



KYOTO KEIEI

税理士法人 京都経営
株式会社 京都経営コンサルティング

平成25年8月作成

H25年度
相続税現状分析に関する報告書

Sample

山田太郎 様



KYOTO KEIEI

税理士法人 京都経営
株式会社 京都経営 コンサルティング

世に様々な税金がありますが、相続税ほど高負担感のある税金はないといえます。

税率だけを捕らえましても最高税率55%というものです。

だからこそ現状の相続税がいくらぐらいかかるものなのかをきちんと把握し、そして対策をする必要があります。

単に対策と申しましても、その中には相続税の金額を下げるもの、また事業承継を含めたもめない相続にするための対策、

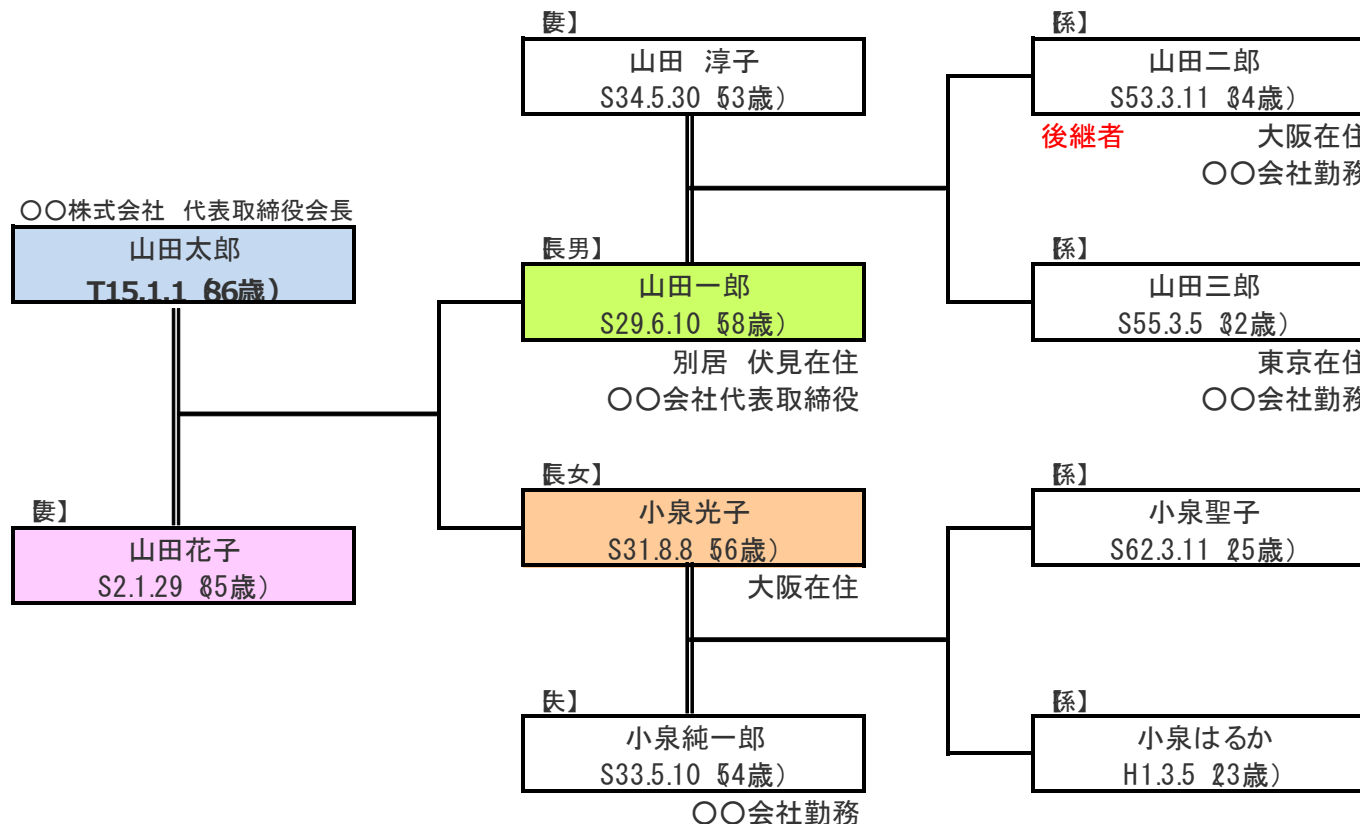
その他相続税の納税資金に関する対策などがあります。もちろん、対策を検討した後はそれを実行して頂く必要もあります。

私ども税理士法人京都経営は、そのような相続の全般に関しまして山田太郎様に安心して頂けるよう精一杯努力する次第でございます。

何でもご遠慮なくご相談下さい。

Sample

I. 親族関係



- ①ヒトからニーズは生まれる
- ②各家族のライフスタイルは？
(お住まい・お仕事・生活環境)
- ③皆さんの健康状態は？
- ④親の夢は？想いは？
- ⑤子どもの夢は？想いは？
- ⑥誰が山田家を継ぐの？
(その次の跡取りは？)
- ⑦共同相続人への配慮は？
- ⑧分けるイメージは？
- ⑨その他
ご家族によって十人十色

現状法定相続人
3人



II 財産明細

(1) 土地

広大地は？

適正な財産評価？

①居住用財産の配偶者贈与は？
②共有の解消を 等価交換・贈与など

分けるイメージは？

土地No.	所在地	地積 (㎡)	利用区分	評価額 (円)	摘要	持分	備考	固定資産税評価額	抵当権	利用状況	遺産分割
1	伏見区〇〇町△△番地	420.00	自用地	60,000,000	自宅 2つのご自宅	1/1	広すぎる敷地 ライフスタイルにあってるの	48,000,000		守 (△)	配偶者
2	伏見区〇〇町△△番地	300.00	自用地	40,000,000	長男 自宅	1/1		30,000,000		守	長男
3	伏見区〇〇町△△番地	400.00	貸家建付地	70,000,000	テナント 収入960万/年	1/1	× (-0.6×0.3) 空室率 33%	80,000,000	〇〇銀行 8000万	△	長男
4	伏見区〇〇町△△番地	400.00	貸家建付地	70,000,000	アパート 収入800万/年	1/1	× (-0.6×0.3) 老朽化進み賃料ダウン	80,000,000	△△銀行 6000万	△	長女
5	伏見区〇〇町△△番地	250.00	自用地	43,750,000	ガレージ 収入240万/年	1/1	空室率50% 将来 有効利用又売却	36,000,000		△	長男
6	伏見区〇〇町△△番地	500.00	自用地	40,000,000	借地	1/1	× (-×0.6) 地代低い立退きリスク大	70,000,000		×	長女
7	伏見区〇〇町△△番地	500.00	自用地	87,500,000	農地 (生産緑地)	1/1	農業継続？	2,000,000		△	長男
合 計				411,250,000			納税猶予受ける？				利回りシート参照

Sample

小規模宅地の評価減

土地番号	面積	使用可能面積	減額割合	小規模宅地の評価減
1	420.00	240.00	80%	▲ 27,428,571
				▲ 27,428,571

小規模宅地の評価減
フル活用戦略

(注) 遺産分割の状況あるいは相続後の利用状況により変更することがあります。

【住宅地図・謄本・公図・路線価・都市計画図面など入手】

- ①各土地の立地条件・近隣問題・境界問題・抵当権未梢など (各種ライセンス関係者・積水ハウスさんなどと連携し解決策を)
- ②近隣の賃料相場なども調べても空室対策を
- ③暇な時に物件チェックを (ニーズは現場にある)

(2) 家屋

築年数は？



ライフスタイルにあってるの

分けるイメージは？

土地No.	所在地	床面積 (㎡)	利用区分	築年月日	評価額 (円)	摘要	持分	備考	固定資産税評価額	抵当権	利用状況	遺産分割
1	伏見区〇〇町△△番地	260.00	自家用屋	S43.1.1 築43年	5,000,000	自宅	1/1	老朽化 将来長男と同居したい。 高齢者対応住宅にしたい。	5,000,000		守 (△)	配偶者
2	伏見区〇〇町△△番地	100.00	自家用屋	S54.1.1 築33年	2,500,000	長男 自宅	1/1	将来 孫の自宅 Or 有効利用 Or 売却	2,500,000		守	長男
3	伏見区〇〇町△△番地	300.00	貸家	H21.1.1 築3年	14,000,000	テナント 収入960万/年	1/1	固×(1-0.3) 1階 空いたまま	20,000,000	〇〇銀行 8000万	△	長男
4	伏見区〇〇町△△番地	300.00	貸家	S64.1.1 築23年	3,500,000	アパート 収入800万/年	1/1	固×(1-0.3) 老朽化進み賃料ダウン 修繕費 大	5,000,000	△△銀行 6000万	△	長女
合 計					25,000,000							借入金リスト参照

- ① 各物件ごとに時価に対する利回りチェック
- ② 各物件の取得・保有・将来リスクを問題発見
- ③ 「負担の重い財産」から「感謝される財産」へ

物件別利回りリスト

全て不動産を優良不動産にできるか。

単位：千円

土地NO	3	4	5	6	7	合計	備考	
物件名	〇〇	△△	××ガレージ					
内容	テナント	アパート	ガレージ	借地	農地			
築年数	3年	23年	未来コストは？					
相続人	一郎	光子	一郎	光子	一郎	誰に相続させたいか？		
収入	不動産収入	9,600	8,000	2,400	500	20,500		
	農業・事業	リノベーション	一括借上システム	値下げ・空室対策？	近隣の家賃相場は？	1,500		
	収入合計	9,600	8,000	2,400	500	1,500	22,000	
支出	固定資産税(土地)	1,000	300	600	400	30	2,330	
	固定資産税(建物)	700	150	固定資産税↓交渉	0	0	850	
	減価償却費	1,900	1,200	300	0	300	3,700	
	修繕費	50	500	大修繕のタイミングは？	0	0	550	
	支払保険料	100	150	見直し・コスト削減	0	0	250	
	支払利息	1,500	500	金利・条件見直し	0	0	2,000	
	その他	1,000	1,000	50	800	1,500	4,350	農業経費
	支出合計	6,250	3,800	950	1,200	1,830	14,030	
所得金額	3,350	4,200	1,450	▲700	▲330	7,970		
借入金返済	▲2,000	▲1,500	0	0	0	▲3,500		
減価償却費	1,900	1,200	金利・条件見直し	0	300	3,700		
税引前手取金額	3,250	3,900	1,750	▲700	▲30	8,170		
所得税・住民税	所得税対策検討 ▲670	▲840	▲290	金食い虫の排除		▲1,800		
税引後手取	2,580	3,060	1,460	▲700	▲30	6,370		
土地評価額	70,000	70,000	43,750	40,000	87,500	311,250		
建物評価額	14,000	3,500	0	0	0	17,500		
評価額合計	84,000	73,500	43,750	40,000	87,500	328,750		
借入金残高	▲60,000	▲5,000	0	0	0	▲65,000		
相続税評価	24,000	68,500	43,750	40,000	87,500	263,750		
分析	正味利回り	3.07%	4.16%	3.34%	-1.75%	-0.03%		
	ランク	△	△	△	×	△		
問題点	空室率33%	老朽化	空室率50%	賃料低い	農業赤字			
		修繕リスク	相続評価大	相続評価大	終生農業するか			
対策	入居斡旋	建替又は修繕	立地良ければ	立退き対策	納税猶予受けられないなら			
	収益力の譲渡	収益力の贈与	有効活用検討	立退後 有効活用検討	売却検討			
	不動産保有会社	子どもへ贈与	父or法人名義		組替え検討			
							4	

Sample

(3) 現預金

分けるイメージは？

No.	細目	種類	金額	備考	相続人	
1	〇〇銀行／△△支店	普通預金	5,000,000	テナント用通帳 H24.〇月現在	長男	
2	〇〇銀行／△△支店	普通預金	10,000,000	アパート用通帳 H24.〇月現在	長女	
3	〇〇銀行／△△支店	定期預金	10,000,000	<h1>Sample</h1>	配偶者	
4	〇〇銀行／△△支店	定期預金	15,000,000		長男	
5	〇〇銀行／△△支店	定期預金	20,000,000		長男	
6	〇〇銀行／△△支店	定期積金	20,000,000		長男	
合計			80,000,000			

- ・納税資金とのバランス
- ・代償分割資金の確保は？
- ・誰に渡すか。
- ・生前贈与のスピードは
- ・財産全体のポートフォリオは？
- ・その他など

注) 名義預金等については加味いたしておりません。

名義預金・過去贈与ヒアリング

(4) 有価証券

まず、有価証券報告書回収

No.	細目	種類	金額	備考	相続人
1	〇〇 株式会社	自己株	50,000,000	まず、自己株評価を @250,000 × 200株	長男
2	〇〇証券 〇〇上場株	株式	2,500,000	@250 × 10,000株	配偶者
合計			52,500,000		

- ・自己株式・・・評価引下げ×移転対策
- ・生前贈与の対象へ
- ・事業用資産は、すぐに遺言を
- ・含み損あれば、自己株譲渡とセットで
- ・自己株式納税猶予の検討(経産省へ)

(5) 生命保険金

まず、証券コピー回収

受取人変更検討

No.	細目	種類	金額	契約者	被保険者	受取人	契約日	払込期間	月 保険料	受取人
1	△△生命	終身保険	10,000,000	山田太郎	山田太郎	山田花子	H11.1.10	終身	32,200	配偶者
合計			10,000,000	500万円 × (一定の) 法定相続人の数 = 非課税						

非課税枠活用 (終身保険活用)
納税資金・代償分割資金対策としての活用を

(6) 退職手当金

No.	細目	種類	金額	備考	受取人
1	小規模企業共済	退職金	12,600,000	H24.〇.〇現在 7万 × 12 × 15	配偶者
合計			12,600,000	500万円 × (一定の) 法定相続人の数 = 非課税	

非課税枠活用 (小規模企業共済活用・不動産保有会社活用も)
奥様(専従者給与支給後)加入・長男様(法人の役員)加入へ

(7) その他

分けるイメージは？

No.	細目	種類	金額	備考	相続人
1	JA 建物更生保険		2,000,000	自宅・アパート・マンション 建物更正 火災保険見直し・コスト削減	配偶者他
2	家庭用財産		500,000		配偶者
3	その他		2,500,000		配偶者
合計			5,000,000		

Sample

(8) 債務

対象物件とセットで

No.	種類	借入先	債務額	資金使途	当初借入日	最終返済日	借入年数	金利	月返済額	相続人
1	借入金	〇〇銀行 ××支店	▲ 60,000,000	テナント	H17.1.1	H36.12.1	20年	2.00%	400,000	長男
2	借入金	△△銀行 ××支店	▲ 5,000,000	アパート	S60.1.1	H27.12.31	30年	2.00%	190,000	長女
3	預り保証金		▲ 4,000,000	テナント	金利見直し・繰上げ返済・条件変更等					長男
4	預り敷金		▲ 3,000,000	アパート						長女
合計			▲ 72,000,000							

(9) 生前贈与加算

相続人に対する贈与・生前贈与加算

No.	贈与を受けた人	種類	金額	摘要	相続人
1	山田一郎	現金	5,000,000	24年1月贈与	長男
2	小泉光子	現金	5,000,000	24年1月贈与	長女
3	山田一郎	現金	5,000,000	23年1月贈与	長男
4	小泉光子	現金	5,000,000	23年1月贈与	長女
5	山田一郎	現金	5,000,000	22年1月贈与	長男
6	小泉光子	現金	5,000,000	22年1月贈与	長女
合計			30,000,000	3年以前分も全て管理を……「特別受益の持ち戻し」(分ける)	

Sample

Ⅲ 現状相続税額

(1) 1次相続

将来はどう変わるか？

単位：円

		現 状	5年後 (平均余命)	差 額	摘 要
財 産	土 地	411,250,000	411,250,000	0	
	小規模宅地等減額(推定)	▲ 27,428,571	▲ 27,428,571	0	
	家 屋	25,000,000	20,000,000	▲ 5,000,000	
	現 預 金	80,000,000	90,000,000	10,000,000	年間200万増加
	有 価 証 券	52,500,000	52,500,000	0	
	生 命 保 険	10,000,000	10,000,000	0	
	生命保険の非課税枠	▲ 10,000,000	▲ 10,000,000	0	500万×3人
	退 職 手 当 金	12,600,000	12,600,000	0	
	退職手当金の非課税枠	▲ 12,600,000	▲ 12,600,000	0	500万×3人
	そ の 他 の 財 産	5,000,000	5,000,000	0	
	債 務	▲ 72,000,000	▲ 52,000,000	20,000,000	年間400万返済
生前贈与加算		30,000,000	30,000,000	0	
純 財 産 額		504,321,000	529,321,429	25,000,429	
基 礎 控 除 額		▲ 48,000,000	▲ 48,000,000	0	3000万+600万×3人
課 税 財 産 額		456,321,000	481,321,429	25,000,429	
相 続 税 額		132,936,000	143,561,000	10,625,000	
実 行 税 率		相続税は？ 23.98%	納税資金確保は？ 24.78%		
配 偶 者 税 額 軽 減 後		66,468,000	71,780,500	5,312,500	
実 行 税 率		11.99%	12.39%		

注) 相続税額 【現状】

(1) 配偶者	456,321,000 × 1/2 =	228,160,000	45%	-2700万円 =	75,672,000
(2) 子供	456,321,000 × 1/4 =	114,080,000	40%	-1700万円 =	28,632,000
(3) (1) + (2) × 2人 =		132,936,000	相続税率は？		

注) 相続税額 【現状10年後】

(1) 配偶者	481,321,429 × 1/2 =	240,660,714.5	45%	-2700万円 =	81,297,000
(2) 子供	481,321,429 × 1/4 =	120,330,357.25	40%	-1700万円 =	31,132,000
(3) (1) + (2) × 2人 =		143,561,000			

Sample

2次相続もセットで考える

(2) 2次相続 (奥様が1次相続で1/2取得したケース)

将来はどう変わるか?

単位 :円)

	現 状	9年後 (平均余命)	差 額	摘 要
1 次 相 続 取 得 分	263,460,500	275,960,714	12,500,214	
奥 様 固 有 の 財 産	20,000,000	20,000,000	0	奥様固有の財産もヒアリング
純 財 産 額	283,460,500	295,960,714	12,500,214	
基 礎 控 除 額	▲ 42,000,000	▲ 42,000,000	0	3000万+600万×2人
課 税 財 産	241,460,500	253,960,714	12,500,214	
相 続 税 額	相続税は? 62,584,000	納税資金は? 67,584,000	5,000,000	

注)相続税額【現状】	(1) 子供	241,460,500	× 1/2 =	120,730,000	
		120,730,000	×	40% - 1700万円 =	31,292,000
	(2) (1) × 2人 =			62,584,000	相続税率はどれくらいか?
注)相続税額【現状10年後】	(1) 子供	253,960,714	× 1/2 =	126,980,000	
		126,980,000	×	40% - 1700万円 =	33,792,000
	(2) (1) × 2人 =			67,584,000	

(3) 1次相続 + 2次相続

2次相続もセットで考える

単位 :円)

	現 状	平均余命	差 額	摘 要
1 次 相 続	66,468,000	71,780,500	5,312,500	5年後
2 次 相 続	62,584,000	67,584,000	5,000,000	9年後
合 計	129,052,000	139,364,500	10,312,500	

相続税は?

納税資金確保は?

財産の棚卸し
(分けやすい財産か)
(もらってうれしい財産か)

25年度 納税資金と遺産分割の検討

まず“分ける”イメージから

法定相続分 1/2

法定相続分 1/4

法定相続分 1/4

単位 :円

		相続税評価	時価	山田花子	山田一郎	小泉光子	摘要
財 産	土地	ご自宅	60,000,000	60,000,000			
		長男 自宅	40,000,000			40,000,000	
		会社 敷地	70,000,000			70,000,000	事業用財産は後継者へ
		アパート	70,000,000				70,000,000
		ガレージ	43,750,000	43,750,000			不動産 安易な共有は避ける
		借地	40,000,000	40,000,000			
		農地 (住産緑地)	87,500,000			87,500,000	
		小規模宅地評価減	▲ 27,428,571	▲ 27,428,571			
	家屋	ご自宅	5,000,000	5,000,000			
		長男 自宅	2,500,000			2,500,000	
		テナント	14,000,000			14,000,000	
		アパート	3,500,000				3,500,000
	現 預 金	80,000,000		10,000,000	60,000,000	10,000,000	預金の3つの目的 (すぐ使う・将来使う・余剰)
	有 価 証 券	52,500,000		2,500,000	50,000,000		自己株式は後継者へ
	生 命 保 険	10,000,000		10,000,000			
	生命保険の非課税枠	▲ 10,000,000	▲ 10,000,000				
	退 職 手 当 金	12,600,000	12,600,000				財産分け 各相続人の納得感は?
	退職手当金の非課税枠	▲ 12,600,000	▲ 12,600,000				
そ の 他 の 財 産	5,000,000	5,000,000					
債 務	▲ 72,000,000			▲ 64,000,000	▲ 8,000,000		
生前贈与加算	30,000,000			15,000,000	15,000,000		
代 償 財 産	0			▲ 10,000,000	10,000,000		
純 財 産 額	504,321,000	0	138,821,000	265,000,000	100,500,000	代償分割資金は? (遺留分対策)	
取 得 割 合	100%		27.5%	52.5%	19.9%		
法 定 相 続 分	100%		50.0%	25.0%	25.0%	遺留分割合 1/8 = 12.5%	
基 礎 控 除 額	▲ 48,000,000					遺留分の確保は?	
課 税 財 産 額	456,321,000						
相 続 税 額	132,936,000		36,592,300	69,852,400	26,491,100		
配 偶 者 の 税 額 軽 減	▲ 36,592,300		▲ 36,592,300			配偶者税額軽減は? (2次相続も考慮)	
相 続 税 額	96,343,700		0	69,852,400	26,491,100	納税資金は? (各人は払えるか)	

Sample

“分ける”イメージ決まれば、ぜひ公正証書遺言へ



“下げる” “納める” 対策を繰り返す

断面図

(単位:万円)

時間軸

人

モノ

お金



山田 様		年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
太郎 様		西暦	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
太郎 様		年齢	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
花子 様		年齢	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
一郎 様		年齢	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
二郎 様		年齢	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
お孫 様		年齢				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NO1 自宅		ご自宅	43	44	45	46	43	44	45	46	47	48	49	50	1
NO2 テナント		テナント	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
NO3 アパート		アパート	23	24	25	26	27	28	29	1	2	3	4	5	6
太郎 様		年金収入	220	220	220	220	220	220	220	220	220				
太郎 様		不動産所得	800	800	800	800	800								
太郎 様		合計	1020	1020	1020	1020	1020	220	220	220	220				
一郎 様		給与収入	500	510	1500										
一郎 様		年金収入								220	220	220	220	220	220
一郎 様		不動産所得						800	800	800	800	800	800	800	800
一郎 様		合計	500	510	1500			800	800	1020	1020	1020	1020	1020	1020
二郎 様		給与収入	350	357	364	371	379	386	394	402	410	418	427	435	444
二郎 様		年金収入													
二郎 様		不動産所得													
二郎 様		合計	350	357	364	371	379	386	394	402	410	418	427	435	444
収入合計			1870	1887	2884	1391	1399	1406	1414	1642	1650	1438	1447	1455	1464
生活費等			500	500	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
所得税 住民税			200	200	200	200	200	202	204	206	208	210	212	214	217
固定資産税			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
社会保険料			80	81	82	82	83	84	85	86	87	87	88	89	90
住宅ローン															150
アパートローン										260	260	260	260	260	260
テナントローン															260
保険料			50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
教育資金										23	23	54	54	62	62
医療費			150	150	150	150	150	150	150	150	150	50	50	50	50
臨時支出				300			8000	1000		500	2000		500		500
支出合計			1,160	1,461	1,212	1,212	9,213	2,216	1,219	2,005	3,500	1,442	1,945	1,456	2,109
差引収支			710	426	1,673	179	△ 7,814	△ 810	195	△ 63	△ 1,858	△ 3	△ 498	△ 0	△ 645
現有資金 2,000万			2,710	3,136	4,809	4,938	△ 2,827	△ 3,636	△ 3,441	△ 3,804	△ 5,662	△ 5,665	△ 6,163	△ 6,164	△ 6,808

		19	20	21	22	23	24	25
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
太郎 様								
花子 様								
一郎 様		76	77	78	79	80	81	82
二郎 様		52	53	54	55	56	57	58
お孫 様		16	17	18	19	20	21	22
NO1 自宅		7	8	9	10	11	12	13
NO2 テナント		21	22	23	24	25	26	27
NO3 アパート		12	13	14	15	16	17	18
太郎 様								
太郎 様								
太郎 様		220	220	220	220	220	220	220
太郎 様		800	800	800	800	800	800	800
太郎 様		1020	1020	1020	1020	1020	1020	220
一郎 様		500	510	520	530	541	552	563
一郎 様								
一郎 様								800
一郎 様		500	510	520	530	541	552	1363
収入合計		1520	1530	1540	1550	1561	1572	1583
生活費等		650	650	650	650	600	600	550
所得税 住民税		230	232	235	237	239	242	244
固定資産税		80	80	80	80	80	80	80
社会保険料		96	97	98	99	100	101	102
住宅ローン		150	150	150	150	150	150	150
アパートローン		260	260	260	260	260	260	260
テナントローン								260
保険料		50	50	50	50	50	50	50
教育資金		97	97	102	251	231	380	360
医療費		150	150	150	150	150	150	50
臨時支出								
臨時支出								
支出合計		1,763	1,766	2,364	1,516	1,450	5,102	1,436
差引収支		△ 243	△ 236	△ 824	34	111	△ 3,530	147
現有資金 2,000万		△ 7,745	△ 7,981	△ 8,805	△ 8,771	△ 8,660	△ 12,190	△ 12,043

Sample

商品
ニーズ

- 自宅の建替
- アパートの建替
- テナントの建替
- リフォーム・修繕
- 不良資産の売却・組替え
- 相続対策の実施
- 個人年金保険
- 所得補償保険
- 学資保険
- 医療保険
- 終身・定期保険(相続対策資金)
- 小規模企業共催

IV 対策後相続税額

Sample

単位：円)

(1) 1次相続

		現状	5年後	対策	5年後	差額	摘要
財 産	土地		411,250,000		411,250,000	0	
	小規模宅地等減額		▲ 27,428,571		▲ 27,428,571	0	
	家屋		20,000,000		55,000,000	35,000,000	アパート建替 1億×50%×(-30%)
	現金		90,000,000		21,600,000	▲ 68,400,000	アパート建替・小規模・生命保険
	有価証券		52,500,000		52,500,000	0	
	生命保険		10,000,000		20,000,000	10,000,000	生命保険 終身1000万円追加
	生命保険の非課税枠		▲ 10,000,000		▲ 20,000,000	▲ 10,000,000	養子縁組
	退職手当金		12,600,000		8,400,000	▲ 4,200,000	小規模企業共済 年間84万
	退職手当金の非課税枠		▲ 12,600,000		▲ 8,400,000	4,200,000	養子縁組
	その他の財産		5,000,000		5,000,000	0	
	債務		▲ 52,000,000		▲ 112,000,000	▲ 60,000,000	アパート建替 返済予定表より
生前贈与加算			30,000,000		30,000,000	0	
純財産額			529,321,429		405,921,000	▲ 123,400,429	
基礎控除額			▲ 48,000,000		▲ 54,000,000	▲ 6,000,000	養子縁組
課税財産額			481,321,429		351,921,000	▲ 129,400,429	
相続税額			143,561,000		85,171,700	▲ 58,389,300	
実行税率			24.78%		18.45%		
配偶者税額軽減後			71,780,500		42,585,850	▲ 29,194,650	未来約束を
実効税率			12.39%		9.22%		

注) 相続税額【対策後】

(1) 配偶者	351,921,000	× 1/2 =	175,960,000	
	175,960,000	×	40%	-1700万円 =
(2) 子供	351,921,000	× 1/6 =	58,653,000	
	58,653,000	×	30%	-700万円 =
(3) (1) + 2) × 3人 =			85,171,700	

Sample

単位 :円)

(2) 2次相続 奥様が1次相続で1/2取得したケース)

	現状 9年後	対策 9年後	差額	摘要
1次相続取得分	275,960,714	212,960,500	▲ 63,000,214	
奥様固有の財産	20,000,000	20,000,000	0	推定
純財産額	295,960,714	232,960,500	▲ 63,000,214	
基礎控除額	▲ 42,000,000	▲ 48,000,000	▲ 6,000,000	
課税財産	253,960,714	184,960,500	▲ 69,000,214	
相続税額	67,584,000	34,487,700	▲ 33,096,300	

注)相続税額【対策後】

$$\begin{aligned}
 &(1) \text{ 子供} && 184,960,500 && \times && 1/3 && = && 61,653,000 \\
 & && 61,653,000 && \times && \text{30\%} && -700\text{万円} && = && 11,495,900 \\
 &(2) (1) \times 3\text{人} && = && && && && && 34,487,700
 \end{aligned}$$

(3) 1次相続 + 2次相続

単位 :円)

	現状	対策後	差額	摘要
1次相続	71,780,500	42,585,850	▲ 29,194,650	5年後
2次相続	67,584,000	34,487,700	▲ 33,096,300	9年後
合計	139,364,500	77,073,550	▲ 62,290,950	

* 太郎様の平均余命5年、花子様の平均余命9年としています。

未来約束を

対策前

山田太郎様ご家族 H25税金予想(対策前)

収益が太郎様に集中

単位:千円)

	山田太郎様	配偶者	長男	長男の嫁様	孫様	合計	摘要						
不動産	収入金額	20,000	0	0	0	20,000							
	必要経費	▲ 10,000	0	0	0	▲ 10,000							
	専従者給与	0	専従者給与 支給ナシ	0	0	0							
	青色申告特別控除	▲ 100	65万円控除できてない	0	0	0	▲ 100						
合計	9,900		0	0	0	9,900							
給料	収入金額	0	6,000	0	4,000	6,000							
	必要経費	0	▲ 1,740	0	▲ 1,340	▲ 1,740							
	合計	0	4,260	0	2,660	4,260							
年金	収入金額	600	600	0	0	1,200							
	必要経費	▲ 600	▲ 600	0	0	▲ 1,200							
	合計	0	0	0	0	0							
所得 合計	9,900	0	4,260	0	2,660	14,160							
所得控除	医療費控除	▲ 296	0	0	0	0							
	社会保険料控除	▲ 597	0	▲ 600	0	▲ 400							
	小規模企業共済掛金控除	0	小規模企業共済 未加入	0	0	0							
	生命保険料控除	▲ 50		▲ 50	0	▲ 50							
	損害保険料控除	▲ 50		0	0	0							
	寄付金控除	0		0	0	0							
	配偶者・扶養控除	▲ 380		▲ 380	0	0							
	基礎控除	▲ 380	▲ 380	▲ 380	▲ 380	▲ 380							
合計	▲ 1,753	▲ 380	▲ 1,410	▲ 380	▲ 830	▲ 3,923							
課税所得 ①	8,147	0	2,850	0	1,830	10,997							
税金の計算	所得税 (法人税)	23%	1,238	0%	0	10%	188	0%	0	5%	92	1,517	累進税率
	住民税	10%	828	0%	0	10%	295	0%	0	10%	188	1,311	税率一律 10%
	事業税	5%	355	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	355	税率一律 5% 290万控除あり
	合計 ②	38%	2,421	0%	0	20%	483	0%	0	15%	280	3,183	

Sample

※ 個人税率は表面税率を入れております。

対策後

山田太郎様ご家族 H25税金予想(対策後)

単位:千円)

	山田太郎様	配偶者	長男	長男の嫁様	孫様	合計	摘要						
不動産	収入金額	14,000		2,000	2,000	2,000	18,000						
	必要経費	▲ 7,000		▲ 1,000	▲ 1,000	▲ 1,000	▲ 9,000						
	専従者給与	▲ 1,200	専従者給与 120万支給	収益力の贈与 3名にアパート贈与		0	▲ 1,200						
	青色申告特別控除	▲ 650	65万円控除へ	▲ 100	▲ 100	▲ 100	▲ 850						
合計	5,150		900	900	900	900	6,950	さらに節税したいとき ①不動産保有会社設立 ②収益力譲渡 建物譲渡) ③役員報酬で子どもへ所得分散 ④法人で生命保険 社会保険加入) ⑤将来の退職金 納税資金 年金準備を					
収入金額		1,200	6,000	0	4,000	7,200							
必要経費	給与所得控除額 活用	▲ 650	▲ 1,740	0	▲ 1,340	▲ 2,390	▲ 2,390						
合計	0	550	4,260	0	2,660	4,810	4,810						
年金	収入金額	600	600	0	0	0	1,200						
	必要経費	▲ 600	▲ 600	0	0	0	▲ 1,200						
	合計	0	0	0	0	0	0						
所得 合計	5,150	550	5,160	900	3,560	11,760							
所得控除	医療費控除	▲ 296	0	0	0	0	0						
	社会保険料控除	▲ 597	0	▲ 600	0	▲ 400							
	小規模企業共済掛金控除	▲ 840	▲ 360	▲ 480	▲ 120	▲ 120	小規模企業共済 加入						
	生命保険料控除	▲ 50		▲ 50	0	▲ 50							
	損害保険料控除	▲ 50		0	0	0							
	寄付金控除	0		0	0	0							
	配偶者 扶養控除	0		0	0	0							
	基礎控除	▲ 380	▲ 380	▲ 380	▲ 380	▲ 380	▲ 380						
合計	▲ 2,213	▲ 740	▲ 1,510	▲ 500	▲ 950	▲ 4,963							
課税所得 ①	2,937	0	3,650	400	2,610	6,987							
税金の計算	所得税 (法人税)	10%	197	0%	0	20%	303	0%	20	5%	164	684	累進税率
	住民税	10%	302	0%	0	10%	370	0%	45	10%	266	983	税率一律 10%
	事業税	5%	205	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	205	税率一律 5% (290万控除あり)
	合計 ②	25%	703	0%	0	20%	673	0%	65	15%	430	1,871	年間 ▲ 1,312 千円 節税

※ 個人税率は表面税率を入れております。

未来約束を