



相続のご不安やお悩み
お気軽にご相談下さい



高橋さんのところ
この間の相続でかなり
土地を売ってしまったわね…

はあ…

「次は自宅を売る
よくなるかも」
って悩んでたよ

うちはお義母さんが
亡くなったら相続税は
どれぐらいなのかしら？

うーん…

税理士に聞いたなら
親父の時と同じぐらい
らしいけど…

そういえば 加藤さんのところは
顧問とは別の会計事務所に

生前対策を無料で提案してもらって
頼んで良かったって言ってたわよ

無料で!?
それなら話だけでも
聞いてみるか…

この度はお問い合わせ
頂きありがとうございます

父親の相続は苦労したから
母親の時が心配でね

相続税ってそんなに
変わるんですか？

相続財産にもよりますが
現金でしたら生命保険や

贈与を活用し 不動産でしたら
土地活用や利用区分によって
相続税を減らすことができます

贈与ならやってる
けどなあ〜…？

う〜む…

暦年贈与だと
思いますが

令和5年度の税制改正
によって 相続税に
加算される持ち戻し
期間が3年から7年
に延長され

相続時精算課税制度に
基礎控除が設けられ
ましたので
どちらが有利かを
検証する必要があります

贈与税は高いから
相続した方がいいと
聞いた気がするんですけど…

贈与税率の方が
高く見えますが
相続財産の総額によって

相続税率の方が
高くなりますので
贈与の特例も含めて
試算が必要です

古いアパートの建て替えと
活用を勧められている畑があって

本当に生前対策として
やった方がいいんですかね？

アパート

畑

生前対策になるかも知れませんが
収益性が無ければ単なる借金ですから
収支を試算する必要があります

でもねえ…
私たちに
分かるかしら…

ご要望でしたら
弊所が窓口になり
数社に提案を依頼します

えっ!? 直接やり取り
しなくていいんですか？

はい！弊所で市場調査と
経年を考慮した
シミュレーションをして
提案の収益性を検証して
から提示させて頂きます

電話の
営業も
ありません！

でもなあ…どうも
借金が嫌でねえ…

ズン

**相続税は支払い義務がある
借金だとお考えください**

土地活用に収益性があれば
相続税という借金を減らして
資産形成されることを
お勧めします





お任せください!

なるほど!
それでしたら
建て替えの提案を
お願いできますか?



建て替え

活用を勧められている畑は
収益性に不安がありますので
現状のままがお勧めです

現状維持

はい!それと土地活用について
シミュレーションをしてみました
古いアパートの建て替えは
収益性が良いのでお勧めしますが

お亡くなりになつた日から
5年10ヶ月以内に
提出すれば大丈夫です



え...? まだ...?



1000万円

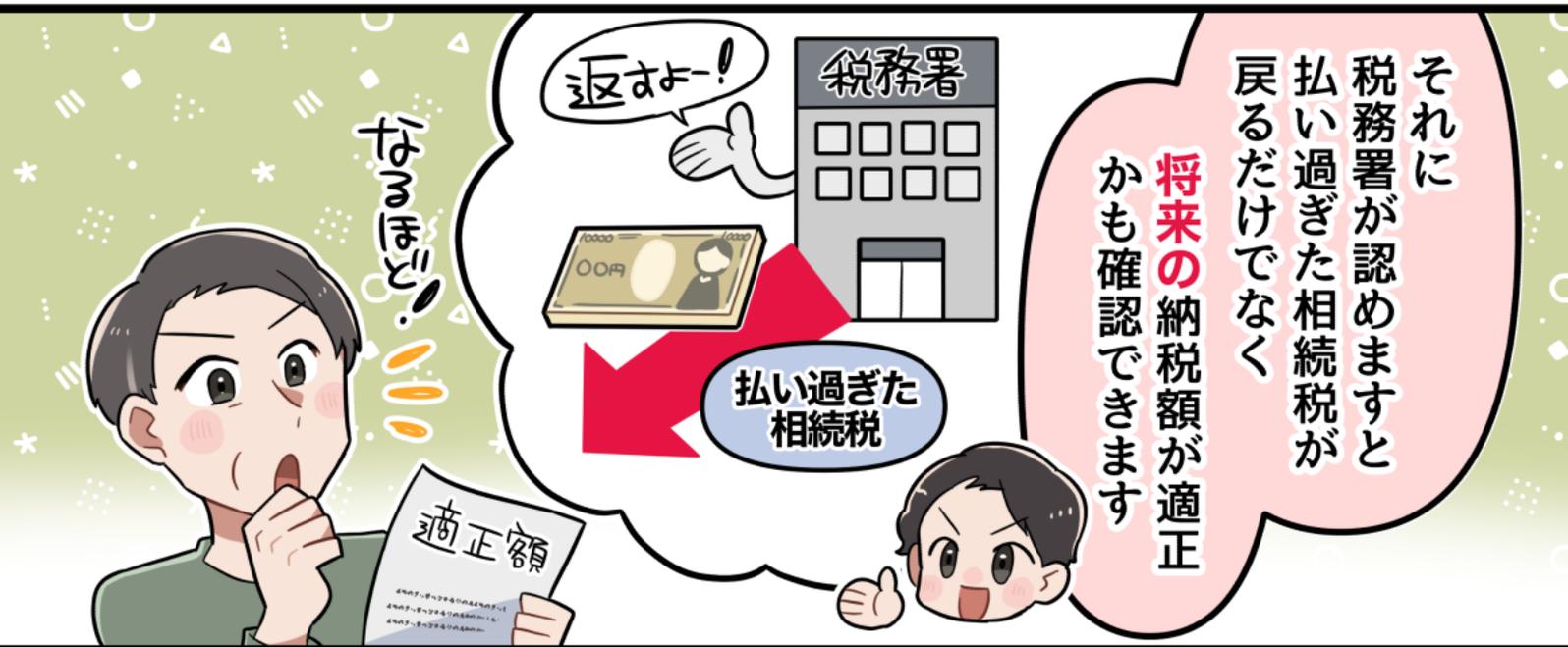
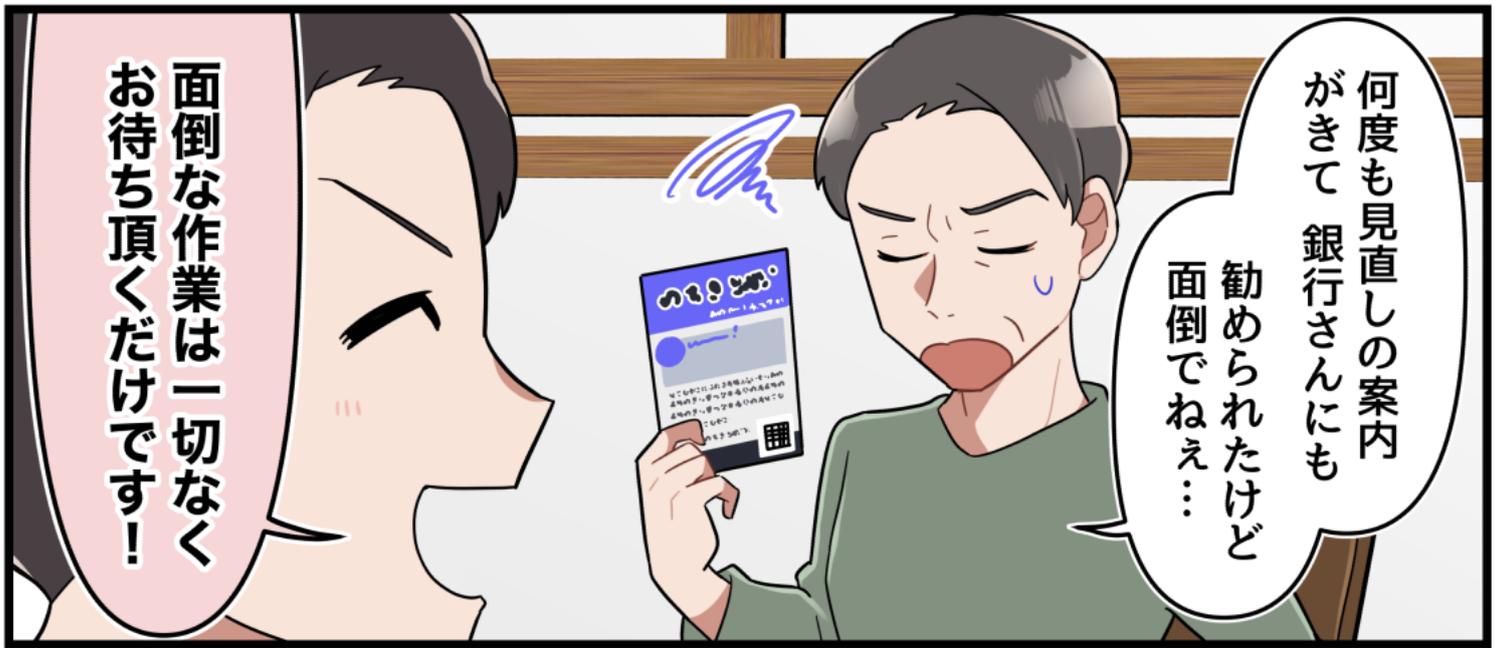
相続税評価額 ↓



それと
不動産評価の参考にしました
お父様の相続税申告ですが
評価の高い土地がありまして
減額更正の請求をしますと
恐らく一千万円程戻ってきます

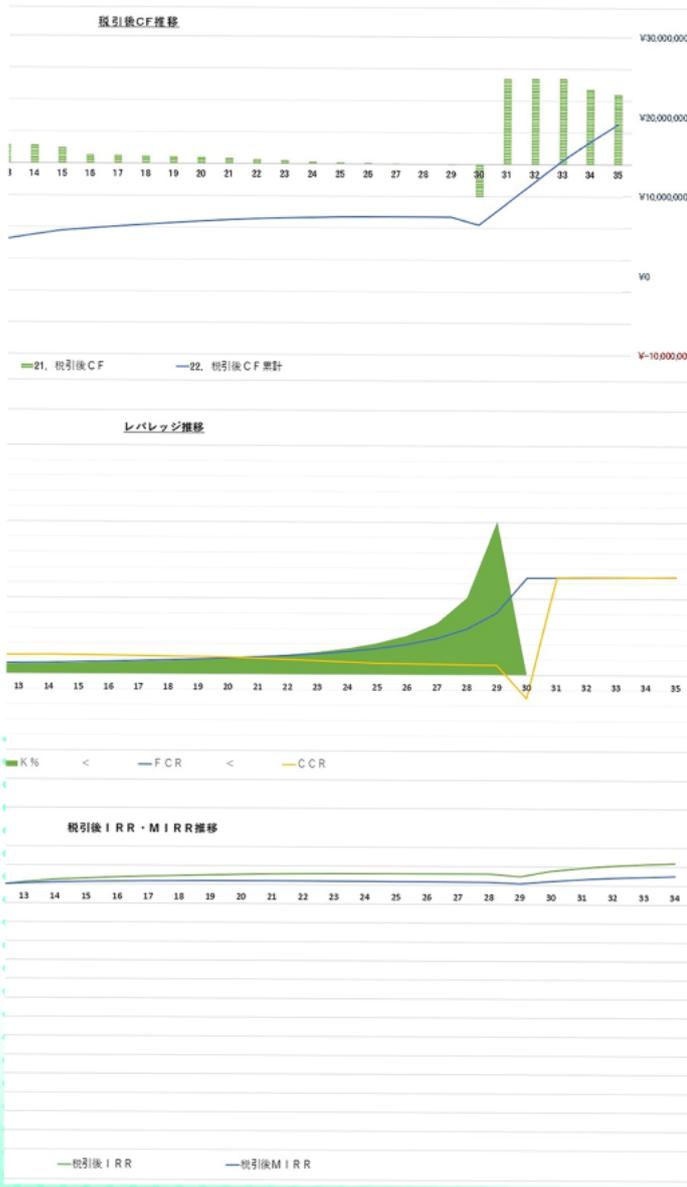
本当ですか!?
でも5年経つけど...

もうお父様は...
お亡くなりなりました



後日

各社の建て替えプランとそれを弊所で分析した資料がこちらになります



	Year01	Year02	Year03	Year04	Year05	Year06
収支計画						
1. 清算予定費納入	¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥0.00
2. サブリース(空室滞り掛)	¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥0.00
3. サブリース費用(OK)	¥-902,800	¥-902,800	¥-902,800	¥-902,800	¥-902,800	¥-902,800
4. BML費用	¥-231,400	¥-231,400	¥-231,400	¥-231,400	¥-231,400	¥-231,400
5. 借換等費用	¥-88,500	¥-88,500	¥-88,500	¥-88,500	¥-88,500	¥-88,500
6. サブリース(テナント事務費用)	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
7. 修繕費	¥0	¥0	¥0	¥1,139,817	¥1,139,817	¥1,139,817
8. 修繕費&サブリース保証料その他	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
9. CAPEX(資本的支出)	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
10. ローン返済支払	¥-2,011,371	¥-2,011,371	¥-2,011,371	¥-2,011,371	¥-2,011,371	¥-2,011,371
11. ローン金利支払	¥-630,292	¥-630,292	¥-630,292	¥-630,292	¥-630,292	¥-630,292
12. 土地・建物取得費+都市計画費	¥-75,500	¥-75,500	¥-75,500	¥-75,500	¥-75,500	¥-75,500
13. 建物&権利取得・固定資産税+都市計画費	¥-179,875	¥-179,875	¥-179,875	¥-179,875	¥-179,875	¥-179,875
14. 当期の増減となる事業費	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
15. 繰入金	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
NOI(営業利益) 収入(1.15)-支出(2-8.11-14.15)	¥1,791,271	¥1,791,271	¥1,801,246	¥1,811,221	¥1,821,196	¥1,831,171
16. CAPEX(設備取得費)	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
17. 建物&付属設備取得費(定額法)	¥-2,377,382	¥-2,377,382	¥-2,377,382	¥-2,377,382	¥-2,377,382	¥-2,377,382
18. 建物&付属設備減価償却	¥66,202.018	¥66,202.018	¥66,202.018	¥66,202.018	¥66,202.018	¥66,202.018
借換後の利益 収入(1.15)-支出(2-8.11-14.15.16.17.18)	¥-4,186,103	¥-4,186,103	¥-4,186,103	¥-4,186,103	¥-4,186,103	¥-4,186,103
繰上償却利益	¥4,186,103	¥4,186,103	¥4,186,103	¥4,186,103	¥4,186,103	¥4,186,103
繰上償却後の利益	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
19. 税額	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
20. 税引後のCF 収入(1.15)-支出(2-14)	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147
21. 税引後CF 税引後CF-19	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147	¥-4,202,147
22. 税引後CF累計	¥-4,202,147	¥-8,404,294	¥-12,606,441	¥-16,808,588	¥-21,010,735	¥-25,212,882

	Year01	Year02	Year03	Year04	Year05	Year06
売却想定エリア						
売却予定設備	¥4,436,309	¥4,436,309	¥4,436,309	¥4,436,309	¥4,436,309	¥4,436,309
プレイクインプ売却価格	買値以上	買値以上	買値以上	買値以上	買値以上	買値以上
①. ローン残高	¥3,880,000	¥3,880,000	¥3,880,000	¥3,880,000	¥3,880,000	¥3,880,000
別荘土地建物等	¥48,736,804	¥48,736,804	¥48,736,804	¥48,736,804	¥48,736,804	¥48,736,804
売却時の負債	¥1,218,724	¥1,218,724	¥1,218,724	¥1,218,724	¥1,218,724	¥1,218,724
借換後の利益 収入(1.15)-支出(2-8.11-14.15.16.17.18)	¥-3,918,829	¥-3,918,829	¥-3,918,829	¥-3,918,829	¥-3,918,829	¥-3,918,829
物件売却に対する売却利益	39,608	39,608	39,608	39,608	39,608	39,608
物件売却に対する売却利益	39,608	39,608	39,608	39,608	39,608	39,608
売却時の借入金	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0
②. 物件売却後のCF	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488
③. 物件売却後のCF	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488	¥-3,799,488
投資指標						
④. 税引後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑤. 税引後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑥. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑦. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑧. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑨. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑩. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑪. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑫. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑬. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑭. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑮. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑯. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑰. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑱. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑲. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
⑳. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉑. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉒. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉓. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉔. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉕. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉖. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉗. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉘. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉙. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉚. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉛. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉜. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉝. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉞. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㉟. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊱. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊲. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊳. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊴. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊵. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊶. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊷. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊸. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊹. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%
㊺. 借換後のIRR(借入CFを再投資して再投資)-借有	-	8.00%	-11.76%	-16.62%	-21.48%	-26.34%



はい！A社とB社に日程を確認して改めてご連絡させて頂きます！おまかせです！

ほう...

収益性が一番高いA社とプランがお勧めというB社から話を聞いてみようかな？



それと提出している
減額更正ですが
税務署が認めるそう
なので 建て替える際の
自己資金にもなりますね

本当に戻るんですね!?
お願いして良かったです!

わあ...



そういえば
賃料収入によって
法人にした方がいいとか
聞きますけど?

法人化も含めまして
遺言や認知症に備えた
家族信託についても
税務と法務の両面から
提案させて頂きますので
ご安心ください!



**不安に思っていた
ことが整理できて
気持ち晴れました!**

**経験豊富な税理士が
直接対応してくれる
会計事務所は安心ですね!**

こんなご不安や
お悩みはございませんか？

相続税はいくらだろうか？
納税できるだろうか？
土地を売って納税なら
何処を売ればいいのか？

分割協議はどうか？
納税資金や代償金の対策
をできないだろうか？



土地活用した方が良いのか？
何もしない方が良いのか？
節税効果と収益性を第三者に
相談できないだろうか？



更地 畑 駐車場
築古の賃貸物件
権利関係が複雑な土地…
そのまま次の世代へ
相続させて大丈夫
だろうか？

