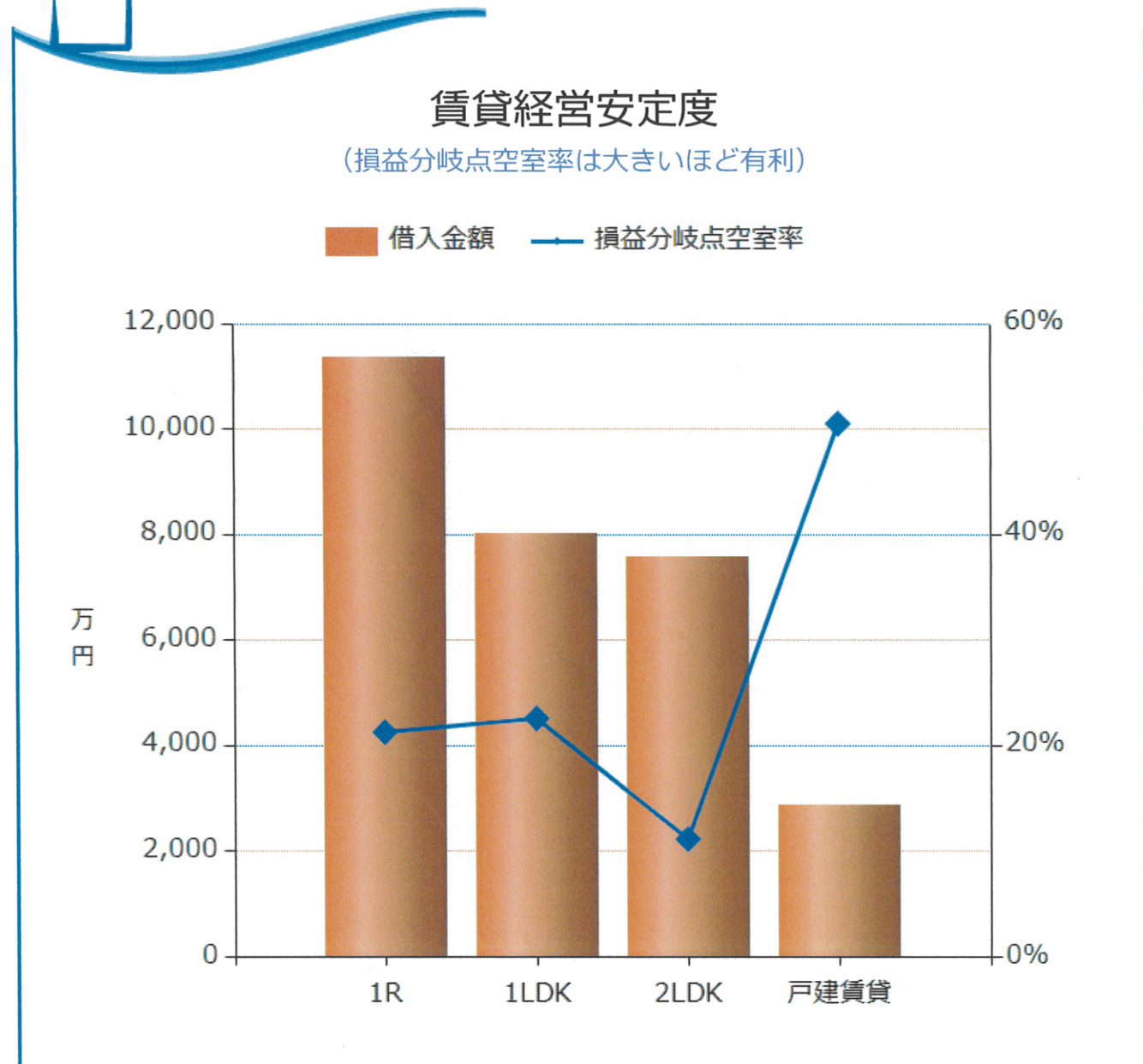


解説

- ここでは、「その手持ち資産から新たにどれくらいの現金収入が長期的に生み出されていくか」の比較をします。
- ここでの計算値は、土地の固定資産税まで考慮した「毎月の手取り収入」を累計していったもので、グラフが右肩上がりになるほど収益性が高いことを表します。
- 更地の場合は、収入はゼロで、反対に固定資産税が毎年課税されていくため、グラフは右肩下がりになります。
- 売却の場合は、譲渡所得税や仲介手数料等を支払った後の手取り現金額を運用した場合に得られるであろう運用益を累計していったものです。
- 賃貸住宅の場合は、ローン返済が終了するとグラフの角度はより右肩上がりになります。(青空駐車場も同じ)

Ⅲ 経営安定度の検討

経営安定度（借入金額と損益分岐点空室率）



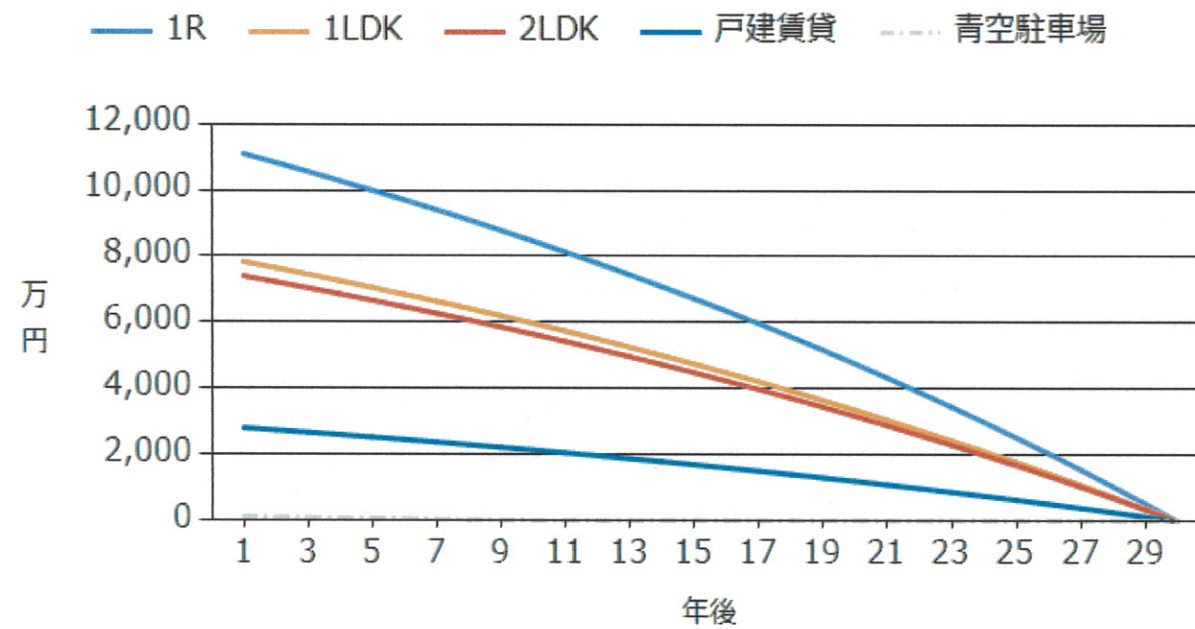
解説

- 賃貸住宅の、タイプ別の「借入金額と損益分岐点空室率」を比較します。
- 借入金を有効に使うことで、少ない手元資金で大きな利益を得ることが可能になります。また借入金の残債は相続時に相続財産から控除できるため、相続税対策としても非常に有効となります。したがって、借入が多いから不利、少ないから有利ということではありません。問題は、いかに安定的に、かつ、より多くの利益を生み出せるかということと、相続税対策としての効果はどうか、などを総合的にみることが大切となります。
- 損益分岐点空室率は、空室が何%以上発生すると手出しになってしまうかということを表しています。数字が大きいほど経営は安定することになります。経営の安定性をみる場合のひとつの目安となります。
- 損益分岐点空室率の計算にあたっては、土地の固定資産税は除きます。なぜなら、現時点でも既に固定資産税は発生しているからです。

Ⅲ 経営安定度の検討

 借入金の残債推移・自己資金回収年度

残債の推移



自己資金回収年度

1R	1LDK	2LDK	戸建賃貸	青空駐車場

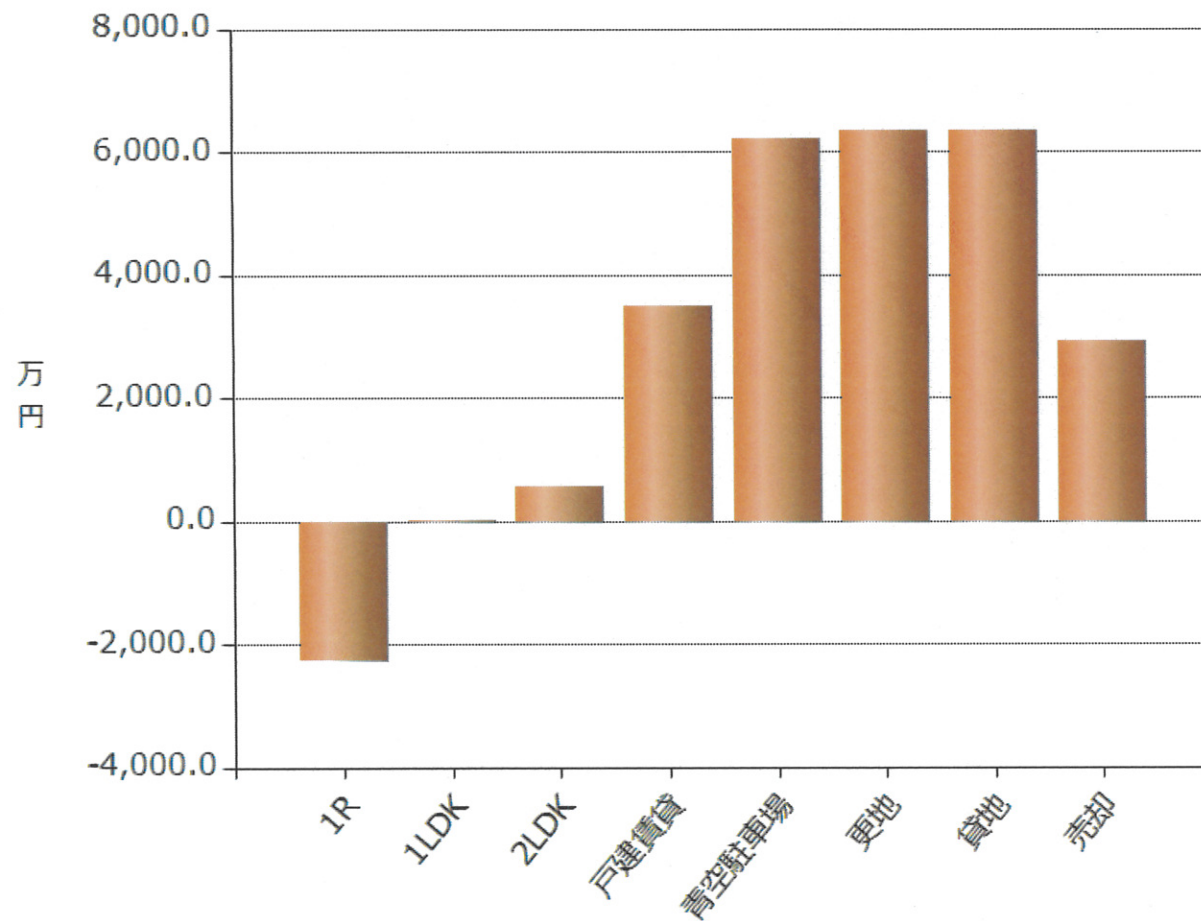
解説

- 「借入金の残債推移」と「自己資金の回収年度」を比較します。
- 『経営の安定度』という観点からみると、借入金の償還は早ければ早いほど有利となります。
- 反対に、『相続税対策』という観点からみると、借入金の早期償還は不利になる場合があります。それは、相続発生時に借入金が残っていれば、その額を相続財産から控除することで相続税を減らす効果がありますが、借入金がない場合はそれが出来ないため、かえって相続税の増額につながる可能性があるからです。
- したがって、借入金の残債推移は、経営安定度と相続税減税効果というふたつの相反する視点からバランスよく見ていく必要があります。
- 自己資金回収年度は、当初出した自己資金を何年で回収できるかを表したもので、回収年は早いほど有利となります。(自己資金ゼロの場合は表示されません)

Ⅲ 相続税評価額の減額効果の検討

 相続税評価額の減額効果比較（活用直後）

不動産の活用法別財産評価額（活用直後）
（少ないほうが有利）



解説

○不動産はその活用法ごとに相続時の評価方法が異なります。ここでは、「活用直後」の相続税評価額を比較します。評価額は少ないほど有利です。

○更地・貸地の場合は土地の路線価が評価額となります。

○青空駐車場の場合は、「路線価-(自己資金+借入金額)」が評価額となります。

○売却の場合は売却後手取り金額が評価額となります。

○賃貸住宅の場合、一般的には減額効果が最も大きくなります。土地は更地に比べて10~20%評価が下がるうえ、建物も実際の建築費の30~50%の評価にとどまります。にもかかわらず借入金は額面100%をそのまま相続財産から控除できるため減額効果が大きくなります。具体的には次の計算式によります。

相続税評価額 = (①+②)-(自己資金+借入金額)

※土地=路線価×(1-借地権割合×借家権割合)・・・①

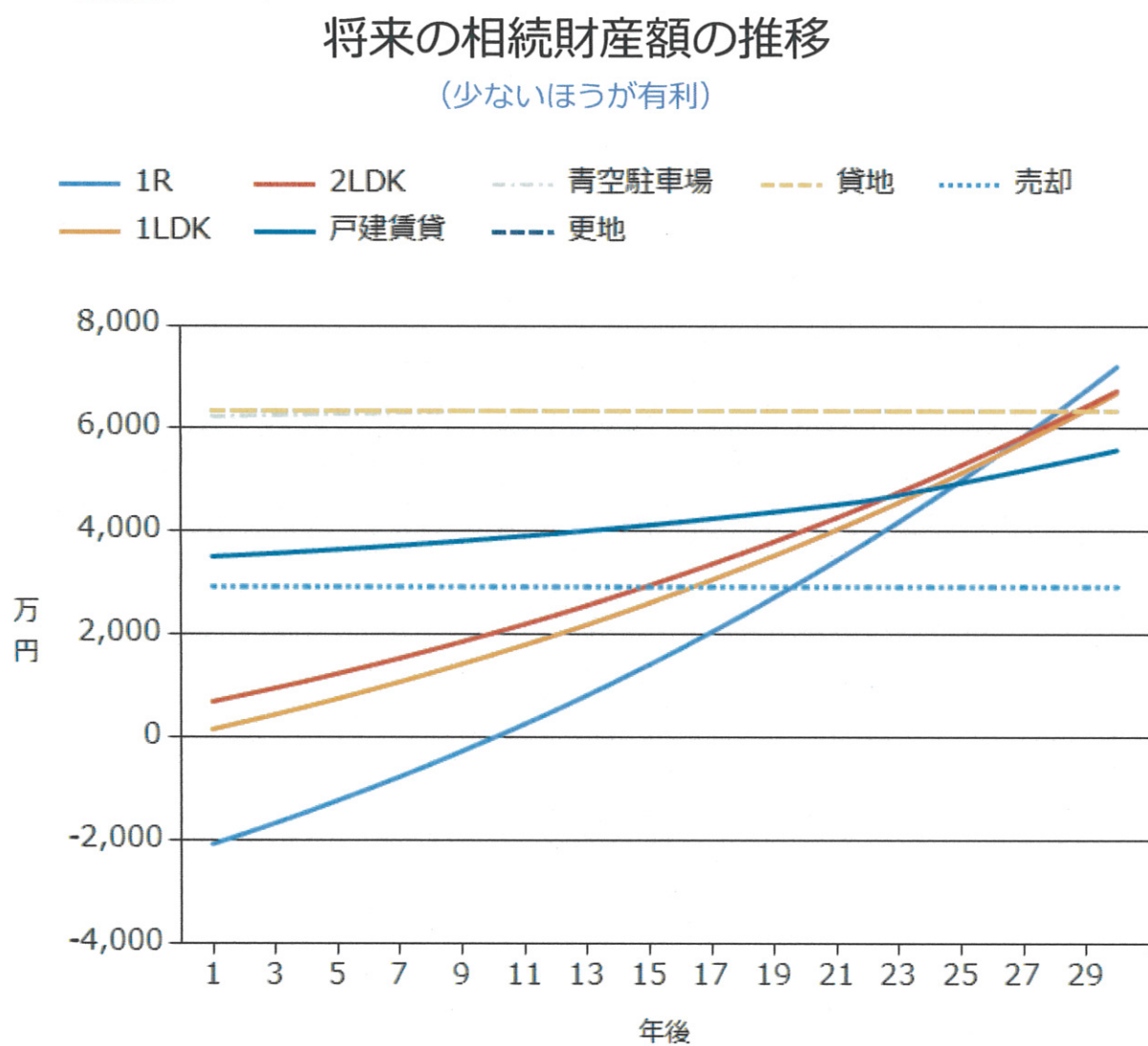
※建物=固定資産税評価額×(1-借家権割合)・・・②

借家権割合は全国一律30%、借地権割合は地域ごとに異なります。

○借主が死亡すると残債の支払いが免除される団信付きローンでは前述の効果はありません。ここでは「団信なし」ローンを前提としています。

Ⅲ 相続税評価額の減額効果の検討

相続税評価額の減額効果比較（経年推移）



解説

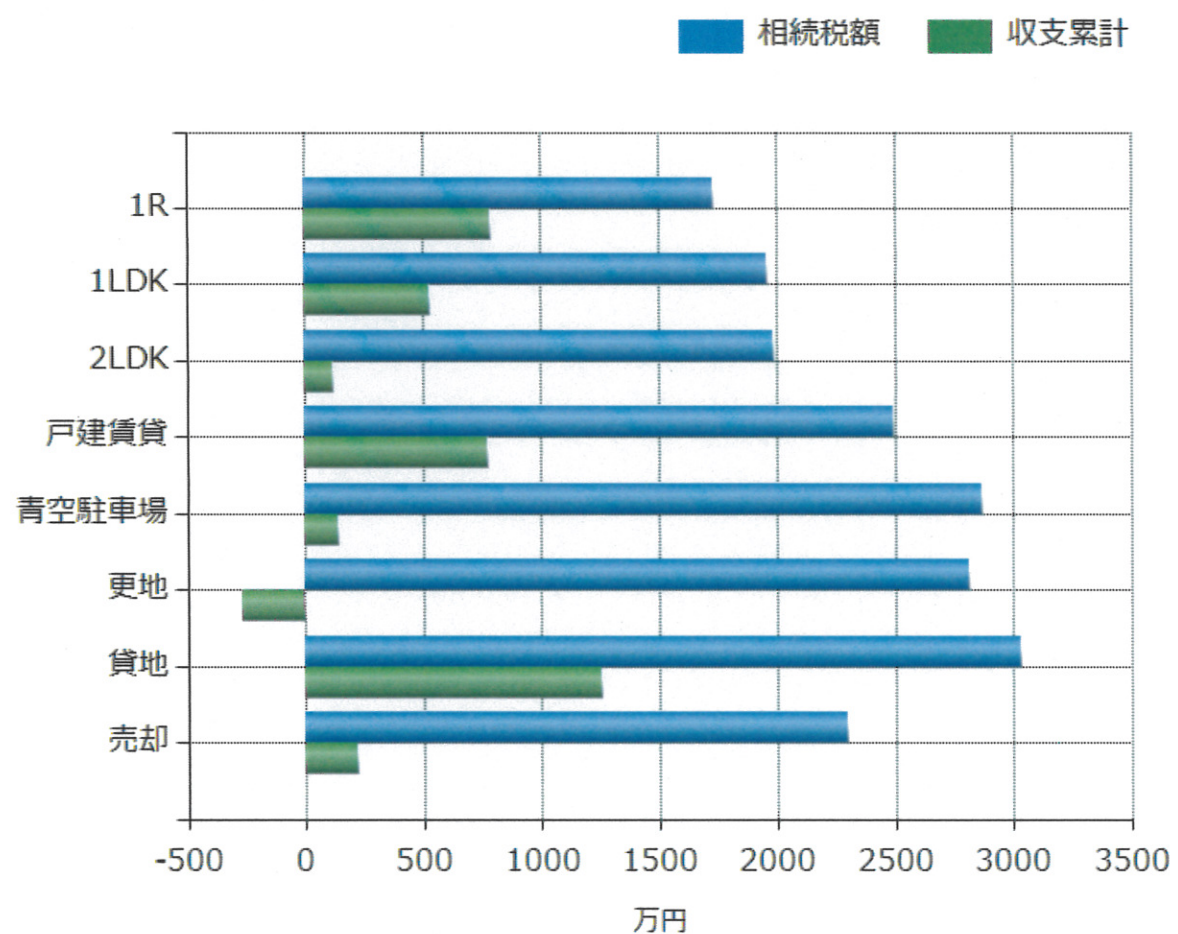
- ここでは、活用法ごとの相続税評価額が経過年数とともにどう変化していくかをみていきます。
- 路線価等の物価は将来に渡って変動しないものとしします。また、活用で新たに生まれる収入は贈与等により分散させるものとしてここでは計算から除外します。
- 更地・貸地の場合は土地の路線価が評価額となります。
- 青空駐車場の場合は、「路線価-(自己資金+借入金残債)」が評価額となります。
- 売却の場合は売却後手取り金額が評価額となります。
- 賃貸住宅の場合は次の計算式によります。
 相続税評価額 = (①+②)-(自己資金+借入金残債)
 ※土地=路線価×(1-借地権割合×借家権割合)・・・①
 ※建物=固定資産税評価額×(1-借家権割合)・・・②
 建物の固定資産税評価額は経過年数とともに減少していきます。建物の構造により減少率は異なります。
- 借入金残債の減少は評価額アップの一要因になります。例えば賃貸住宅で残債が減ってくるとトータルでの評価額は上昇していきます(借入期間や建物構造等により上昇度合いは異なります)
- 借入金は「団信なし」ローンを前提としています。

IV 総合判定グラフ

総合比較

5年後の相続税額と収支累計

(例：相続財産=30,000万円、配偶者あり、子供2人の場合)



解説

○ここでは「5年後」に相続が発生した場合の、活用法ごとの「相続税額」と、その間に土地活用で新たに増やすことができた「現金収支の累計額」を比較します。

○相続税額は必ずゼロより右側に表示されます。また、現金収支累計がプラスの場合はゼロより右に、マイナスの場合は左に表示されます。

○現金収支累計が相続税額以上か、もしくは相続税額との差が小さいほど土地活用の効果があることを示します。反対に、現金収支累計がゼロより左にあり、かつ相続税もかかる場合は非効率な活用法であることを示しています。

○貸地・青空駐車場・賃貸住宅で、現金収支累計がプラスになる場合はその80%を手取り金額とみなして表示します。(20%相当は税金・消費・贈与等で手元に残らないものとします)

○現金収支累計がマイナスの場合は額面100%で表示しています。

○売却の場合は土地が現金に形を変えただけであるため、路線価と売却時手取り現金の差額に運用益の累計額(100%)を加えたものを現金収支累計としています。ただし、相続税の支払い原資のみを考える場合は、この現金収支累計に売却時の手取り額をプラスしてください。それにより現金での支払い余力が把握できます。

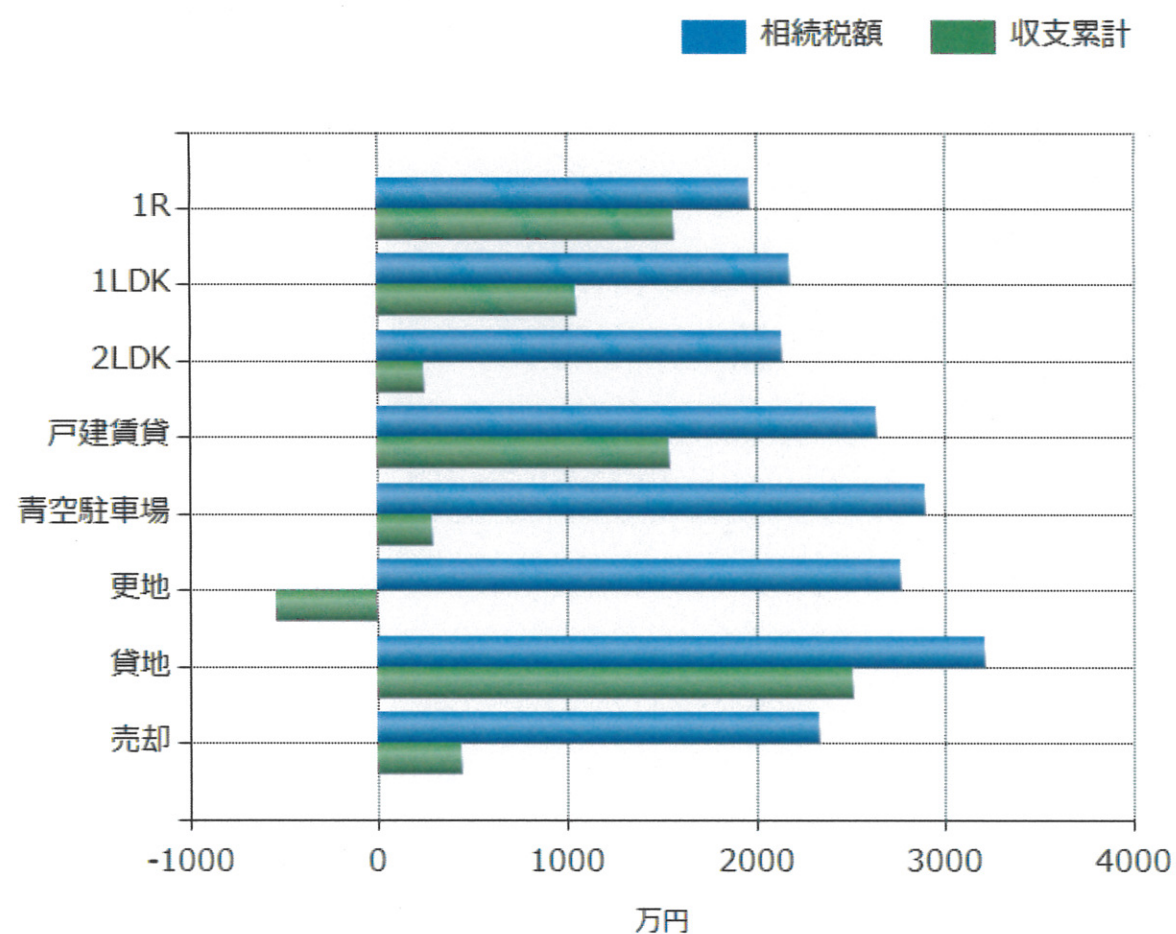
○相続税額は平成27年1月1日以後の新税率で計算しています。また、相続財産には現金収支累計も含んで計算しています。

IV 総合判定グラフ

 総合比較

10年後の相続税額と収支累計

(例：相続財産=30,000万円、配偶者あり、子供2人の場合)



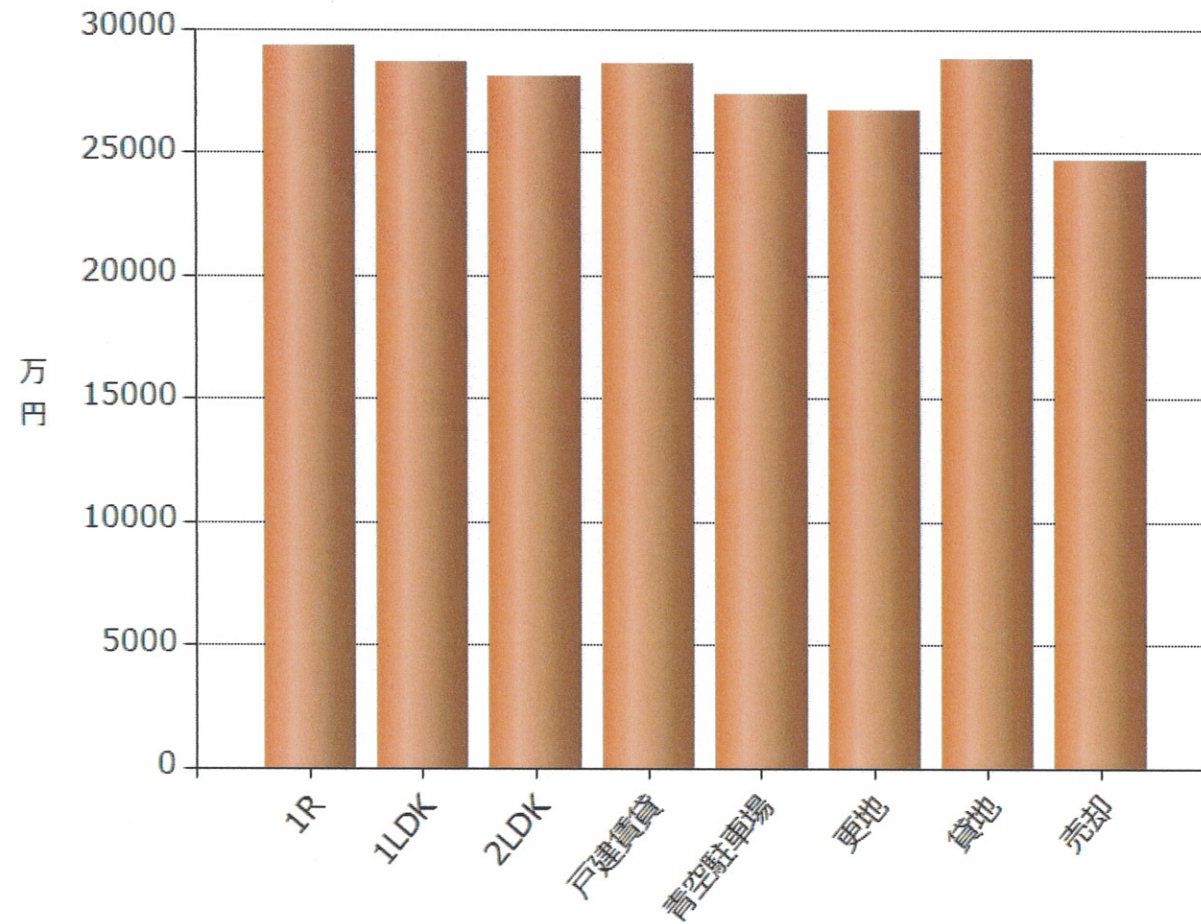
解説

- 前項に続き、「10年後」に相続が発生した場合の比較です。
- 土地活用開始から相続発生までの年数が短い場合は、活用法ごとの現金収支累計額にはあまり差が付きませんが、これが10年以上になるとその差が歴然としてきます。
- 例えば、前項のように相続発生までの年数が短い場合は、活用法ごとに相続税額にどれくらいの差がつくかがひとつのポイントになります。相続税額は少ないほうが当然有利です。
- 総合的な活用効果を比較するには、この「10年後」のグラフがもっとも有効です。なぜなら、相続税の減税効果だけでなく、土地活用によって新たに生まれた資産の比較も同時にできるからです。

IV 総合判定グラフ

 総合比較

相続税支払後の残資産
(10年後に相続が発生した場合)



解説

○前項の、相続発生「10年後」の場合において、相続税支払い後の残り資産を比較します。

○残り資産は多いほうが有利となります。

○土地は現在の路線価で計算しています。

○具体的には次の計算式によります。

売却以外の場合

その土地も含めた現在の総資産額(仮) + 今後10年間における現金収支累計額 - 10年後の相続税額

売却の場合

その土地も含めた現在の総資産額(仮) - 路線価による土地価格 + 売却時の手取り現金 + 今後10年間における現金収支累計額 - 10年後の相続税額

○返済期間11年以上の借入金を利用して賃貸住宅または青空駐車場を行う場合には10年後もまだ借入金が残りますが、これらの借入金はその収益の中から返済に充てられるもので何ら家計からの支出を伴うものではないため、ここでは財産から控除していません。10年後の残債については「借入金の残債推移」でご確認ください。

○「長期事業収支比較」の折れ線グラフが右肩上がりになっている場合は、収益の中から借入金が返済できていることを示しています。

コメント

いかがでしたでしょうか。

このように、同じ土地でもそれが何に利用されるかによって、「①そこから新たに生み出される収入」、「②保有しているだけで毎年かかる税金」、「③相続税の減税効果」、などがいかに違ってくるかがお分かりいただけたと思います。

また売却の場合も、納税資金の確保という視点からだけでなく、土地が現金に形を変えてそれが将来どう新たな収益を生み出し、相続時にはどれだけの減税効果があるのかというように、全く別の視点からも観ることによって、土地を保有したままの場合との比較も容易にできるようになります。

このレポートでは主に土地の持つ「収益性」と「減税効果」というふたつの視点から検証しましたが、不動産の最適化に当たってはこれら以外にも「相続時の分割対策」や「二次相続対策」、「生命保険による納税資金対策」、「最適な売却時期の比較検討」なども総合的に検証する必要があります。また活用方法についても、このほかに「事業用定期借地」、「貸しビル経営」、「等価交換によるマンション建設」など様々な手法があります。

このように不動産を巡る税制や活用方法はとても複雑です。裏返せば、ちょっとした知識や情報の有無が、お手持ちの資産を大きく増やしたり、反対に大きく減らしてしまうことになるわけです。

弊社では、少しでもお客様の不動産価値の最大化のお手伝いができるよう、今後も日々研鑽を続けてまいります。そしてこのたびは、「不動産最適化診断レポート」提出の貴重な機会をいただき、誠にありがとうございました。

V 二次相続対策 ■ 不動産活用における二次相続対策の必要性について

不動産活用における二次相続対策の必要性について

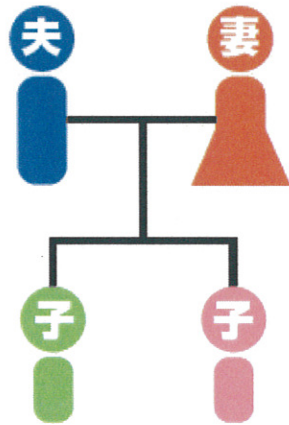
解説

左下のような「夫婦+子供」の家庭では、「夫→妻」または「妻→夫」というように必ず二度の相続が発生します。これを二次相続といいます。夫婦に一定額以上の財産がある場合、最初の相続時に配偶者に何パーセント相続させるかで最終的に支払う相続税額が大きく変わってきます。これは配偶者には相続税の軽減措置があり、子にはそれがないことに起因するものです。下図は、夫の死亡時に妻が受け取る財産割合に応じて二度の相続税の合計額がどう変化するかの一例です。夫婦のそれぞれの財産額によっても結果も異なります。相続税対策として土地活用を考える場合は、最初にこの数字をつかんでおくことが非常に重要となります。

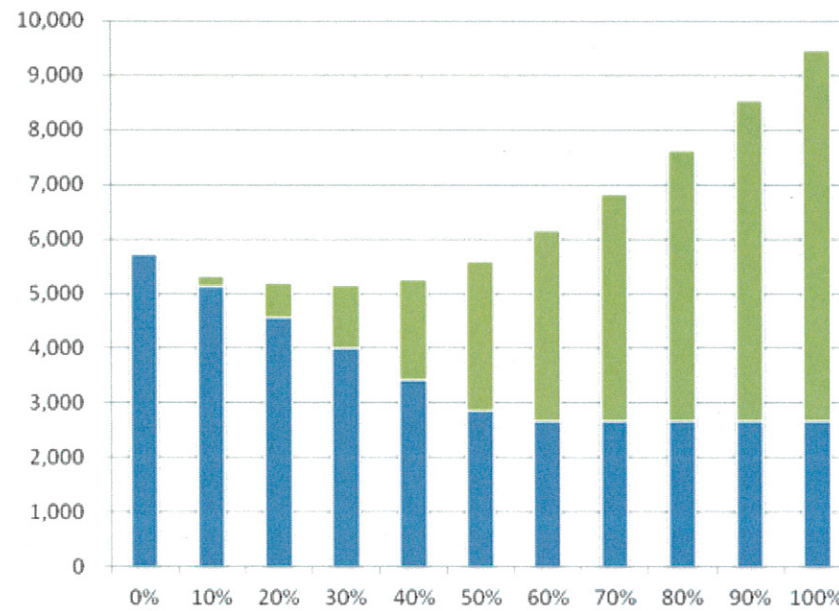
グラフで見る、その重要性

(例)

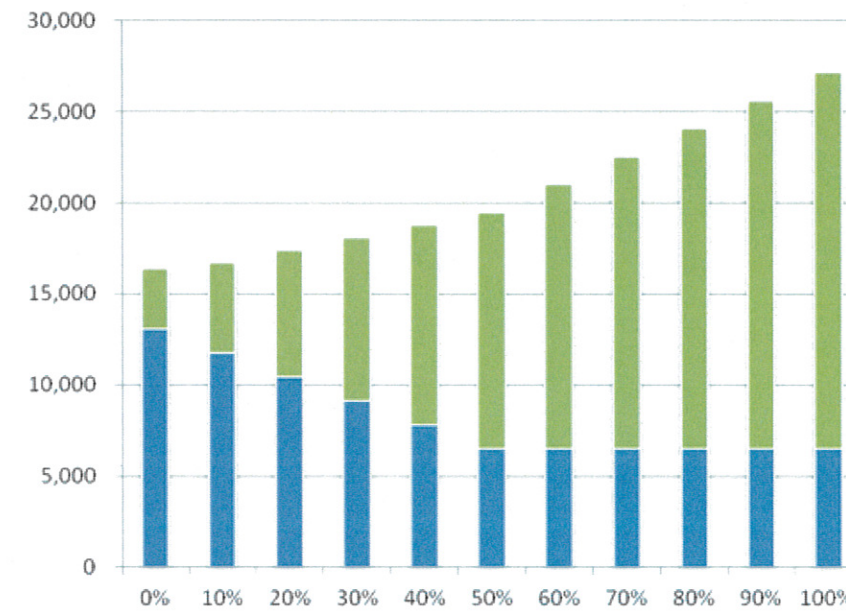
- ・ 配偶者あり
 - ・ 子供2人
- 10年目に二次相続が発生



夫 3億円 妻 3千万円のケース



夫 5億円 妻 2億円のケース



このグラフにかかわらず、夫の相続時にはいったんその際の相続税が最も安くなるような選択をしておき、その後に妻名義で賃貸住宅等の不動産活用をすることで二度の相続税の合計額をゼロあるいは大幅に削減することも可能になります。