

いいのかな 相続前に分け方を決めなくて？

case study

相続資産の分け方を変えたら
どれくらい相続税が変わる!? (田中さん/63歳)

まわりからは法定相続分通りに分ければよいと
アドバイスもらってますが、どうしたらいいでしょう？

相続人



奥様

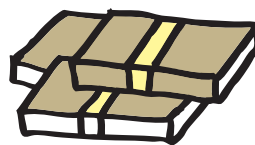


長男



次男

夫の相続財産

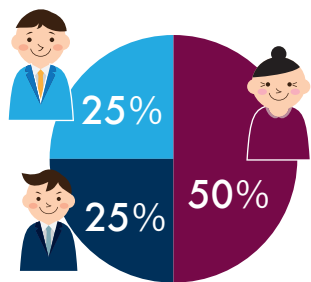


3億円

以上の条件で考えてみましょう。

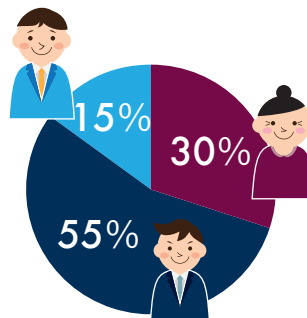
Q

法定相続分通りの場合と下記の分け方の場合の税額を比べてみましょう



法定相続分通りの場合だと

税額は



上記の場合だと

税額は

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

増税後のことを知らなくて？

case study

相続税が増税になりました！
いくら税金はアップするのでしょうか！？

相続税が増税になり
具体的にいくら相続税額が変わったのでしょうか？

相続人



奥様

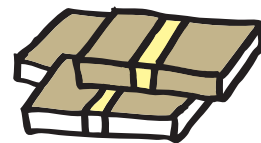


長男



次男

夫の相続財産



3億円

以上の条件で考えてみましょう。

Q

改正前の相続税率の場合と、現行制度の場合を比べてみましょう。

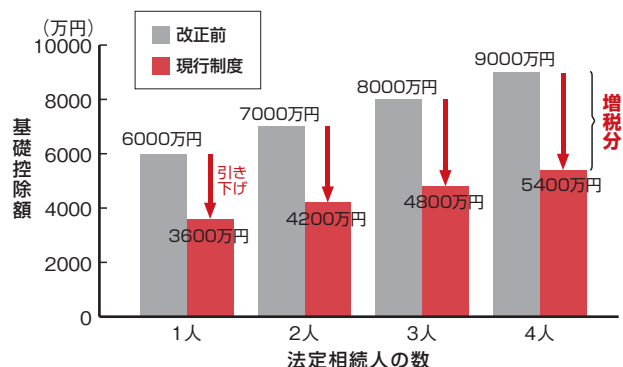
税率構造細分化と最高税率引き上げ

	改正前	現行制度
	6段階	8段階
2億円超～ 3億円以下	40%	45%
6億円超～	50%	55%

改正前の相続税率の場合だと

税額は

基礎控除の減額



現行制度の場合だと

税額は

※左記の金額以上の相続財産があっても、配偶者控除などで相続税がかからない場合もあります。

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

2次相続のことまで考えなくて？

case study

配偶者への配分割合を変えたら どれくらい最終税額が変わる？

配偶者が1次相続で引き継ぐ財産の割合を何%にしたら
最終税額がもっとも安くなるのでしょうか？

相続人



奥様

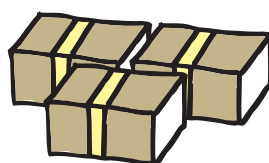


長男



次男

夫の相続財産



3億円

妻の財産



3,000万円

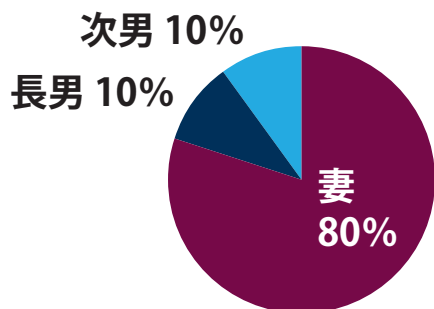
※子は法定相続分とする。

※妻は夫の相続財産を減らすことなく A さんの死後 12 年目に亡くなるとする。

以上の条件で考えてみましょう。

Q

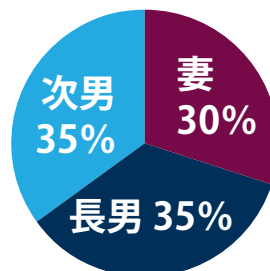
1次相続で配偶者が80%引き継ぐ場合と、30%引き継ぐ場合の
最終税額を比べてみましょう



配偶者が80%引き継ぐ場合だと

最終税額は

?



配偶者が30%引き継ぐ場合だと

最終税額は

?

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

銀行にお金を預けたままで？

case study

自宅やアパートを建築すると どれくらい相続税評価額は変わる!?

まわりからは何もしない方がいいと
アドバイスをもらっていますが、どうしたらいいでしょう？

銀行預金



1億円

※新築時の建物固定資産評価額は建築費の50%とする
※建築から20年後の建物固定資産評価額は建築費の20%とする

以上の条件で考えてみましょう。

Q

銀行に預金したまま亡くなった場合と、1億円で自宅またはアパートを
建築した場合で相続税評価額を比べてみましょう。
また建築から20年後に亡くなった場合はどうでしょうか？



銀行にそのまま預ける場合だと
相続税評価額は



自宅を建築した場合だと
相続税評価額は



アパートを建築した場合だと
相続税評価額は

建築から
20年後



自宅を建築した場合だと
相続税評価額は



アパートを建築した場合だと
相続税評価額は

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

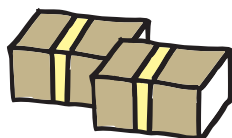
古くなったアパートはそのまま?

case study

銀行に預けているお金をアパートのリフォームに使ったら
どれくらい相続税評価額が変わる!?

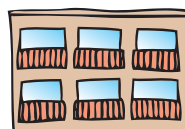
古くなったアパートをリフォームしたら
相続税評価額はどうなるでしょう?

Aさんの銀行預金



2,000万円

Aさんの所有財産



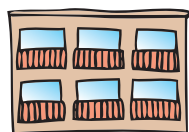
古アパート

※リフォームによる建物の固定資産税評価額の増加分はないものとする。

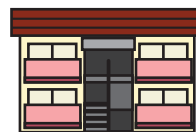
以上の条件で考えてみましょう。

Q

銀行に預けたままの場合と、
そのお金でリフォームをした場合の相続税評価額を比べてみましょう



リフォームをしなかった場合の
相続税評価額は



リフォームをした場合の
相続税評価額は

さあ、あなたの回答は? (正解は係員までお尋ねください)

いいのかな

銀行にお金を預けたままで？ (収益物件購入編)

case study

銀行に預けてあるお金で収益物件を購入したら
どれくらい相続税評価額が変わる!?

家族からは購入に反対を受けていますが
どうすればいいでしょう？

銀行預金



1 億円

購入予定の物件の土地部分



4,000 万円

※借地権割合は 60%とする。

以上の条件で考えてみましょう。

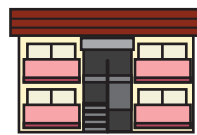
Q

銀行に預けたままの場合と、
収益物件を購入した場合の相続税評価額を比べてみましょう。



何もなかった場合の

相続税評価額は



収益物件を購入した場合の

相続税評価額は

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

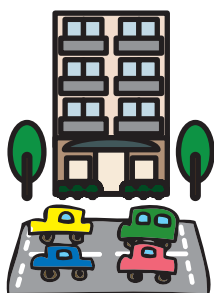
いいのかな

入居者以外に駐車場を貸して？

case study

駐車場の利用形態を変更するだけで
どれくらい相続税評価額が変わる!?

賃貸マンションと、隣接する駐車場を所有していますが
マンション専用の駐車場にするべき？



土地の広さ

900m²

※マンションの正面路線価は 25 万円 / m² とする。

以上の条件で考えてみましょう。

Q

駐車場を近隣住民にも貸した場合と、
賃貸マンションの入居者専用とした場合の
相続税評価額を比べてみましょう。



近隣住民にも貸した場合の

相続税評価額は



マンション専用にした場合の

相続税評価額は

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

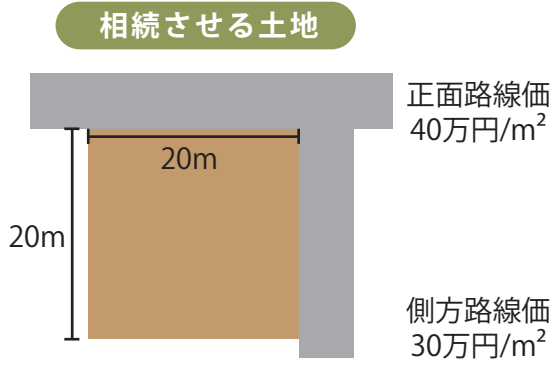


いいのかな 土地の分割の仕方を考えなくて？

case study

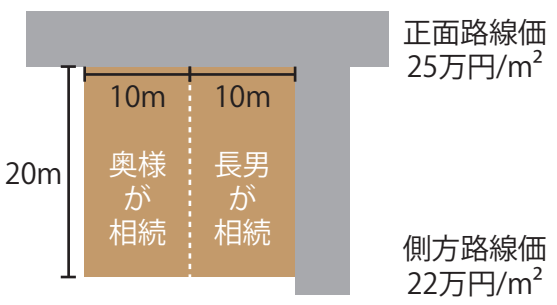
土地の分割の仕方を変えたら どれくらい相続税評価額が変わる!?

相続発生時一旦は親子で分け、将来奥様が亡くなったら長男が相続する予定です。どのようにして分けたいのでしょうか？

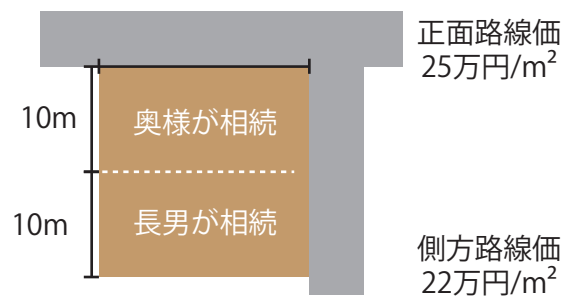


※正面路線価は 25 万円/m²、側方路線価は 22 万円/m²とする。

以上の条件で考えてみましょう。



正面に沿って縦に分割する場合
相続税評価額は



正面に平行して横に分割する場合
相続税評価額は

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

どうする

いくらの賃貸マンションを建築する？

case study

どれくらいのマンションを建てたら どれくらい相続税が変わる!?

納税資金を用意していますが、これだけではとても足らなそうです。
相続対策で賃貸経営を考えていますが、どうしたらいいでしょう？

家族構成

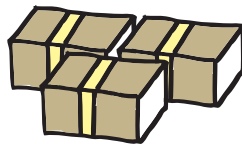


奥様

長男

次男

相続財産



3億円

納税資金



1,000万円

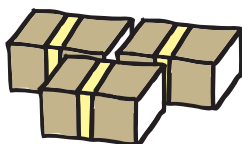
土地



相続税評価額
8,000万円

※建物の固定資産税評価割合は建設費の55%、
借地権割合は50%、借家権割合は30%とする。

以上の条件で考えてみましょう。



何もなかった場合

相続税額は

?



7000万円の賃貸マンションを
建築した場合

相続税額は

?



1億4000万円の賃貸マンションを
建築した場合

相続税額は

?

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

もしかして

戸建賃貸なら建てられる？

case study

アパート建築ができない小さな土地で 賃貸収入を得ることが出来る!?

土地が小さすぎてアパートは建てられないと
言われていますが、どうしたらいいでしょう？

土地



60 坪

頭金



200 万円

3LDK の戸建賃貸



2 棟

想定家賃



10 万円

※銀行から返済期間 20 年、金利 2.5% で借り入れるとする。

※空室率は 5%、年間修繕費は 10 万円、委託管理料は家賃の 5%、初年度にかかる費用は建築費の 6% 程度とする。

以上の条件で考えてみましょう。

Q

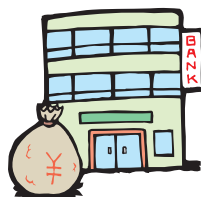
毎月の手取額はいくらになるでしょうか？

また、頭金は銀行に預けておくのとどちらが有利でしょうか？



ローン返済中の毎月の手取額は

万円



銀行に預けた時の利回りは

%



ローン返済中の利回りは

%

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

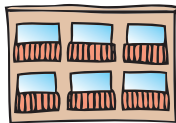
古くなったアパートこのままで？

case study

築25年の古アパートをリフォームしたら 手取りはどう変わる!?

家賃は周辺に比べて安くはしていますが、設備が古い・汚いなどの理由で若者に敬遠され、空室が目立っています。
リフォームをするとどうなるのでしょうか？

築25年のアパート



10部屋・家賃5万円・
空室率25%

自己資金



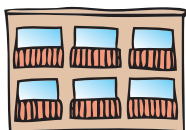
100万円

※家賃はそのまま500万円程度の工事費をかけてリフォームを行うとする。
※10年返済の金利3%の借入れをし、リフォーム後は空室率が5%に改善するものとする。

以上の条件で考えてみましょう。

Q

手取りは今と比較してどう変わるでしょうか？
また、自己資金は何年で回収できるでしょうか？



リフォーム前の手取り

万円



リフォーム後の手取り
(ローン返済中)

万円



自己資金は

年で回収



利回り
(ローン返済中)

%

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

将来まで待って売却した方が？

case study

所有している土地は今すぐ売却か将来売却かで 手取りはどう変わる!?

先日の新聞で「地価は底を打ちつつある」という記事を見ました。
どうしたらいいでしょう？

土地



70 坪

坪単価



40 万円

※毎年 1% 地価は値上がりするものとする。
※売却益に対する税率は今も 10 年後も同じとする。

以上の条件で考えてみましょう。

Q

今売る場合と、10年後に売る場合の手取りを比較してみましょう。

NOW



今売った場合の手取りは

?

万円

10
YEARS



10年後に売った場合の手取りは

?

万円

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

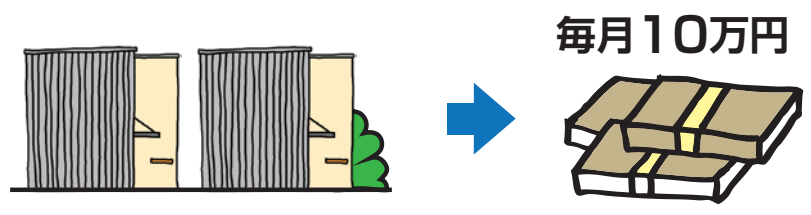


どうすればいい？ 毎月の家賃はいくらに設定すれば？

case study

年金対策で賃貸経営を考えていますが
家賃設定はいくらにすればいい！？

毎月10万円は得たいと思っていますが、
どうしたらいいでしょう？



戸建賃貸	工事費	頭金	銀行借り入れ
6棟	850万円	200万円	返済20年、金利2.5%

※空室率 5%、年間修繕費 20 万円、委託管理料 5%(対家賃)、初年度費用 6%(対建築費)、
その他維持経費を 15%(対家賃)とする。

以上の条件で考えてみましょう。

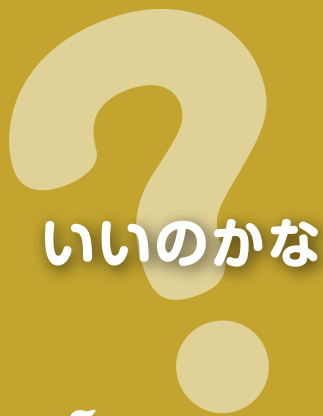


毎月10万円、毎月15万円の手取りを得るためには
毎月の家賃はいくら以上で設定しなければならないでしょうか？

毎月10万円の手取りを得るためには
毎月の家賃は 万円

毎月15万円の手取りを得るためには
毎月の家賃は 万円

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）



いいのかな

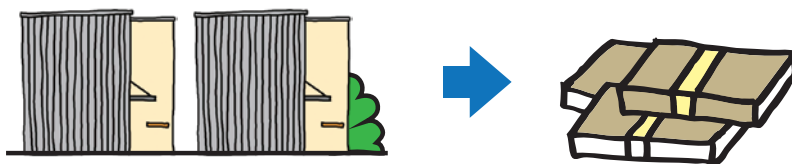
どうすればいい？

工事費はどれくらいであれば？

case study

年金対策で賃貸経営を考えていますが
建築工事費はいくら以内に抑えればいいのか？

毎月10万円は得たいと思っていますが、
どうしたらいいでしょう？



戸建賃貸	家賃	頭金	銀行借り入れ
6棟	8.5万円/棟	200万円	返済20年、金利2.5%

※空室率 5%、年間修繕費 20 万円、委託管理料 5%(対家賃)、初年度費用 6%(対建築費)、
その他維持経費を 15%(対家賃) とする。

以上の条件で考えてみましょう。

Q

毎月10万円、15万円の手取りを得るためには
工事費はいくら以内で抑えなければならないのでしょうか？

毎月10万円の手取りを得るためには
工事費は 万円

毎月15万円の手取りを得るためには
工事費は 万円

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

いいのかな

遊休地はこのままで？

case study

遊休地の利用方法によって
どれくらい固定資産税が変わる !?

遊休地の固定資産税に悩まされていますが、
どうするのがいいのでしょうか？



※固定資産税率 1.4%、都市計画税率 0.3% とし、100 坪、地価 30 万円 / 坪の場合

以上の条件で考えてみましょう。

Q

- ① 何もしない
- ② 青空駐車場
- ③ テナントビル
- ④ 自宅
- ⑤ 戸建賃貸住宅(2戸)

の場合、20年間の固定資産税は
どれだけ差があるか比較しましょう。

用途	未利用	駐車場	ビル	自宅	賃貸
固定資産税額	?	?	?	?	?

さあ、あなたの回答は？（正解は係員までお尋ねください）

解 答

使用シミュレーション

Q1	いいのかな 相続前に分け方を決めなくて？ 2,860万円 / 4,004万円	1) - 2 相続診断→ 相続税いくらかかる？
Q2	いいのかな 増税後のことを知らなくて？ 2,300万円 / 2,860万円	1) - 2 相続診断→ 相続税いくらかかる？
Q3	いいのかな 2次相続のことまで考えなくて？ 8,389.3万円 / 5,164.0万円	1) - 3 相続診断→二次相続まで 見据えた最適分配比率は？
Q4	いいのかな 銀行にお金を預けたままで？ 10,000万円 / 5,000万円 / 3,500万円 2,000万円 / 1,400万円	1) - 13 相続診断→ 不動産活用の節税効果
Q5	いいのかな 古くなったアパートはそのまま？ 2,000万円 / 0円	5) - 1 リフォーム→不動産活用の 節税効果(アパートリフォーム)
Q6	いいのかな 銀行にお金を預けたままで？ 10,000万円 / 4,724万円	6) - 1 収益物件→相続税評価額の 減額効果(収益物件購入)
Q7	いいのかな 入居者以外に駐車場を貸して？ 20,475万円 / 18,450万円	4) - 1 駐車場・トランクルーム→ 駐車場利用形態
Q8	いいのかな 土地分割の仕方考えなくて？ 9,929万円 / 9,444万円	1) - 22 相続診断→ 分割による減額(角地)
Q9	どうする いくら賃貸マンションを建築する？ 2,860万円 / 1,912万円 / 1,374万円	3) - 2 賃貸経営→ 相続税の減税効果(賃貸建築)
Q10	もしかして 戸建賃貸なら建てられる？ 8.6万円 / 0.03% / 51.42%	3) - 4 賃貸経営→賃貸経営、 毎月の手取り、投資利回りは？
Q11	いいのかな 古くなったアパートこのままで？ 37.5万円 / 43.6万円 / 1.4年 / 73.65%	5) - 2 リフォーム→改装で どれくらい収益が上がる？
Q12	いいのかな 将来まで待って売却した方が？ 2,268万円 / 2,160万円	7) - 8 土地売却・買い換え→ 売却時期の手取り比較(簡易版)
Q13	どうすればいい？毎月の家賃はいくらに設定すれば？ 8.35万円 / 9.46万円	3) - 5 賃貸経営→賃貸経営、 家賃はどれくらいにする？
Q14	どうすればいい？工事費はどれくらいであれば？ 5,218万円 / 4,328万円	3) - 6 賃貸経営→賃貸経営、 建築費はいくらまでに抑える？
Q15	いいのかな 遊休地はこのままで？ 892万円 / 892万円 / 892万円 / 244万円 / 174万円	1) - 12 相続診断→ 用途別固定資産税の比較