

# 所有不動産の簡易相続シミュレーション

家族構成                      夫婦＋子供2人

現在

|          | 面積      | 路線価    | 固定資産評価  | 相続評価額    | 銀行借入残    |
|----------|---------|--------|---------|----------|----------|
| 自宅土地     | 195.03㎡ | 17.0万円 | 3,316万円 | 3,316万円  | 2,000万円  |
| 自宅建物     |         |        | 2,952万円 | 2,952万円  |          |
| Aマンション土地 | 172.59㎡ | 9.6万円  | 1,657万円 | 1,657万円  | 6,500万円  |
| Aマンション建物 |         |        | 3,583万円 | 2,508万円  |          |
| Bマンション土地 | 241.32㎡ | 15.0万円 | 3,620万円 | 3,620万円  | 7,000万円  |
| Bマンション建物 |         |        | 5,000万円 | 3,500万円  |          |
| 合計       |         |        |         | 17,552万円 | 15,500万円 |

10年後(建物20%減評価)

|          | 面積      | 路線価    | 固定資産評価  | 相続評価額    | 銀行借入残   |
|----------|---------|--------|---------|----------|---------|
| 自宅土地     | 195.03㎡ | 17.0万円 | 3,316万円 | 3,316万円  | 0万円     |
| 自宅建物     |         |        | 2,952万円 | 2,362万円  |         |
| Aマンション土地 | 172.59㎡ | 9.6万円  | 1,657万円 | 1,657万円  | 4,100万円 |
| Aマンション建物 |         |        | 3,583万円 | 2,006万円  |         |
| Bマンション土地 | 241.32㎡ | 15.0万円 | 3,620万円 | 3,620万円  | 4,912万円 |
| Bマンション建物 |         |        | 5,000万円 | 2,800万円  |         |
| 合計       |         |        |         | 15,760万円 | 9,012万円 |

20年後(建物40%減評価)

|          | 面積      | 路線価    | 固定資産評価  | 相続評価額    | 銀行借入残   |
|----------|---------|--------|---------|----------|---------|
| 自宅土地     | 195.03㎡ | 17.0万円 | 3,316万円 | 3,316万円  | 0万円     |
| 自宅建物     |         |        | 2,952万円 | 1,771万円  |         |
| Aマンション土地 | 172.59㎡ | 9.6万円  | 1,657万円 | 1,657万円  | 1,443万円 |
| Aマンション建物 |         |        | 3,583万円 | 1,505万円  |         |
| Bマンション土地 | 241.32㎡ | 15.0万円 | 3,620万円 | 3,620万円  | 2,588万円 |
| Bマンション建物 |         |        | 5,000万円 | 2,100万円  |         |
| 合計       |         |        |         | 13,968万円 | 4,031万円 |

| 資産     |          | 負債・資本 |          |
|--------|----------|-------|----------|
|        |          |       |          |
| 現預金    | 3,000万円  | 借入    | 15,500万円 |
|        |          |       |          |
| 不動産評価額 | 17,552万円 | 純資産   | 5,052万円  |
|        |          |       |          |
| 合計     | 20,552万円 | 合計    | 20,552万円 |

| 資産     |          | 負債・資本 |         |
|--------|----------|-------|---------|
|        |          |       |         |
| 現預金    | 3,000万円  | 借入    | 9,012万円 |
|        |          |       |         |
| 不動産評価額 | 15,760万円 | 純資産   | 9,748万円 |
|        |          |       |         |
| 合計     | 18,760万円 | 合計    | 9,012万円 |

| 資産     |          | 負債・資本 |          |
|--------|----------|-------|----------|
|        |          |       |          |
| 現預金    | 3,000万円  | 借入    | 4,031万円  |
|        |          |       |          |
| 不動産評価額 | 13,968万円 | 純資産   | 12,937万円 |
|        |          |       |          |
| 合計     | 16,968万円 | 合計    | 16,968万円 |

|       |         |
|-------|---------|
| 純資産   | 5,052万円 |
| 基礎控除  | 4,800万円 |
| 相続税対象 | 252万円   |

|     |       |       |
|-----|-------|-------|
|     | 取得金額  | 相続税額  |
| 配偶者 | 126万円 | 約13万円 |
| 子   | 63万円  | 約6万円  |
| 子   | 63万円  | 約6万円  |
| 合計  | 252万円 | 約25万円 |

|       |         |
|-------|---------|
| 純資産   | 9,748万円 |
| 基礎控除  | 4,800万円 |
| 相続税対象 | 4,948万円 |

|     |         |        |
|-----|---------|--------|
|     | 取得金額    | 相続税額   |
| 配偶者 | 2,474万円 | 約321万円 |
| 子   | 1,237万円 | 約136万円 |
| 子   | 1,237万円 | 約136万円 |
| 合計  | 4,948万円 | 約592万円 |

|       |          |
|-------|----------|
| 純資産   | 12,937万円 |
| 基礎控除  | 4,800万円  |
| 相続税対象 | 8,137万円  |

|     |         |          |
|-----|---------|----------|
|     | 取得金額    | 相続税額     |
| 配偶者 | 4,069万円 | 約614万円   |
| 子   | 2,034万円 | 約255万円   |
| 子   | 2,034万円 | 約255万円   |
| 合計  | 8,137万円 | 約1,124万円 |

お客様の状況に合わせて、提携税理士と一緒に所有不動産の相続シミュレーションを作成しています。実際に相続が発生した場合には、小規模宅地の減税や、広大地評価減、配偶者税額控除等を使って、相続税をおさえていきます。相続の発生よりも前に将来の相続税を数値化することで、お客様の今後の対応策がより明確になり、土地活用のご提案や資金調達のアドバイスをさせて頂いております。通常、収益不動産の建物評価は経過年数により減少していきますが、銀行借入がそれ以上のペースで減っていきますので、相続税が将来的に膨らんでいきます。当社に管理をお任せ頂ければ、管理業務以外に各種シミュレーションの作成、相続対策、調達金利のコスト削減提案等、トータルでお客様をサポートさせていただきます。