

小口不動産(任意組合契約)の入力方法

2021年12月23日（木）

Capital Asset Planning, Inc.

<http://www.cap-net.co.jp>

小口不動産(任意組合契約)の入力方法

● 概要

小口不動産投資とは、不動産投資において、ひとつの不動産を小口に分けて複数の出資者から資金を募ったうえで投資をし、そこで得た運用益を出資者に還元する手法をいいます。

この内、小口不動産(任意組合契約)とは、対象の不動産を複数の出資者で共同購入し出資割合に応じた持分を所有する契約形態です。投資家は出資比率に応じて、配当や売却益を受け取りますが、不動産を所有するため、初期費用(登記費用や不動産取得税など)がかかります。

任意組合契約に係る不動産の相続税評価は路線価や固定資産税評価額などが考慮され、額面の約6割で評価されます。また、人に貸している建物は、相続税評価額が3割下がります。これにより、20億円で建てたマンションは、「 $20\text{億円} \times 0.6 \times 0.7 = 8\text{億4千万円}$ 」程度の評価になります。

相続税は、相続する財産の評価額から基礎控除額を引いて相続税率をかけて計算するため、評価額が低いほど相続税が少なくなり、節税となります。

小口不動産(任意組合契約)の入力方法

投資家参考資料

● 貸借対照表(例)

(単位:円)

資産の部			負債の部	
共有持分120分の1			共有持分120分の1	
流動資産	(6,388,438)	(53,237)	流動負債	(1,620) (14)
現金・預金	6,311,677	52,597	未払金	1,620 14
前払費用	76,761	640		
固定資産	(1,129,767,255)	(9,414,727)		
有形固定資産	(1,129,767,255)	(9,414,727)		
建物	58,090,686	484,089	負債合計	1,620 14
建物附属設備	1,976,089	16,467		
土地	1,069,700,480	8,914,171	出資の部	
			出資者持分	1,136,154,073 9,467,950
			出資合計	1,136,154,073 9,467,950
資産合計	1,136,155,693	9,467,964	負債及び出資合計	1,136,155,693 9,467,964

小口不動産(任意組合契約)の入力方法

土地

● 貸借対照表

(1)投資家A氏は5口保有

(2)土地の共有持分120分の1：8,914,171円→A氏保有額：8,914,171円×5=44,570,855円

(3)土地面積300㎡→ A氏保有分は300㎡×5/120=12.5㎡

不動産情報(土地)入力

現在保有している不動産(土地)を入力してください。

所在地	必須	東京都千代田区 有楽町1-16-3 N有楽町ビル	
評価区分	必須	宅地	▼
評価方式	必須	☐ 路線価方式	評価
		☒ 倍率方式	
利用区分	必須	貸家建付地／貸付事業用 ▼	
面積	必須	12.5	㎡
固定資産税評価額	必須	44,570,855	円
評価倍率	必須	1	倍
借地権割合	必須	80	%
借家権割合	必須	30	%
賃貸割合	必須	100	%
相続税評価額	必須	33,873,849	円
資産上昇率(年率)	必須	0	%

国税庁
NATIONAL TAX AGENCY

金額入力のため、評価方式は便宜的に倍率方式（評価倍率:1倍）とし、固定資産税評価額へ投資家の保有額を入力します。

不動産の評価減が適用されます。

建物、建物附属設備

(1)投資家A氏は5口保有

(3)建物附属設備の共有持分120分の1：16,467円→A氏保有額：16,467円×5=82,335円

(4) 建物延床面積1,200㎡→ A氏保有分は $1,200 \text{ ㎡} \times 5/120 = 50 \text{ ㎡}$

(C) Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

小口不動産(任意組合契約)の入力方法

流動資産

- 貸借対照表

(1)投資家A氏は5口保有

(2)流動資産の共有持分120分の1：53,237円→A氏保有額： $53,237\text{円} \times 5 = 266,185\text{円}$

その他資産入力

保有しているその他資産を入力してください。

名称	必須	小口不動産流動資産(N有楽町ビル)	
種別	必須	その他資産	
相続税評価額	必須	266,185	円
資産上昇率(年率)	必須	0	%
相続人	必須	法定相続人	選択
資産区分		法定相続	

登録 キャンセル

小口不動産(任意組合契約)の入力方法

流動負債

- 貸借対照表

(1)投資家A氏は5口保有

(2)流動負債の共有持分120分の1：14円→A氏保有額：14円×5=70円

債務入力

現在保有している債務を入力してください。

債務の種類	必須	預り保証金・未払い金	☐ 団体信用保険加入
債務金額	必須	70	円
借入年(西暦)	必須	2020	年
返済期間	必須		年間
据置期間	必須		年間
債務増加率	必須	0	%
相続人	必須	法定相続人	選択
資産区分		法定相続	

区分所有不動産の入力方法

投資額登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION

簡易入力

詳細入力

公認会計士 北山雅一

ログアウト

区分 太郎 様

プロフィール

保有資産

資産分析

保険分析

税務分析

コンタクト

不動産

本人

配偶者

1.土地

追加

変更

削除

選択	所在地	利用区分／用途	小規模宅地等の特例	面積(㎡)	相続税評価額(円)	資産上昇率(%)	資産区分	相続人
☐	東京都港区...	自用地／居...		450.25	32,834,031	0.0	法定相続	法定相続人
☐	東京都千代...	貸家建付地...		12.5	33,873,849	0.0	法定相続	法定相続人

2.家屋

追加

変更

削除

選択	所在地	利用区分／用途	延床面積(㎡)	相続税評価額(円)	資産上昇率(%)	資産区分	相続人
☐	東京都港区港...	住居用	70.36	38,198,000	0.0	法定相続	法定相続人
☐	東京都千代田...	賃貸用	50	1,811,646	0.0	法定相続	法定相続人

戻る

© 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

区分所有不動産の入力方法

投資額登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 簡易入力 詳細入力 公認会計士 北山雅一 ログアウト

区分 太郎 様 プロファイル 保有資産 資産分析 保険分析 税務分析 コンタクト

その他資産

本人 配偶者

その他資産						
追加 変更 削除						
選択	名称	種別	相続税評価額(円)	資産上昇率(%)	資産区分	相続人
☐	小口不動産出資…	その他資産	3,000,000	0.0	法定相続	法定相続人
☐	小口不動産流動…	その他資産	266,185	0.0	法定相続	法定相続人

戻る

@ 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

区分所有不動産の入力方法

投資額登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 簡易入力 詳細入力 公認会計士 北山雅一 ログアウト

区分 太郎 様 プロファイル 保有資産 資産分析 保険分析 税務分析 コントクト

負債

本人 配偶者

債務 追加 変更 削除

選択	債務の種類	債務金額(円)	借入年(西暦)	返済期間(年)	据置期間(年)	借入金利／債務増加率(%)	相続人
☐	預り保証金・未払…	70	2020			0	法定相続人

戻る

© 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

区分所有不動産の入力方法

投資額登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 簡易入力 詳細入力 公認会計士 北山雅一 ログアウト

区分 太郎 様 | プロファイル 保有資産 資産分析 保険分析 税務分析 コンタクト

資産・その他・負債 アラーム更新

不動産 入力・編集

種類	所在地	保有者	利用区分/用途	相続税評価額(円)
土地	東京都港区港南1-2-70	本人	自用地／居住用	32,834,031
土地	東京都千代田区 有楽町1-16-3 NI有楽...	本人	貸家建付地／貸付事業用	33,873,849
建物	東京都港区港南1-2-70	本人	住居用	38,198,000
建物	東京都千代田区 有楽町1-16-3 NI有楽...	本人	賃貸用	1,811,646

@ 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

区分所有不動産の入力方法

投資額登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 簡易入力 詳細入力 公認会計士 北山雅一 ログアウト

区分 太郎 様 | プロファイル 保有資産 資産分析 保険分析 税務分析 コンタクト

資産・その他・負債 アラーム更新

その他資産 入力・編集

名称	保有者	種別	評価額(円)
小口不動産出資金(TK品川ビル)	本人	その他資産	3,000,000
小口不動産流動資産(N有楽町ビル)	本人	その他資産	266,185

@ 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

区分所有不動産の入力方法

投資額登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 簡易入力 詳細入力 公認会計士 北山雅一 ログアウト

区分 太郎 様 | プロファイル 保有資産 資産分析 保険分析 税務分析 コンタクト

資産・その他・負債 アラーム更新

負債 入力・編集

保有者	債務の種類	債務金(円)	借入金利／債務増加率(%)
本人	預り保証金・未払い金	70	0

@ 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.