ダイワの 新春特別LIVEセミナー　2020年1月30日

After 2020年
負動産にしない
不動産相続対策

～東京五輪後にやってくる
不動産を使った相続対策の思わぬ落とし穴～

（株）青山財産ネットワークス

執行役員　高田吉孝

CFP（1級FP技能士）不動産ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞﾏｽﾀｰ

Aoyama Zaisan Networks

負動産とは、資産(財産)ではなく負債(マイナス財産)となる不動産を意味する俗語

人口の減少で不動産の需給が大きく崩れ、自分が所有する不動産や、相続などで取得した不動産が、自分の資産を食いつぶす(財産面でマイナスとなる)不動産の事を負動産と呼ばれるようになった

日本経済新聞
3月25日
月曜日

時流 地流

「マイナス入札」と土地の価値

◆北海道室蘭市が3月初めに実施した入札で、旧総合福祉センターの建物と土地が881万円を市が支払う形で落札された。「マイナス入札」である。落札した事業者による土地評価額が建物の解体費を881万円下回ったということだ。業者は跡地に有料老人ホームを建設する予定という。

◆室蘭に先駆けて、昨年12月に全国で初めてマイナス入札を実施したのが埼玉県深谷市だ。旧小学校の体育館と敷地を、跡地に住宅を建てることを条件にマイナス795万円で譲渡した。お金を払ってまで手放すのは、実際に住宅ができれば固定資産税などの税収が10年間で約1730万円入ると見込んでいるからだ。

◆全国の自治体が老朽化した公共施設の処分に苦慮している。手持ちのお金だけでは解体費を十分に賄えないためだ。総務省によるとこの5年間に施設を撤去するために地方債（除去債）を発行した自治体は延べ約700団体、1900件に上る。1件当たりの発行額は単純平均で4600万円に上る。建物を壊すだけでもかなりの負担になる。

◆更地にした後にそれなりの金額で売れればいいが、難しいならば室蘭市や深谷市のように最初からマイナス入札で手放すのは合理的な判断だろう。民間が跡地を活用してくれるならなおさらだ。全国の津々浦々で地価が上がっていた時代は遠い昔だ。今や人口減少を背景に、土地の価格は限りなく下がり続けている。

◆19日に公表された公示地価をみると、全国平均で地価は1・2%上昇したが、地方圏に限ればほぼ半数の地点でまだ下落している。全国約2万6千の調査地点のうちで最も価格が低かったのは北海道厚真町字軽舞の住宅地で1平方㍍480円だった。5百円玉ひとつでおつりがくるのだ。

◆いずれ、土地は資産と胸を張っていえるのは、都市部や観光地周辺などに限られた話になるだろう。だからこそ、親が残した不動産を相続しない人が増え、所有者が誰なのかわからない土地が増えている。マイナス入札はそんな時代の変化を映している。（谷隆徳）

◆北海道室蘭市が3月初めに実施した入札で、旧総合福祉センターの建物と土地が881万円を市が支払う形で落札された。「マイナス入札」である。落札した事業者による土地評価額が建物の解体費を881万円下回ったということだ。業者は跡地に有料老人ホームを建設する予定という。

◆室蘭に先駆けて、昨年12月に全国で初めてマイナス入札を実施したのが埼玉県深谷市だ。旧小学校の体育

■ 2つの異なるタイプの“負動産”が増えていく

タイプ① 既に負動産（不動産価値なし）

住みたい人、利用したい人がおらず、売るに売れない、貸すに貸せない不動産

　維持費がかかるため、タダ(0円)でも売れない別荘、代表的なのがバブル時代に多く建てられたリゾートマンション、住まない、使わない、売れない、貸せない自宅(戸建て住宅やマンション)や使用できない山林や農地など

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 2つの異なるタイプの“負動産”が増えていく

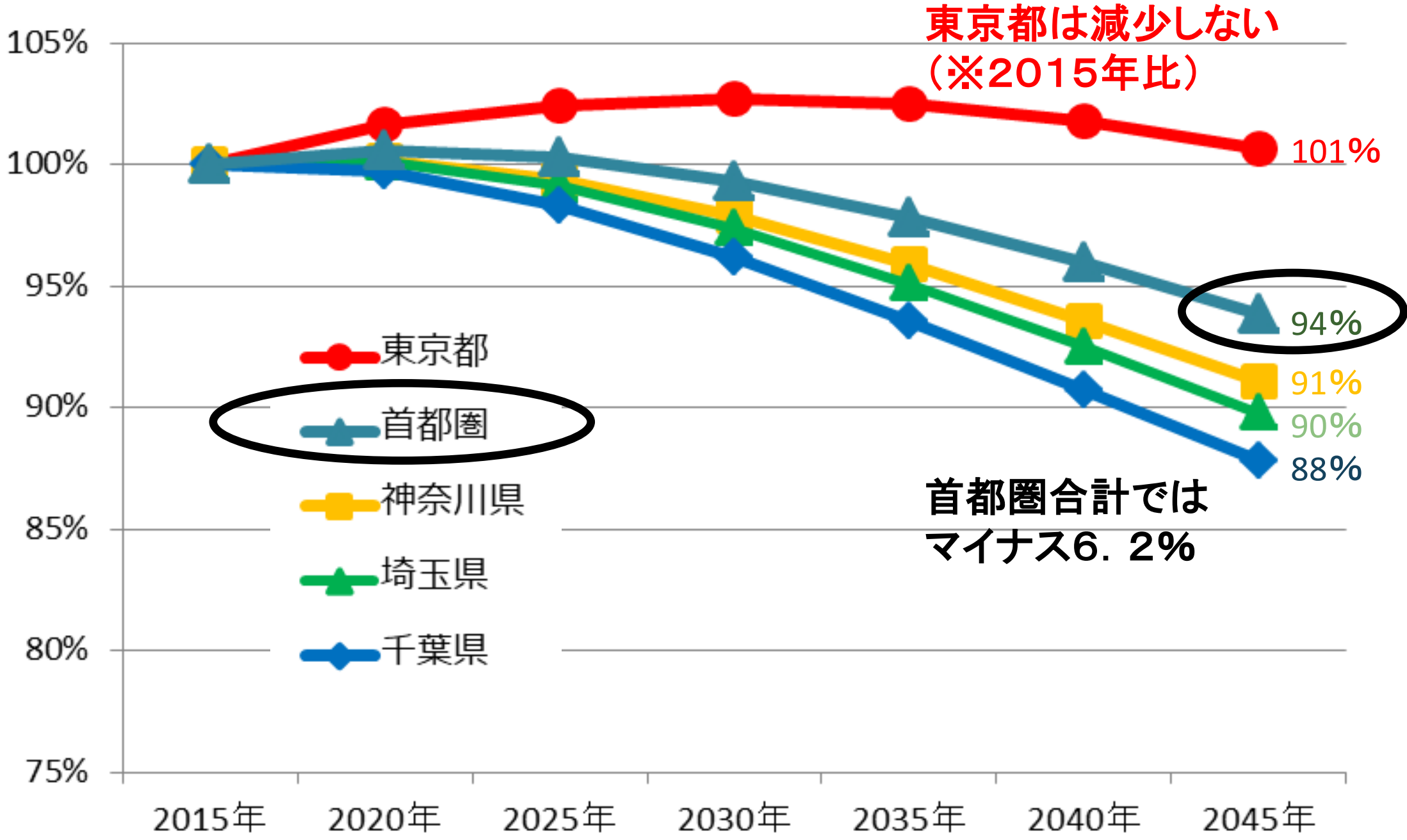
タイプ② これから負動産 “にしない”

財産価値はあっても借り入れが多すぎて、収入より返済等の支出が上回る不動産

本来的には財産価値があるにもかかわらず、土地代金、建築費用の借り入れが多すぎて、その不動産からの収入よりも返済などの支出が多くなり、借り入れの返済ができなくなってしまう収支がマイナスの“負動産“

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

2045年までの首都圏の人口推計（ 2015年基準 ）

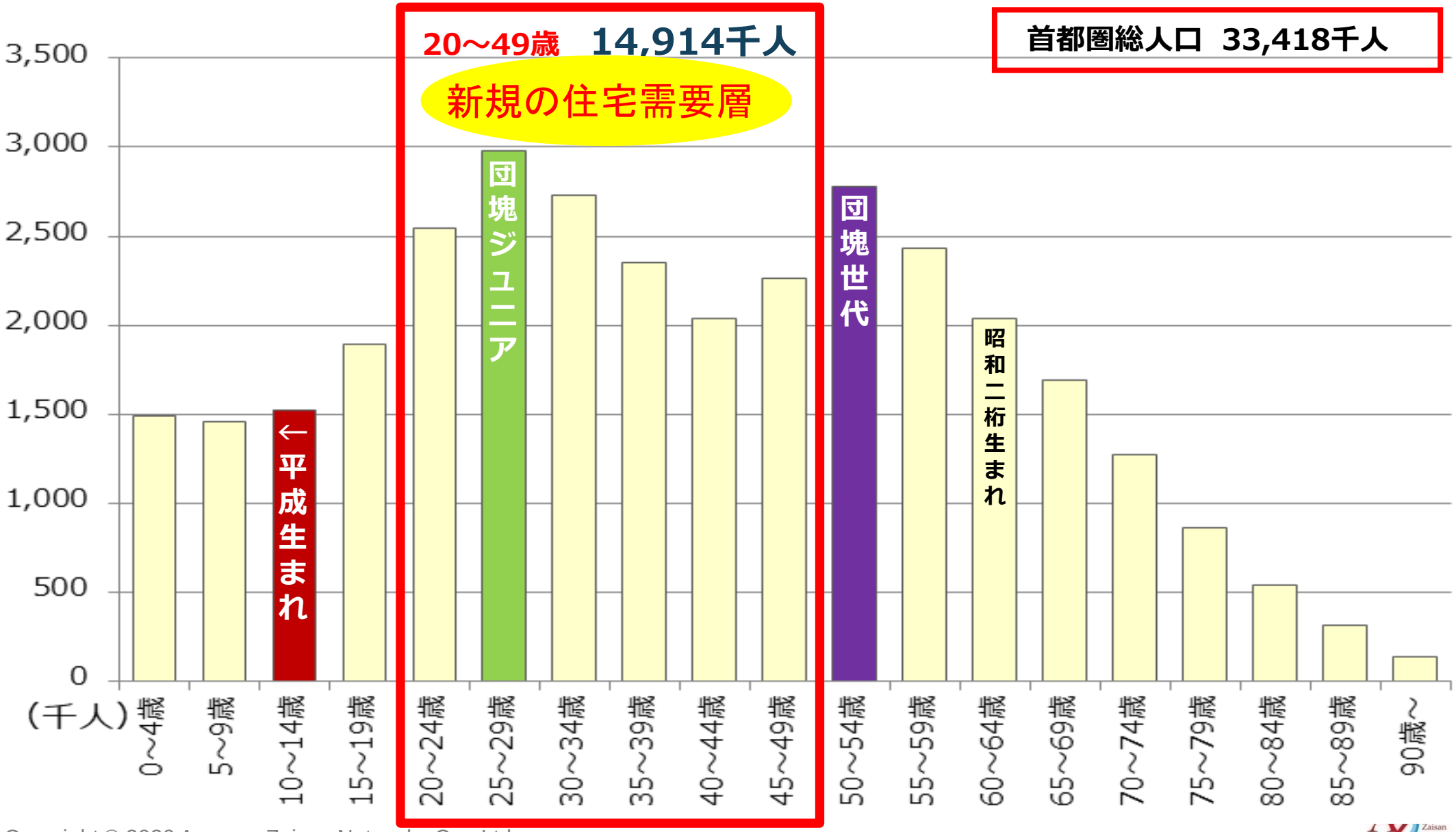


出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

出所：総務省 統計局統計調査部国勢統計課
（国勢調査による実績値）

2000年(H12年)　　20年前

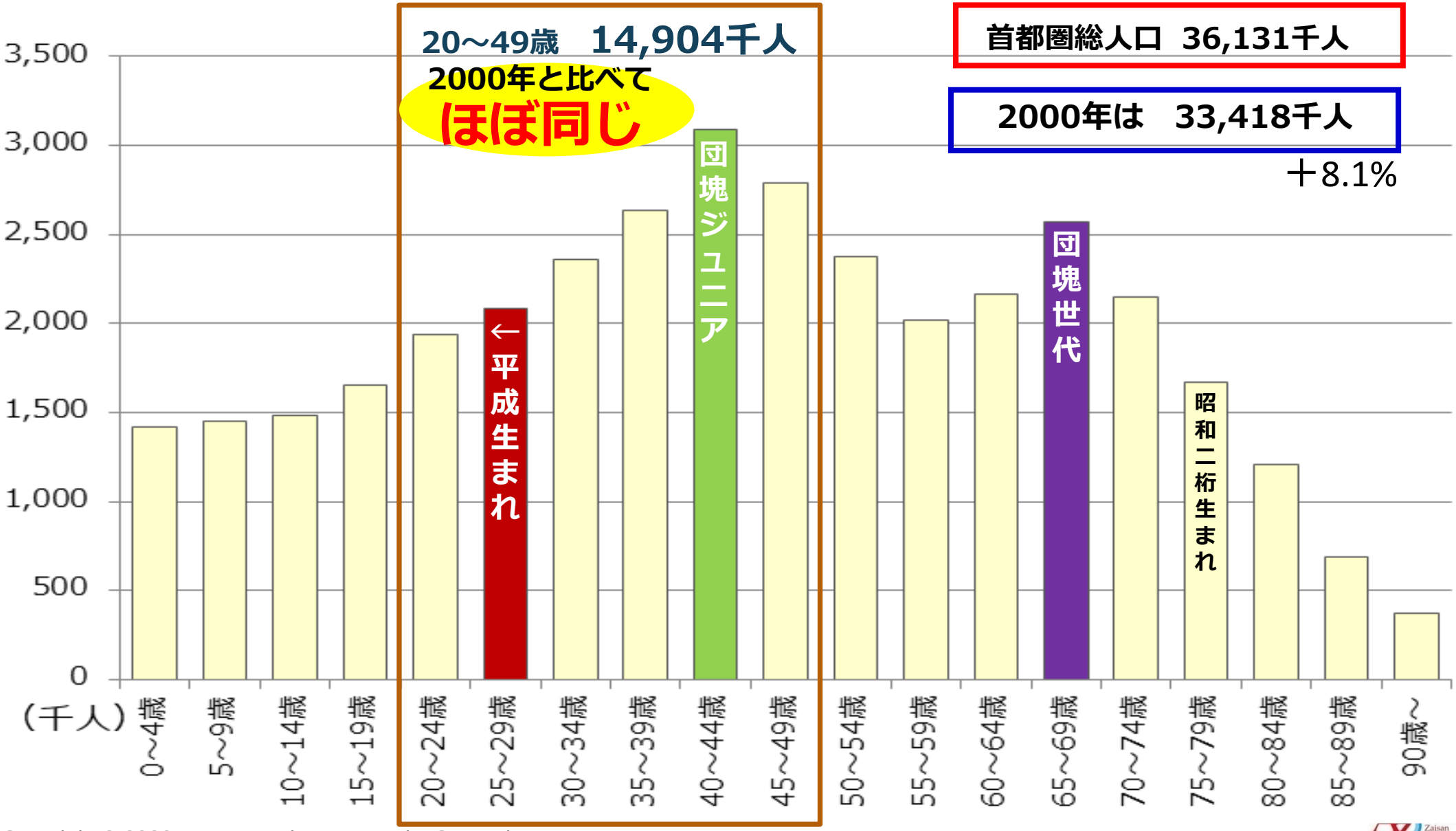


Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

出所：総務省 統計局統計調査部国勢統計課
（国勢調査による実績値）

2015年(H27年)　　5年前

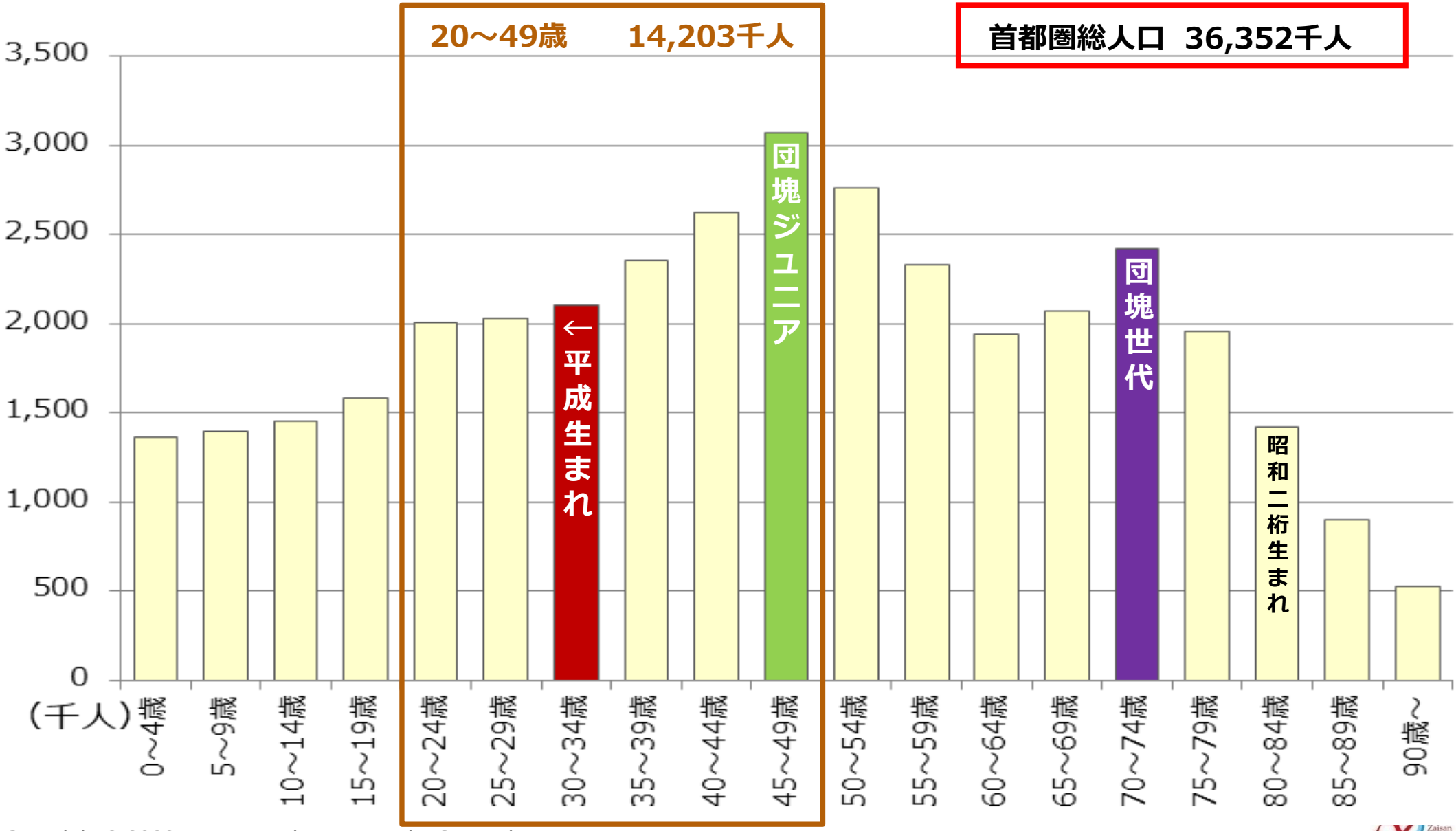


Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

2020年(H32年)　今年

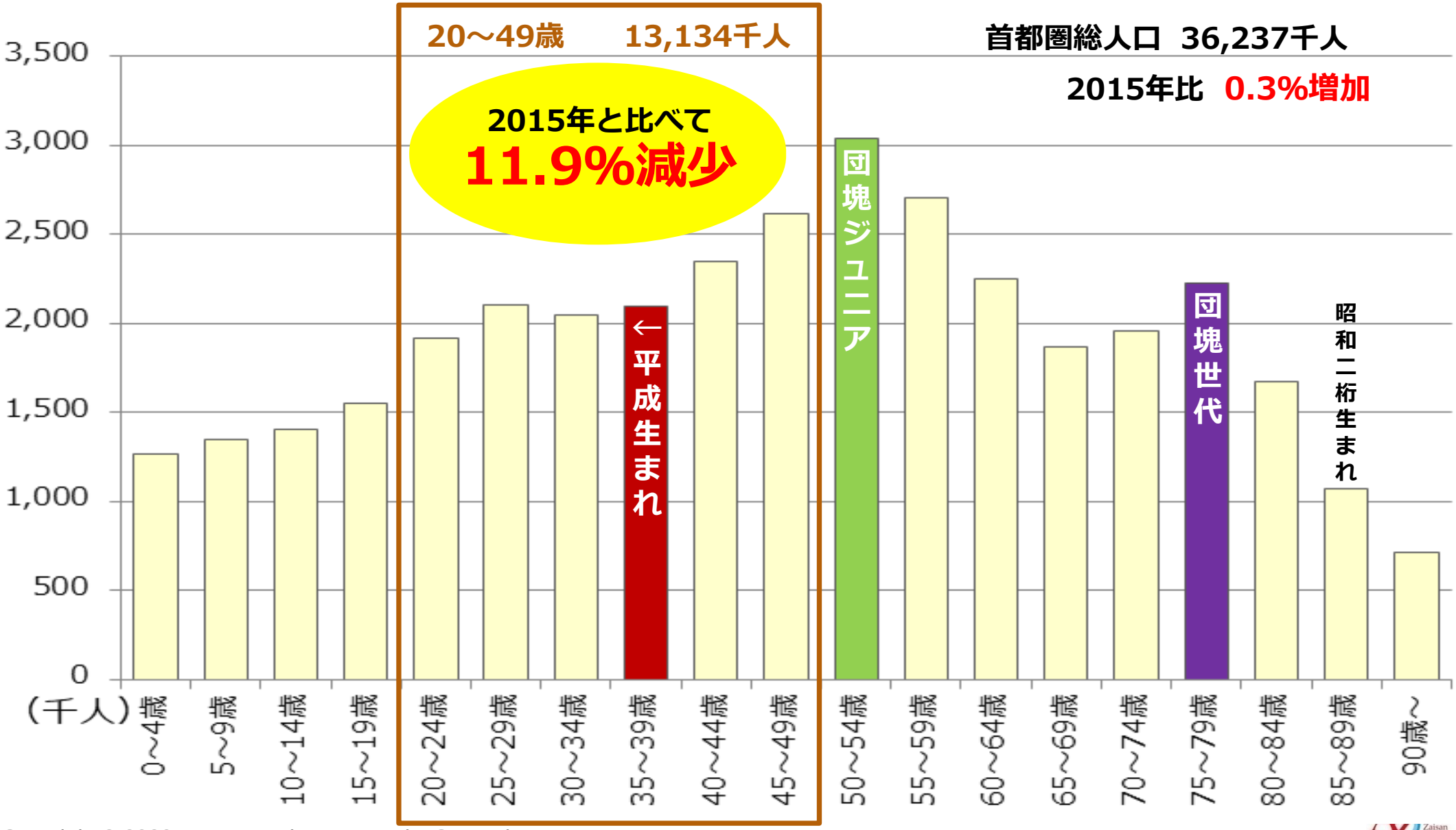


Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

2025年(H37年)　　5年後

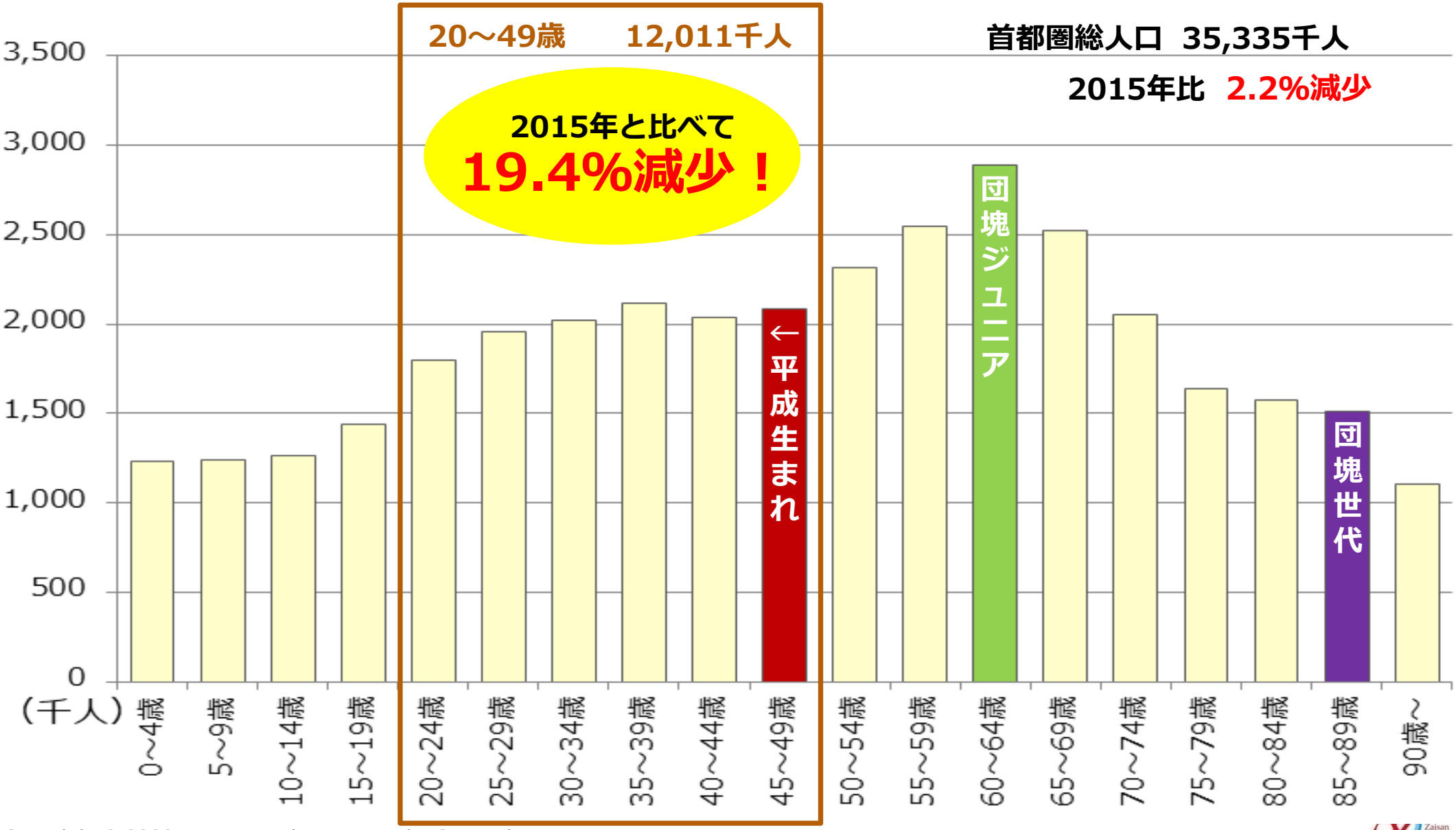


Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

2035年(H47年)　　15年後

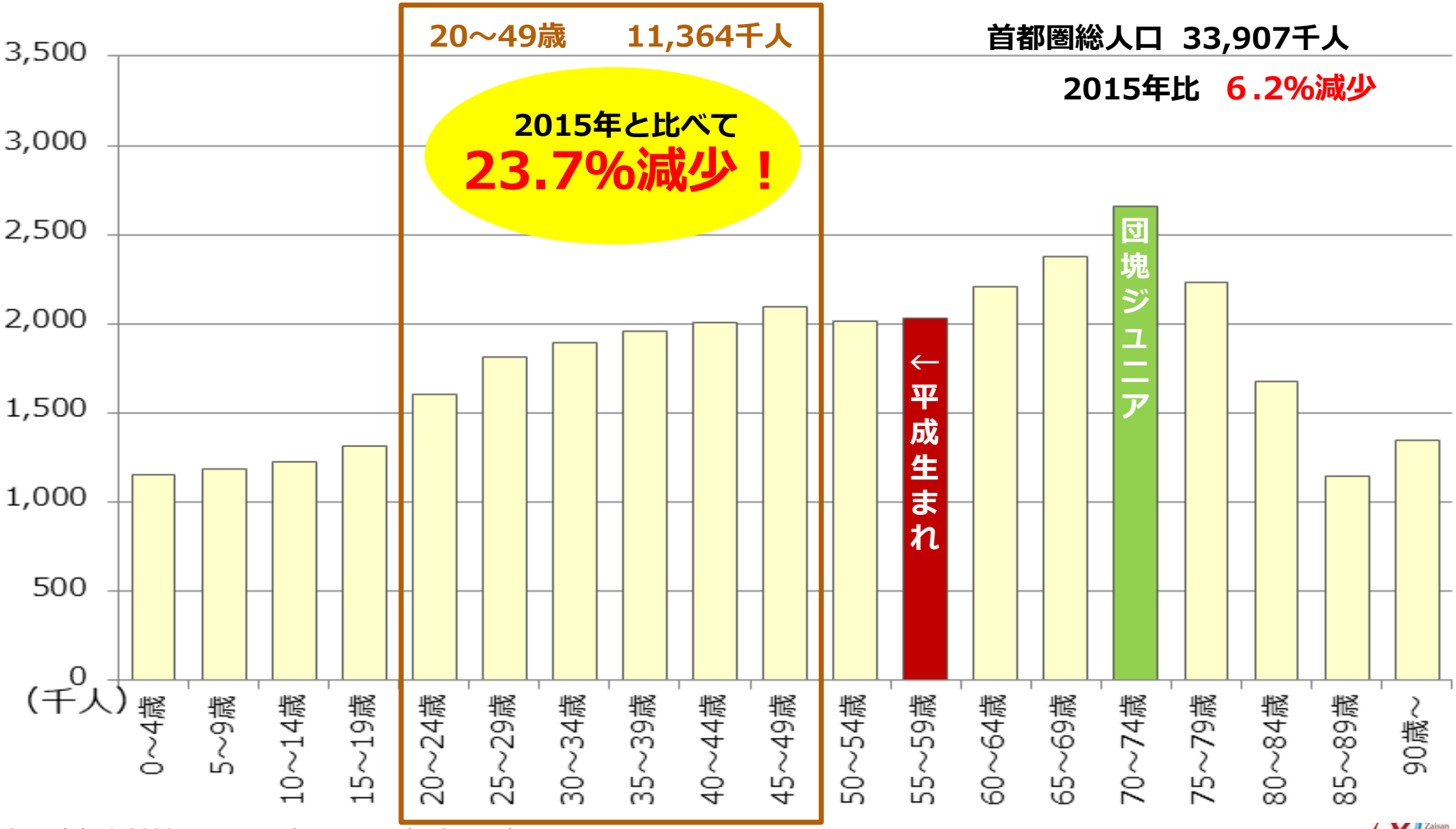


Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

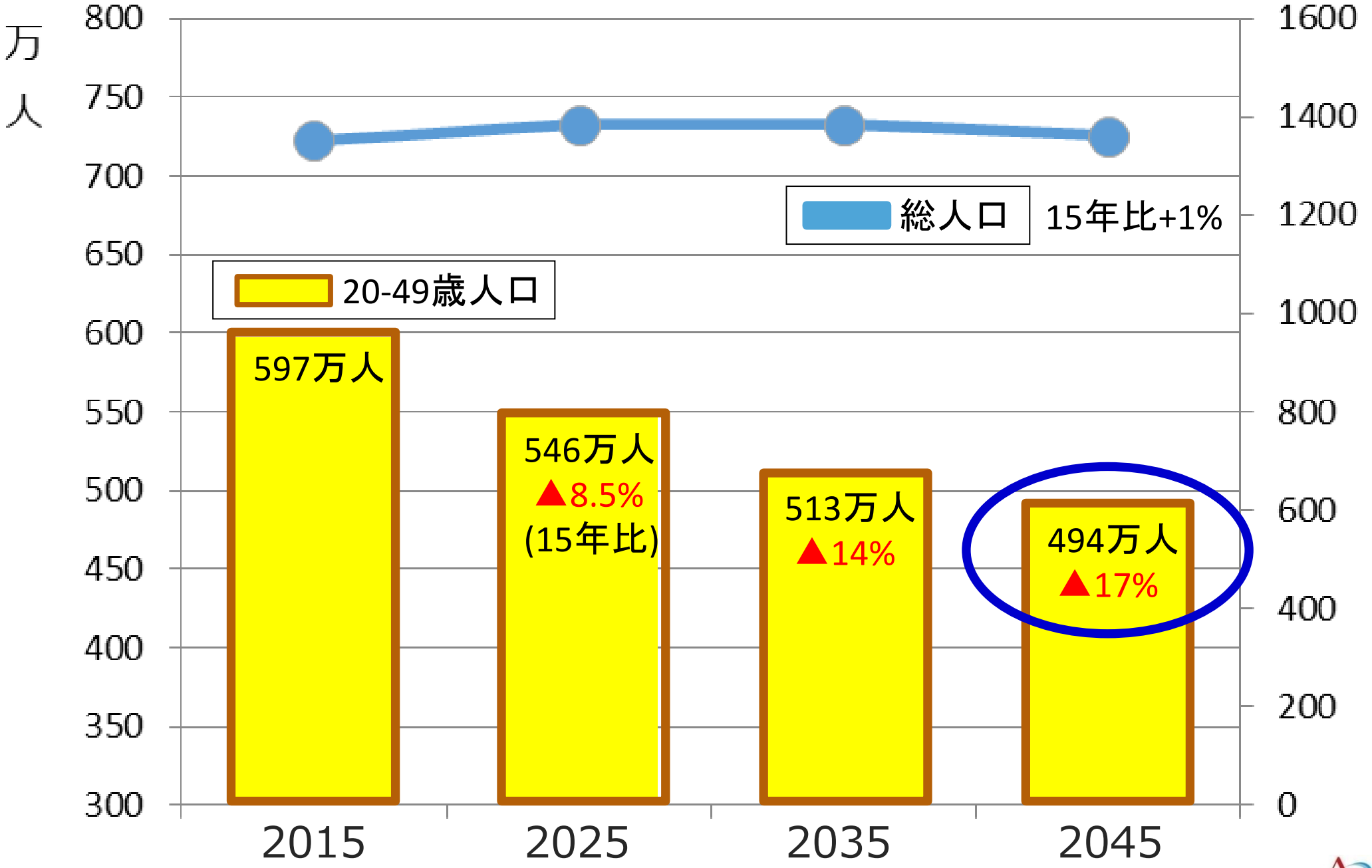
2045年(H57年)　　25年後



Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ 東京都の総人口及び20～49歳（新規住宅需要層）の人口推計

出所：国立社会保障・人口問題研究所 「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)



Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

東京都　区市別20歳～49歳人口推計
2015年に対する増減

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
東京都	–	−3%	−9%	−12%	−14%	−15%	−17%
23区							
足立区	–	−7%	−15%	−19%	−22%	−23%	−25%
葛飾区	–	−5%	−12%	−15%	−17%	−18%	−21%
世田谷区	–	−5%	−12%	−16%	−18%	−18%	−19%
練馬区	–	−3%	−7%	−10%	−12%	−14%	−16%
大田区	–	−1%	−4%	−6%	−8%	−9%	−11%
板橋区	–	1%	−2%	−4%	−6%	−7%	−9%
目黒区	–	0%	−2%	−5%	−6%	−6%	−7%
江東区	–	1%	−2%	−3%	−3%	−4%	−5%
港区	–	5%	4%	3%	2%	2%	1%
中央区	–	4%	3%	3%	3%	3%	3%

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

東京都　区市別20歳～49歳人口推計
2015年に対する増減

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
東京都	–	–3%	–9%	–12%	–14%	–15%	–17%
23区							
足立区	–	–7%	–15%	–19%	–22%	–23%	–25%
葛飾区	–	–5%	–12%	–15%	–17%	–18%	–21%
世田谷区	–	–5%	–12%	–16%	–18%	–18%	–19%
練馬区	–	–3%	–7%	–10%	–12%	–14%	–16%
大田区	–	–1%	–4%	–6%	–8%	–9%	–11%
板橋区	–	1%	–2%	–4%	–6%	–7%	–9%
目黒区	–	0%	–2%	–5%	–6%	–6%	–7%
江東区	–	1%	–2%	–3%	–3%	–4%	–5%
港区	–	5%	4%	3%	2%	2%	1%
中央区	–	4%	3%	3%	3%	3%	3%

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

東京都　区市別20歳～49歳人口推計
2015年に対する増減

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
東京都	–	−3%	−9%	−12%	−14%	−15%	−17%
市部							
福生市	–	−13%	−26%	−36%	−45%	−53%	−60%
羽村市	–	−10%	−22%	−29%	−34%	−39%	−44%
青梅市	–	−9%	−20%	−27%	−33%	−38%	−43%
八王子市	–	−7%	−17%	−24%	−29%	−32%	−35%
町田市	–	−7%	−16%	−22%	−26%	−28%	−30%
立川市	–	−4%	−10%	−13%	−17%	−19%	−22%
府中市	–	−5%	−12%	−16%	−18%	−20%	−22%
三鷹市	–	−4%	−10%	−14%	−17%	−17%	−18%
調布市	–	−1%	−9%	−13%	−15%	−16%	−18%
小金井市	–	−3%	−6%	−10%	−12%	−14%	−16%

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

東京都　区市別20歳～49歳人口推計
2015年に対する増減

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
東京都	－	−3%	−9%	−12%	−14%	−15%	−17%
市部							
福生市	－	−13%	−26%	−36%	−45%	−53%	−60%
羽村市	－	−10%	−22%	−29%	−34%	−39%	−44%
青梅市	－	−9%	−20%	−27%	−33%	−38%	−43%
八王子市	－	−7%	−17%	−24%	−29%	−32%	−35%
町田市	－	−7%	−16%	−22%	−26%	−28%	−30%
立川市	－	−4%	−10%	−13%	−17%	−19%	−22%
府中市	－	−5%	−12%	−16%	−18%	−20%	−22%
三鷹市	－	−4%	−10%	−14%	−17%	−17%	−18%
調布市	－	−1%	−9%	−13%	−15%	−16%	−18%
小金井市	－	−3%	−6%	−10%	−12%	−14%	−16%

出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

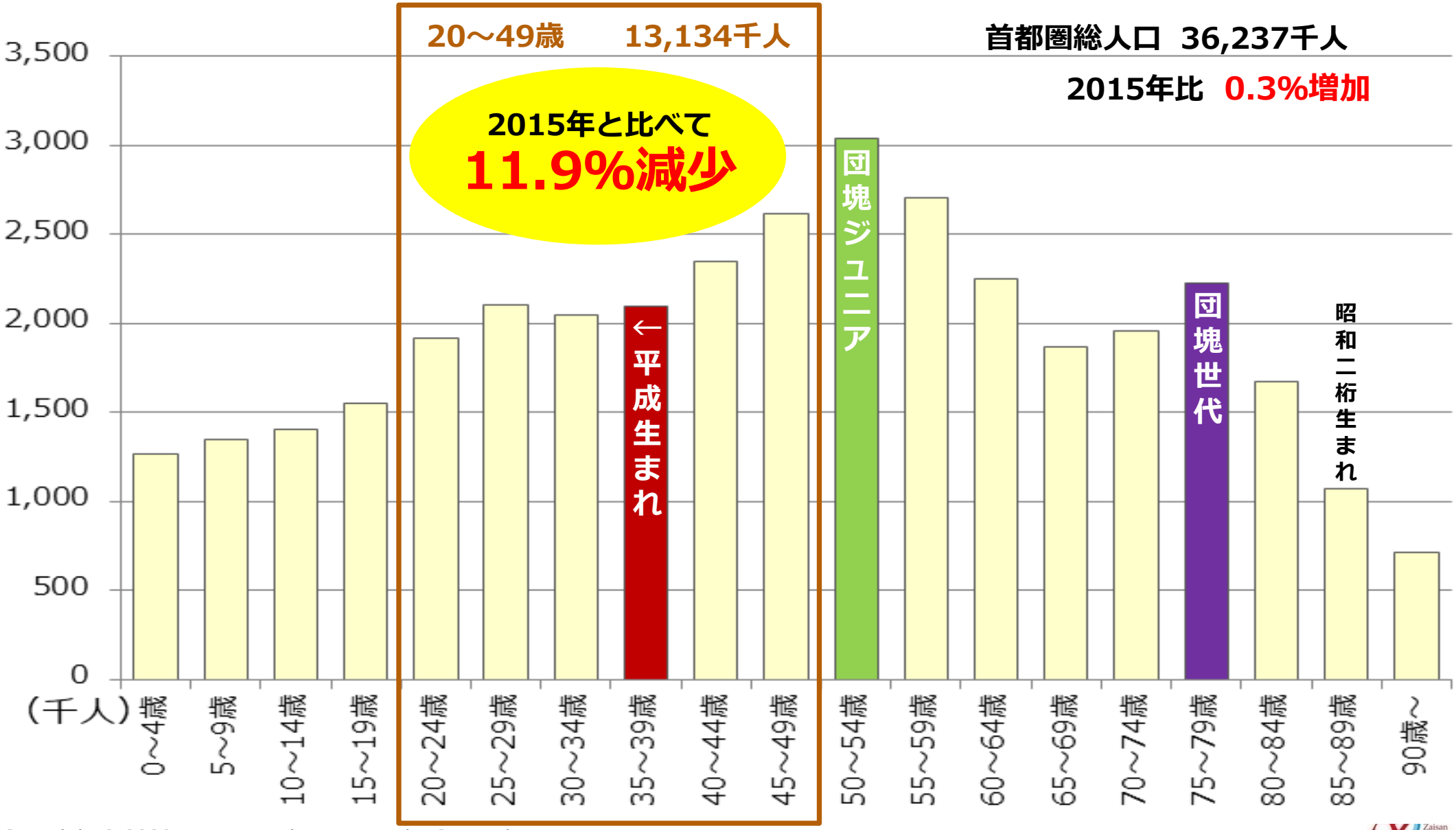
負動産化を助長する

サブリース
２０２５年問題

■ 首都圏の年齢区分別人口構成

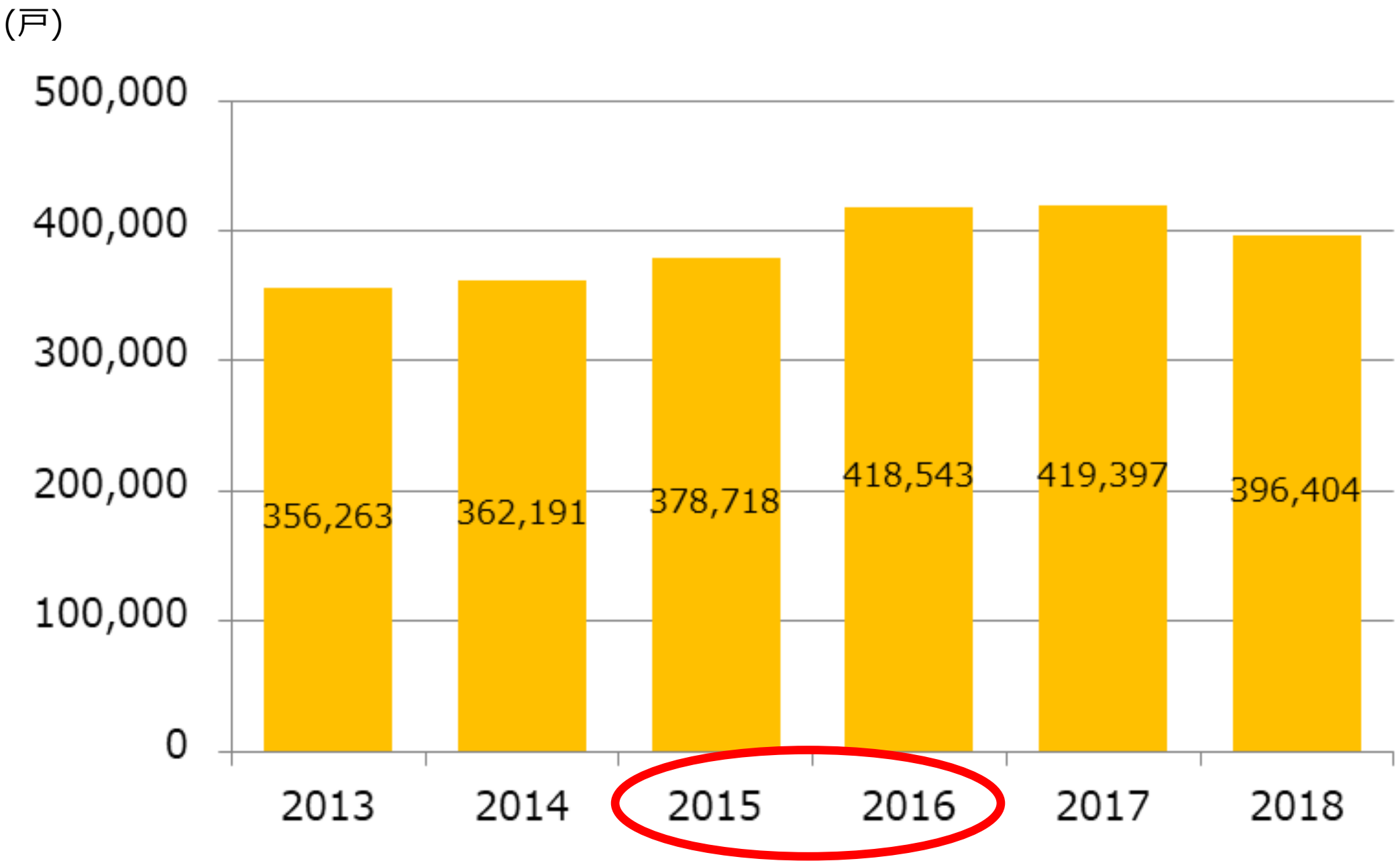
出所：国立社会保障・人口問題研究所
「日本の将来推計人口」(平成30年3月推計)

2025年(H37年)　　5年後



Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

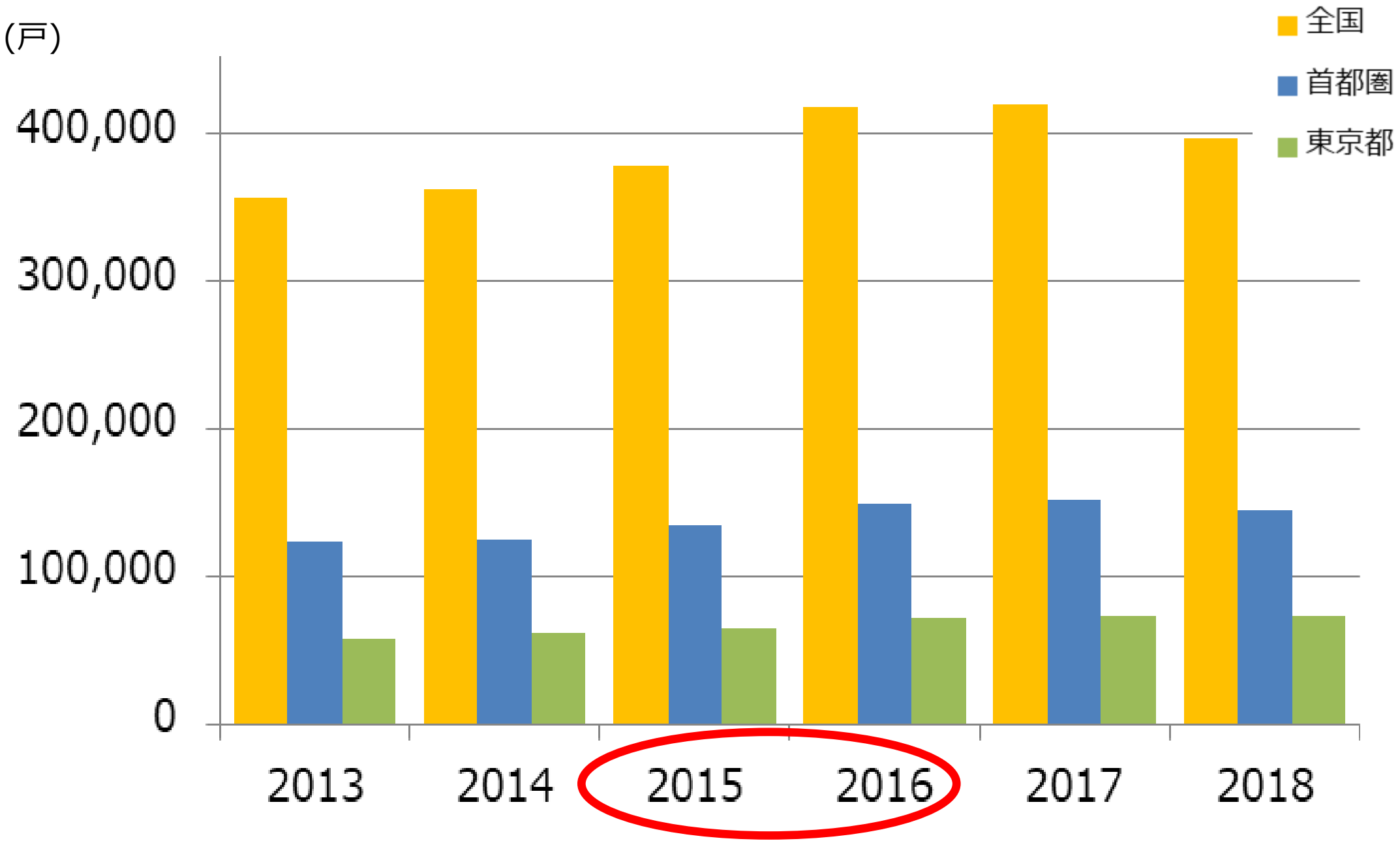
■貸家の住宅着工件数の推移（全国）



出所：国土交通省　月報　令和元年11月分（令和元年12月26日　更新）

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■貸家の住宅着工件数の推移（全国～首都圏～東京都）



出所：国土交通省　月報　令和元年11月分（令和元年12月26日　更新）

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ サブリース契約における契約の解除（解約）の条文例①

第〇〇条（契約の解除）

**　甲又は乙は６ケ月の予告期間をもって本契約の解約を相手方へ通知できるものとし、この場合は予告期間の満了と同時に本契約は終了する。**

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ サブリース契約における契約の解除（解約）の条文例②

第〇〇条（契約の解除）

　乙は、第□条第△項の規定に従って、経済状況の変化、近隣における賃料相場の変動を考慮して保証家賃額の改定を行ったにもかかわらず、**甲が保証家賃額の改定を承諾しない場合**、乙は直ちに本契約を解除することができる。

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

■ サブリース契約における契約の解除（解約）の条文例③

第〇〇条（契約の終了）

　甲が本契約に違反し、乙が催告したにもかかわらず甲が是正しないとき又は本契約に定められた甲と乙との協議が整わないことにより、本契約を継続することが著しく困難な状態になったときは、乙は催告のうえ、本契約を解除することができるものとします。

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.

『サブリース2025年問題』

建築サブリース会社に全てを任せきっているオーナーは、契約を解除されるとアパート経営ができないので、**大幅な保証家賃の値下げ**を受け入れざるを得ない！

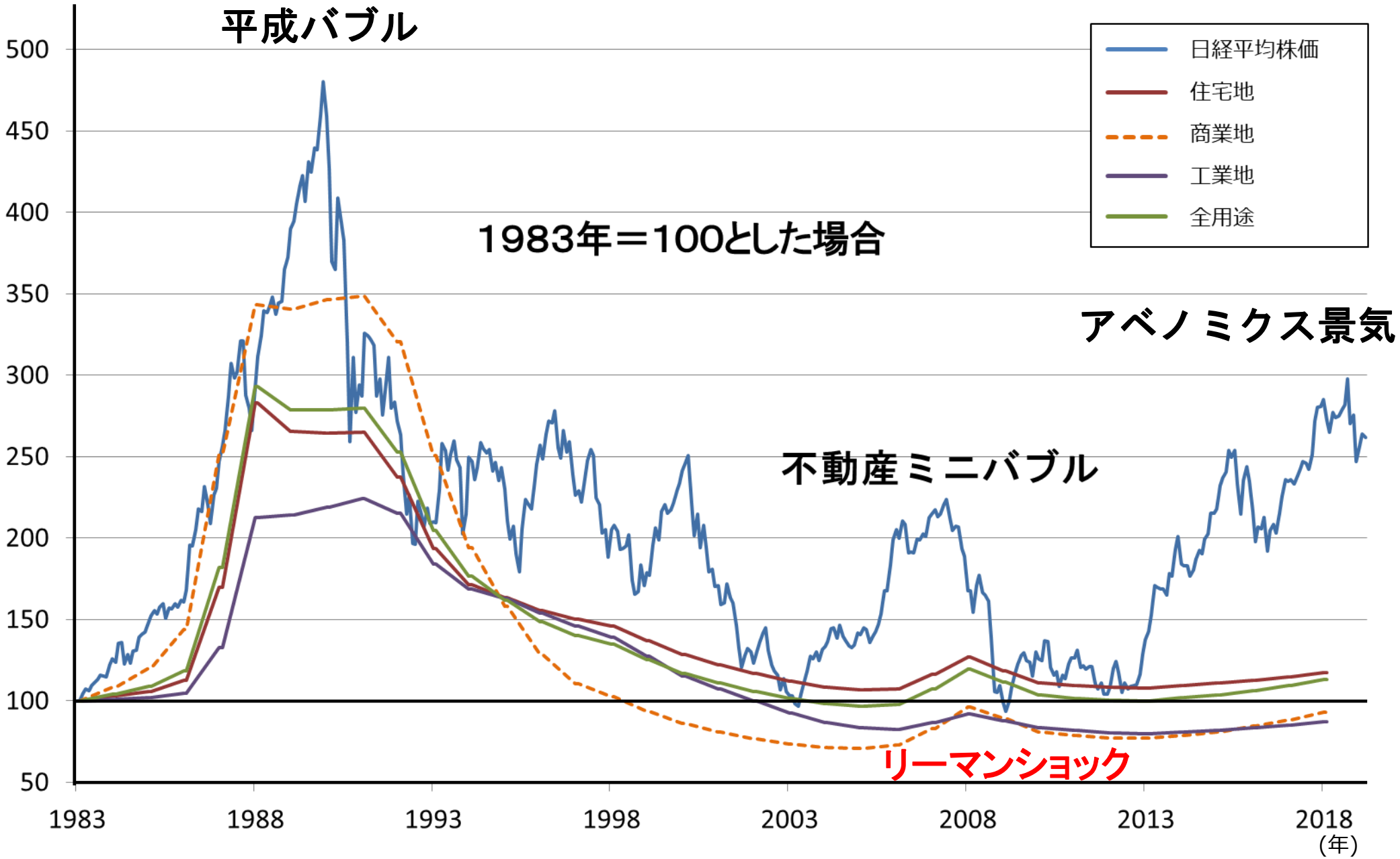
改定の都度、家賃が下落し、返済困難 ⇒ “負動産”に

サブリース２０２５年問題が起こる理由

① ２０２５年から、東京都でも
新規の住宅需要層（20歳～49歳）
人口が大きく減少していく

② ２０２５年には、相続税対策で
建てたアパートの多くが保証家賃の
固定期間（１０年）を経過するため
家賃の大幅な値下げ要求が常態化
する

■日経平均株価と公示地価累積変動率(東京都)の推移(1983年～2018年)

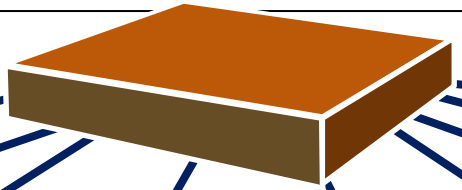


出所：東京の土地2017（土地関係資料集）

■有効活用コンサルティングの基本的な考え方

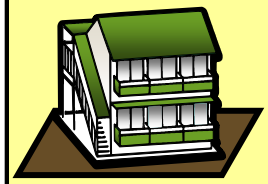
財産全体を見て最有効活用方法を検討する

土地500坪



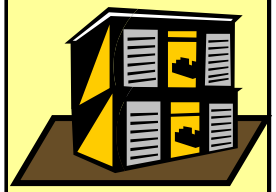
なにもしない

アパート マンション



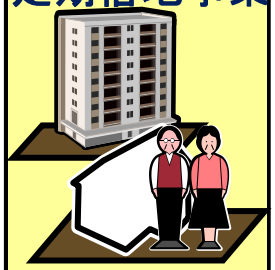
土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

トランクルーム ガレージハウス



土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

等価交換 定期借地事業



土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

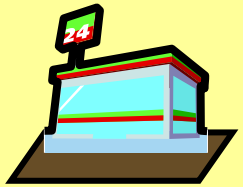
老人ホーム（特定施設）

土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

認可保育園

土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

コンビニ・スーパー・レストラン・カフェ

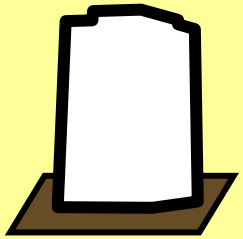


土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

戸建賃貸住宅

土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

都心の収益物件に組み換え



土地相続税 評価額	
資金計画	
収　入	
支　出	
手残り	

相続対策ビジネスプレーヤーからの提案

注意点！

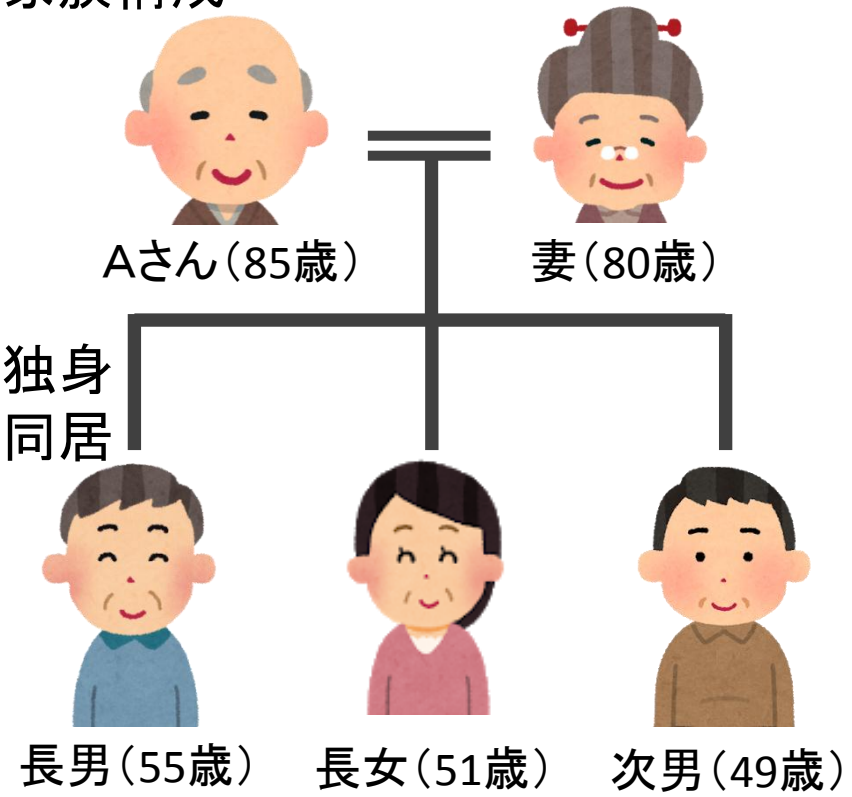
相続税ばかりを気にしすぎない！

節税対策に偏ることは過剰債務などの落とし穴にはまり易いだけでなく税制が変わることにより見込んだ効果が出なくなり相続税の納税に困ってしまうということになりかねない

節税中心の
相続対策の発想から
収入を上げることにより
キャッシュフロー
相続から財産を守る
相続対策の
発想に頭を切り替える！

■成功事例　隣人の協力を得て、将来の相続税納税と負動産を不動産にして有効活用に成功！

家族構成

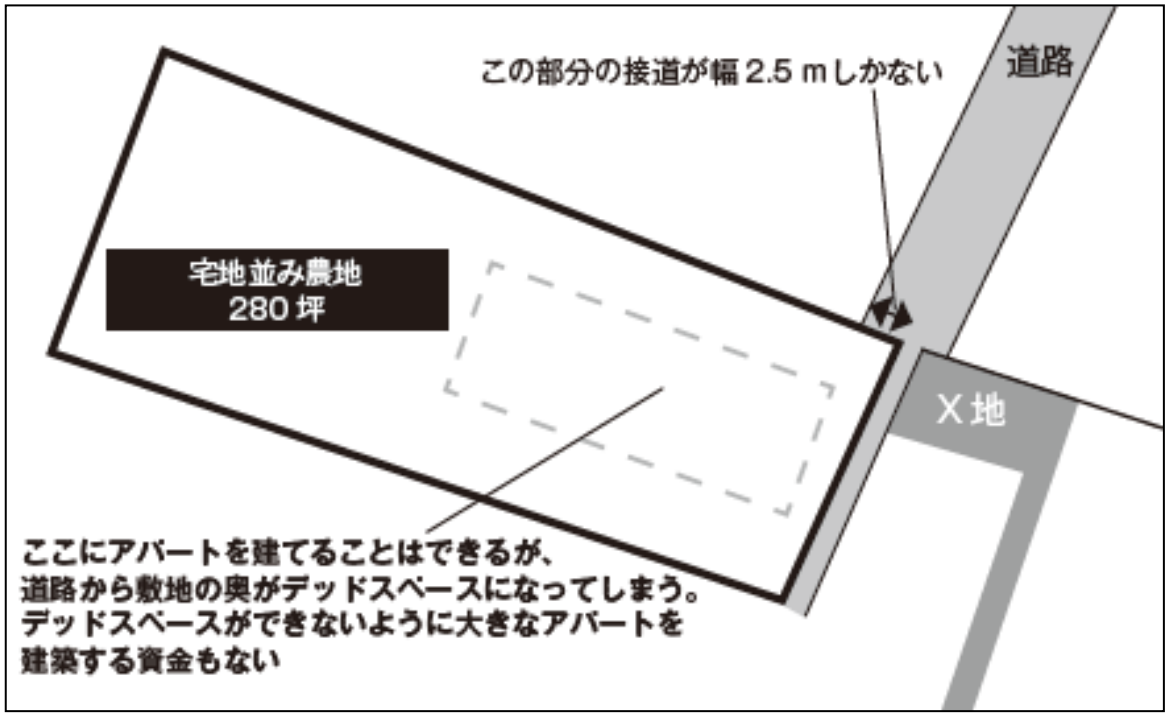


財産構成（相続税評価額）
- 不動産 2億8500万円
  （内訳）自宅、長女自宅、アパート2棟
  宅地並み農地（約280坪）
- 預貯金 1500万円
- 借入金 6000万円

Aさんは、相続税（納税資金）が心配

建築サブリース会社から相続対策のため280坪の宅地並み農地に長屋タイプのアパート建築の提案を受けていた
何も相続対策をしなければ、宅地並み農地を売却するしかないが、安くしか売却できない

宅地並み農地の問題点　＜接道2．5m＞



■成功事例　隣人の協力を得て、将来の相続税納税と負動産を不動産にして有効活用に成功！

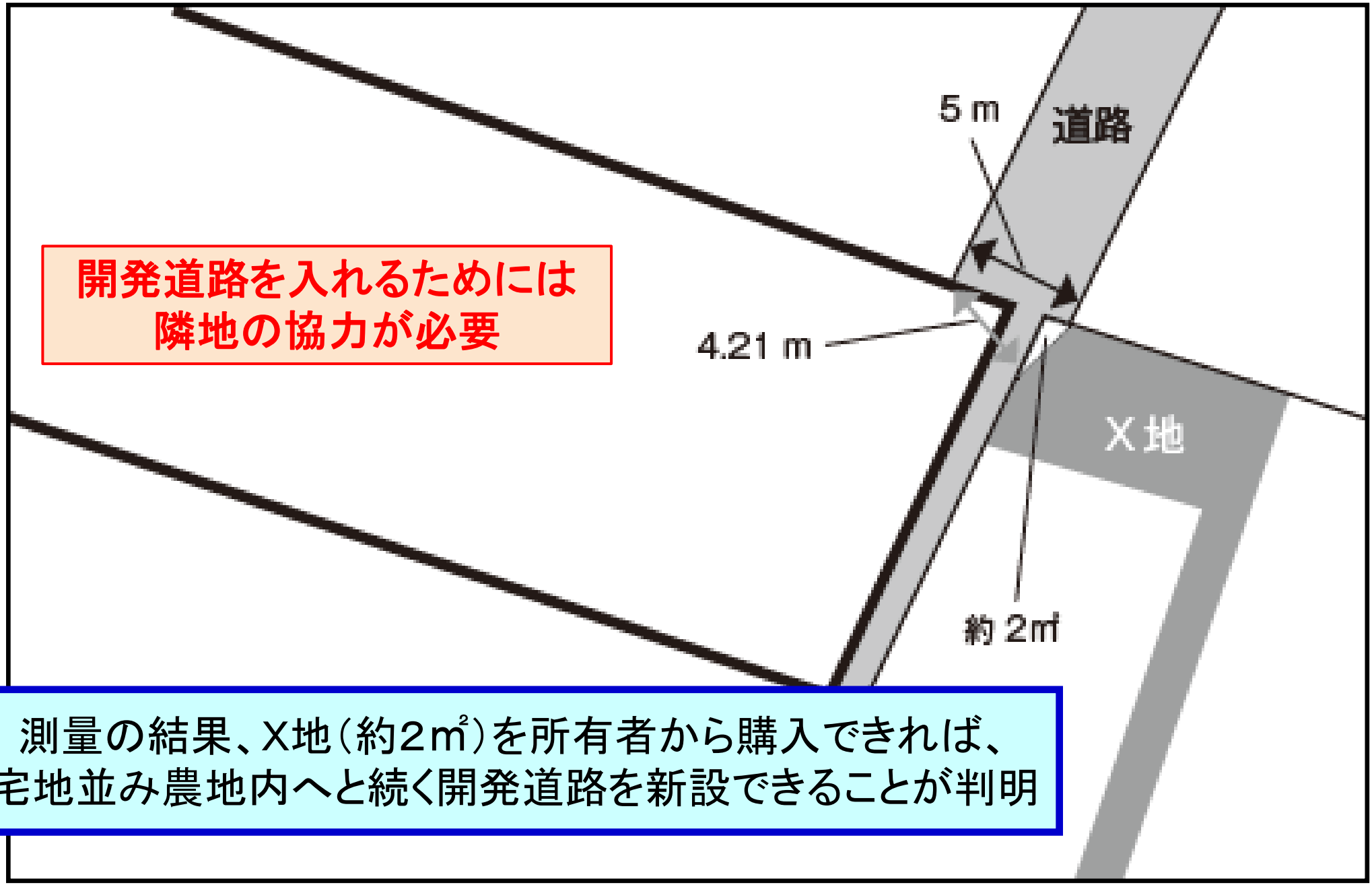
課 税 資 産	約3億円
一次相続税	2500万円
二次相続税	1400万円
合計	3900万円
納税資金不足	2400万円

Aさんは現金が少なく、多額の借り入れが必要になるが、接道2．5mの土地は一部売却して自己資金を用意する事が出来ない。アパート建築はリスクが大きいので、私たちは建築サブリース会社の提案は「やめたほうがいい」とアドバイス

土地を高く売却もしくは、有効に活用するためには、宅地並み農地に幅5mの道路に接道させなければならない

接道2．5mの土地は、分割して活用・売却ができず価値が低い

■成功事例　隣人の協力を得て、将来の相続税納税と負動産を不動産にして有効活用に成功！

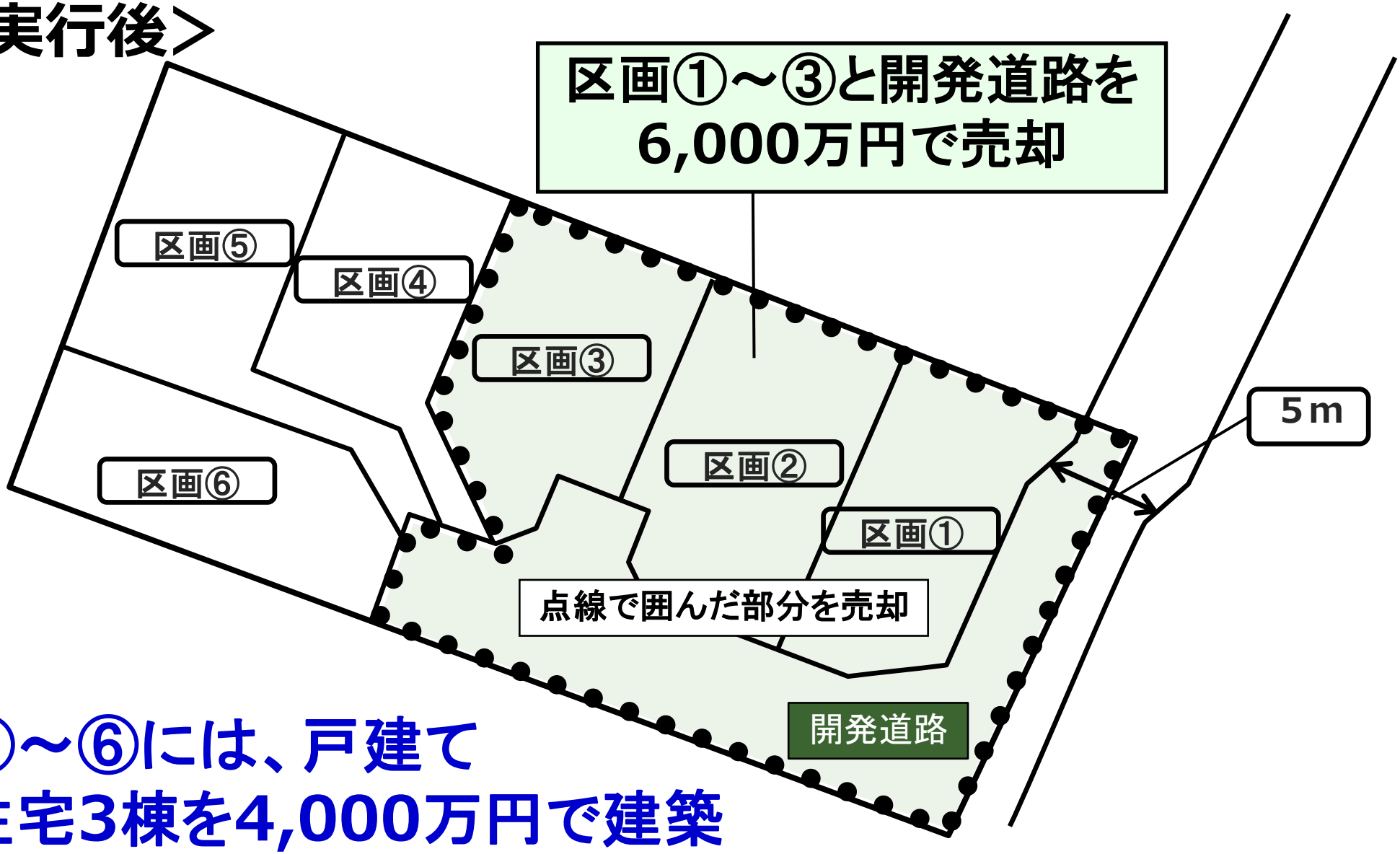


開発道路を入れるためには隣地の協力が必要

測量の結果、X地（約2㎡）を所有者から購入できれば、宅地並み農地内へと続く開発道路を新設できることが判明

■成功事例　隣人の協力を得て、将来の相続税納税と負動産を不動産にして有効活用に成功！

＜対策実行後＞



区画④～⑥には、戸建て
賃貸住宅3棟を4,000万円で建築
⇒サブリース契約を締結して、月35万円以上の安定収入に

■成功事例　隣人の協力を得て、将来の相続税納税と負動産を不動産にして有効活用に成功！

■成功事例　隣人の協力を得て、将来の相続税納税と負動産を不動産にして有効活用に成功！

＜対策実行まとめ＞

戸建て賃貸住宅の建築は計4社でコンペを実施し　3棟で総事業費　約4000万円

建築費のうち約1000万円は借入だが、好条件を提示した管理会社と3棟一括でサブリース契約を締結。空室が出てもローン返済には困らない仕組みを構築

課税資産	約2億5000万円
一次相続税	1900万円
二次相続税	900万円
相続税合計	2800万円

Aさんは生命保険の非課税枠を使っていなかったため、相続対策として2000万円で一時払い生命保険に加入

現預金は1000万円※だが、相続発生時には生命保険金2000万円が入ってくるため、納税資金の心配はなくなった（保険金の受取人は子どもたち3人を指定）

無収入だった宅地並み農地を一部売却して6000万円を手にしただけでなく、残った土地から月35万円以上の安定収入が入るようになり、Bさんには家計にも余裕が生まれた

※対策実行前にあった現金（1500万円）は、金利の高かった借入金の一部を返済みの為

■ After2020年“負動産にしない”不動産相続対策とは？

①借り入れをしすぎない （フルローンでの投資では、将来の家賃下落に耐えられない、３～４割の家賃下落があっても借り入れの返済が十分可能な資金計画を立てる。すでに行ってしまった方は、試算結果によっては、できるだけ債務を減らす方努力が必要となる。）

②サブリース（建築サブリース会社）を過信しない “サブリース２０２５年問題” に備える

③節税中心の相続対策の発想から収入を上げることにより、相続から財産を守る相続対策の発想に頭を切り替える！

④専門家の意見を取り入れ、複数の選択肢を十分に検討する

Copyright © 2020 Aoyama Zaisan Networks Co., Ltd.