

はじめに

- 1 収益不動産とは
- 2 本書の利用の仕方
- 3 本書の構成

第1章 相談・受任

<フローチャート>

- 1 相談の受付
- 2 相談前の事前準備
- 3 相談への対応
- 4 委任契約の締結

【参考書式1】 委任契約書
【参考書式2】 相続申告業務委任契約書

第2章 対象不動産の確認

第1 契約内容等を確認する

<フローチャート>

- 1 賃貸借契約内容の確認
- 2 管理業者との契約内容の確認
- 3 収益不動産の市場性の確認
- 4 現行の建築法規への適合性・耐震性の確認
- 5 負債額等の確認

第2 物件を評価する

- 1 賃貸アパート・マンションの相続税評価額

<フローチャート>

- 1 全体像の確認
- 2 画地調整等の計算
- 3 「マンション評価通達」による評価
- 4 「賃貸借」による評価額の減額
- 5 小規模宅地等の特例の適用

- 2 テナントビルの相続税評価額

<フローチャート>

- 1 全体像の確認
- 2 地積規模の大きな宅地の評価
- 3 相続税評価額の算定
- 3 駐車場の相続税評価額

<フローチャート>

- 1 全体像の確認
- 2 自用としての評価の評価
- 3 賃借権などの評価の控除
- 4 小規模宅地等の特例の適用

第3章 方針の検討

第1 生前対策を検討する

<フローチャート>

- 1 事業継続性の検討
- 2 所有者の意向確認
- 3 承継方法の検討
- 4 対策のメリット・デメリットの確認
- 5 税額の試算

第2 相続開始後の対応を検討する

<フローチャート>

- 1 事業継続性の検討
- 2 相続人の意向確認
- 3 相続税額の試算
- 4 納税資金対策

第4章 収益不動産の管理

第1 賃貸借契約を更新する

<フローチャート>

- 1 契約内容の確認
- 2 契約内容の見直し

- 3 更新料の請求
- 4 合意更新
- 5 法定更新

【参考書式3】 賃貸借契約更新通知書
【参考書式4】 更新契約書
【参考書式5】 更新料支払合意書

第2 賃料を請求する

<フローチャート>

- 1 滞納期間・滞納額の確認
- 2 滞納賃料の督促
- 3 賃貸借契約の解除
- 4 法的手段の選択

【参考書式6】 連帯保証人への通知書
【参考書式7】 賃借人への通知書
【参考書式8】 支払督促申立書

第3 建物の補修・修繕をする

<フローチャート>

- 1 長期修繕計画の作成
- 2 マンション長寿命化促進税制の適用
- 3 劣化診断の実施
- 4 賃借人への説明等
- 5 修繕実施計画の作成
- 6 修繕工事の実施

【参考書式9】 エレベーター補修工事のお知らせ

第4 建物の建替えをする

<フローチャート>

- 1 建替えの判断
- 2 計画の策定と準備
- 3 入居者の立退き
- 4 (解体・建築)請負工事の契約
- 5 ローン契約
- 6 補助金の申請
- 7 登記手続
- 8 税務申告

第5章 収益不動産の承継

第1 生前贈与により承継する

<フローチャート>

- 1 相続税と贈与税の比較
- 2 贈与契約書の作成
- 3 所有権移転登記
- 4 相続時精算課税制度の適用
- 5 管理会社への連絡・変更
- 6 入居者への連絡及び家賃口座の変更
- 7 金融機関への相談

【参考書式10】 不動産贈与契約書
【参考書式11】 所有権移転登記申請書
【参考書式12】 相続時精算課税選択届出書

第2 法人化により承継する

<フローチャート>

- 1 会社の種類の決定
- 2 基本事項の決定
- 3 定款の作成
- 4 定款の認証手続
- 5 出資の履行
- 6 登記申請
- 7 個人事業の廃業手続
- 8 所有権移転登記
- 9 株式の相続手続

【参考書式13】 登記申請書
【参考書式14】 発起人決定書
【参考書式15】 役員就任承諾書
【参考書式16】 資本金の額の計上に関する証明書

第3 相続により承継する

1 生前の対策

<フローチャート>

- 1 推定相続人の調査
 - 2 財産目録の作成
 - 3 遺言書の起案・作成
- 【参考書式17】 遺言書(賃貸アパートを相続させる場合)

2 相続発生後の手続

<フローチャート>

- 1 相続人の確認
- 2 遺言書の調査
- 3 遺産分割前の物件管理
- 4 遺産分割協議書の作成
- 5 所有権移転登記
- 6 賃借人への連絡及び家賃口座の変更
- 7 新しい賃貸借契約書の作成
- 8 相続税の申告

【参考書式18】 遺産分割協議書
【参考書式19】 新賃貸人の連絡書

第6章 収益不動産の処分

第1 賃貸建物を譲渡する

<フローチャート>

- 1 債権債務の確認
- 2 売買契約
- 3 敷金・その他預り金の承継
- 4 所有権移転登記
- 5 賃借人への通知
- 6 個人事業の廃業手続

【参考書式20】 建物売買契約書
【参考書式21】 賃貸人が賃貸建物を譲渡した旨の通知書

第2 建物を解体して土地を譲渡する

<フローチャート>

- 1 明渡しの請求
- 2 入居者の立退き
- 3 売買契約書の作成
- 4 建物の解体
- 5 減失登記・所有権移転登記
- 6 個人事業の廃業手続

【参考書式22】 契約終了(ご退去)に関するお願い
【参考書式23】 明渡しについての合意書

第3 建物の用途を変更する

<フローチャート>

- 1 活用方法の検討
- 2 用途変更の確認申請等の確認
- 3 明渡しの請求
- 4 入居者の立退き
- 5 用途変更手続
- 6 用途変更登記
- 7 事業廃止の手続

第4 相続放棄をする

<フローチャート>

- 1 熟慮期間の確認
 - 2 相続放棄の検討
 - 3 必要書類の収集
 - 4 相続放棄申述書の提出
 - 5 相続放棄後の財産管理
- 【参考書式24】 相続放棄申述書

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

収益不動産

相続相談対応マニュアル

-評価・管理・承継・処分-

共編 井川 憲太郎(弁護士)
枝吉 経 (弁護士・税理士)
熊坂 敏彦 (弁護士)



フローチャートを用いて手順を解説!

- ◆ 賃貸アパート・テナントビル・駐車場といった収益不動産の相続に関する相談・受任から処分までの具体的な対処方法を明示
- ◆ 各場面での手続の実行手順をフローで示し、実務上の留意点を書式を交えて解説
- ◆ 不動産問題や相続問題を得意とする弁護士、税理士、司法書士、行政書士と不動産デベロッパの法務担当者が執筆

A5判・総頁286頁

定価4,290円(本体3,900円)送料410円

ISBN978-4-7882-9522-3



WEBサイトはこちら

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

<電子版> 定価 3,960円(本体3,600円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

併せてご利用ください!

増加する収益不動産の相続に対応!

<令和5年12月発行>

Q&A 収益不動産の相続をめぐる法律と税務
-アパート・テナントビル・駐車場など-

共編 井川 憲太郎(弁護士)
枝吉 経 (弁護士・税理士)
大塚 康貴 (弁護士)
棚橋 桂介 (弁護士)

A5判・総頁272頁 定価4,510円(本体4,100円) 送料410円 ISBN978-4-7882-9274-1

<電子版> 定価4,070円(本体3,700円)



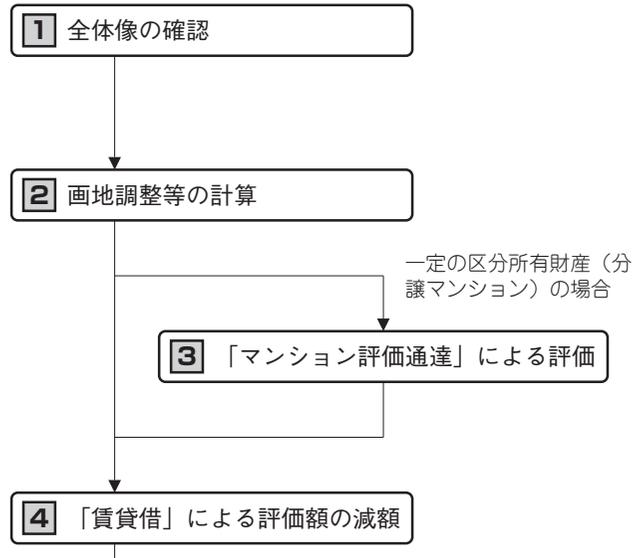
WEBサイトはこちら



第2 物件を評価する

1 賃貸アパート・マンションの相続税評価額

<フローチャート>



アドバイス

●マンションの価額

区分所有建物（いわゆる分譲マンションなど）の区分所有者は、一般に、専用部分に関して、①区分所有権（建物部分に係る権利）、②敷地利用権（土地部分に係る権利）の2つの権利を有します（区分所有1・2①⑥・22）。このことから、相続税の計算上も、これらの権利についてそれぞれ価額を評価することになります（①については自用家屋としての価額を、②については自用地としての価額をそれぞれ検討していくこととなります。）。

4 「賃貸借」による評価額の減額

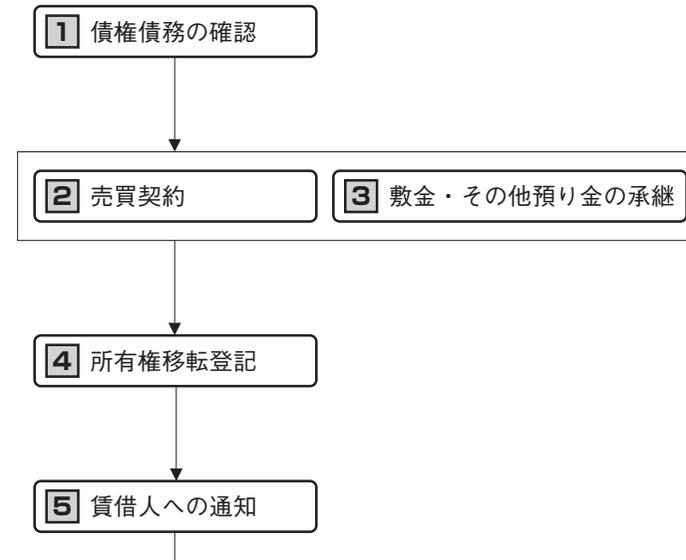
(1) 貸家の評価

貸家については、自用家屋としての価額から、「借家権割合×賃貸割合」の分だけ評価額が減額されます。

(2) 貸家建付地の評価

第1 賃貸建物を譲渡する

<フローチャート>



1 債権債務の確認

賃貸建物を譲渡するには、不動産会社と媒介契約を締結して、売却手続を進めるのが通例です。併せて、賃貸建物に関わる関係当事者との債権債務関係を確認します。

◆賃貸建物の譲渡と賃貸人たる地位の移転

賃借人が賃借権の対抗要件を具備している場合において、その不動産が譲渡されたときは、譲受人は当然に賃貸人の地位を承継します（民605の2①）。また、賃借人が対抗要件を具備していない場合であっても、賃貸人は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人の合意により、賃貸建物の譲渡により賃貸人の地位を譲受人に移転させることができます（民605の3）。

◆債権債務の確認

賃貸建物を譲渡するには、不動産会社と媒介契約を締結して、売却手続を進めるのが通例です。また、売却の準備として、賃貸建物に関する契約関係の清算、引継ぎ等を行うために、関係当事者との債権債務関係を確認する必要があります。

① 固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税については、賃貸建物売却の際に、譲渡

するには、⑦自己資金で被担保債務を返済して売却する方法、④売却時に売却代金をもって被担保債務を返済する方法がありますが、いずれにしても債務額を確認し、返済方法について金融機関と協議する必要があります。

③ 継続的契約に関する債権債務

賃貸建物に関する継続的な契約としては、管理会社との管理委託契約、エレベーター保守契約、インターネット契約、水道・電気契約、保険契約等が考えられます。これらに関する契約内容については、契約書、請求書、引落口座等により確認します。

アドバイス

●賃貸人の地位の留保

賃貸人が賃貸建物を譲渡した場合、建物の賃借人が対抗要件を備えていても、賃貸人の地位を譲渡人に留保することは可能です。留保するためには、譲渡人と譲受人の間で、①賃貸人たる地位を譲渡人に留保する

【参考書式20】 建物売買契約書

売買契約書

売主〇〇〇〇（以下「甲」という。）と買主〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲所有の後記物件の表示記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」といい、本件土地及び本件建物を合わせて「本物件」という。）につき、以下のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結した。

よって、これを証するため本書2通を作成し、それぞれ署名（記名）押印の上、甲及び乙が各1通を保管する。

第1条（売買契約の締結）

甲は本物件を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

第2条（売買代金）

1 本物件の売買代金は、総額金〇〇円也とする。

（内訳）本件土地代金 金〇〇円也

本件建物代金 金〇〇円也

2 甲及び乙は、本物件の売買対象面積は、土地については後記土地面積、建物については後記建物面積とし、同面積が測量等による実測面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求をしない。

第3条（売買代金の支払方法）

乙は、甲に対し、本物件の売買代金を次のとおり支払う。

① 手付金 金〇〇円（銀行振込）

② 残代金（令和〇年〇月〇日予定） 金〇〇円（銀行振込）

なお、手付金（①）は、残代金（②）支払の時に、売買代金の一部に無利息にて充当する。