

港北ニュータウンのより良い街づくりのために

土地活用

の 手引き



はじめに



港北ニュータウン事業も、地権者の皆様方をはじめ横浜市、住宅・都市整備公団の並々ならぬご尽力によりまして、ようやく本格的な土地利用が開始されてまいりました。特に市営高速鉄道3号線の延伸工事も見えてまいりました。またニュータウンの目玉でありますタウンセンターにつきましても、地権者の皆様と種々お話し合いをすすめている状況であります。

このような時期を迎えて、これからの土地利用をどうすすめていったらよいかを、港北ニュータウン事業推進連絡協議会と財団法人港北ニュータウン生活対策協会におきまして「市民参加のまちづくり」を実践していくために、関係機関のご協力のもとに緑ゆたかな健康で文化的な街づくりを推進するための手引書を作成いたしました。

地権者の皆様方におかれましては、皆様の手元に返ってきた土地をどう使っていくかを考えるときの参考にして戴ければ幸いです。

地権者の皆様方のご協力により、私達のこの港北ニュータウンを、地域の歴史と文化を受け継いだ美しい住みよいふるさととして創りあげてまいりますため、更なるご支援・ご協力を賜われますようお願い申し上げます。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会会長
財団法人港北ニュータウン生活対策協会理事長

鈴木 馨



目次

はじめに

1 手引の使い方	○土地活用をお考えのあなたに	1
2 土地活用の基礎知識	○土地活用を考える時、検討すべきことは？	3
	○土地利用を分類すると…	5
	○活用目的が重要ポイント	7
	○計画をたてる時に注意することは…	8
3 土地利用と税金	○土地・建物にはどんな税金がかかるか	11
	○土地利用によって税金の額が違ってくる	12
	○相続税の場合について比較してみると…	15
4 土地活用の手法	○土地活用の手法を分類すると…	19
	○マンションを建てる時、利用できる手法は？	21
	○手法の選択は目的と条件を考えて	23
5 共同での土地活用	○こんな場合には共同利用がお得	27
	○共同利用でトクする訳	27
	○土地や建物の権利はどうなる？	29
6 不動産経営の基礎知識	○不動産経営を考える場合のポイントは？	31
	○どんな費用がかかるのだろう	33
7 資金の調達方法	○建設資金でお困りのあなたに	35
8 有効活用事例の紹介		37
9 土地活用の相談先		47

おわりに

1 手引きの使い方

土地活用をお考えの あなたに

ひと口に土地活用と言ってもいろいろな方法が考えられます。自分で喫茶店経営をやることもできますし、マンションを建てて賃貸経営を行うことも考えられます。場合によっては、その土地を売ったり、駐車場として貸すことも土地活用ということになります。

このようにいろいろな方法があると、いざどこかに決めようとしても、みなさんは不動産の専門家ではありませんから、なかなか決められないというのが実状だと思います。

たとえどこかに決めたとしても、経営のことや税金のことなどを考えますと、不安が残ったり、わずらわしいと感じる人が大半ではないでしょうか。

確かに土地活用は簡単ではありません。いろいろな契約を結ぶこともありますし、税金や法律や経営の知識も必要です。

これをすべて個人でやろうとすると大変ですの、なかなか土地活用に踏み切れないということになってしまいますが、すべてを個人でやる必要はありません。専門家のチエを借りて、みなさんの負担をなるべく少なくすることも必要です。

この手引では、土地活用について最低限必要な

知識をまとめていますが、同時に、みなさんの負担をいろいろな意味でできるだけ軽くするような方法についても紹介しています。

もちろん、この手引で土地活用のすべてがわかるというものではありません。もう少し詳しいことがお知りになりたい方は、各分野の専門のパンフレットや図書などを入手して読んでもらうか、あるいは公的な相談窓口やその分野での専門機関などに問い合わせることも必要になります。この手引は、そのための“道案内役”でもあります。

最初から順番に読み進めても結構ですし、それはどうもという方は、まず、あなたが土地活用についてお知りになりたいところから読んでみて下さい。

この手引をみなさんが土地活用を考える手がかりとして利用していただき、みなさんが、新しい街づくり、みなさんのニュータウンづくりに積極的に参加していただければ幸いです。





●こんなことでお困りのあなたは

■まずここを読んで下さい。

○いろいろな土地利用についての情報や知識がない。

② 土地活用の基礎知識

○税金がどうなるか不安だ。

③ 土地利用と税金

○事業についての知識やノウハウがない。

④ 土地活用の手法

○新しく事業を行うのはわずらわしい。

⑤ 共同での土地活用

○それなりの知識はあるが、なんとなく不安だ。

⑥ 不動産経営の基礎知識

○敷地の規模が小さい。形状が悪い。

⑦ 資金の調達方法

○建設資金をどう工面したらよいか悩んでいる。

⑧ 有効活用事例の紹介

○土地利用や税金、経営などについて相談する相手がいない。

⑨ 土地活用の相談先

2 土地活用の基礎知識

土地活用を考える時 検討すべきことは？

これまでの土地利用をやめて、新しい土地利用（土地活用）を行う時には、いろいろなことを考え、決めていかなければなりません。特に、施設の建設を伴う土地活用の場合には、右の図のようにさまざまな手順と段階を踏んでいく必要があります。

ここでは、土地を活用しようとする場合に検討しなければならないことがらについて考えてみましょう。

●土地活用の目的は？

いまお金が必要なのか、長期的に安定した収入が得たいのか、相続税対策として考えているのかといった土地活用の目的によって土地利用の方法や利用できる手法も違ってきます。

→「活用目的が重要ポイント」（1ページ）参照

●土地活用の方法は？

その土地を自分で使うのか、貸すのか、売なのか、また、建物を建てるのかどうかなどによって、財産としての価値や税金の額、収入の継続する期間や額が異なってきます。

→「土地利用を分類すると…」（5ページ）参照

●何を計画するか？

あなたの土地がある場所やその土地の大きさや形、道路の幅員や接道条件などによって、計画する建物の用途や形態、大きさなどが制限されてきます。

→「計画をたてる時に注意することは…」（8ページ）参照

●事業としてうまく成立するか？

いくらい計画をつくっても、事業としてうまくいくかどうかは別の話です。そのためには、事業手法や事業区域、事業採算などについてあらかじめ十分に検討しておく必要があります。

→「4土地活用の手法」「5共同での土地活用」

「6不動産経営の基礎知識」参照



●建設資金をどうするか？

土地を活用しようとする、多くの場合、最初に多額の資金が必要になります。ほかの土地を売って資金に当てることも考えられますが、チョット待って下さい。あとあとの税金の額などを考えますと、損をすることもあります。

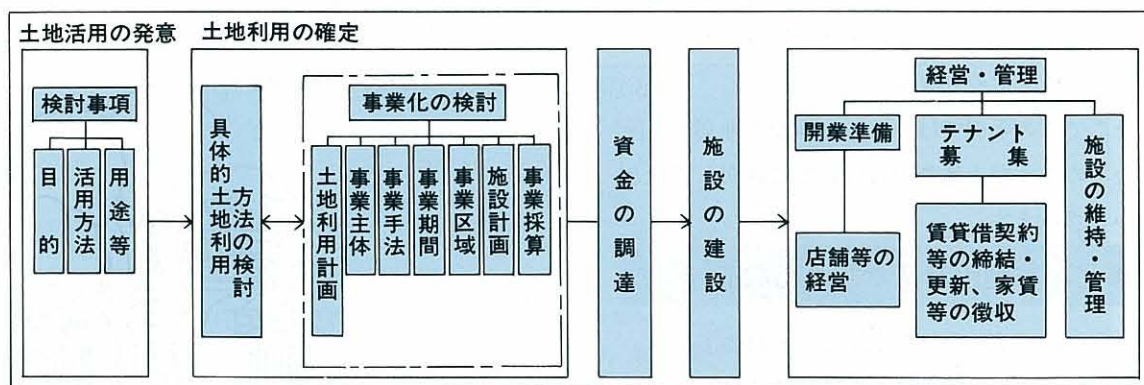
→ 「③土地利用と税金」「⑦資金の調達方法」参照

●施設の建設、経営・管理は？

施設を建設する場合には、設計から竣工までいろいろな手続きを踏むことになり、設計事務所や建設会社などの業者の選択や打ち合わせなど大変な労力と時間がかかります。また、施設が完成しても、今度はその経営と維持・管理が大変です。専門家の力を借りて、みなさんの負担を少なくするような工夫も考えてみる必要があります。

→ 「④土地活用の手法」参照

土 地 活 用 の 流 れ



土地利用を分類すると…

土地利用を分類すると、まず、その土地を自分で使うか、ほかの人に貸すか、売ってしまうかによって大きく3つに分けられます。次に、その土地の上に建物を建てるかどうか、誰が建てるかによってそれぞれが2つまたは3つに分けられます。更に、どんな建物を建てるか、どんな利用の仕方をするかによって分類されて、右の図のように合計11の土地利用に分かれます。

みなさんの土地の活用は、ニュータウンとしての新しい街づくりを進める上でも大変重要な意味を持っていますが、何も利用しないで空地のまま放っておいたり、農地としてそのまま利用し続ける方が多いと、街づくりがなかなか進まないことになりますし、みなさんの土地の価値を考える上でもマイナスになります。

そこでこの手引では、そのような土地利用を除いた次のような土地利用についてご説明していきます。

●こんな活用方法が考えられる

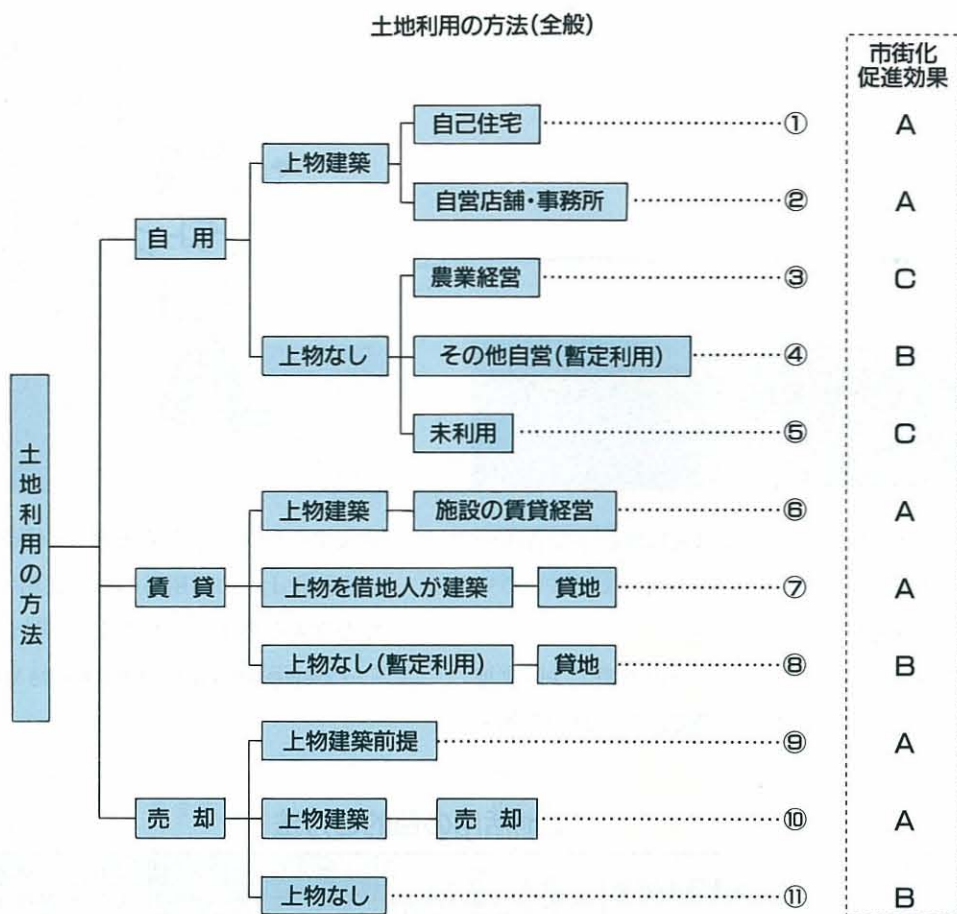
- 住宅を建てて自分たちで住む（右図の①）
- 店舗や事務所などを建てて自分で経営する（図の②）

- マンションやアパートなどを建てて他人に貸す（図の⑥）
- 店舗や事務所などを建てて他人に貸す（図の⑥）
- 公的機関や信頼のおける法人などに土地を貸す（図の⑦）
- 土地の一部を売って、建物を建設する（図の⑨）
- マンションなどを建てて、分譲する（図の⑩）
- 更地のまま土地を売却する（図の⑪）
- とりあえず、暫定的に利用する（図の④、⑧）

土地の活用方法にはこれらを組み合わせた方法も考えられますが、どの活用方法を選ぶかによって、財産としての価値や税金の額、収入や費用の額やその時期が違ってきますので、十分に検討してから決める必要があります。

→「3 土地利用と税金」参照





(注) 1. 土地利用の方法には上記のほかこれらを組合せた形態も考えられる(現実の土地利用はむしろこちらが多い)。

2. 市街化促進効果：大→小と A→C が対応。

— 土地の活用方法別具体例 —

- ① …… 独立住宅，集合住宅の一部など。
- ② …… 独立店舗，事務所，共同ビルの一部，コンビニエンスストア，クリーニング店，ガソリンスタンドなど。
- ④ …… テニスコート，ゴルフ練習場，園芸・造園など。
- ⑥ …… アパート，賃貸マンション，貸店舗(一般店舗，沿道サービス業等)，貸事務所など。
- ⑦ …… 借地方式による賃貸マンションなど。
- ⑧ …… 中古車展示場，住宅展示場，駐車場，資材置場，貸農園など。
- ⑨ …… 等価交換方式等に基づく共同ビル建設のための土地の一部売却など。
- ⑩ …… 分譲マンション，分譲店舗など。

目的に合った
土地活用を
考えよう



活用目的が重要ポイント

土地活用を図ろうという場合には、みなさんの現在抱えている事情の違いから次のようにいろいろな目的が考えられます。

活用目的の違いによって、下の表のように土地の活用方法も違ってきますので、どの目的を最も

重視するかよく考えて決める必要があります。

また、土地の活用目的は、活用手法を決める上でも重要な要素となります。

→「手法の選択は目的と条件を考えて」（23ページ）参照

土地活用の目的と方法

土地活用の方法 土地活用の目的	住宅を建てて自分たちで住む	店舗や事務所などを建てて自分で経営する	マンションやアパートなどを建てて他人に貸す	店舗や事務所などを建てて他人に貸す	公的機関や信頼のおける法人などに土地を貸す	土地の一部を売って建物を建設する（等価交換など）	マンションなどを建てて分譲する	更地のままで土地を売却する	とりあえず暫定的に利用する
まとまったお金を用意する必要がある					○		○	○	
長期的に安定した収入を確保したい		○	○	○	○				
多少の危険はあっても高い収益を得たい		○		○					
相続や贈与で多額の税金を払うのは大変だ	○	○	○	○					
もう少し税金が安くなるような土地利用を考えたい	○	○	○	○					
お金をなるべくかけないで住宅などを建設したい						○			
お金をかけないで安定した収入を確保したい					○				○

計画をたてる時に注意することは…

土地の活用方法がおおむね決まり、具体的に計画をたてようとする場合、まず、どんな用途のものを考えるかが問題になります。建物を計画する場合には、その大きさや形も重要な要素になってきます。

ここでは、これらを検討する時に注意すべき基本的な事項について考えてみます。

●立地条件が最初のキメ手

みなさんの土地がどのような場所に立地しているかによって、大体の用途は決まってきます。具体的には次のような条件が考えられますが、その立地に合わないようなものを計画しますと、事業としての成立が困難になることも考えられます。

- 商業系の地域に属しているか、住居系の地域に属しているか。
- 駅に近いか、離れているか。
- 幹線道路に面しているか、区画道路に面しているか。
- 人や車の通行量が多いか、少ないか。
- 周辺の地域にはどんな土地利用が多いか。また、今後どのように変わっていく可能性があるか。



●法規制を調べる

みなさんの土地が都市計画で決められたどの用途地域に属するかによって、建てられる建物の用途が制限されてきます（10ページの表参照）。また、用途地域によって建ぺい率や容積率、高さ制限などが違ってきますので、これによって、建物の大きさや形が制限されることになります。

また、港北ニュータウンの場合には、横浜市によるまちづくり指導がありますので、計画的なよりよいまちづくりを実現するために、これについても守っていく必要があります。

→詳しくは横浜市のパンフレット「やさしい街づくり」参照

●道路の条件にも要注意

みなさんの土地が接する道路の条件によっても、建物の大きさや形が制限されます。

たとえば、道路の幅員が狭い場合には、用途地域ごとに決められたものより容積率が小さくなる場合もあります。逆に、2つ以上の道路に接してその土地が角地になる場合などには、建ぺい率が決められたものより大きくなることもあります。

●敷地の規模や形状は

敷地の規模と形状は建物の大きさや形を決める上で最も基本的な条件になりますが、みなさんの土地が小さかったり、形状が悪かったりしますと、予定していた用途の建物が建てられなかったり、建てても非常に効率の悪い建物になったりします。

また、利用できる手法や融資制度にも影響してきますので、このような場合には、土地の共同利用についても考えてみる必要があります。

→ 「[5](#) 共同での土地活用」 参照

●権利関係に問題はないか

利用しようとしている土地が共有であったり、借地であったりしますと、その土地利用を転換する場合には、共有者や地主さんの同意が必要です。建物などを建ててしまったあとでトラブルが発生しないように、あらかじめ関係する人とよく調整しておく必要があります。

土地活用についての計画を具体的につめる作業は、以上のように多くの専門知識が必要になります。自分自身でチェックすることは大変重要なことですが、思わぬミスで重大な支障をきたすことにもなりますので、必ず専門家のアドバイスを受けるようにして下さい。



法規による建物の用途制限

用途地域		第一種 住居専 用地域	※第二種 住居専 用地域	住居 地域	近 商 地 域	隣 業 地 域	商 業 地 域	準工業 地 域	工業 地 域	工業 専 用地 域
用途										
住宅、アパート、店舗併用住宅										
学校等	義務教育施設 大学等									
図書館										
博物館										
旅館・ホテル										
病院等	病院 診療所									
事務所										
専用店舗										
劇場等	劇場、映画館、演芸場 観覧場									
遊技場	まあじゃん屋、ぱちんこ屋等 ボーリング場、スケート場、水泳場									
キャバレー等	待合、キャバレー、舞踊場等 料理店									
飲食店										
特殊浴場										
自動車教習所										
規模の大きい車庫										
倉庫業を営む倉庫										
非常に小さい工場										
小規模で近所迷惑の少ない工場										
中規模で公害の軽い工場										
中規模で公害の予想される工場										
大規模で公害の大きい工場										
非常に小規模な危険物の貯蔵、処理										
小規模な危険物の貯蔵、処理										
中規模な危険物の貯蔵、処理										
大規模な危険物の貯蔵、処理										
規模の大きい畜舎										

注 表中 は許容される用途、 は制限される用途

※ 第二種住居専内では、第一種住居専内禁止されている用途は、3階以上の部分に建築する場合あるいは床面積1500㎡をこえる場合不可

ただし、次のものは建築することができる（ $\frac{130}{130}$ ）

1. 大学、高専、専修学校その他これらに類するもの

2. 病院

3. 老人福祉センター、児童厚生施設、精神薄弱児通園施設その他これらに類するもの

4. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（ただし、5階以上の階をこれらの用途に供する場合不可）

5. 公衆電気通信の用に供する建築物で建設大臣の指定したもの（ただし、5階以上の階をこれらの用途に供する場合不可）

3 土地利用と税金

土地・建物にはどんな税金がかかるか

不動産（土地、建物）の場合、それを持っているだけで固定資産税や都市計画税がかかりますが、そのほか、取得した場合、相続した場合、貸した場合や売った場合などそれぞれ税金がかかります。

これをまとめると下の表のようになりますが、

税金にもいろんな種類があることがおわかりかと思いますが（それぞれの税金の内容については、横浜市発行のパンフレット「税の知識」を参照して下さい）。

個人の不動産に関する税金

課税の対象となる原因・行為等		税金の種類	区分	「税の知識」の該当ページ (63年度版)
取得した時	- 取得に対して - 相続した場合 - 贈与を受けた場合 - 登記に関して - 事業所の新・増築に対して	- 不動産取得税 - 特別土地保有税(取得分)	県税	43ページ参照
		- 相続税 - 贈与税 - 登録免許税 - 事業所税	市税	30ページ参照
保有している時	- 保有に対して - 事業所等の使用に対して	- 固定資産税 - 都市計画税 - 特別土地保有税(保有分) - 事業所税	} 市税	52ページ参照
				57ページ参照
貸している時 (賃 貸)	- 権利金等の受取りに対して (譲渡所得又は不動産所得) - 不動産所得に対して - 事業所得に対して	- 所得税 - 住民税 (市民税) - 住民税 (県民税) - 事業税	} 国税	31ページ参照
				46ページ参照
売却した時	譲渡所得に対して	- 所得税 - 住民税 (市民税) - 住民税 (県民税)	} 市税	15ページ参照
				40ページ参照
契約を結ぶ時	契約書などを作成する場合	印紙税	国税	42ページ参照

土地利用によって税金の額が違ってくる

同じ土地あるいは建物でも、その活用方法や手法の違いによって税金の額に違いが生じます。

ここでは、不動産に関する税金のうち主なものについて、その違いをみてみましょう。

●不動産取得税

建物を建てる場合、その建物が住宅用の建物ですと、他の用途に比べて税率が低くなります。

●相続税、贈与税

(土地の場合)

相続税などの評価額は相続税路線価などに基づいて決められますが、通常の時価に比べてかなり安く、売って現金化するよりずっと有利になります。

建物を建てて賃貸経営する場合には、“貸家建付地”として、自分で使うよりも更に低く評価されます。

また、土地を貸す場合も、“貸地”として更に低く評価されますが、通常の借地方式で権利金などが支払われる場合には、その現金収入（評価減はない）に対しても課税されることになります。

(建物の場合)

建物の評価額も通常の時価に比べてかなり安く、現金で持つより有利になります。また、建設資金を借りる場合には、マイナスの資産としてその分評価額が少なくなり、節税効果はより大きいものになります。

その建物を貸す場合には、“貸家”として、自分で使うよりも更に低く評価されます。

●固定資産税

土地の場合、住宅用地として使うと、特例で課税標準額が $\frac{1}{2}$ または $\frac{1}{4}$ （小規模住宅用地の場合）に減額されます。

また建物を新築する場合、その建物が住宅ですと、新築住宅の特例で、地上3階建以上の耐火建築物の場合には5年間、その他の建物の場合には3年間、税額が $\frac{1}{2}$ に減額されます。

●都市計画税

土地の活用方法の違いによって税額に差が生じることは特にありません。

●所得税、住民税、事業税

土地や建物の賃貸経営を行う場合、毎年の所得に対してこれらの税金がかかりますが、建物を貸す場合には、その建物の減価償却費が経費として計上できますので、課税所得はその分少なくなって税金の額も減少します。中でも“新築貸家住宅”については、特例で当初5年間は42%（法定耐用年数が45年以上の建物は65%）の割増償却が認められますので、当初5年間の課税所得は更に少なくなります。

ただし、等価交換方式の場合には、課税の繰延べによって減価償却費が実際より少なく計上されるため、これらの税金の額は相対的に高いものになります。

なお、個人が不動産賃貸経営を行う場合、賃貸経営の規模が小さいと、そこから得られる所得は“事業所得”ではなく“不動産所得”となって、事業税は課税されません。建物を貸す（貸家経営）場合に、事業税が課税される経営規模の目安はおよそ次のとおりです。

○アパートは、独立室数が15以上の場合

○戸建貸家は、10棟以上の場合

○店舗・事務所は、テナント数が10以上の場合
(ビル入居の場合)

●譲渡所得に対する所得税、住民税

通常の借地方式で権利金などが支払われる場合、土地を売った場合、建物を建てて分譲した場合などに課税されます。

借地の場合の設定権利金の額は、通常、土地価額の5～7割程度ですので、土地を売った場合に比べて税金の額はその分安くなります。

また、当価交換方式の場合には、一定の要件を満たしていれば、譲渡所得がなかったものとして税金を繰り延べにすることができます。

土地の活用方法と税金の関係について、以上の内容を表にまとめてみますと次のページのようになります。



土地の活用方法と税金との関係

課 税 客 体	納 税 時 期	税金の種類	自 用			賃 賃				売 却			税 率 等	
			上物建築		上物なし	貸施設		賃 地		等価交換に伴う 土地売却	土地付建物分譲	土地 売却		
			自己住宅	・自営店 ・事務所		ア パ ン シ ョ ン	店 舗 ・ 事 務 所	住 宅 所 有 目 的	店 舗 ・ 事 務 所 所 有 目 的					上 物 なし
土 地	原因時	相続税・贈与税	A'	A'	B	A	A	B'	B'	B'	B'	C	C	*建物も含めた評価
		譲渡所得税	—	—	—	—	—	A	A	—	A	C*	B	
	毎年	固定資産税	A	B	B	A	B	A	B	B	—	—	—	課税標準額× $\frac{1.4}{100}$
		都市計画税	B	B	B	B	B	B	B	B	—	—	—	課税評価額× $\frac{\sim 0.3}{100}$
建 物	原因時	相続税・贈与税	B	B	(C)	A	A	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	(C)	課税標準額× $\frac{3または4}{100}$
		不動産取得税	A	B	—	A	B	—	—	—	—	(A)	—	
	毎年	固定資産税	A	B	—	A	B	—	—	—	—	—	—	課税評価額× $\frac{1.4}{100}$
		都市計画税	B	B	—	B	B	—	—	—	—	—	—	課税評価額× $\frac{\sim 0.3}{100}$
所 得	毎年	所得税・住民税	—	—	—	A	A'	B'	B'	B'	(B)	—	—	課税所得× $\frac{5}{100}$
		事業税	—	—	—	A (—)	A' (—)	B' (—)	B' (—)	B' (—)	(B) (—)	—	—	
不動産収入		原因時	—	—	—	C'	C	B	B	—	B	A	A'	
		毎年	—	—	—	A'	A	B'	B	C	—	—	—	
財産保全効果			A'	A'	B	A	A	B'	B'	B'	B'	C	C	

1. アルファベット文字のA, A', B, B', C, C'は、各税金についての節税効果及び財産保全効果の優位性の順位を示す。各種税金相互間の大小関係（縦軸）は表さない。
2. 課税客体としての所得は、不動産の運用に伴う所得をいい、店舗経営等による所得は含まない。
3. 相続税の場合、建物価額は時価に比べて低く評価されるため、同様の額を現金として持つよりも税額は少なくなる。建物の相続税・贈与税の項の(C)はこれを示す。
4. 賃貸経営の規模が小さく事業所得として認定されない場合には、事業税が課税されない。賃貸経営の事業税の項の 下段の(—)はこれを示す。
5. 等価交換に係る税金は、取得する建物の用途に従い、自用または賃貸の項の内容が適用される。
6. 税率等の項で、固定資産税、不動産取得税、事業税は標準税率で、都市計画税は制限税率を示す。また、事業税は個人事業税の税率を示す。

相続税の場合について比較してみると…

土地の活用方法の違いによって税金の額がどれだけ違ってくるか、ここでは、相続税の場合について比較してみます（17、18ページの表参照）。

●相続税の計算方法

まず、相続税の計算方法について、その手順を簡単にご説明します。

- ①まず、遺産の額から債務と葬式費用等を差し引いて、正味の遺産額を計算します（表の①～③）。
- ②この正味遺産額から基礎控除額（2,000万円＋400万円×法定相続人数）を差し引いて、課税遺産額を計算します（表の③～⑤）。
- ③この課税遺産額を各相続人が民法の規定どおりに相続したと仮定して、各相続人に配分します（表の⑥）。
- ④この配分額をもとに、各相続人ごとに税額を求めて（次の速算表を参照）、相続税の総額を求めます（表の⑦）。
- ⑤この総額に各相続人が実際に相続した遺産の割合を乗じて、各相続人の税額を算出します（表の⑧）。
- ⑥以上によって求めた各人の税額から、配偶者の税額軽減や未成年者控除などの税額控除をそれぞれ

行行って、各相続人が納付すべき税額を求めます（表の⑧～⑩）。

相続税の速算表（63年11月現在）

課税価格×税率－控除額＝税額

法定相続分に分けた額	税率	控除額
	%	万円
200万円以下	10	—
500万円以下	15	10
900万円以下	20	35
1,500万円以下	25	80
2,300万円以下	30	155
3,300万円以下	35	270
4,800万円以下	40	435
7,000万円以下	45	675
1億円以下	50	1,025
1億4,000万円以下	55	1,525
1億8,000万円以下	60	2,225
2億5,000万円以下	65	3,125
5億円以下	70	4,375
5億円超	75	6,875

●こんなケースを考えてみました

被相続人がニュータウン内の一般住宅地（第一種住居専用地域内）に1,980㎡（600坪）の土地を持っているものとして、次の6つのケースについて比較してみます。

1. 被相続人が土地を売って現金化し、この現金（または預金）を相続した場合
2. 上に何も建てないで更地のまま相続した場合
3. 半分を更地、半分を農地として相続した場合
4. 被相続人が全額借入金で自家用の住宅を建て、その建物と敷地を相続した場合
5. 被相続人がその土地を新借地方式（19ページ参照）で第三者に賃貸し、その土地を相続した場合
6. 被相続人が全額借入金で賃貸タウンハウスを建て、その建物と敷地を相続した場合

（計算上の条件）

- その他の財産は無いものとします。
- 法定相続人は妻と子供3人（A、B、C）で、この4人が法定の相続割合（妻 $\frac{1}{2}$ 、子供 $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$ ）で相続するものとします。
- 子供はいずれも成人に達しており、税額控除は“配偶者の税額軽減”のみとします。

●こんなに違う税金の額

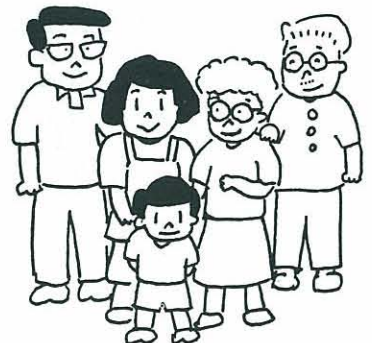
上記の条件に基づいて、各ケースについて相続税の額を計算すると次表のようになります。土地の活用方法の違いによって、納付税額は1億3000万円から300万円まで40倍以上の開きが生じることになります。

●でも、税金だけがすべてじゃない!!

土地の活用方法を考える場合、確かに税金対策は重要な要素になりますが、税金が安いからといってその活用方法が必ずしもよいとは限りません。

その土地の財産としての価値や毎年の収入や費用の額、あるいは、将来における土地利用転換の可能性などについても十分に検討する必要があります。

例えば、農地相続の場合には、20年以内に農業経営を廃止したり相続分の2割以上を転用したりすると、差額分に利息をプラスして課税されます。



土地の活用方法と相続税との関係

	1. 土地を売った現金を相続した場合	2. 更地のまま相続した場合	3. 半分を更地、半分を農地として相続した場合	4. 自家用の住宅を建てて相続した場合	5. 新借地方式で貸した土地を相続した場合	6. 賃貸タウンハウスを建てて相続した場合
①遺産総額 (注1)～(注3)	100万円/坪 × 600坪 = 60,000万円	30万円/坪 × 600坪 = 18,000万円	更地部分 農地部分 9,000万円 + 80万円 = 9,080万円	土地 建物 18,000万円 + (3,000万円 × 0.7) = 20,100万円	18,000万円 × (1 - 0.6) = 7,200万円	土地 建物 18,000万円 × (1 - 0.6 × 0.3) + 18,000万円 × 0.7(1 - 0.3) = 23,580万円
②債務・葬式費用等 (注4)	200万円	200万円	200万円	借入金残高 (3,000万円 × 0.9) + 200万円 = 2,900万円	200万円	借入金残高 (18,000万円 × 0.9) + 200万円 = 16,400万円
③正味の遺産額 (①-②)	60,000万円 - 200万円 = 59,800万円	18,000万円 - 200万円 = 17,800万円	9,080万円 - 200万円 = 8,880万円	20,100万円 - 2,900万円 = 17,200万円	7,200万円 - 200万円 = 7,000万円	23,580万円 - 16,400万円 = 7,180万円
④基礎控除額 (2,000万円 + (400万円 × 法定相続人数))	2,000万円 + (400万円 × 4) = 3,600万円					
⑤課税遺産額 (③-④)	59,800万円 - 3,600万円 = 56,200万円	17,800万円 - 3,600万円 = 14,200万円	8,880万円 - 3,600万円 = 5,280万円	17,200万円 - 3,600万円 = 13,600万円	7,000万円 - 3,600万円 = 3,400万円	7,180万円 - 3,600万円 = 3,580万円
⑥課税遺産額の配分 (⑤ × 法定相続分)	妻 56,200万円 × 1/2 = 28,100万円 子供A 56,200万円 × 1/6 = 9,367万円 子供B 56,200万円 × 1/6 = 9,367万円 子供C 56,200万円 × 1/6 = 9,367万円	妻 14,200万円 × 1/2 = 7,100万円 子供A 14,200万円 × 1/6 = 2,367万円 子供B 14,200万円 × 1/6 = 2,367万円 子供C 14,200万円 × 1/6 = 2,367万円	妻 5,280万円 × 1/2 = 2,640万円 子供A 5,280万円 × 1/6 = 880万円 子供B 5,280万円 × 1/6 = 880万円 子供C 5,280万円 × 1/6 = 880万円	妻 13,600万円 × 1/2 = 6,800万円 子供A 13,600万円 × 1/6 = 2,267万円 子供B 13,600万円 × 1/6 = 2,267万円 子供C 13,600万円 × 1/6 = 2,267万円	妻 3,400万円 × 1/2 = 1,700万円 子供A 3,400万円 × 1/6 = 567万円 子供B 3,400万円 × 1/6 = 567万円 子供C 3,400万円 × 1/6 = 567万円	妻 3,580万円 × 1/2 = 1,790万円 子供A 3,580万円 × 1/6 = 597万円 子供B 3,580万円 × 1/6 = 597万円 子供C 3,580万円 × 1/6 = 597万円
⑦相続税の総額 (⑥ × 税率 - 控除額)	妻 28,100万円 × 70% - 4,375万円 = 15,295万円 子供A 9,367万円 × 50% - 1,025万円 = 3,659万円 子供B 9,367万円 × 50% - 1,025万円 = 3,659万円 子供C 9,367万円 × 50% - 1,025万円 = 3,659万円 合計 26,272万円	妻 7,100万円 × 50% - 1,025万円 = 2,525万円 子供A 2,367万円 × 35% - 270万円 = 558万円 子供B 2,367万円 × 35% - 270万円 = 558万円 子供C 2,367万円 × 35% - 270万円 = 558万円 合計 4,199万円	妻 2,640万円 × 35% - 270万円 = 654万円 子供A 880万円 × 20% - 35万円 = 141万円 子供B 880万円 × 20% - 35万円 = 141万円 子供C 880万円 × 20% - 35万円 = 141万円 合計 1,077万円	妻 6,800万円 × 45% - 675万円 = 2,385万円 子供A 2,267万円 × 30% - 155万円 = 525万円 子供B 2,267万円 × 30% - 155万円 = 525万円 子供C 2,267万円 × 30% - 155万円 = 525万円 合計 3,960万円	妻 1,700万円 × 30% - 155万円 = 355万円 子供A 567万円 × 20% - 35万円 = 78万円 子供B 567万円 × 20% - 35万円 = 78万円 子供C 567万円 × 20% - 35万円 = 78万円 合計 589万円	妻 1,790万円 × 30% - 155万円 = 382万円 子供A 597万円 × 20% - 35万円 = 84万円 子供B 597万円 × 20% - 35万円 = 84万円 子供C 597万円 × 20% - 35万円 = 84万円 合計 634万円
⑧各相続人の算出税額 (⑦ × 相続割合)	妻 26,272万円 × 1/2 = 13,136万円 子供A 26,272万円 × 1/6 = 4,379万円 子供B 26,272万円 × 1/6 = 4,379万円 子供C 26,272万円 × 1/6 = 4,379万円	妻 4,199万円 × 1/2 = 2,100万円 子供A 4,199万円 × 1/6 = 700万円 子供B 4,199万円 × 1/6 = 700万円 子供C 4,199万円 × 1/6 = 700万円	妻 1,077万円 × 1/2 = 539万円 子供A 1,077万円 × 1/6 = 180万円 子供B 1,077万円 × 1/6 = 180万円 子供C 1,077万円 × 1/6 = 180万円	妻 3,960万円 × 1/2 = 1,980万円 子供A 3,960万円 × 1/6 = 660万円 子供B 3,960万円 × 1/6 = 660万円 子供C 3,960万円 × 1/6 = 660万円	妻 589万円 × 1/2 = 295万円 子供A 589万円 × 1/6 = 98万円 子供B 589万円 × 1/6 = 98万円 子供C 589万円 × 1/6 = 98万円	妻 634万円 × 1/2 = 317万円 子供A 634万円 × 1/6 = 106万円 子供B 634万円 × 1/6 = 106万円 子供C 634万円 × 1/6 = 106万円
⑨税額控除額 (⑦ × 1/2) (注5)	26,272万円 × 1/2 = 13,136万円	4,199万円 × 1/2 = 2,100万円	1,077万円 × 1/2 = 539万円	3,960万円 × 1/2 = 1,980万円	589万円 × 1/2 = 295万円	634万円 × 1/2 = 317万円
⑩納付すべき相続税額 (⑧-⑨)	妻0万円 + 子供(4,379万円 × 3) = 13,137万円	妻0万円 + 子供(700万円 × 3) = 2,100万円	妻0万円 + 子供(180万円 × 3) = 540万円	妻0万円 + 子供(660万円 × 3) = 1,980万円	妻0万円 + 子供(98万円 × 3) = 294万円	妻0万円 + 子供(106万円 × 3) = 318万円

- (注) 1. 住宅地としての土地価格(時価)を3.3㎡(坪)当たり100万円、相続税評価額を30万円として計算、農地としての相続税評価額(農業投資価格)を10a(300坪)当たり80万円として計算。
2. “貸地”の評価は「更地としての評価 × (1 - 借地権割合)」, “貸家建付地”の評価は「更地としての評価 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)」となり、借地権割合を60%, 借家権割合を30%として計算。
3. 建物の取得費(建設費)は、自家用住宅が3,000万円、賃貸タウンハウスが18,000万円とし、評価額は前者がそ

- の70%、後者は“貸家”であるので「自用の建物としての評価 × (1 - 借家権割合)」で計算。
4. 建物付きの土地の場合、建物を取得(建設)してから5年後に相続し、借入金の9割がまだ残っているものとして計算。葬式費用等は一律200万円として計算。
5. 配偶者に対する税額軽減は、「相続税の総額 × 1/2(最低4,000万円)」または「⑦ × 配偶者の実取得割合」のうちいずれか少ない金額となるが、本件のように法定の相続割合で相続した場合には「相続税の総額 × 1/2」となる。

4 土地活用手法

土地活用手法を分類すると…

土地活用を考える場合、利用できる手法としては次のようなものが考えられます。これらの手法の中には、公的な機関や民間企業など専門家の力を借りて、みなさんの負担をできるだけ少なくするように工夫されたものも多く含まれています。

●建設代行方式

公団、公社などの公的機関や民間企業が金融公庫などの公的資金を利用し、地権者に代わって建物を建設して完成後地権者に譲渡する方式です。

●等価交換方式

地権者が土地を提供し、公的機関や民間企業が建築資金を出して共同ビルを建設し、その出資比率に応じて土地・建物を取得する方式です。

●借地方式（一般型）

現行の借地法を前提としたこれまでどおりの借地方式で、よほどの事情がない限り、借地期間が終わっても契約は更新されることになります。

●新借地方式

契約によって定めた借地期間が終わったときに、

地主に土地を返還することを原則とした新しい借地方式です。権利金などの多額の一時金は入りませんが、契約期間中は高額な地代が支払われます。

●土地信託方式

地権者が信託機関に土地を信託し、信託機関が資金の調達、建物の建設、賃貸、テナントの管理などを行って、収益を地権者に交付する方式です。

●事業受託方式

ディベロッパーなどが地権者から事業の企画、建物の建設、テナントの募集・管理までを総合的に受託して、土地の有効活用を図る方式です。

●共同事業方式

2人以上の地権者が共同で事業を行う方式です。上の各方式と組み合わせて行うこともできます。

●自己建設方式

誰にも頼らず、地権者が自ら建物を建設し、管理する方式です。

有効活用手法の種類とその概要

分 類	概 要	負担軽減の内容	既存制度の名称	運用主体
建設代行 方 式	公団、公社などの公的機関や民間企業が公庫などの公的な資金を利用し、地権者に代わって建物を建設して完成後譲渡する方式	計画、立案、資金調達、建物の設計・施行・監理、税金相談等	土地担保賃貸住宅、一般中高層地域特別賃貸住宅B型 公社特定中高層、公社特別賃貸住宅 民営賃貸向特定分譲住宅、給与用特定分譲住宅 特定賃貸住宅、農地所有者等賃貸住宅	公社・民間 公社等 公社 公団 農協等
等価交換 方 式	地権者が土地を提供し、公的機関や民間企業が建築資金を出資して共同ビル等を建設し、その出資比率に応じて土地・建物を取得する方式	計画立案、資金調達、建物の設計・施行・監理、テナント募集等	一般市街地住宅 市街地住宅供給促進事業 等価交換方式	公団 自治体、公団・公社 公社、民間
借地方式 (一般型)	現行の借地法を前提とした契約の更新を原則とする一般型の借地方式	賃料保証	_____	公共、民間
新 借 地 方 式	契約により定めた借地期間が満了した時、地主に土地を返還することを原則とした新しい借地方式。借地契約締結時に権利金などの授受を伴わず、契約期間中は高額の地代(経済地代)が支払われる	将来における土地の返還、賃料保証、税務相談等	特別借地方式 新借地方式(高額地代方式)	公団 生命保険会社等
土地信託 方 式	地権者(受益者)が信託機関(受託者)に土地を信託し、信託機関は受託して資金の調達、建物の建設、建物の賃貸及びテナントの管理などを行い収益を地権者に交付する方式	計画立案からテナント管理まで土地の開発・運用に伴う事務は全て信託機関が行う	土地信託方式	信託銀行等
事業受託 方 式	ディベロッパーなどが地権者から事業の企画、建物の設計・施行・監理及びテナント募集、管理までを総合的に受託して、土地の有効活用を図る方式	計画、立案、資金調達、建物の設計・施行・監理、テナントの募集・管理、建物の維持・保全等	特別借受賃貸住宅制度 事業受託方式(運営委託方式) アパート経営支援システム リース方式(借家方式)	公団 ディベロッパー等 ハウスメーカー等 外食産業等
共同事業 方 式	2人以上の地権者が共同で事業を行う方式	上の各方式と組み合わせで行う場合には、その負担軽減の内容	優良再開発建築物整備促進事業 グループ分譲事業 市街地住宅供給促進事業	自治体 公団 自治体・公団・公社
自己建設 方 式	地権者が自ら建物を建設し、管理する方式	特別なものはない	_____	_____

(注)右欄は地権者と組んで、これら制度・手法を運用する主体(機関)を示す

マンションを建てる時 利用できる手法は？

いろいろある土地の活用方式の中で、最も適用可能性が高く一般的な、賃貸や分譲のマンションやタウンハウスなどを建てる場合に利用できる手法には次のようなものがあります。

- 建設代行方式
- 事業受託方式
- 等価交換方式
- 共同事業方式
- 土地信託方式
- 自己建設方式

このうち、みなさんの負担が大きい自己建設方式を除いた5つの活用手法について比較すると右の表のようになりますが、それぞれの項目について簡単に説明しておきます。

なおこれらの手法は、建物の一部に店舗や事務所などを入れる場合にも利用できます。

●土地・建物の権利関係は？

等価交換方式の場合、建設資金はかかりませんが、土地の権利の一部を失うことになります。建物についても、みなさんの持分は全体建物の一部ということになります。

●建設資金は？

等価交換方式の場合には、資金は原則として必要ありません。他の方式の場合も、公的機関や民

間企業が間に入る場合には、これらの運用主体が資金を調達したり、借入れの保証や斡旋をしてくれたりします。

●税金は？

一般に土地を売却した場合にはその譲渡所得に対して課税されますが、等価交換方式の場合には、一定の要件を満たしていればそれが繰延べされます。土地信託方式の場合も、土地の所有権が形式的に移転しますが、課税はされません。

●その他のメリットは？

公的機関や民間企業が間に入る場合には、みなさんの負担を軽くするように、どの方式もこれらの運用主体がいろいろな業務を代行してくれます(特に、土地信託方式と事業受託方式)。

●各年の収入・支出は？

規模、用途などが同様の建物であれば、収益性に大きな違いはありませんが、代行業務の多い土地信託方式や事業受託方式の場合、信託報酬や委託料などの経費が別にかかることになります。



中高層マンションを建設する場合の手法比較

	建設代行方式	等価交換方式	土地信託方式	事業受託方式	共同事業方式
手法の概要	公団・公社などの公的機関や民間企業が金融公庫などの公的資金を利用し、地権者に代わって建物を建設して、完成後譲渡する方式	地権者が土地を提供し、公的機関や民間企業が建築資金を出資して共同ビル等を建設し、その出資比率に応じて土地・建物を取得する方式	地権者(受益者)が信託機関(受託者)に土地を信託し、信託機関は受託して資金の調達、建物の建設、建物の賃貸及びテナントの管理などを行い、収益を地権者に交付する方式	ディベロッパー等が地権者から事業の企画、建物の設計・施工・監理及びテナント募集・管理までを総合的に受託して、土地の有効活用を図る方式。	2人以上の地権者が共同してビルを建築する方式
既存制度の名称	民営賃貸向特定分譲住宅、土地担保賃貸住宅、一般中高層、公社特定中高層、社宅向特定分譲住宅	一般市街地住宅、市街地住宅供給促進事業、等価交換方式(公社、民間)	土地信託方式	特別借受賃貸住宅制度、事業受託方式(運営委託方式)、アパート経営支援システム、リース方式(借家方式)	優良再開発建築物整備促進事業、グループ分譲事業、市街地住宅供給促進事業
土地・建物の権利関係	土地・建物とも地権者に帰属	土地の権利の一部を手放して建物の一部と交換	土地の所有権等は形式的には信託機関に移転し、信託機関が建物建築。信託期間終了時に土地・建物とも受益者に返還される。	土地・建物とも地権者に帰属	同 左
施設建設資金の調達	運用主体が公庫・公団・公社等の公的資金の長期・低利融資を調達	原則自己資金0。等価以上に床を取得したい場合は公庫等の融資がある(『市』は補助金も出る)	信託機関が資金を調達	一般的には受託企業が資金を調達。リース方式では企業が資金借入れの保証と斡旋をするケースもある。	要件に合う場合、公庫等の融資が利用できる。 〔『優』は再開発単価が適用される 『優』『市』は補助金も出る〕
税 金	建物の取得に関連して、登録免許税、不動産取得税等がかかる(土地信託を除き、他方式も同様)	譲渡した土地等の価格と取得した建物等の価格に差がなければ譲渡所得がなかったものとして税金が繰り延べになる。	土地を信託することにより、土地名義は受託者に移るが、これは形式的な所有権の移転であり、課税関係は生じない。	公的資金活用方式と同様	同 左
その他の負担軽減措置	計画立案、資金調達、建物の設計・施工・管理、税金相談等	計画立案、建物の設計・施工・管理、テナント募集等	計画立案、建物の建設、賃貸、テナント管理等土地の開発・運用に伴う事務は全て、信託機関が行う。	計画立案、建物の設計・施工・監理、テナントの募集・管理、建物の維持・保全等	公的機関や民間企業が参入する場合には、等価交換方式と同様の軽減措置がある。
各年の収入	賃料、共益費、一時金(保証金、敷金等)	同 左	信託機関からの配当(運用収益から諸費用及び信託報酬を差し引いた残額)	賃料、共益費、一時金(保証金、敷金等)	同 左
各年の支出	維持管理費、公租公課(土地・建物)、損害保険料、修繕費、事業税、法人税等	同 左	なし	公的資金活用方式における支出に受託企業に支払う委託料がプラスされる。	公的資金活用方式と同様

(注) 1. 上記の各手法は、低層階に店舗や事務所などの施設を入れる場合にも利用できます。

2. 『市』は市街地住宅供給促進事業

『優』は優良再開発建築物整備促進事業

手法の選択は目的と条件を考えて

これまで見てきたように、土地活用の手法（方法）にはいろいろなものがあります。同じ手法の中でも具体的な制度としてはいろいろありますので、その数は更に多くなります。

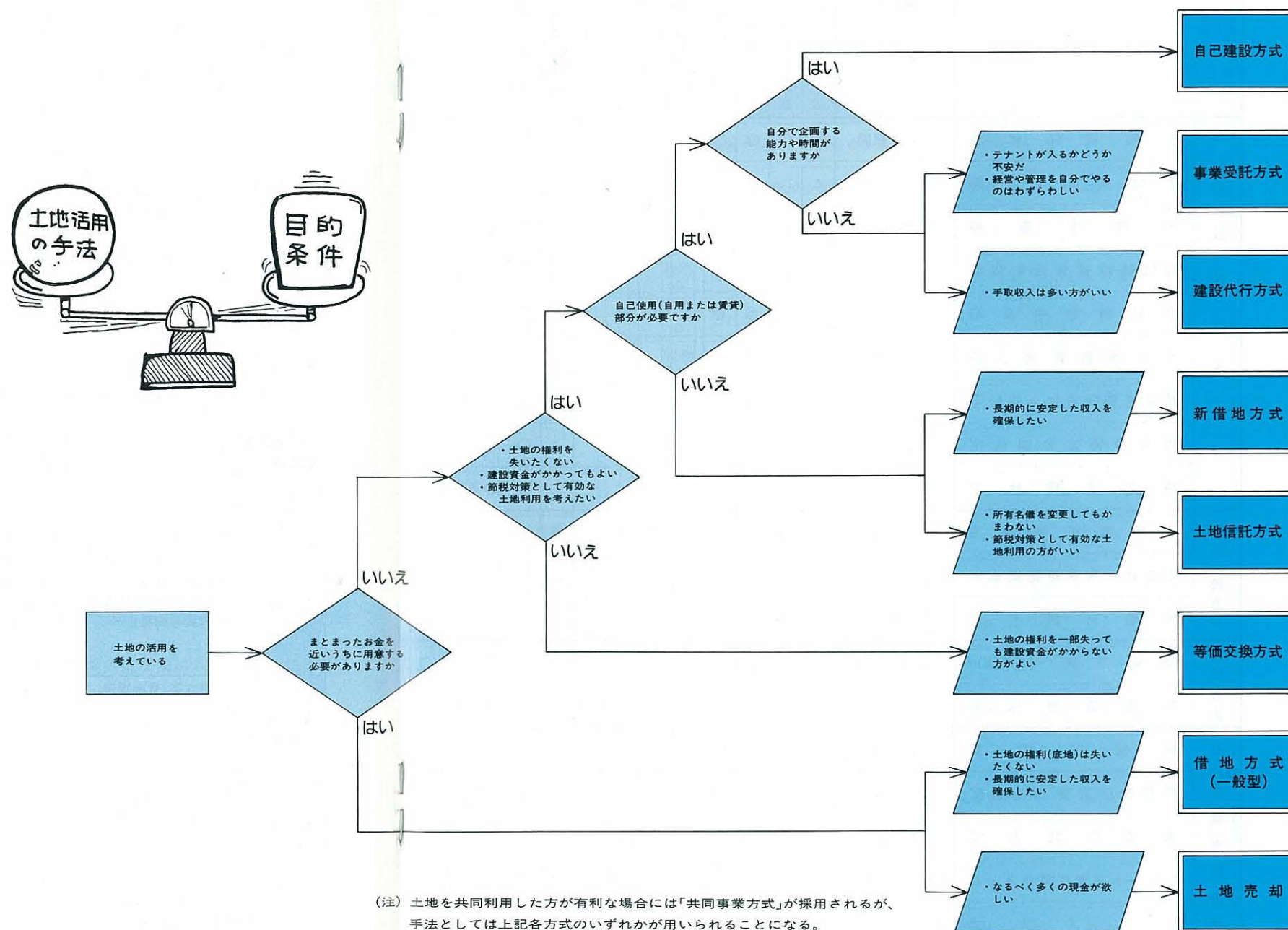
このようにたくさんの手法や制度がありますとどれを選んだらよいかわからなくなってしまいますが、どの手法を選ぶかは、土地の活用目的やみなさんの抱えている条件をよく考えて決めることが大切です。

右の図に判定の流れを示しておきます。

更に、具体的な制度として何を選ぶかは、

- その運用主体が信頼のおけるものかどうか
- 土地の活用方法と合っているか
- 用途地域や敷地規模などの土地の条件に合っているか
- みなさんの負担をどれだけ軽くできるかなどが重要な判定基準になります。

25ページの表でそれぞれの比較をしておきましたので、参考にして下さい。



主要な土地活用制度の比較

制 度 ・ 手 法		制度・手法 の運用主体	土 地 の 活 用 方 法							用途地域との適合性					地 権 者 に 対 す る 負 担 軽 減 の 内 容								備 考 (制度の概要)			
			自 用		賃 賃		売 却			暫 定 利 用	第 一 種 住 居 専 用 地 域	第 二 種 住 居 専 用 地 域	住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	計 画 立 案	減 建 設 費 ・ 税 金 等 の 負 担 軽	資 金 調 達	設 計 施 工 管 理	経 営 援 助	経 営 代 行	賃 料 等 保 証		建 物 の 維 持 ・ 修 繕	税 務 ・ 経 営 ・ 法 律 相 談	
			自 己 住 宅 を 建 設	店 舗 等 を 建 設 し 自 営	住 宅 を 建 設 し 賃 賃	店 舗 等 を 建 設 し 賃 賃	上 物 建 築 を 前 提 に 土 地 を 賃 賃	土 地 の 一 部 を 売 っ て 建 物 を 建 築	住 宅 等 を 建 設 し 分 譲																	
建 設 代 行 方 式	土 地 担 保 賃 賃	公 社、民 間	△	○	◎	○			△		△	○	○	○	△	○		○	○					税 務 △	公 社 や 民 間 が 公 庫 融 資 を 導 入 し て 建 設 を 代 行	
	土 地 担 保 中 高 層	公 社、民 間	△		◎				○		△	○	○	△	△	○		○	○					税 務 △	公 社 や 民 間 が 公 庫 融 資 を 導 入 し て 建 設 を 代 行	
	一 般 中 高 層	公 社、民 間	△	○	◎	○			○		△	○	○	△	△	○		○	○					税 務 △	公 社 や 民 間 が 公 庫 融 資 を 導 入 し て 建 設 を 代 行	
	地 域 特 別 賃 賃 住 宅 B 型	公 社	△	○	◎	○			△		△	○	○	△	△			○			補 助 ○		税 務 △	上 記 土 地 担 保 賃 賃 の 一 種。一 部 を 公 共 賃 賃 住 宅 と し、国 が 家 賃 補 助 を 行 う		
	公 社 特 定 中 高 層	公 社	○	○	◎	◎			○		△	○	○	○	△			○	△					税 務 △	公 社 が 公 庫 融 資 を 導 入 し て 建 設 を 代 行	
	公 社 特 別 賃 賃 住 宅	公 社	△	○	◎				△		△	○	○	○	△			○	○	○				税 務 △	上 記 土 地 担 保 賃 賃 の 一 種。高 齢 土 地 所 有 者 を 対 象	
	民 営 賃 賃 向 特 定 分 譲 住 宅	公 団	○	○	◎	○					○	○	○	○	△			○	○	(募 集) ○					公 団 が 資 金 融 資 を 行 い 建 設 を 代 行	
	給 与 用 特 定 分 譲 住 宅	公 団			◎	○					△	○	○	△	△			○	○						公 団 が 資 金 融 資 を 行 い 社 宅 建 設 を 代 行	
	特 定 賃 賃 住 宅	農 協 等	△	○	◎	○					○	○	○	○	△			利 子 補 給 ○							特 定 賃 賃 住 宅 建 設 融 資 利 子 補 給 制 度	
等 価 交 換 方 式	一 般 市 街 地 住 宅	公 団	○	○	○	○		◎	△		△	○	○	○	△		○	○	○	募 集 ○				税 務 △	公 団 に お け る 等 価 交 換 制 度	
	市 街 地 住 宅 供 給 促 進 事 業	公 社、公 団 等	○	○	○	○		◎	△		△	○	○	○	△		○	○	(明 示 な し) △						等 価 交 換 に よ り 公 共 住 宅 を 建 設 す る 際 の 補 助 制 度	
	等 価 交 換 方 式	公 社、民 間	○	○	○	○		◎	△		△	○	○	○	△		○	○	○	募 集 ○				税 務 △	公 社 (公 共 住 宅 付 中 高 層) 等 各 機 関 の 等 価 交 換 制 度	
借 地 方 式	借 地 方 式 (一 般 型)	公 共、民 間					◎			○	○	○	○	○	○		—	—	—	—	—	(○)	—		一 般 的 な 自 動 更 新 型 の 借 地 方 式	
	特 別 借 地 制 度	公 団					◎				○	○	○	△	△		(○)	—	(○)	(○)	—	間 接 的 (○)	—	税 務 △	公 団 が 借 地 を し、公 団 賃 賃 住 宅 を 建 設、経 営、一 定 期 間 後 土 地 を 返 還	
土 地 信 託 方 式		信 託 銀 行 等			○	○				○	○	○	○	○	○		○		○	○		○	配 当 △	○		信 託 機 関 が 不 動 産 事 業 (経 営) を 代 行
事 業 受 託 方 式	特 別 借 受 賃 賃 住 宅 制 度	公 団			◎	○					○	○	○	△	△		○		○	○		○	○	○		公 団 が 資 金 融 資 し 賃 賃 住 宅 を 建 設、経 営 を 代 行
	事 業 受 託 方 式	民 間			◎	○					○	○	○	○	○		○		○	○		○	○	○		デ ィ ベ ロ ッ パ ー な ど が 不 動 産 経 営 を 代 行
	ア パ ー ト 経 営 支 援 シ ス テ ム	ハ ウ ス メ ー カ ー 等			◎						○	○	○	△	△		○		○	○		○	○	○		ハ ウ ス メ ー カ ー な ど が ア パ ー ト 経 営 を 代 行
	リ ー ス 方 式	沿 道 サ ー ビ ス 業 等				◎				○		△	○	○	○		○		○	○		(○)	○			外 食 産 業 な ど 入 居 テ ナ ン ト の 援 助 に よ り 建 物 を 建 設 し、賃 賃
共 同 方 事 業 式	優 良 再 開 発 建 築 物 整 備 促 進 事 業	市	○	○	○	○						○	○	○	○		○		○							狭 小 宅 地 共 同 化 の 際 の 補 助 制 度
	グ ル ー プ 分 譲 事 業	公 団	◎								○	○	○	△			○		○	○						専 用 住 宅 を 共 同 で 建 て る 際、公 団 が 融 資 を 行 い 建 設 を 代 行

(注) 1. 土地の活用方法の項で、◎はメインとなる土地利用、△は制度上明記されていないが、可能と考えられる土地利用。他の項の○、△は、適合性の程度、負担軽減内容の大小を表わす。

2. 税金に対する負担軽減内容については、特殊なもののみ記載した。他の制度・手法についても、固定資産税、不動産取得税、相続税等の軽減が考えられる。

5 共同での土地活用

こんな場合には共同利用がおトク

敷地の面積が小さかったり、形状が悪かったりしますと、建物を建てる時にいろいろな問題が生じてきます。建物の形や大きさはその敷地の条件によって大体決まってくるので、住宅の場合ですと、非常に使い勝手が悪かったり、日照条件や風通しの良くない建物になったりします。店舗や事務所の場合ですと、階段やエレベーターなどに場所を取られて、非常に効率の悪い建物になったり、ほかに比べて建物が賃相になって高い賃料がとれないなどということも考えられます。

このような場合には、是非、みなさんで土地の共同利用を考えて下さい。

共同利用しますと、その建物の効率やイメージがよくなるばかりでなく、街のイメージもよくなって、住宅地としての品位の向上や商業地としての集客力の向上にもつながることになります。

→「**8**有効活用事例の紹介」参照



共同利用でトクする訳

敷地条件の悪い土地をまとめて共同ビルを建設しますと、いろいろなメリットが生まれます。

ここでは、次の3つの側面から、共同利用のメリットについて考えてみます。

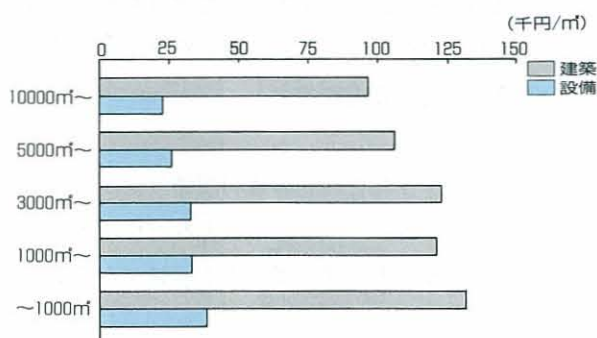
●建築計画上のメリット

- 共同利用で敷地面積が大きくなることによって計画の自由度が広がります。より高い建物を建てたり、空地をまとめてとったりすることが可能になります。
- どんな小さな建物でも必要な階段やエレベーターなどのスペースの全体に占める割合が小さくなりますので、建物の効率（使える面積の割合）が向上します。また、一階当たりの床面積が大きくなることによって、居室としての環境が向上します。
- 建物規模が大きくなることによって、単位当たりの建築費や設備の工事費が一般的に低下します（右図参照）。
- 以上から、建物のイメージが全体的に向上します。

●不動産経営上のメリット

- 共同ビルの場合、建物イメージが向上することによって、より高目の賃料を設定することが可能になります（下図参照）。また、より良質なテナントを確保することができますので、経営としての安全性も高くなります。
- 同等の水準の建物の場合には、規模が大きくなる程、不動産経営にかかる管理費や修繕費などの単位当たりの経費は少なくなります。
- 以上から、経営としての採算性が全体に向上します。

マンション(RC造)の規模別建築工事単価



資料：経研60 建築工事原価分析情報

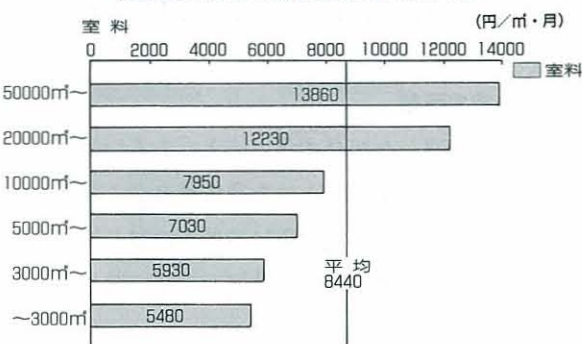
●制度適用上のメリット

- 規模が大きくなる程、土地活用の手法や各種の融資制度を適用する場合のメリットが大きくなります。

→「4」土地活用の手法」「7」資金の調達方法」参照



賃貸事務所ビルの規模別賃料(東京都平均)



資料：ビル実態調査のまとめ(昭和62年)

土地や建物の権利は どうなる

共同利用によって、土地や建物の権利関係はどうなるのでしょうか。いろいろな方法がありますので、ここではAさんとBさんの2人の地主さんが共同利用する場合について考えてみます。

●土地の権利関係

○所有権を留保する形態

AさんとBさんの土地の所有権はそのまま存続します。もとの筆のままで共同利用する“分有”の方法と、合筆して土地を一体化する“共有”の方法があります。

○所有権を一部売却する形態

第三者（C会社）に土地を一部売却して等価交換事業を行う場合がこれに当たります。土地の所有権は、A、B、Cの3人で“分有”または“共有”することになります。

○土地を貸す形態

地権者で設立した組合または法人、あるいは等価交換事業の相手方に土地を貸す場合がこれに当たります。土地の利用権は借地人に移りますが、土地の所有権（底地）は地主さんに残ります。

○現物出資する形態

土地を現物出資して組合や法人を設立し、その組織に土地の運営をまかせる場合がこれに当たります。土地の所有権はその組織に残ります。

●建物の権利関係

○単独所有

地権者で設立した組合や法人に土地を貸したり、現物出資して土地の運営をまかせる場合には、建物の所有権はその組織の単独所有になります。

○共有

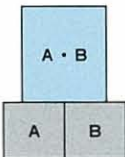
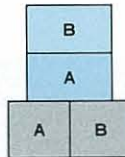
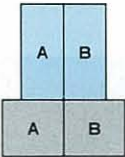
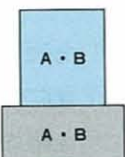
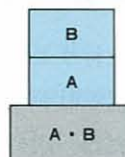
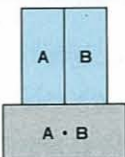
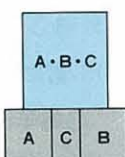
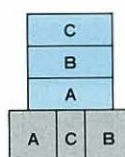
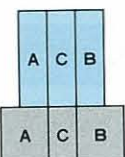
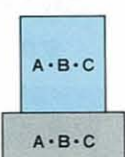
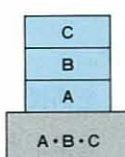
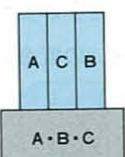
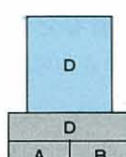
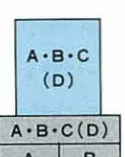
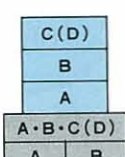
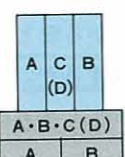
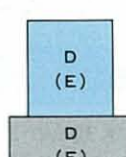
一棟の建物を、その土地の所有権（あるいは利用権）割合で“共有”する方法です。

○区分所有

一棟の建物を、その土地の所有者（あるいは借地人）が区分して、それぞれの部分について所有権を設定する方法です。

以上から、土地と建物の権利関係の組み合わせは右の図のようになりますが、それぞれメリット、デメリットがありますので、よく検討する必要があります。

土地・建物の権利形態の組合せ

			建 物			
			単 独 所 有	共 有	区 分 所 有	
					水 平 分 割	垂 直 分 割
土 地	所 分 有 有 権 留	所有権				
		共有権				
	所 分 有 有 権 留	所有権				
		共有権				
	所 分 有 有 権 留	所有権				
		共有権				
地	所 有 権 留	所有権		(凡例) 		
	所 有 権 留	共有権				

(注) 図中のA、Bは地権者（地主）、Cは等価交換の相手方としてのディベロッパー等、Dは地権者で設立した組合または法人、Eは信託会社を示す。

6 不動産経営の基礎知識

不動産経営を考える 場合のポイントは？

節税対策のために建物の賃貸経営を行うといっても、経営が赤字続きでは将来の生活設計がたてられません。不動産経営を行う場合には、次の3点について十分に検討する必要があります。

●収益性はよいのか？

収入がいいからといって、収益性がいいとは限りません。収益性を検討する場合には、次のような内容について考える必要があります。

○当初、どのくらいの資金がかかるか。

今、持っている土地を活用することを前提にしますと、土地代はかかりませんが、建築工事費や設計監理費、建物の取得税や登録免許税（登記料）などがかかることになります。

○資金をどう調達するか。

上の資金を何で賄うのかによって、収支計算が違ってきます。自己資金としてどの位出せるのか、保証金や権利金などの一時金がどの位入るのか、その結果として借入金の額がどれ位になるのか、その金利や返済の条件はどうか、などについて検討する必要があります。

○毎年、どのくらいの収入が入るのか。

貸家経営の場合、毎月の貸室賃料（家賃）のほ

かに、共益費や駐車場料金（これらは家賃に含めてしまう場合もある）、契約の更新時に支払われる更新料なども収入項目として加算されます。また、収入を考える場合には、稼働率（テナントなどが実際に入居する割合）も重要な要素になります。

○毎年、どのくらい支出があるのか。

これについては、33ページでご説明します。

○収入や支出の将来の上昇見込みは。

家賃は通常2～3年ごとに更改されますが、この時にどの程度の値上げができるかによって収入の額は大きく変わってきます。支出についても同様で、これらの見込みが大きくはずれますと、収益性の判断も全く違ったものになってしまいます。

以上の検討に基づき、専門家の力も借りて、毎年の事業収支を計算し、経営として問題はないかあらかじめ検討しておく必要があります。

●需要はあるか？

事業収支を考える場合の前提として、需要がどの位あるのか検討しておく必要があります。

賃貸経営の場合、需要が十分ないと稼働率が低

下してしまいます。また、賃料水準を全体に下げざるを得ない事態も考えられます。これらは毎年の収入の額に影響しますので、需要をどう見るかは収益性を判断する上での重要な要素になります。

需要があるか無いかの判断は、同じような施設が周辺でどの程度供給されているか、その経営内容はうまくいっているか、などが1つの目安になりますが、現在の状況だけではなく、需要と供給の今後の動向についても考えてみる必要があります。

●経営としての安全性は？

毎年の収入が大きくても、当初、建設資金などに多額の金がかかると、経営が失敗した場合、そのダメージは相当大きいものになります。逆に、毎年の収入は少なくても、当初かかった資金が少なければ、経営が失敗してもそのダメージは少なくて済みます。

経営としての安全性の判断は、需要の有無や施設計画の良否、他の用途への転用の可能性などが重要な要素になりますが、土地活用の手法自体の性格や運用主体の信頼度などについても考える必要があります。

ただし、安全性には問題があるとしても、その土地活用を選ぶか選ばないかは、土地活用の目的や経営姿勢によっても違ってきますので、何を重視するかよく考える必要があります。



毎年どんな費用がかかるのだろう

ここでは、貸家経営を行う場合を例に、不動産経営にかかる経費について考えてみます。

●公租公課（土地、建物）

土地と建物について、毎年、固定資産税（課税標準額の1.4%）と都市計画税（同じく0.3%）がかかります。→「[3](#)土地利用と税金」参照

●管理費

建物共用部分（階段、廊下など）の水道光熱費、設備などの維持管理・点検費、清掃費、管理人の人件費などの直接管理費と、事務経費などの一般管理費とがあります。賃料収入の4～8%程度は見ておく必要があります。

●修繕費

建物や建具、設備など細々とした修繕と、壁の塗り替えや設備の取り替えなどの大規模修繕にかかる費用とがあります。大規模修繕は別にして、毎年、建築工事費の0.5%程度は見ておく必要があります。

●損害保険料

火災保険や設備関係の保険などの費用で、建築工事費の0.1～0.15%程度は必要です。

●減価償却費

当初かかった建築工事費などを毎年の経費として配分したもので、建物や設備の耐用年数に応じて毎年一定の方法で計上できます。

●支払利息

当初の借入金や短期借入金の利息で、毎年の経費として計上されます。金利や返済期間などの条件によって額が違ってきます。

●所得税、住民税、事業税

収入からこれまでの支出を差し引いた所得（税引前利益）についてこれらの税金がかかります。

→「[3](#)土地利用と税金」（13ページ）参照

●その他の支出

これまでの経費のほかに、事業受託方式の場合には委託料（または管理手数料）が、土地信託方式の場合には信託報酬がプラスの経費としてかかることになります。

(参考) 試算例から見た経営内容の比較

代表的な不動産運用型の土地利用についてモデルを設定し、その試算結果に基づいて収益性など

先の3つのポイントについて経営内容を比較してみました。

	収 益 性	有効需要の有無	経営としての 安全性	備 考
賃 貸 マ ン シ ョ ン	建築単価が高く、初期投資額が大きい割に賃料が低いため、投資に対する収益性は低い。手元に残る現金・預金額（敷地面積当たりの単価）は貸店舗に次いで大きい。	賃料の設定にもよるが、需要は比較的安定していると考えられる。	初期投資額は大きいものの、建物の企画・設計に留意すれば特に問題はないと考えられる。	1階部分に店舗を入れることが可能な場合には、収益性が若干向上する。
賃 貸 タ ウ ン ハ ウ ス	賃貸マンションに比べて建築単価が安い。投資に対する収益性はやや向上する。但し、利用容積率が低いため敷地面積当たりの手元に残る現金・預金額は駐車場に次いで小さい。	同 上	第一種住居専用地域における不動産経営としては、比較的安定していると考えられる。	周辺環境を十分留意した計画をする必要がある。
賃 店 舗	初期投資額が少ない割に賃料が高く、収益性は最も高い。手元に残る現金・預金額も最も多い。	背後の人口の貼り付き状況にもよるが、需要は極めて限定される。	需要が見込めない場合には危険性が大きい。	需要が限定されるため、立地条件、建物企画等に十分留意する必要がある。
ファミリー・ レ ス ト ラ ン	初期投資額が大きいものの収入も多い。維持・修繕費を進出企業が負担していることもポイントになるが、利用容積率が低いため、手元に残る現金・預金額は賃貸マンションより少なくなる。	同 上	進出企業が決ってからその仕様に従って、建物を建築するのが一般的であり、その意味では危険性は少ない。	
駐 車 場	収入としては少ないが、初期投資額が少ないため、投資に対する収益性は最も高い。しかし、土地の高度利用がなされていないため、収入額は最も低くなる。	同様な駐車場が多く建設される場合には、稼働率が低下することが予想される。	初期投資額が少ないため、危険性も少ない。	

7 資金の調達方法

建設資金でお困りの あなたに

土地活用を行おうとすると、多くの場合、最初に多額の資金が必要になります。土地活用の手法のうち、公的な機関や民間企業が間に入って行う手法については、これらの組織がみなさんに代わって資金の調達をしてくれたり、資金借入れの保証や斡旋をしてくれますので問題はありませんが、みなさんが自ら行う自己建設方式や共同事業方式の場合には、この資金をどのように調達するかが問題になってきます。

自己資金でまかなう方法も当然考えられますが、節税対策などを重視する場合には、相続税における債務控除や借入金利息の損金計上など、借入金をおこすことにも積極的な意味が認められます。

→ 「3 土地利用と税金」 参照

以上から、ここでは資金の借入れを前提に、住宅関連の融資制度と商業・サービス関連の融資制度について主として公的機関による融資制度を中心に簡単に説明しておきます。

→ 詳しくは、横浜市パンフレット「融資制度のてびき」参照

●住宅関連の融資

住宅関連の公的融資機関の代表格は住宅金融公庫であり、その建設資金融資制度について次のべ

ージにまとめておきます。公的資金活用方式では、金融公庫資金のほか、公団や公社の資金を利用できる制度もあります。

また、横浜市の場合には、横浜市建築助成公社の融資も利用できます。

●商業・サービス関連の融資

商業・サービス関連の融資には、高度化事業融資、近代化融資、設備・運転資金融資があり、中小企業金融公庫、商工組合中央金庫、国民金融公庫、中小企業事業団、神奈川県商工部、(財)神奈川県中小企業振興協会などの融資が利用できます。

土地活用を考える場合、資金調達をどのように行うかによって資金計画、返済計画に大きな違いが生じてきますので、融資対象者の要件や資金使途の要件に注意して、より有利な融資制度を利用して下さい。



住宅金融公庫の建設資金融資制度一覧

(1988年7月現在)

融資区分	融資対象者	貸付けを受けることのできる住宅等の構造・規模等		融資条件		
		構造・用途等	規模等	融資限度額	金利	返済期間
個人住宅(一般住宅)	一般融資 個人	併用住宅の場合は住宅部分の床面積が全体の半分以上	・敷地面積 原則100㎡以上 ・一戸当たりの住宅部分の床面積 70㎡以上220㎡以下	〔木造〕 標準住宅A 850万円～1030万円 標準住宅B 1290万円 大型住宅 1520万円 割増融資の場合 1420万円～1770万円 〔耐火・耐震〕 標準住宅A 910万円～1110万円 標準住宅B 1400万円 大型住宅 1650万円 割増融資の場合 1530万円～1900万円	4.9%ただし標準住宅A・Bの当初10年間は各々4.35% 4.65%となる 二世帯承継償還を利用する場合の最終期間 標準住宅B 50% 大型住宅 50%	耐火 35年以内 耐震 30年以内 木造 25年又は30年以内 二世帯承継償還を利用する場合 耐火 50年以内 耐震 40年以内
	個人共同	共同して住宅を建設する者	・連続建及び重ね建にあっては敷地面積1000㎡以上、共有敷地10%以上 ・住宅部分の延面積 原則 1000㎡以上 ・一戸当たりの床面積50㎡以上220㎡以下	融資対象額の80%		耐火 35年以内 耐震 30年以内
賃貸住宅	一般土地担保賃貸住宅 個人又は法人	・耐火構造の共同住宅 ・簡易耐火構造の場合 原則 地上階数 3(2)以上	・敷地面積 原則 1000㎡(500㎡)以上 ・住宅部分の延面積 原則 1000㎡(500㎡)以上 ・一戸当たりの床面積 30㎡以上125㎡以下	融資対象額の99.45%	当初10年間 4.35% 11年目以降 4.9%	耐火 35年以内 耐震 30年以内
	特定土地担保賃貸住宅	特定市街化区域農地の所有者等で当該農地を転用して賃貸住宅を建設するもの	・耐火構造の共同住宅 ・簡易耐火構造の場合 原則 地上階数 3(2)以上	・敷地面積 原則 500㎡以上 ・住宅部分の延面積 原則 1000㎡(500㎡)以上 ・一戸当たりの床面積 30㎡以上125㎡以下	融資対象額の99.45%	4.15% 35年以内
	タウンハウス賃貸住宅 個人又は法人	・原則 第1種住居専用地域内 ・連続建の耐火構造簡易耐火構造の住宅	・敷地面積 原則 1000㎡以上、共有敷地が10%以上 ・団地の規模が概ね10戸以上 ・一戸当たりの床面積 50㎡以上125㎡以下	融資対象額の80%	当初10年間 4.35% 11年目以降 4.9%	耐火 35年以内 耐震 30年以内
中高層建築物	一般中高層建築物	・耐火構造で地上階数3以上 ・住宅部分の割合が半分以上 ただし商業地域の場合半分以上	・建築物の延面積 原則 1000㎡以上 ・世帯向住宅…一戸当たりの床面積30㎡以上125㎡以下 (自己使用住宅…30㎡以上250㎡以下) ・敷地面積 原則 商業地域及び近隣商業地域は250㎡以上、その他の地域330㎡以上	融資対象額の80%以内	住宅部分 4.95% 非住宅部分 5.45%	住宅部分 20年以内 非住宅部分 20年以内
	公共住宅用店舗等			融資対象額の90%以内	5.45%	(3年以内の据置期間を含む)
	土地担保中高層建築物	・耐火構造で地上階数3以上 ・全部が住宅		融資対象額の99.45%	4.95%	20年以内

(注) 1. ()内の数字は、土地区画整理事業地区内に建設する場合などの緩和の値。

2. 住宅金融公庫編「住宅金融公庫業務一覧表」(昭和63年度版)より作成。

8 有効活用事例の紹介

港北ニュータウンも荏田南方面から着々と街づくりがすすめられています。そうした中ですでに土地活用に着手されている方も大勢おられます。ここではニュータウンの中で事業に着手されている方、田園都市線沿線で不動産経営を行われている方、また商店街の再開発で全国から注目を集めている大倉山商店街の方、それらの方々に貴重な経験談をうかがいました。実際にお話しされたままの形で再現いたしましたが、そこには経験された方だけが持つキラリと光るコトバがあります。心よく取材に応じてくださいましたことに感謝いたします。

ようやくまとまった 川和駅前センター 共同ビル事業

共同ビルを手がけた吉川さんと森さんの話

戻ってきた土地はスリット状

換地の場所によって、減歩の率が違いますので、今我々がやっている川和駅前センターですと、はじめの土地の4割ぐらいになっているんです。それに板チョコのようなスリット状でかえってきましたので、当初は自分で建てて何かやろうと思っていたのですが、ところが北側斜線による制限で3階が限度、それに間口が広いものでも6mくらい、狭いものだと5m切っているんです。奥行がほしい30mですか。

そのようなスリット状の土地を有効に使うといっても、自分一人でやった場合効率がうんと悪くなると考えていたときに、公団から民賃制度についてのパンフレットがきまして、関東支社に行って話を聞いてきました。

はじめは簡単なデッサンで プランを立てた

そのうち荏田の住宅・都市整備公団と話し合いをして設計屋さんに叩き台としてパースを描いてもらい、具体的な計画に入ったわけです。一番問題になるのは収支計算です。はじめは収支計算がどうなるかということだけを追求していたのです

が、何とかポリウラムのあるものを造ることでよってできるだけ収益をあげようということでプランはまとまりました。

2つのブロックでスタート

つぎにこのプランに何人がまとまるかということに話が進んでいきまして、ウチのブロックは私(吉川)が世話役に、もうひとつのブロックは森さんが世話役になって、それぞれのブロックで個別に訪問したり、会合を開いたりして話をつめました。ただ、どうしても話に参加できない人がいたのです。結局Aブロックは両サイドの人がこのプロジェクトに参加しないことになり残りの6人で、Bブロックは4人で進めることになりました。

分配の方法が最大の問題

一番の問題になったのが分配の方法です。何人かの土地をまとめて一つの建物を造りますので、その建物を個々に区分所有として分けなければいけない。特に問題になるのは一人の人が事情ができて売らなければならなくなったときどうするかということです。この方法は分有の土地の上に借地権をつける形ですので、一つ売るということになるといういろいろな複雑な問題がでてくるのです。

このような共同ビル事業のケースは公団としてもはじめてのケースです。駅前センターとかタウンセンターというのは非常に小さい権利面積が集合しています。そうしたときにどういう問題がでてくるのか、非常にむずかしいですね。結局、自分の土地の面積に応じた公平な分配をしようということになりました。ただ、面積のいかににかか

わらず共同だから発言権は同じにしようという約束事をかわしました。

駐車場は大きな課題

1階がテナント2階以上が賃貸住宅で、Aブロック、Bブロックは間に通路をはさんでそれぞれの建物を建てますが、話し合いは同時に進行して事業はそれぞれA B 独自で行うことになっています。計画の段階で駐車場は大きな問題でした。はじめ地下に駐車場を造るしかないだろうとその方向でやっていたのですが、お金があまりにもかかりすぎる、こんなに金をかけていいのかとか、いろいろ意見がでましたけど、結局当初の収益よりも長期的な展望でいった方がいいだろう、収支が合う中で最大限大きくしよう、駐車場も地下に造ろうということで建物の概要が決まりました。

話のスタートから4年くらいかかりました。

企業を入れるには 真剣に勉強する必要があります。

川和に住む信田幹郎さんの話

やっぱり企業がいいと

「アオキ」さんに貸すことになったいきさつというのは、あの土地はアパマン用地でしたから最初はアパマンでも建てようかと思っていたのです。アパマンだって経費がかかるし、はたして人が入ってくれるか不安でした。それに公団の方も企業を誘致するように考え方も変わってきたようだし、確かにそうだなと思っていたんです。しかし企業を引っ張ってくるにしても、どういう企業がいいのか私達にはわからないし、ちょっと知り合いのところにあたってみただけど中々いいものがなかった。いろいろ考えたうちで「アオキ」さんあたりが一番いいんじゃないかということになりました



川和駅前センター共同ビルの完成図



港北ニュータウンの幹線道路に面して建ち
ひととき目立つアオキ紳士服店

たけど、はじめはどういう会社かわからなかったのです。とにかく港北ニュータウンに本社を移して非常に業績があがったということです、それを知ってから私自身も考え方がかわりましたよ。こんなに業績のいい会社ならもっと応援してもよかったなと、建物をもっと大きくすればよかったと思うんですけどね。ただ経済新聞を見せられても漠然としてましたし、人のうわさだけではわかりませんね。

設計図を見せられてもどんな建物かピンとこなかった

資金は全て借入でスタートしました。税理士さんに計算はしていただきましたけど、いろいろな税金があるし、借入金の金利もあるし、専門的な知識がないとわからないですね。かといって自分がその立場にならないと真剣に調べようとはしないんでね。やっぱり事業というのは人がやるから自分もという安易な考えではできません。設計図にしてもどういう形にできあがるのかピンとこないですから、「アオキ」さんの時も設計図を見ただけではわからなかったですよ。

相続の関係で妻と二人の名義になっています。大きいところはやっぱり共有にした方がいいと思ったんです。まだ土地はあちこちにあるんですが良い方にくるぶんだったら早い方がいいし、悪い方にくるぶんだったら遅い方がいいですね。早い方がいい、遅い方がいいと必ずしもいえないでしょう。ものによっては後になっては追いつけないものもできますね。業者間でもあとからでは割り込めないということもありますし。いろいろ土地利用はありますが、単に借家を造るという

のは非常に単純なやり方ですけど、企業と取引をするようになると予備知識が必要です。それにはある程度勉強が必要ですね。相手が企業ですと必ずしも成長する企業とは限らないし、私は幸いにしていい企業にぶつかったということです。半信半疑だったですけど。

農住団地 第一号 の経験から

千草台に住む谷本峯雄さんの話

農協の指導で 地権者がまとまって

農住団地というのは農協がすすめる住宅の建設でその第一号が私のところだったのです。昭和45年に第一号を造り、それと相前後して金融公庫の融資による農住団地を造りました。それは地権者が8人で、建物は2DK、325所帯分の団地です。着工は46年で47年3月から賃貸を開始しました。横浜北農協が中心になり、設計は県の経済連に頼み、資金は公庫から7割、農協から3割借りました。原価償却の仕方は本体が60年、設備が15年。本体60年というのは税法上の計算です。実際には30年そこで償却しないとダメなんじゃないかと思いますが。管理は有限会社農住管理組合というのを作りまして、農協の職員を派遣してもらい、集金業務などできるように農協からもお金を出し、我々も出資して、職員の給料や事務所の経費など支払っていくという方法です。土地の共同利用ではありませんので、自分の土地を



農住千草台団地

担保にして資金を借り、自分の土地に建物を建てるという方式ですから自分の持分がはっきりしていて非常にやりやすいですね。

設備の交換は グレードアップして

今になってみますと早く建てたものはある程度時代遅れになってきていますね。昔はただコンクリート打って塗装しただけでした。今の建物は外壁もタイル張りですし、グレード感が全然違ってきています。設備の面でもトイレは農住団地は和式水洗になっていますが、それ以外のものは洋式水洗、去年の11月に建てたものは、ウォッシュレット付きになっているんですよ。洗面セットにしても厨房施設にしても全然グレード感が違ってきています。お客様の入れ替えの時には設備を取り替えています、やはり最新式のものに替えています。

今造っている住宅の建築単価は坪70万円位です。昔造った農住団地は坪10何万円かそこらですよ。そうすると今の単価で造った建物は非常に利幅が

少ないことになります。ですから余程入居率を高めないと経営が苦しくなります。どうやって入居率を高めるかといった時に、第一は設備をよくすることです。13年前の厨房セット、洗面セットを取り替えると約40万円かかります。それでもやりませんとお客さんは入ってくれません。だいたい決めるのは奥さんですから、女性の気に入るように造らないとこれからはいけませんね。

相続の節税は 親子の対話から

茅ヶ崎に住むKさんの話

キッカケづくり

ひと口に相続対策といいますが、なかなかむずかしいものです。それはどこの家でも先祖代々財産の名義は親だと思いますが、そこに子供や兄弟がいて、親の死後（相続）の話をするキッカケがむずかしいのです。



港北ニュータウンにもシャレた外観のビルが多くなった

へたに話を出すと家庭の崩壊になりますからね。この情報化時代ですので、どこの親でも子供でも相続税は高い、どこの家では何億という税金を取られたとか、日頃みんな雑談の中で話したり聞いたりして知っていると思いますが、他人とは話しますが親子で話すキッカケがないんだと思いますよ。

藤が丘のある人は 自分で相続税対策を

それでも最近は親自身から相続対策をしたいんだがと相談を持ちかけて来る人が増えましたね。私の知っている人で、もう70歳位の藤が丘の人ですけど、10数年前（当時55歳）に私の家に来て、「俺の土地を案内するから全部見てくれ」ってなんです。私はなにごとかと思っていたら、「これから相続税はどんどんあがっていくだろう。だから俺が死んだら相続税がかからないように借金を残してやろうと思っている。これから俺の土地を案内するから、どう利用したらいいか、遠慮なしに話してくれよ。俺は参考にして計画を立てるから」といって、10ヶ所以上の土地を見て回りました。すでに賃貸ビルを2、3ヶ所やっていましたけど、その人は毎年税務署から相続評価の路線価を聞いてきて、自宅の財産を評価しては借入金と比較し、借入金が少なくなると次の計画を立て、建物の管理会社を作って、うまく相続対策を合法的にやっていました。あの人のように親自身が相続対策をやっていると、子供は親を見えますから、代々相続対策がなされると思うんですがね。

勉強会の成果を 父に話し…

私の家での相続対策のキッカケは、40年代の中頃税理士と私達の賃貸業グループで月に1回「経理と税の問題について」というテーマで勉強会をしていて、その都度家に帰って教わったことを親に話していたんです。例えば農業経営も青色申告にするとこうなるので税金が安くなるとか、または、先程話した藤が丘の人の話をしているうちに、父から「家でもやった方がいいんじゃないか。俺も百歳も二百歳も生きるわけじゃねえし、後で困らねえようにしとけよ」というひと声で、家族で日常相続対策の話ができるようになって、始まったわけです。

借金でマンション建設 それで相続税ゼロ

対策には、養子縁組、負担付贈与、借入金による不動産取得、土地の分筆等がありますが、簡単にできるものから始めました。まず、両親に孫と養子縁組をして相続人を増やし、次に借入金でアパート、マンションを建てて貸します。そうすることによって、いざというときは土地は評価が更地より安くなり、借入金はそのまま控除されますので、税金が安くなるというわけです。ですから財産に応じて賃貸建物を造って親が丈夫なうちに家賃で借入金と利息経費が払えれば、相続税を払うことを思えば早くやった方がいいと思いますよ。

現実に、家でも父が昨年他界しましたが、父自身も計算して早いうちから対策をたてていましたので、相続税はほとんどなしでした。また、最近の税制改革で相続税法も変わり養子縁組も2人までとか、土地を買っても3年以上たたないと認めないとかいいですけど、裏を返せば節税のためにやっても良いということだと思います。

賃貸業の鉄則は 店子と親しくならない

最後に賃貸業をやっていて経験したことですが、建物は安かろう悪かろうでは、それなりの人しか入らずトラブルも多くなってしまう。いい物造っていい人に入ってもらおうほうがトラブルは少ないようです。それと大家と店子は親しくしないことだと思います。あまり近い関係になりますと賃料値上げとか更新は思い切てできなくなり好ましくありません。私は自分で不動産業をやっていますが、自分のアパートやマンションは他の業者に頼んで店子とは顔を合わせません。私は事業としての貸家業の鉄則と思っています。

**これからはグレード
の高いものでなければ、
生き延びることは
できません。**

あざみ野に住む松本長蔵さんの話

賃貸マンションは 豪華な設備で

これからは地域間競争の時代になると思いますよ。町田、新百合が丘、厚木・相模原方面とね。その地域間競争に勝つには、建物に十分経費をかけて、勿論むだ使いはいけませんが、いいものを建てないといいお客様は入りません。わたしも貸家稼業を20年ばかりやっておりますが、当初は20年くらい前ですから建物を建てればお客様はすぐ入ってくれたんですよ。どんなものであろうと、格好がどうであらうとね。しかしこれからはそうはいかないでしょう。それでは、何でもいいものさえ建てればいいのかというと、そうじゃないと思います。マンション経営というのは、周辺は立派に植樹をして、中にも植木を置く場所を取ってグレード感を高めないと、これから21世紀に向かうんですから、後では手直しできませんからね。20所帯入るんだったら18所帯でいいんです。あとの2所帯分は子供の遊び場とか、エントランスホールとか、何かびっくりするような付帯設備をつけられれば、家賃は8万円のところを9万円でも10万円でもいい。2所帯分は十分回収できるんです。お客様も喜ぶし、トータルで考えると収益性もいいわけです。広さでいえばちょっと前は広い方が喜ばれた。3LDKあたりがよく求められました。最近は家族構成が変わってきまして小人数になってきました。ですからこれからは2LDKくらいでいいんです。親子3人か4人、ムダな部屋は必要ない、主寝室があって子供部屋があってホールと台所があればいいんです。お客様もそれさえあればよけいな家賃を払わなくていい、という傾向

になってきています。業者はどちらかというと大きい方がいいんです。何故かっていうと設備が少なくてすむからです。1つのマンションで所帯数が少なければ台所の設備、風呂の設備、電気設備が少なくてすむでしょう。部屋数の多い所帯数の少ないマンションを業者は建てたがるわけです。ところが最近の傾向は子供が1人が2人。小人数なんです。しかも共稼ぎ。90パーセントは共稼ぎです。そういう家族がどんどんこの辺に移ってきています。

内装は簡単に 外装は立派に

もう一つのポイントは中の内装は立派なものはいらないということです。2年か3年で入居者は変わりますから、今は壁紙ですばらしいものがあるでしょう。あれでいいんです。そういうこともマンション経営では大切ですね。外壁はしっかり見栄えのするタイル張りにするとか外観にはウンとお金をかける。

いろんな業者が設計を持ってきますけど「こんな設計で20年やっていかれるの」ってよく私はいうんですよ。これといって勉強したわけではないのですが、いいものを見つけてああいうものを自分でもできるのかな、造りたいかと、そこから勉強になるんです。最近デザインの斬新ないい建物がありますね。こちらがそういうイメージのものを専門家にヒントをあたえ、それで設計してもらうわけです。出窓は丸くしたいとか、玄関はこうしたいとか、こちらのイメージを伝え設計家と一体になって造る。それにはやっぱりこちらも勉強していなければだめですよ。向こうのいいなりで

「ああ、そうか、そうか」といっていたのではいいものはできません。いろいろ注文をつけているうちに設計マンも夢中になり真剣になってくるんです。

シャレたタウンハウス に人気

1種住専の土地利用といったらタウンハウス以外に方法はないですね。できればもう少し高度利用したいのですが、基準があるでしょう。ですから決められた範囲の中で坪数に対しての建物になる。その中で質のいいものをつくって10万円の家賃が12万円いただけるように。「きれいなタウンハウスだわ」と利用していただく、1種住専にできることはそれっきりないんです。

昭和40年ころからずっと3つばかり区画整理事業にかかわってきました、3年ばかり前に荏子田が終わり連続20年やってきました。市街化にしますとどうしても税金が高くなります。アパートとかマンションを建てて維持管理をしませんと生きのびることができないわけです。30パーセントくらいは農地として、これは次の世代に申し送るくらいの長い目で見ています。あまりに一徹な考え方ですといろいろな間違いもおこりますので、30パーセントくらいは更地でおかなければいかんと。あとの30パーセントはマンションなりアパートなり造ってお金を回転させなければいけないと。維持していくにはこのような考え方でいこうと思っています。荏子田にタウンハウスを建ててちょうど3年目になります。建築協定があって、180㎡1宅地、という条件をつけられています。建ぺい率は一般のものとかわりはないが1宅地が180

㎡と決められていますからどうしても敷地があまり狭くなってしまいます。そこに駐車場をつくったり家庭菜園をつくったりしているわけです。そして入居者に利用していただく。荏子田はまったくびっくりするような住宅地ですよ。オシャレなタウンハウスが多くて、こんなにゆったりとした土地利用でこれで採算が合うのかなということですが、これは世の中よくできているもので、お客様もいい方が入ってくるのです。家賃の方も12万でも13万でもいいというような。中には一流会社の技術関係の方ですが、会社契約で入って来るのです。会社の方も優秀な社員を獲得するために会社契約で家を借り社員に提供する。建て主の私の方も安心できるわけです。はじめは我々素人ですから13万のタウンハウスなんて人が入るかという懸念があったわけです。業界の方々ともいろんな話をしてみました。しかし「この土地は非常に質のいい住宅地で、環境がいいから、入るお客様の質もいい、そういう人が集まる場所なんだから、グレードの高いほどいいんだ」というんですよ。実際に各界の名士の方とか一流サラリーマンといわれる方々がたくさん住んでいます。荏子田というのは非常

に不便なところなんです。最近はバスも走るようになりましたけど、車でなければとても駅には行けないような陸の孤島だったんです。それが人気があるというのは、第一に何がよかったかという建築協定で乱開発しなかったということ、スラム街のような建て方をしなかったということ。時代もよかったかもしれないですね。緑区が伸びる成長期だったから。

設計は一流の デザイナーに

これからは設計を大事にしなければいけませんね。お客様に魅力的に見てもらうには建物の設計が大事です。これからの設計は一流のフリーの人を使うことですね。どうせ設計料払うわけですから。少しのお金じゃありませんからね。これからは売手市場から買手市場とかわってきますから。そろそろ旧式なマンションでは敬遠されてくるでしょう。デザインがよくなければだめ、これが原点です。建築技術はそれほど差はないです。



荏子田南に建つタウンハウスも
なかなかオシャレな建物だ



荏子田にはスマートなタウンハウスが多く
見られる

ギリシャ風イメージ に一大変身した 大倉山西口商店街

大倉山西口商店街 事務長、上野敏清さんの話

このままでは取り残されると危機感からスタート

この辺はもともと農道に自然発生的にできた商店街だったのです。狭い道路に歩道もなく、そこをバスが走っているという状態で安心して買い物もできなかったのです。まずはじめに道路の拡張が問題になりました。そこで、せっかく道路を拡張するなら、商店街も新しくイメージアップを計ろうということになったのです。駅の反対側、大倉山東口商店街が港北区総合庁舎の大倉山移転に伴い、道路拡幅整備と店舗の改装を行い、レモンロードとして生まれ変わったことも、大きな刺激になったことは確かです。

現実的にこのままではどうしようもないという認識から、まず勉強会を開いて話し合いました。地主、地権者、大家、店子と、それぞれ利害関係が絡み、総論賛成、各論反対とまとまるのに足掛け6年かかりましたよ。

シティ・アイデンティティ の確立

共通認識できたことは、この地域はハイグレードの人々がたくさん住んでいる。渋谷、自由ヶ丘、

横浜に向いているそれらの人々の目を地元を引き戻さなければならない。それには道路を拡幅し、老朽化した建物を建て替え、新しい独自の街づくりをしよう、ということでした。一人一人バラバラでは何もできない、シティ・アイデンティティを確立し、みんなでひとつの街をつくろう、ということになり、61年5月、事務組織をつくりスタートしたわけです。

さいわい大倉山記念館が市に委託され、文化施設としてコンサートや展覧会などに使われていましたが、この建物はギリシャのパルテノン神殿と日本の神社をミックスした非常にユニークなもので、このイメージをうまく取り込んだ街づくりがいいということになり、建物のデザインはギリシャ風なイメージに、色も明るい白を基調に、そして商店街全体を地中海のイメージにつくり変えようと協定を結ぶことに成功しました。

横浜市と東電の協力を得て 無電柱化に成功

電線、電話ケーブル、ガス、水道管など、全部地下に埋めることも同時に運動しようということになりました。

いよいよこの建設をすすめる手法として、小売業商店街近代化資金の融資を受けるために、計画診断と建設診断を受けることにしました。この資料作りが実にたいへんでした。ところが建設診断のほうは無電柱化はムリということで通らなかったのです。しかしどうしても無電柱化にしなければ、ギリシャ風の街といっても中途半端になってしまいます。そこで、街づくりのトータルコーディネートを大手建設会社にお渡し、市や東電に



電柱がなくスッキリと整理された町並み



円柱をふんだんに取り入れた建物はいかにもギリシャ風なイメージだ

も再開発のモデル地区として認めてもらい、ケーブルをすべて地下に埋めることができたのです。

道路は市が買収して整備し、放送施設やガス灯の建設などやってくれるということで、市の協力も取り付けることができました。

建設の費用は建物の建て変えや無電柱化など、当初の予算の4倍くらいかかりました。建物は全部で21棟、総費用18億円、内装の総費用5億円。そのうち自己資金は8億円、中小企業事業団の近代化資金融資を約2億円（予定）で、残りは地元銀行の融資を受けることになっております。35名の商店主がまとまってここまでやったことに、多くの人や関係者の方々が驚かれ、奇跡じゃないかなどといわれています。しかし、はじめから全員が賛成したわけではなく、3分の2の賛成で見切り発車したのです。あとの人は途中から参加しま

した。中に1人だけ最後まで残った人がいます。今も昔のままの建物で営業していますが、これはひとつの証言になるわけで貴重なことですね。

イベントは成功、 売り上げも向上

市民ぐるみの街づくりということで、ネーミングを募集し最も多かったエルム通りと決まりました。8月1日にアテネと姉妹都市の提携の調印をし、7月から8月にかけて「エーゲ海フェスティバル」という一大イベントも行いました。ギリシャ大使や観光局長もきてくれてイベントは大成功。新しくスタートしたエルム通りは売り上げも向上、幸先よい出発を切ったといえます。

9 土地活用の相談先

●土地活用全般について

問 い 合 わ せ 先	担 当 課 等	電 話
住宅・都市整備公団港北開発局	事業部事業計画第二課	911-3811(代)
横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部	事業管理課 港北ニュータウン建設事務所	671-2680～2 592-7327(代)
財団法人港北ニュータウン生活対策協会	事務局	592-2476

●土地活用の手法について

問 い 合 わ せ 内 容	問 い 合 わ せ 先	電 話
《公団制度》		
民営賃貸向特定分譲住宅制度	関東支社都市再開部特定住宅課	03-347-4073
一般市街地住宅制度	関東支社都市再開部市街地開発課	03-347-4090
グループ分譲住宅制度	関東支社住宅事業第一部住宅計画第2課	03-347-4254
特別借地制度	関東支社住宅事業第一部事業開発課	03-347-4061
特別借受賃貸住宅制度	関東支社住宅事業第一部事業開発課	03-347-4061
《公社制度》		
土地担保賃貸住宅	神奈川県住宅供給公社事業部事業企画課 横浜市住宅供給公社事業課 財首都圏不燃建築公社開発企画部 財住宅改良開発公社	651-1831(代)
土地担保中高層		651-1461(代)
一般中高層		03-436-2881(代)
地域特別賃貸住宅B型		03-237-7411(代)
公社特定中高層		
公社特別賃貸住宅		
市街地住宅供給促進事業		
等価交換方式		
《その他民間制度》		
等価交換方式	(社)不動産協会	03-581-9421(代)
新借地方式	(社)生命保険協会企画二課	03-286-2624(代)
土地信託方式	(社)信託協会業務課	03-241-7135(代)
事業受託方式	(社)不動産協会	03-581-9421(代)

●建築・造成等の計画をする時

問 い 合 わ せ 内 容	問 い 合 わ せ 先	電 話
事前相談 (土地区画整理法第76条許可申請の関係)	公団港北開発局 区画整理第一課	911-3811(代)
開発許可 造成工事の許可	横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所宅造指導検査担当	592-7327(代)
まちづくり指導	横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部事業調整課	671-2682
4階以上で延べ面積が1,000㎡をこえる建築物または延べ面積が2,000㎡をこえる建築物の規制および確認申請など	横浜市建築局 建築審査課	671-2936～8
上記以外の建築物の規制および確認申請など	港北区役所建築課 緑区役所建築課	543-1212(代) 933-1212(代)

●税金について

問い合わせ内容	問 い 合 わ せ 先	電 話
市税相談(第2・第4水曜日)	市民相談室(市役所1階市民広場)	671-2306
県税相談(月曜日～土曜日)	県民相談室(神奈川県政総合センター2F)	312-1121(代)
国税相談	東京国税局税務相談室 同神奈川分室(神奈川税務署内)	03-216-0511 453-0553

●融資制度について

問い合わせ内容	問 い 合 わ せ 先	電 話
住宅関連融資	住宅金融公庫融資業務課 横浜市建築助成公社 民間金融機関 (都市銀行、信託銀行、地方銀行 相互銀行、生命保険会社などの窓口)	03-812-1111(代) 671-3415(代)
商業・サービス関連融資	中小企業金融公庫横浜支店 商工組合中央金庫横浜西口支店 国民金融公庫横浜西口支店 中小企業事業団 神奈川県商工部金融課 財神奈川県中小企業振興協会 横浜市経済局商業課金融係	201-6091(代) 314-3211(代) 311-2641(代) 03-433-8811(代) 201-1111(代) 664-9282(代) 671-2592

各種パンフレット

パンフレットの名称	配 布 場 所	電 話
「住みよいわが家をつくるには」	港北区役所建築課 緑区役所建築課 横浜市建築局建築指導部	543-1212(代) 933-1212(代) 671-2930
港北ニュータウン「やさしい街づくり」	横浜市都市計画局 港北ニュータウン建設事務所	592-7327(代)
「税の知識」	港北区役所市民税課 緑区役所課税課 緑区役所北部支所課税課 横浜市企画財政局主税部税制課	543-1212(代) 933-1212(代) 963-2351 671-2252
魅力ある街をつくる「融資制度のてびき」	横浜市都市計画局開発部管理課	671-2697
港北ニュータウン「土地区画整理法第76条に基づく建築行為等許可申請の手引き」	横浜市都市計画局 港北ニュータウン建設事務所 住宅・都市整備公団港北開発局 区画整理第一課	592-7327(代) 911-3811(代)
「にわづくり まちづくり」	財港北ニュータウン生活対策協会	592-2476

おわりに

港北ニュータウンは66年度完成に向かって進んでいます。地権者の皆様が今後「新しいまち」で、新しい時代のくらしを迎えるとき、最も重要な生活対策を新しい街づくりの中で、土地をどう生活に役立てていくか、私どもの委員会並びに研究会では土地活用という面から研究調査を重ねてまいりました。

3年近い年月を経て、私どもがまとめましたこのささやかな小冊子が皆様の土地の有効利用にお役にたち、さらに私たちの新しいまち「港北ニュータウン」が名実ともに皆様方の手によって「すばらしいまち」になる一助となれば、望外の喜びです。

最後にこの小冊子をまとめるにあたり、編集に携わってこられた委員のご尽力、並びに（財）日本不動産研究所の茂木泰氏、（有）田園都市出版の安達智恵子さんのご協力に対し、厚くお礼申しあげます。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会生活対策委員会委員長

（財）港北ニュータウン生活対策協会土地利用研究会座長

金子三千男

委員名簿

生活対策委員会

金子三千男（中川地区）（委員長）
山田 晃（中川地区）
関 敬一（中川地区）
唐戸 馨（中川地区）
中村 信男（新田地区）（副委員長）
金子米太郎（新田地区）
渡辺 恵治（新田地区）
富川 金次（都田地区）（副委員長）
若林 耕三（都田地区）
沼田 知（都田地区）
長谷川金雄（都田地区）
福田 浩司（山内地区）（副委員長）
志村 富雄（山内地区）

土地利用研究会

金子三千男（中川地区）（座長）
大久保久夫（中川地区）
中村 信男（新田地区）
佐野 重雄（都田地区）
青木 公雄（山内地区）

横浜市

清水 利光
江成 藤吉
板垣 憲明
吉田 正博
岡村 駿

住宅・都市整備公団

堀田 孝義
長瀬 克彦
勝見 純
山地 英樹
佐藤 晃司

（財）生活対策協会

土肥 政彦
朝隈 則雄
若松 茂

土地活用の手引き

港北ニュータウンのより良い街づくりのために

1988年11月12日発行

発行・編集 港北ニュータウン事業推進連絡協議会生活対策委員会
財団法人港北ニュータウン生活対策協会土地利用研究会

編集協力 財団法人日本不動産研究所

制作 有限会社田園都市出版

イラスト 湯沢 敏



「土地活用の手引き」の 一部訂正について

財団法人港北ニュータウン生活対策協会

昨年末の相続税法等の一部改正に伴って、「手引き」の15～18ページが一部変更されますので、訂正しておきます。

今回の改正では、基礎控除の引き上げや税率構造の緩和等を中心とする大幅な減税が行われる一方で、不動産の実勢価額と相続税評価額との格差を利用した節税策を規制するほか、養子縁組みによる行きすぎた節税も規制する内容になっています。詳しくは「ふれあい」第4号で説明していますが、その影響は大きいものがありますので、参考にしていただきたいと思います。

なお、巻末の「土地活用の相談先」につきましても、移転等により電話番号の一部変更がありましたので、変更の部分につきまして下記に記載いたします。ご利用の際お間違いないようお願いいたします。

●土地活用全般について

問 い 合 わ せ 先	担 当 課 等	電 話
住宅・都市整備公団港北開発局	事業部事業計画第二課	943-7397(代)
横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部	事業管理課 港北ニュータウン建設事務所	671-2680～2 942-2481(代)
財団法人港北ニュータウン生活対策協会	事務局	942-8745

●建築・造成等の計画をする時

事前相談 (土地区画整理法第76条許可申請の関係)	公団港北開発局区画整理第一課	943-7401
開発許可 造成工事の許可	横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所宅造指導検査担当	942-2481(代)

各種パンフレット

港北ニュータウン「やさしい街づくり」	横浜市都市計画局 港北ニュータウン建設事務所	942-2481(代)
港北ニュータウン「土地区画整理法第76条に基づく建築行為等許可申請の手引き」	横浜市都市計画局 港北ニュータウン建設事務所 住宅・都市整備公団港北開発局 区画整理第一課	942-2481(代) 943-7401
「にわづくり まちづくり」	財港北ニュータウン生活対策協会	942-8745

相続税の場合について比較してみると…

土地の活用方法の違いによって税金の額がどれだけ違ってくるか、ここでは、相続税の場合について比較してみます（17、18ページの表参照）。

●相続税の計算方法

まず、相続税の計算方法について、その手順を簡単にご説明します。

- ①まず、遺産の額から債務と葬式費用等を差し引いて、正味の遺産額を計算します（表の①～③）。
- ②この正味遺産額から基礎控除額（4,000万円＋800万円×法定相続人数）を差し引いて、課税遺産額を計算します（表の③～⑤）。
- ③この課税遺産額を各相続人が民法の規定どおりに相続したと仮定して、各相続人に配分します（表の⑥）。
- ④この配分額をもとに、各相続人ごとに税額を求めて（次の速算表を参照）、相続税の総額を求めます（表の⑦）。
- ⑤この総額に各相続人が実際に相続した遺産の割合を乗じて、各相続人の税額を算出します（表の⑧）。
- ⑥以上によって求めた各人の税額から、配偶者の税額軽減や未成年者控除などの税額控除をそれぞれ

れ行って、各相続人が納付すべき税額を求めます（表の⑧～⑩）。

相続税の速算表

課税価格×税率－控除額＝税額（1989年5月現在）

法定相続分に付けた額	税率	控除額
	%	万円
400万円以下	10	—
800万円以下	15	20
1,400万円以下	20	60
2,300万円以下	25	130
3,500万円以下	30	245
5,000万円以下	35	420
7,000万円以下	40	670
1億円以下	45	1,020
1億5,000万円以下	50	1,520
2億円以下	55	2,270
2億5,000万円以下	60	3,270
5億円以下	65	4,520
5億円超	70	7,020

●こんなケースを考えてみました

被相続人がニュータウン内の一般住宅地（第一種住居専用地域内）に1,980㎡（600坪）の土地を持っているものとして、次の6つのケースについて比較してみます。

1. 被相続人が土地を売って現金化し、この現金（または預金）を相続した場合
2. 上に何も建てないで更地のまま相続した場合
3. 半分を更地、半分を農地として相続した場合
4. 被相続人が全額借入金で自家用の住宅を建て、その建物と敷地を相続した場合
5. 被相続人がその土地を新借地方式（19ページ参照）で第三者に賃貸し、その土地を相続した場合
6. 被相続人が全額借入金で賃貸タウンハウスを建て、その建物と敷地を相続した場合

（計算上の条件）

- その他の財産は無いものとします。
- 法定相続人は妻と子供3人（A、B、C）で、この4人が法定の相続割合（妻 $\frac{1}{2}$ 、子供 $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$ ）で相続するものとします。
- 子供はいずれも成人に達しており、税額控除は“配偶者の税額軽減”のみとします。

●こんなに違う税金の額

上記の条件に基づいて、各ケースについて相続税の額を計算すると次表のようになります。土地の活用方法の違いによって、納付税額は0から1億円まで大きな開きが生じることになります。

●でも、税金だけがすべてじゃない!!

土地の活用方法を考える場合、確かに税金対策は重要な要素になりますが、税金が安いからといってその活用方法が必ずしもよいとは限りません。

その土地の財産としての価値や毎年の収入や費用の額、あるいは、将来における土地利用転換の可能性などについても十分に検討する必要があります。

例えば、農地相続の場合には、20年以内に農業経営を廃止したり相続分の2割以上を転用したりすると、差額分に利息をプラスして課税されます。



土地の活用方法と 相続税との関係

	1. 土地を売った現金を相続した場合	2. 更地のまま相続した場合	3. 半分を更地, 半分を農地として相続した場合	4. 自家用の住宅を建てて相続した場合	5. 新借地方式で貸した土地を相続した場合	6. 賃貸タウンハウスを建てて相続した場合
①遺産総額 (注1)～(注3)	万円 $100 \text{ 万円/坪} \times 600 \text{ 坪} = 60,000$	万円 $30 \text{ 万円/坪} \times 600 \text{ 坪} = 18,000$	更地部分 農地部分 万円 万円 $9,000 + 80 = 9,080$	土地 建物 万円 万円 $18,000 + (3,000 \times 0.7) = 20,100$	万円 借地権割合 $18,000 \times (1 - 0.6) = 7,200$	土地 建物 万円 万円 $18,000 \times (1 - 0.6 \times 0.3) + 18,000 \times 0.7(1 - 0.3) = 23,580 \text{ 万円}$
②債務・葬式費用等 (注4)	万円 200	万円 200	万円 200	借入金残高 万円 万円 万円 $(3,000 \times 0.9) + 200 = 2,900$	万円 200	借入金残高 万円 万円 万円 $(18,000 \times 0.9) + 200 = 16,400$
③正味の遺産額 (①-②)	万円 万円 万円 $60,000 - 200 = 59,800$	万円 万円 万円 $18,000 - 200 = 17,800$	万円 万円 万円 $9,080 - 200 = 8,880$	万円 万円 万円 $20,100 - 2,900 = 17,200$	万円 万円 万円 $7,200 - 200 = 7,000$	万円 万円 万円 $23,580 - 16,400 = 7,180$
④基礎控除額 (4,000万円+(800万円×法定相続人数))	万円 万円 人 万円 $4,000 + (800 \times 4) = 7,200$					
⑤課税遺産額 (③-④)	万円 万円 万円 $59,800 - 7,200 = 52,600$	万円 万円 万円 $17,800 - 7,200 = 10,600$	万円 万円 万円 $8,880 - 7,200 = 1,680$	万円 万円 万円 $17,200 - 7,200 = 10,000$	万円 万円 万円 $7,000 - 7,200 = -200$	万円 万円 万円 $7,180 - 7,200 = -20$
⑥課税遺産額の配分 (⑤×法定相続分)	万円 万円 妻 $52,600 \times \frac{1}{2} = 26,300$ 子供A $52,600 \times \frac{1}{6} = 8,767$ 子供B $52,600 \times \frac{1}{6} = 8,767$ 子供C $52,600 \times \frac{1}{6} = 8,767$	万円 万円 妻 $10,600 \times \frac{1}{2} = 5,300$ 子供A $10,600 \times \frac{1}{6} = 1,767$ 子供B $10,600 \times \frac{1}{6} = 1,767$ 子供C $10,600 \times \frac{1}{6} = 1,767$	万円 万円 妻 $1,680 \times \frac{1}{2} = 840$ 子供A $1,680 \times \frac{1}{6} = 280$ 子供B $1,680 \times \frac{1}{6} = 280$ 子供C $1,680 \times \frac{1}{6} = 280$	万円 万円 妻 $10,000 \times \frac{1}{2} = 5,000$ 子供A $10,000 \times \frac{1}{6} = 1,667$ 子供B $10,000 \times \frac{1}{6} = 1,667$ 子供C $10,000 \times \frac{1}{6} = 1,667$		
⑦相続税の総額 (⑥×税率-控除額)	万円 % 万円 万円 妻 $26,300 \times 65 - 4,520 = 12,575$ 子供A $8,767 \times 45 - 1,020 = 2,925$ 子供B $8,767 \times 45 - 1,020 = 2,925$ 子供C $8,767 \times 45 - 1,020 = 2,925$ 合計 21,350	万円 % 万円 万円 妻 $5,300 \times 40 - 670 = 1,450$ 子供A $1,767 \times 25 - 130 = 312$ 子供B $1,767 \times 25 - 130 = 312$ 子供C $1,767 \times 25 - 130 = 312$ 合計 2,386	万円 % 万円 万円 妻 $840 \times 20 - 60 = 108$ 子供A $280 \times 10 - = 28$ 子供B $280 \times 10 - = 28$ 子供C $280 \times 10 - = 28$ 合計 192	万円 % 万円 万円 妻 $5,000 \times 35 - 420 = 1,330$ 子供A $1,667 \times 25 - 130 = 287$ 子供B $1,667 \times 25 - 130 = 287$ 子供C $1,667 \times 25 - 130 = 287$ 合計 2,191		
⑧各相続人の算出税額 (⑦×相続割合)	万円 万円 妻 $21,350 \times \frac{1}{2} = 10,675$ 子供A $21,350 \times \frac{1}{6} = 3,558$ 子供B $21,350 \times \frac{1}{6} = 3,558$ 子供C $21,350 \times \frac{1}{6} = 3,558$	万円 万円 妻 $2,386 \times \frac{1}{2} = 1,193$ 子供A $2,386 \times \frac{1}{6} = 398$ 子供B $2,386 \times \frac{1}{6} = 398$ 子供C $2,386 \times \frac{1}{6} = 398$	万円 万円 妻 $192 \times \frac{1}{2} = 96$ 子供A $192 \times \frac{1}{6} = 32$ 子供B $192 \times \frac{1}{6} = 32$ 子供C $192 \times \frac{1}{6} = 32$	万円 万円 妻 $2,191 \times \frac{1}{2} = 1,096$ 子供A $2,191 \times \frac{1}{6} = 365$ 子供B $2,191 \times \frac{1}{6} = 365$ 子供C $2,191 \times \frac{1}{6} = 365$		
⑨税額控除額 (⑦× $\frac{1}{2}$) (注5)	万円 万円 $21,350 \times \frac{1}{2} = 10,675$	万円 万円 $2,386 \times \frac{1}{2} = 1,193$	万円 万円 $192 \times \frac{1}{2} = 96$	万円 万円 $2,191 \times \frac{1}{2} = 1,096$		
⑩納付すべき相続税額 (⑧-⑨)	万円 人 妻0円 + 子供($3,558 \times 3$) = 10,674万円	万円 人 妻0円 + 子供(398×3) = 1,194万円	万円 人 妻0円 + 子供(32×3) = 96万円	万円 人 妻0円 + 子供(365×3) = 1,095万円	妻0円 + 子供0円	妻0円 + 子供0円

(注) 1. 住宅地としての土地価格(時価)を3.3㎡(坪)当たり100万円、相続税評価額を30万円として計算、農地としての相続税評価額(農業投資価格)を10a(300坪)当たり80万円として計算。

2. “貸地”の評価は「更地としての評価×(1-借地権割合)」, “貸家建付地”の評価は「更地としての評価×(1-借地権割合×借家権割合)」となり、借地権割合を60%, 借家権割合を30%として計算。

3. 建物の取得費(建設費)は、自家用住宅が3,000万円、賃貸タウンハウスが18,000万円とし、評価額は前者がそ

の70%、後者は“貸家”であるので「自用の建物としての評価×(1-借家権割合)」で計算。

4. 建物付きの土地の場合、建物を取得(建設)してから5年後に相続し、借入金の日割がまだ残っているものとして計算。葬式費用等は一律200万円として計算。

5. 配偶者に対する税額軽減は、「配偶者の法定相続分相当額(最低8,000万円)」または「⑦×配偶者の実際取得割合」のうちいずれか少ない金額となるが、本件の場合には「相続税の総額⑦× $\frac{1}{2}$ 」となる。