



## これからの相続対策とは？

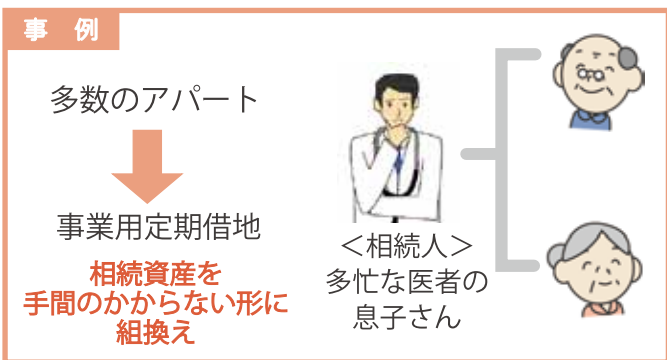
不動産有効活用の際、機として、「相続対策」を挙げる方は多くいらっしゃいます。これから活用方法を検討する際、何に気をつけたら良いと思いますか？

「収益性」「不動産評価額減」はもちろんですが、これからの相続対策にはそれに加えて必要なものがあります。それは、**相続人にとって資産継承が負担にならない形**にしておくということです。

先日ご相談をいただいたお客様の事例では、息子さんが医師で多忙な生活をしており、将来多数のアパートを引き継いでも管理が難しくなるかもしれない、とのことでした。

そこで当社でアドバイスさせていただきます。

た結果、手間のかからない事業用定期借地に資産組換えをしていくことになりました。少子化が進むこれらの時代には、相続人のことも考えた対策が必要となってくるのではないのでしょうか。



### Photo

～今月の写真～

関東地方も梅雨入りしましたが、晴れ間に見つけたあじさいが梅雨のうっとおしさを吹き飛ばしてくれました。

寒暖の差が激しい毎日が続いております。皆様どうぞお身体ご自愛下さい。

撮影：2014年6月 西島昭



株式会社市萬  
不動産コンサルティング技能登録  
中澤一世

① 納税通知書(課税明細書)の固定資産税評価額を確認する

土地の所在	登記地目	登記地積	価格
	現況地目	現況地積	固定本則課税標準額
	非課税地目	非課税地積	都計本則課税標準額
世田谷区用賀〇丁目〇番	宅地	100	20,000,000
	宅地	100	3,200,000
			6,600,000
家屋の所在	区分家屋物件番号	家屋番号	価格
	世田谷区用賀〇丁目〇番地	1-10	5,000,000

\*行政により書式は異なります。「課税標準額」等ではなく「価格」欄に記載された数値となります。

相続税の簡易計算表などがインターネット等によく掲載されていますが、そもそも不動産の相続税評価額がわからないから計算できない! というご相談をよく頂きます。

今回は**簡単に相続税評価額が計算できる方法**をご紹介します。

納税通知書から  
相続税額の目安を計算する方法

② 相続税評価額を計算する (利用状況により計算式が異なります)

**土地** 固定資産税評価額に対する割合

自宅敷地 (330㎡まで)	約 20%
自用地・駐車場等	約 110%
賃貸不動産の敷地	約 90%

**建物** 固定資産税評価額に対する割合

自宅・自社ビル等	100%
賃貸不動産	約 70%

※上記は平成27年1月1日以後の相続を対象とした簡易計算です。  
 ※土地の評価額は路線価から計算いたしますが、簡易にするため上記の計算式を用いております。本来の計算方法とは異なります。  
 ※上記の計算から算出される金額はあくまで参考値となり申告等には使用できません。詳細な評価額につきましては税理士等の専門家にご相談下さい。

③ 相続税額概算を確認

「②+現金・預金等-債務等=課税価格」

相続人が支払う相続税の総額(単位:万円)

課税価格	相続人が配偶者+子供の場合 (配偶者が1/2の財産を取得)		
	子供1人	子供2人	子供3人
0.5億円	40	10	0
1億円	385	315	263
2億円	1,670	1,350	1,218
3億円	3,460	2,860	2,540
4億円	5,460	4,610	4,155



株式会社市萬 税理士 谷口盛二

不動産経営スクールのご案内

当スクールではどなたでも各分野の専門家から不動産経営について学んで頂けます

受講料

初回のみ無料

(2回目以降の方は4千円)

※既に当社とお取引を頂いているお客様は2回目以降も無料。詳細はインターネットにて下記不動産経営アカデミーサイトで確認下さい。

■定員

各講座先着6名(事前予約制)

お申込み方法

【インターネット】

<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー  検索

または

【お電話】

株式会社市萬  
 不動産経営アカデミー  
 事務局  
 TEL 03-5491-5200  
 よりお申込みください。

～当社スタッフおすすめの  
 整体師がこっそり教える～  
**肩こり・腰痛・膝の痛みが  
 なかなか治らない本当の理由**

なかなか良ならない身体の痛みでお悩みではありませんか? 痛みの根本を治療する【根本療法】を用いて痛みを解消する方法を、実践を踏まえてお話しします。

一般教養講座

■日時

7月11日(金) 14:00～15:00

■講師

石井 雄一  
 (ヴィッシュ用賀整体院店長)



築20年超えのアパート・マンションを満室にする秘訣

これからの賃貸経営では借り手市場に合わせた運営が必要です。今後の賃貸経営において空室に困らない管理方法、賃貸経営のあるべき姿についてお話しします。 ※東京都心部・城南エリア・城西エリア・狛江市・稲城市 町田市・神奈川県東部のお客様限定

■日時

7月17日(木) 14:00～15:00

■講師

山村 諭史  
 (株式会社市萬)

