

今こそ家族で考えよう！

資産しあわせ診断と成年後見・家族信託

～資産診断で幸せな家族へ～



2021年2月15日

(一社) LTRコンサルティング パートナーズ

弁護士 白井 佑 弁護士 竹中 一真

税理士 加藤 博明 不動産鑑定士 菊地 誠一

親の老後に備えるとは？

①財産管理対策 （成年後見、信託etc.）

②遺産分割対策 （遺言、保険、信託etc.）

③相続税対策 （保険、資産組換えetc.）

⇒各対策の目的を理解して、切り分けて考えないと混乱

親の老後に備えるとは？

①財産管理対策 （成年後見、信託etc.）

…**認知症等の判断能力の衰えに備える**

②遺産分割対策 （遺言、保険、信託etc.）

…**相続を「争族」としないよう備える**

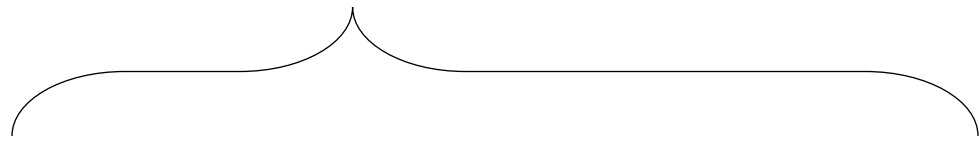
③相続税対策 （保険、資産組換えetc.）

…**相続税の支払に備える**

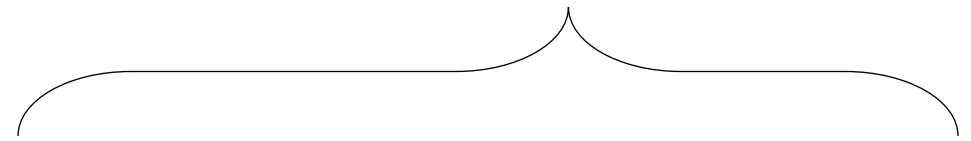
親の老後に備えるとは？

③相続税対策

①財産管理対策



②遺産分割対策



財産管理対策とは？

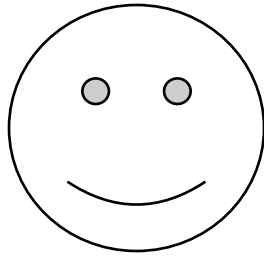
認知症等の判断能力の衰えに備える

【前提】 判断能力が衰えたらどうなるのか？

財産管理対策とは？

認知症等により判断能力が衰えた場合

親



預貯金

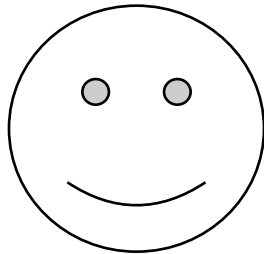


自宅不動産



賃貸アパート

子

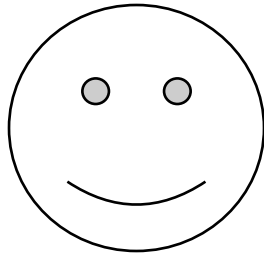


認知症も進行してきたし、
老人ホームに入居した方がいいな。
預貯金も十分あるし入居費用にしよう。

財産管理対策とは？

認知症等により判断能力が衰えた場合

親



預貯金



自宅不動産



賃貸アパート



口座凍結



売却不可

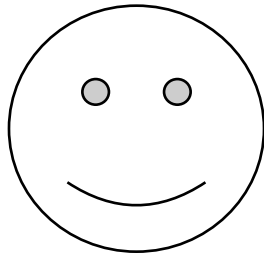


売却不可

・

管理不可

子



財産管理対策とは？

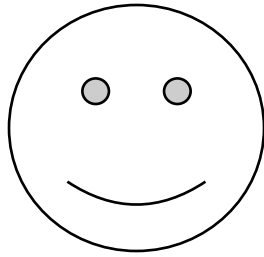
認知症等により判断能力が衰えた場合

⇒成年後見開始の審判を申し立てる他ない。

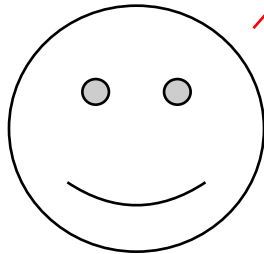
財産管理対策とは？

成年後見が開始された場合

親



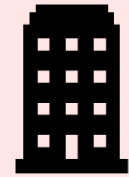
成年後見人



預貯金



自宅不動産



賃貸アパート



**後見の設定後、引出し可能に。
※成年後見人の管理下**

財産管理対策とは？

成年後見が開始された場合

[デメリット]

- ①親族が成年後見人になれない可能性がある。
- ②親族でない成年後見人には報酬を支払わなければならない。
- ③財産処分の自由度はほぼない。
 - ・資産運用や相続税対策は当然できない。
 - ・必要のある不動産売却であっても、裁判所の許可が必要。

財産管理対策とは？

認知症リスクの程度

- ・ 高齢化社会の意味
高齢者の割合増加
= 高齢者の長寿化



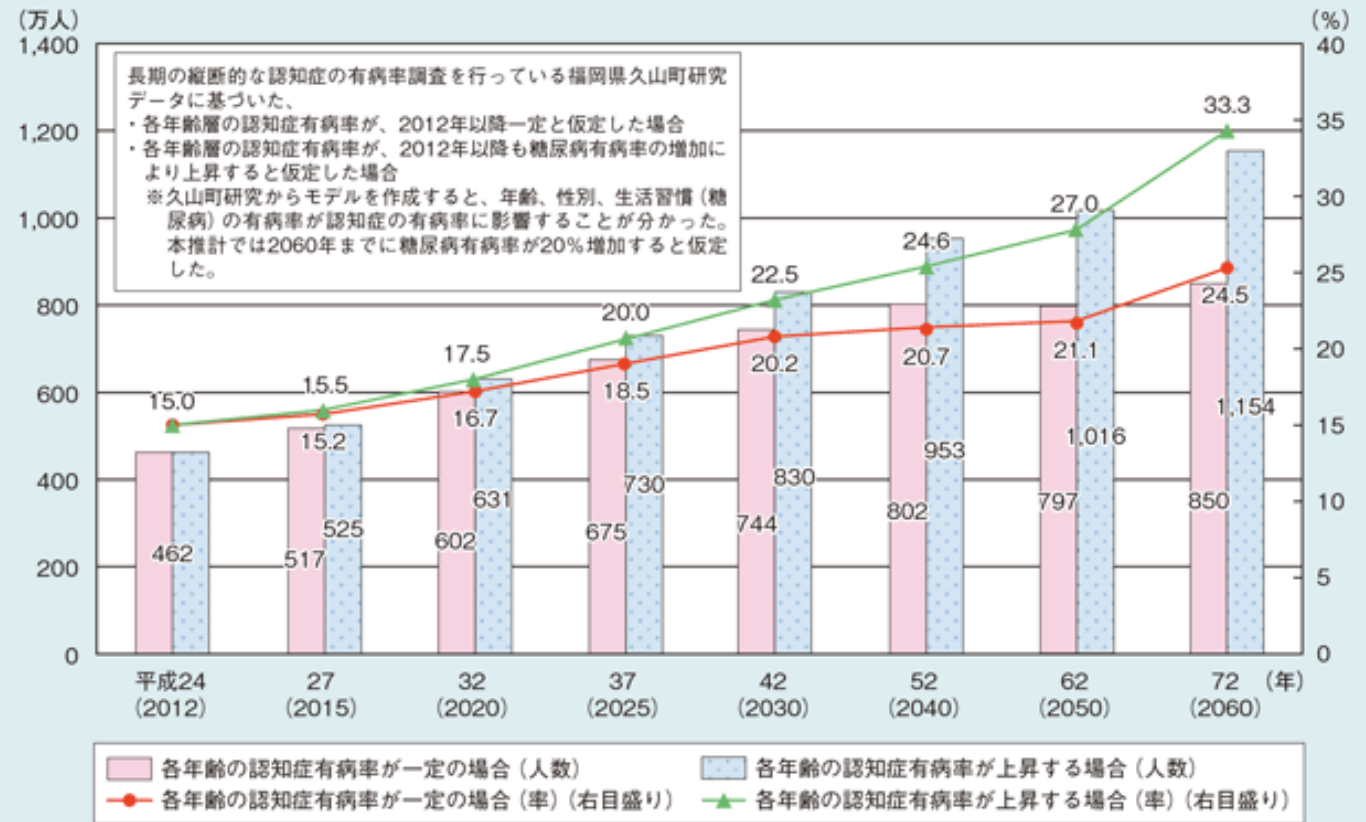
出典：内閣府発表「平成30年度版高齢社会白書」

財産管理対策とは？

認知症リスクの程度

- 認知症患者の増加
5人に1人は認知症
(2025年予想値)

図1-2-11 65歳以上の認知症患者の推定者と推定有病率

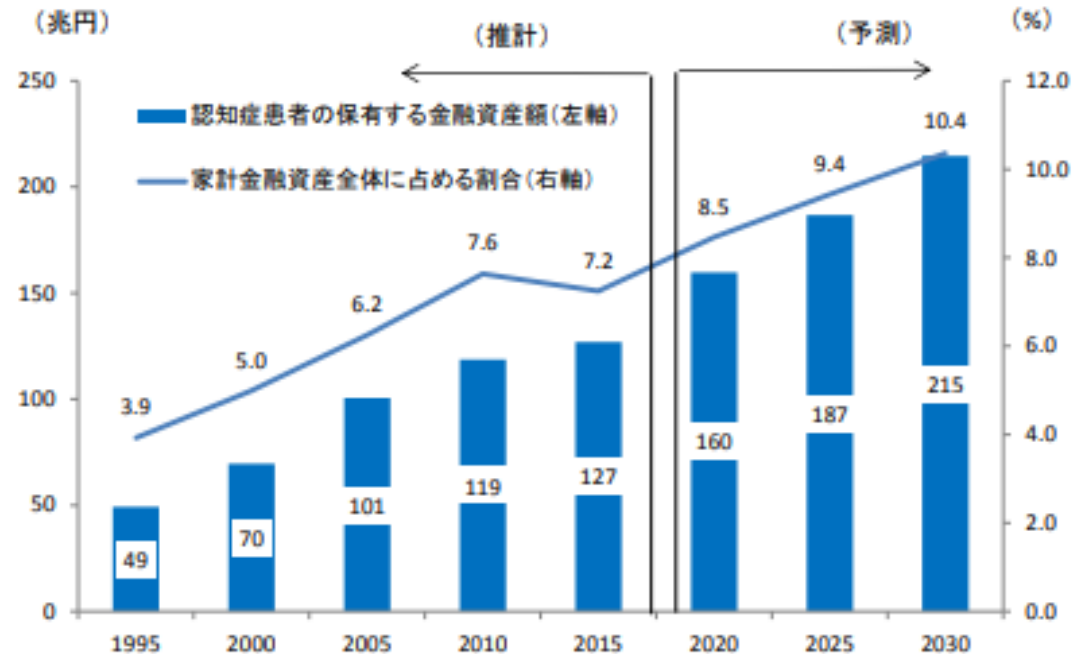


資料：「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」(平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 九州大学二宮教授より内閣府作成)

出典：内閣府発表「平成29年度版高齢社会白書」

財産管理対策とは？

資料4. 認知症患者の保有する金融資産額（推計と将来試算）



(注) マクロの家計金融資産額（実績は日本銀行「資金循環統計」、予測は第一生命経済研究所作成。2017年度1,829兆円から2030年度には2,070兆円へ緩やかに増加すると予測）と総務省「全国消費実態調査」における世帯主年齢階層別の金融資産データを用い、世帯主年齢階層別の保有家計金融資産額を推計した。その世帯主年齢階層別の金融資産残高データと厚生労働科学研究における年齢別有病率を用い、過去、将来の認知症患者の保有する家計金融資産額を試算した。各年齢階層の有病率は将来に亘って一定と想定している。
(出所) 厚生労働科学研究成果データベース「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」（2015年3月）、総務省「国勢調査」、「全国消費実態調査」、日本銀行「資金循環統計」、国立社会保障・人口問題研究所「将来世帯数推計」をもとに第一生命経済研究所が試算。

2030年予測値

- ・ 認知症患者の保有**金融**資産200兆円超
- ・ 家計金融資産全体に占める割合10%超

⇒ **認知症を想定した財産管理対策の必要性は高い**

財産管理対策とは？

財産管理対策の具体的方法

①任意後見制度（+ 財産管理契約）

②家族信託

財産管理対策

任意後見制度

判断能力のあるうちに、将来自分の判断能力が不十分になった時に備えて、あらかじめ任意後見人を誰にするか、その任意後見人にどのような代理権を与えるか、を自分で決めておく制度

成年後見との違い

- ・ 任意後見人を自分で選ぶことができる。
 - ・ 代理権の範囲を自分で決めることができる。
- ※財産の積極的な運用・処分はできない。

財産管理対策

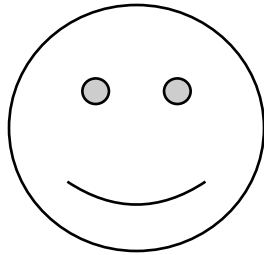
任意後見制度

- (1) 任意後見契約締結
- (2) (判断能力が低下したら) 任意後見監督人選任の申立て
- (3) (任意後見監督人が選任されたら) 任意後見開始

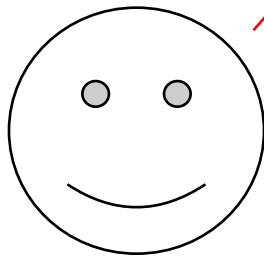
財産管理対策

任意後見が開始された場合

親



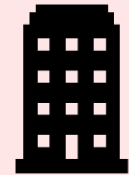
任意後見人



預貯金



自宅不動産



賃貸アパート



**任意後見契約の定めに応じて、
任意後見人が管理・処分することができる
※積極的な運用・処分はできない。**

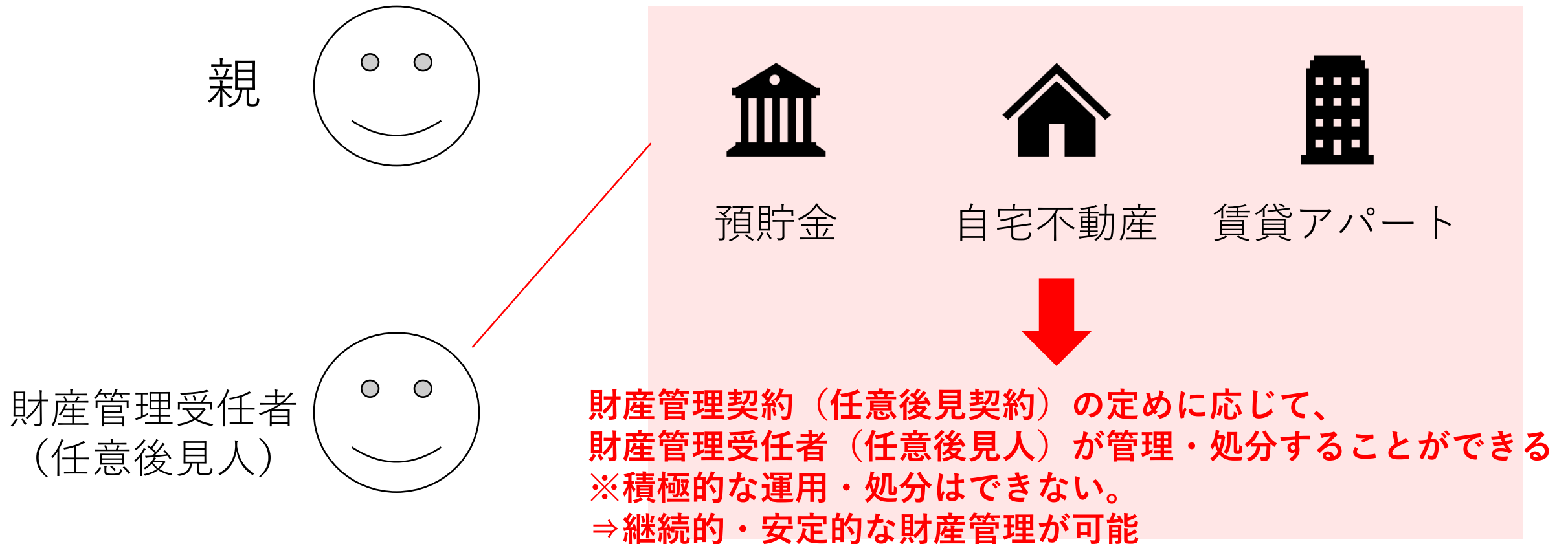
財産管理対策

財産管理契約 + 任意後見制度

- (1) 財産管理契約 & 任意後見契約締結
- (2) (判断能力のある間) 財産管理契約に基づいて財産管理
- (3) (判断能力が低下したら) 任意後見監督人選任の申立て
- (4) (任意後見監督人が選任されたら) 任意後見開始

財産管理対策

財産管理契約 & 任意後見契約を締結した場合



財産管理対策

任意後見が開始された場合

[デメリット]

- ①任意後見監督人に報酬を支払わなければならない。
 - ※成年後見人の報酬よりも低額
- ②財産の積極的な運用・処分はできない。
 - ※成年後見よりも財産処分の自由度はある

財産管理対策

家族信託

判断能力があるうちに、自分の老後や介護等に備え、あらかじめ保有する財産を信頼できる家族に託し、その財産の管理・処分を任せる仕組み

成年後見・任意後見との違い

- ・ 信託目的に沿えば、財産の積極的な運用・処分ができる。
- ・ 監督機関なくてもOK
- ・ 報酬なくてもOK

財産管理対策

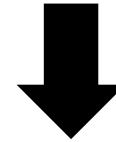
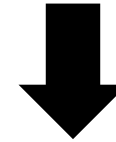
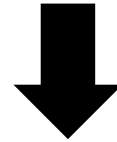
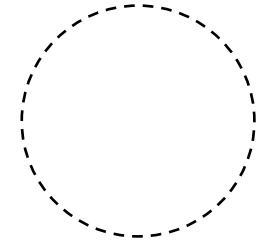
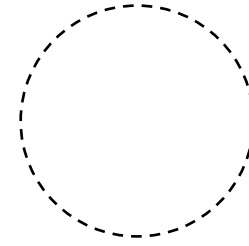
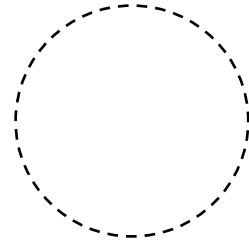
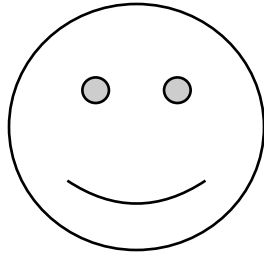
家族信託

- (1) 信託契約締結
- (2) 信託口座の開設・信託登記の手続
- (3) 受託者が信託目的に沿って、財産管理開始

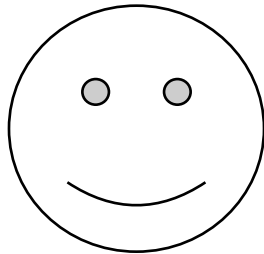
財産管理対策

家族信託

親



受託者



預貯金



自宅不動産

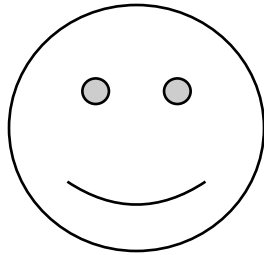


賃貸アパート

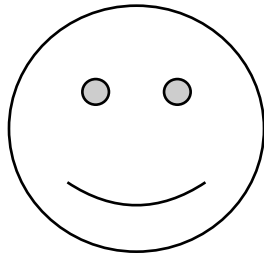
財産管理対策

家族信託

親



受託者



信託契約の目的に沿って、
財産の積極的な運用・処分ができる。
例：投資による資産運用
資産組換による相続税対策



預貯金



自宅不動産



賃貸アパート

財産管理対策

家族信託

[デメリット]

- ①家族信託開始の初期費用が高額
∵家族信託契約がほぼオーダーメイド
- ②受託者に税務申告等の負担がかかることがある。

財産管理対策

任意後見／家族信託の（一応の）選択基準

財産の積極的な運用・処分をする必要がある→家族信託

その必要がない→任意後見

親の老後に備えるとは？

①財産管理対策 （成年後見、信託etc.）

…**認知症等の判断能力の衰えに備える**

②遺産分割対策 （遺言、保険、信託etc.）

…**相続を「争族」としないよう備える**

③相続税対策 （保険、資産組換えetc.）

…**相続税の支払に備える**

遺産分割対策

遺産分割対策の第一選択肢：遺言

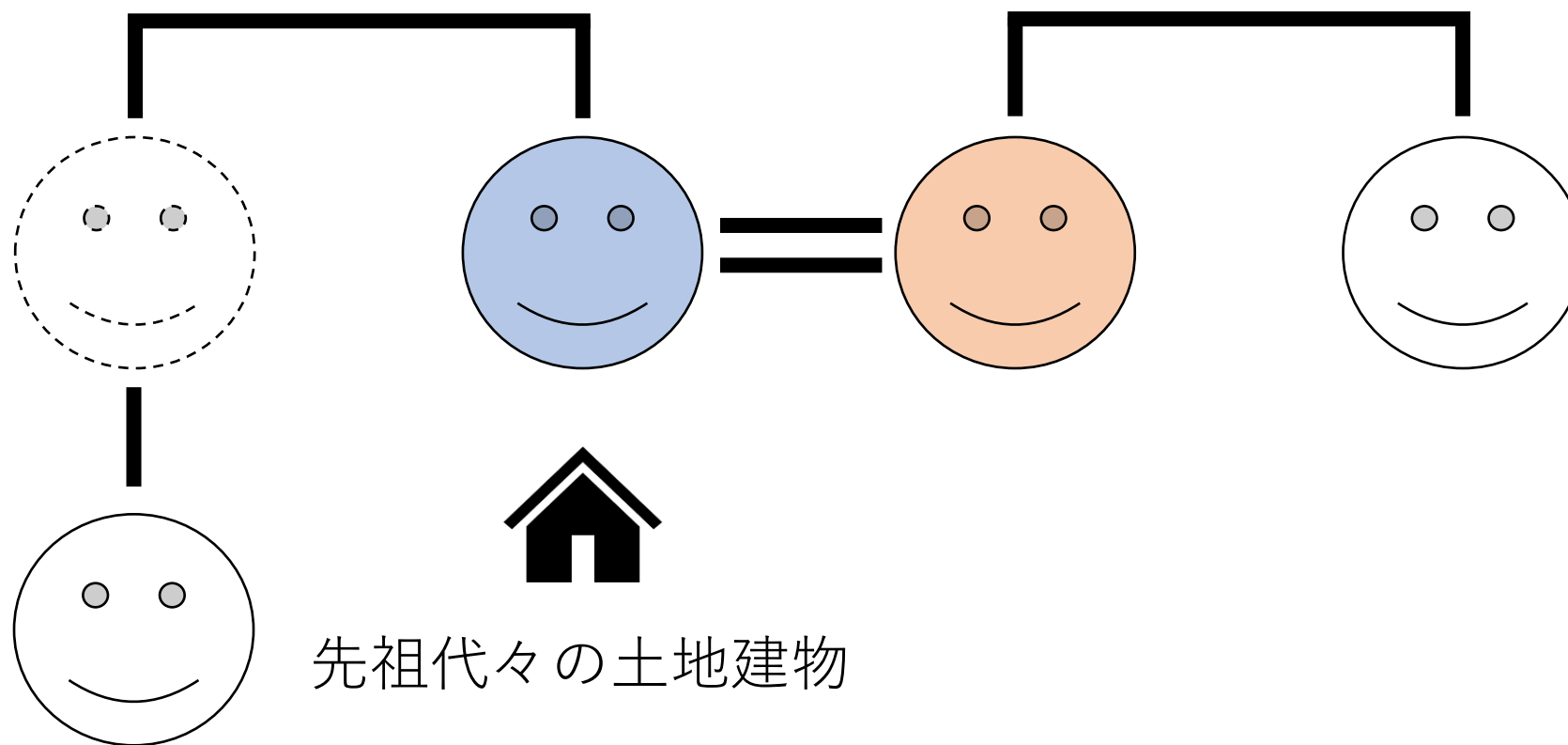
しかし、遺言では実現できないことも・・・

- ・ いわゆる「後継ぎ遺贈」
- ・ 共有による弊害回避

これらは家族信託の活用によって実現可能

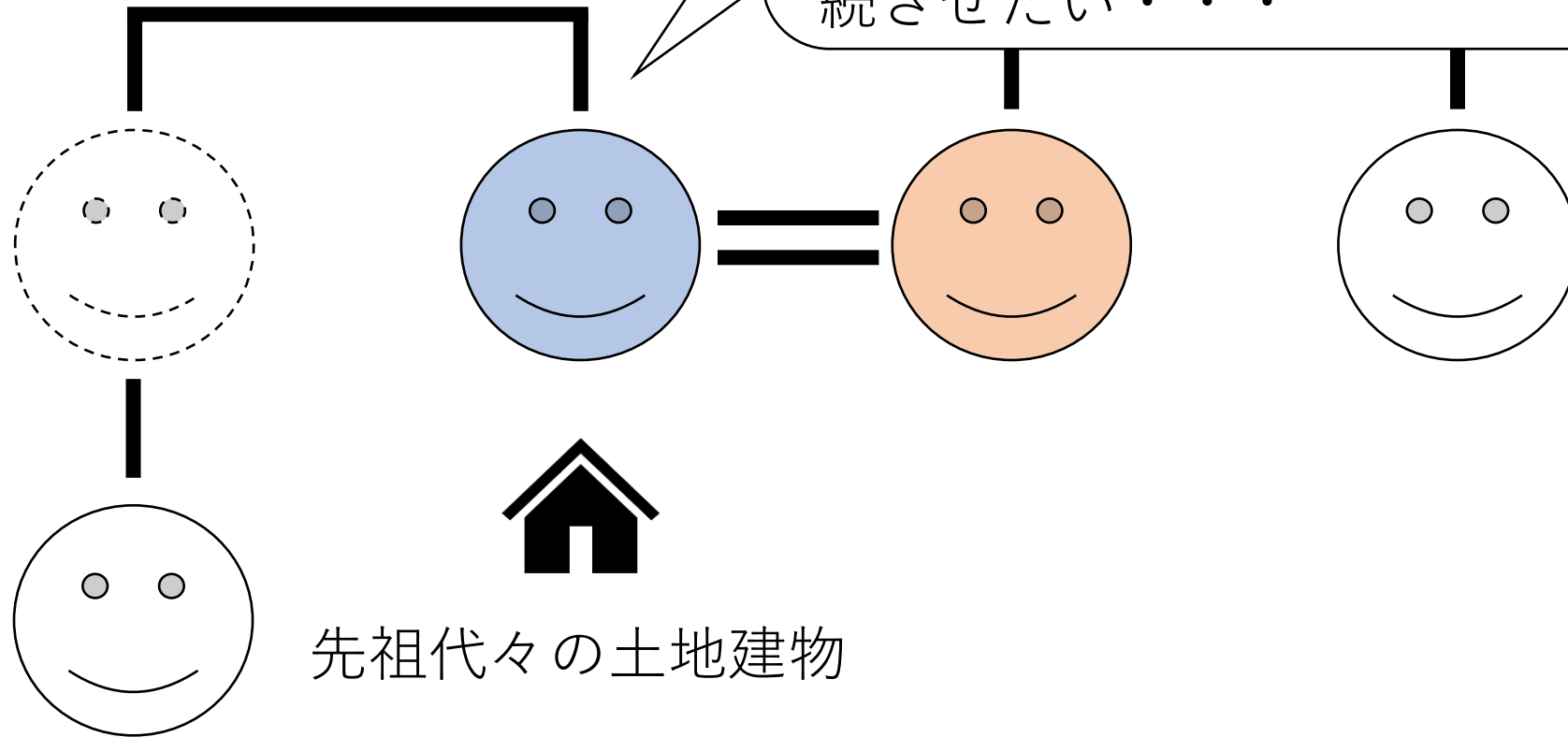
遺産分割対策

後継ぎ遺贈



遺産分割対策

後継ぎ遺贈



自分の死後、妻には今までどおり生活して欲しい・・・
しかし、妻の死後、先祖代々の土地建物は、妻の親族ではなく、甥っ子に相続させたい・・・

先祖代々の土地建物

遺産分割対策

共有による弊害回避

共有による弊害 = 全員の同意がないと処分できないこと

共有者間において「現時点では売却しないが、施設や介護の資金が必要になったら売却しよう。」と合意していても、売却に至るまでの間に、共有者のうち誰かが認知症となったり死亡したりすると、結局売却が困難となる。

遺産分割対策

共有による弊害回避

共有者全員（A， B， C）が認知症・死亡リスクの少ない人物（例えば、 Aの子である a）と信託契約を締結し、共有持分を信託する。

- ・ 誰かが認知症になっても信託は継続
 - ・ 誰かが死亡しても「後継ぎ遺贈」のように第二受益者を定めておけば信託は継続
- ⇒ a は共有物を売却できる。

財産管理対策／遺産分割対策

①財産管理対策のみ

財産の積極的な運用・処分をする必要がある→家族信託
その必要がない→任意後見

②財産管理対策だけでなく遺産分割対策も

まずは、遺言を検討すべき

しかし、遺言で実現できない場合や①との兼ね合いによっては
家族信託の併用も検討すべき

資産しあわせ診断

のススメ

～ご所有不動産の現状をご存知ですか？～



L T R コンサルティングパートナーズ

背景

- ◆「争続」という言葉が一般化
- ◆生前の相続対策の重要性はますます高まる
 - 節税対策
 - 納税対策
 - 生前贈与
 - 土地活用 など

どうやったら税金が安くなるか



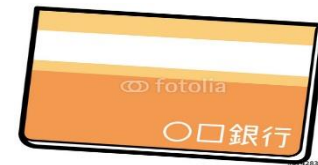
現 状

◆税金を減らすことに過剰に注目

- 業者の利益誘導に気付かないケース
- 税金は安くなったとしても、結果として**純**資産を減らしてしまうケース

物件の損益を見ると黒字だが、借入金の元金返済も含めた収支をみると赤字 → 相続税対策として投資不動産を土地・建物をフルローンで購入した場合に多く見られる

* 損益上は黒字なのに・・・純資産は目減りしていく一方



最も重要なことは、納税後の**純**資産を増やすこと



なぜ、このようなことが起きるのでしょうか

- 相続を「点」でしか捉えていないから
- 確かに、節税や納税は大切
- しかし、もっと大切なことは相続前～相続後も続いていく家族全員の生活

節税対策にのみ重点を置き、『分割対策』をおろそかにしてしまい、その後、親・兄弟と揉めてしまう。
家族・親族が相続をさかいに疎遠になってしまつては・・・



相続を「線」で捉えた対策が必要

そこで、資産しあわせ診断のススメ

資産しあわせ診断とは

“しあわせ対策” と “次世代への資産承継” の第一歩



資産しあわせ診断とは

～ご所有不動産の現状を知りましょう！～



資産しあわせ診断とは

なぜ？ 所有不動産の現状を知る必要があるのか

現在 1年後 2年後 3年後 4年後 5年後 6年後 7年後 8年後 9年後 10年後 タイムライン

財産一覧表

財産の種類	時価	評価額	花子67	太郎40	次郎38
現金	3,982	3,982	1,991	996	996
生命保険	10,000	10,000	5,000	2,500	2,500
退職金	20,000	20,000	10,000	5,000	5,000
上場株式	15,370	15,370	7,685	3,843	3,843
その他財産	1,500	1,500	750	375	375
土地	191,800	129,117	64,559	32,279	32,279
家屋	126,200	85,111	42,556	21,278	21,278
自社株等	250,000	250,000	125,000	62,500	62,500
遺産総額	618,852	515,081	257,540	128,770	128,770
贈与財産(精算課税)	-	0	0	0	0
生命保険控除	-	10,000	5,000	2,500	2,500
退職金控除	-	15,000	7,500	3,750	3,750
非課税財産	-	25,000	12,500	6,250	6,250
債務	251,700	251,700	125,850	62,925	62,925
葬式費用	2,376	2,376	1,188	594	594
遺産額	364,776	236,005	118,002	59,001	59,001
贈与財産(3年以内)	-	0	0	0	0
正味の遺産額	-	236,005	118,002	59,001	59,001

1次相続

項目	合計	花子67	太郎40	次郎38
正味の遺産額	236,005	118,002	59,001	59,001
取得割合	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%
代償金	0	0	0	0
正味の遺産額(代償分割後)	236,005	118,002	59,001	59,001
取得割合(代償分割後)	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%
基礎控除	48,000	-	-	-
課税遺産総額	188,005	-	-	-
相続税額	36,001	18,001	9,000	9,000
2割加算	0	0	0	0
配偶者税額軽減額	18,001	18,001	-	-
贈与税額控除	0	0	0	0
未成年者控除	0	0	0	0
障害者控除	0	0	0	0
控除合計(調整後)	0	0	0	0
1次相続税額	18,001	0	9,000	9,000
遺産額(時価・税引前)	364,776	182,388	91,194	91,194
税引後の財産(贈与財産含まず)	346,776	182,388	82,194	82,194
全贈与財産(時価)	0	0	0	0
支払済贈与税額	0	0	0	0
税引後の財産(全贈与財産含む)	346,776	182,388	82,194	82,194

2次相続

項目	金額
1次相続の財産(評価額)	118,002
配偶者の固有財産(時価)	0
配偶者の固有財産(評価額)	0
正味の遺産額	118,002
基礎控除	42,000
課税遺産総額	76,002
相続税総額	11,200
未成年者控除	0
障害者控除	0
2次相続税額	11,200

贈与税 + 1次2次相続税

項目	金額
税引前の財産(遺産額+全贈与財産)	364,776
贈与税額+1次2次相続税額	29,201
実効税率	8.0%
税引後の財産	335,575

資産しあわせ診断とは

なぜ？ 所有不動産の現状を知る必要があるのか

代償分割の検討

代償分割の対象となる遺産額の選択（代償分割前）

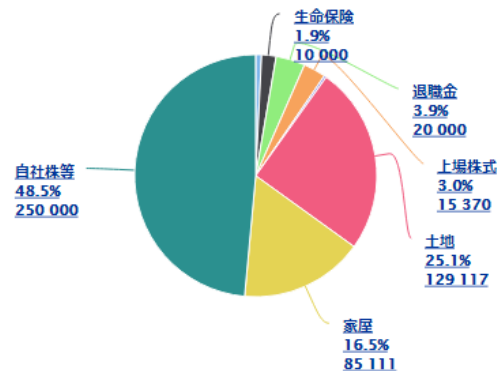
- 遺産額に生命保険・退職金・非課税財産を反映させない場合はチェック
- 遺産額に小規模宅地等の特例による減額を反映させる場合はチェック

項目	合計	花子67	太郎40	次郎38	選択
① 正味の遺産額（評価額）	236,005	118,002	59,001	59,001	✓
①の取得割合	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%	
② 評価減前の遺産額（時価）	364,776	182,388	91,194	91,194	
②の取得割合	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%	
特別受益	0	0	0	0	
③ 特別受益反映後の遺産額（時価）	364,776	182,388	91,194	91,194	
③の取得割合	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%	

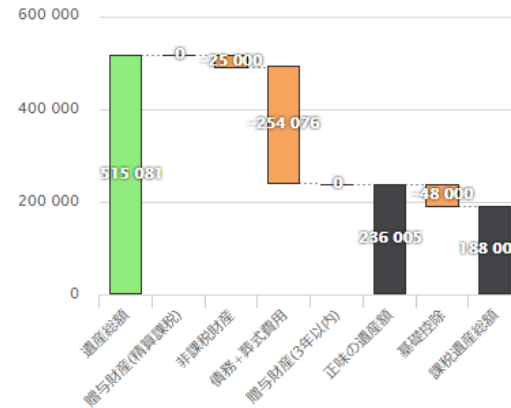
代償分割

項目	合計	花子67	太郎40	次郎38
代償分割前の遺産額	236,005	118,002	59,001	59,001
代償分割前の取得割合	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%
代償金	0	0	0	0
代償分割後の遺産額	236,005	118,002	59,001	59,001
代償分割後の取得割合（%）	100.0	50.0	25.0	25.0

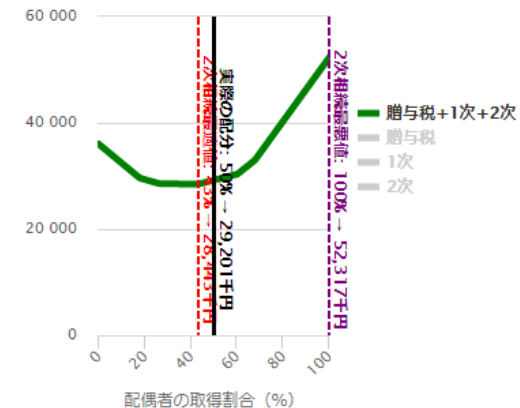
遺産総額構成（評価額）



課税遺産総額



贈与税+相続税(2次相続を含む)



資産しあわせ診断とは

① 周辺地域の人口・世帯等に関する情報

② 収益性・資産性一次チェック



③ 税務一次チェック
(所得税と相続税のバランス)

ご所有不動産のけんこう度のチェック

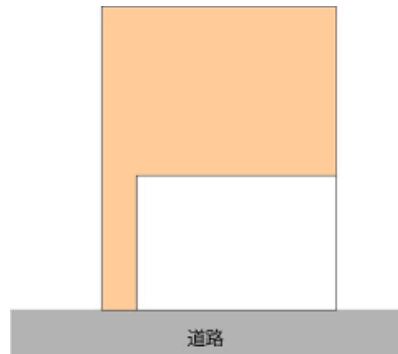
しあわせ対策とは

ご所有不動産から安定的に収入を得ること



次世代への資産承継とは

- 資産価値の低い不動産を残さないこと
- 資産価値の高い不動産は残すこと



資産の持ち替えも有用
『面積』を相続するのか
『価値』を相続するのか



なぜしあわせ対策が必要か

- 人生を楽しむためにはお金が必要
- ご自分とご自分が大切に思う方のために
 - ✓楽しむ
 - ✓使う
 - ✓思い出を作る



なぜ次世代への資産承継対策が必要か

- なぜ、資産価値の低い不（負）動産を残さないで、
資産価値の高い不動産を残すのか。
 - ✓ 納税には期限がある
 - ✓ 価値の低い不動産は売りたいのに売れない
 - ✓ 価値の高い不動産から売却して納税資金にあてることになる
(売り急ぎ)
 - ✓ 不良資産化 (虫食い状態)



そこで、資産しあわせ診断

➤ 周辺状況の客観的把握

◆ 今後の賃貸経営の指針

➤ しあわせ対策

◆ 収益性（総資産利益率）の把握

➤ 次世代への資産承継対策

◆ 売却できない（しにくい）のに相続税が高い物件の把握

➤ 税務面のバランスチェック

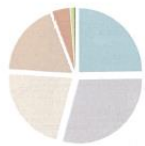
◆ 所得税と相続税のバランス（トレードオフの関係）



資産しあわせ診断レポート

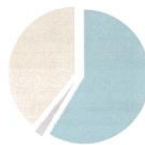
2 世帯構成

2) 半径1kmにかかる町丁・字の世帯人員別世帯
最も多い世帯人員別世帯は、



平均世帯人員 2.6人

3) 半径1kmにかかる町丁・字の住宅の建て方別
最も多い住宅の建て方別世帯は、



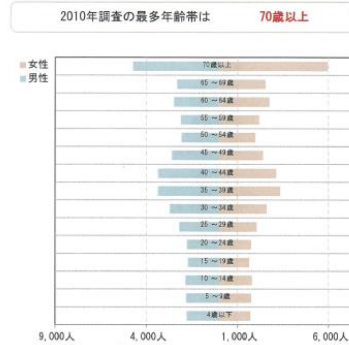
4) 半径1kmにかかる町丁・字の持ち家・借家別
最も多い持ち家・借家別世帯は、



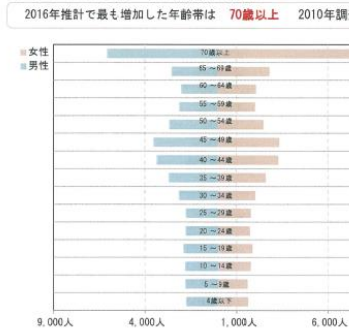
※2)~4)について「不詳」や「その他」は掲載していないため、各項目の合計と世帯総数の値は一致しない場合があります。
<出典>
PAREA-Stat. Population (2016) / 国際航業社 国勢調査 (2010)

1 人口構成 (年齢別)

1) 半径1kmにかかる町丁・字の年齢別人口



2) 半径1kmにかかる町丁・字の年齢別人口 (推計)



※推計値 2005年と2010年の国勢調査データに基づいて1人1世帯、世帯
世帯数の推計値については数値も大きく異なる可能性があります
<出典>
PAREA-Stat. Population (2016) / 国際航業社 国勢調査 (2010)

シリアルNo. 20170828172448215703

借家世帯数 9,154 31.9%

統計情報に関する情報のまとめ

1 人口構成 (周辺 1km にかか

人口は2010年調査で **74,613人** 2005年調査

最多年齢帯 **70歳以上** 2016年推計で最も増加した年齢帯
最多居住期間 **20年以上** 未就学者・在学者

2 世帯構成 (周辺 1km にかか

世帯数は2010年調査で **29,343世帯** 2005年調査

最多世帯人員 **2人世帯** 最も多い世帯人員
最多世帯(年収帯) **200~300万円未満** 最も多い世帯(年収帯)

3 乗降客数

最寄り駅は、 **中田駅** 乗降客数

4 商業統計 (周辺 1km にかか

最も多い業態別店舗は、

最も多い店舗数の販売額 **200万~2,000万円未満** 最も多い店舗数の販売額

5 安心・安全

火災発生件数 **11件/年** 交通事故発生件数 **414件**

6 公示・基準地価

最寄りの地価の前年からの変動率は

7 取引価格情報 ※P. 13を参照

シリアルNo. 20170828172448215703

REPORT

統計調査レポート

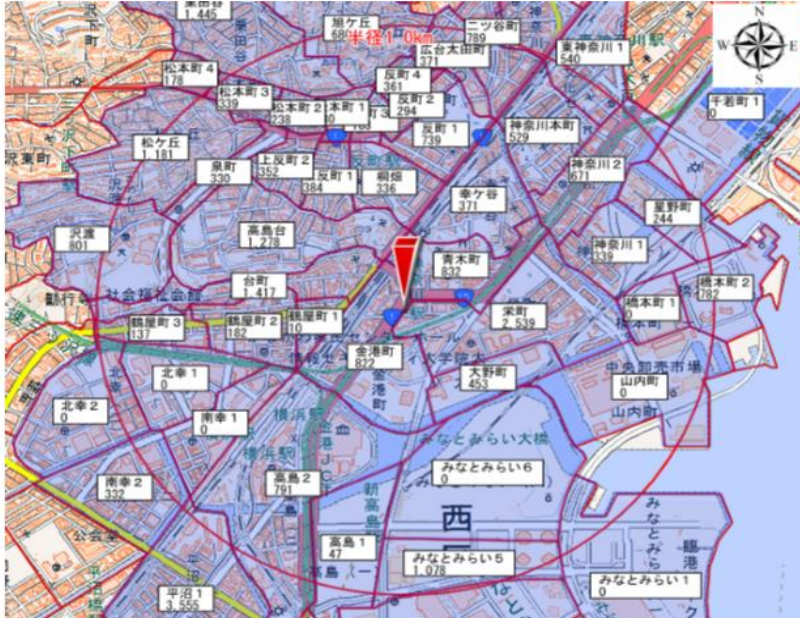
人口・世帯等に関する情報のまとめ

対象地点 横浜市泉区中田東1丁目39付近

作成日: 2017/08/28

人口等に関する情報のまとめ

1) 半径1kmにかかる町丁・字の世帯総数



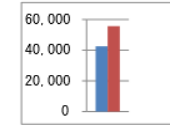
2) 半径1kmにかかる町丁・字の合算値

人口(人)		世帯数	
人口総数	55,638	世帯総数	30,152
男性人口	28,087	前回調査	22,486
女性人口	27,550	増減率	34.1%
男女比	101.9	持ち家世帯数	15,332
前回調査人口	42,494	借家世帯数	14,123
増減率	30.9%	平均世帯人員	1.5
昼間人口	173,822	単身世帯数	15,460
昼夜間人口比	312.4	2人世帯数	7,761
平均年齢	41.5	3人以上世帯数	6,931
19歳以下人口	7,234		
20~29歳人口	7,671		
30~39歳人口	12,234		
40~49歳人口	9,845		
50~64歳人口	9,826		
65歳以上人口	8,157		

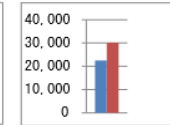
世帯年収	
平均年収(万円)	526
200万円未満世帯数	4,777
200~300万円未満世帯数	4,411
300~400万円未満世帯数	4,842
400~500万円未満世帯数	3,932
500~600万円未満世帯数	2,850
600~700万円未満世帯数	2,210
700~800万円未満世帯数	1,649
800~900万円未満世帯数	1,433
900~1,000万円未満世帯数	1,353
1,000~1,500万円未満世帯数	1,960
1,500万円以上世帯数	737

事業所	
事業所数	7,037
従業者数	149,022

人口推移



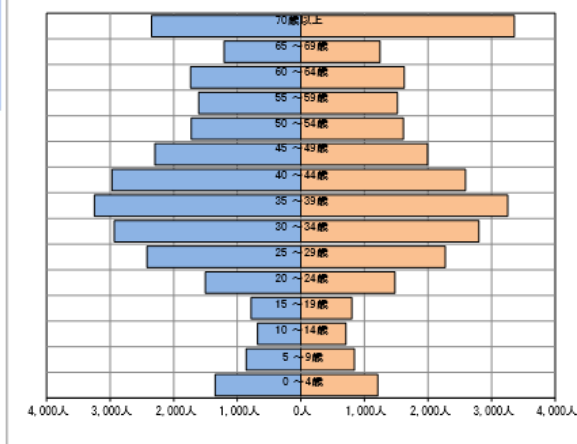
世帯数推移



■ 前回調査(2005年) ■ 直近調査(2010年)

- *1 男女比とは、女性100人に対する男性の数です。
- *2 前回調査は2005年、直近調査は2010年の国勢調査です。
- *3 昼夜間人口比とは、夜間人口100人当たりの昼間人口です。(夜間人口=「人口総数」)

人口ピラミッド

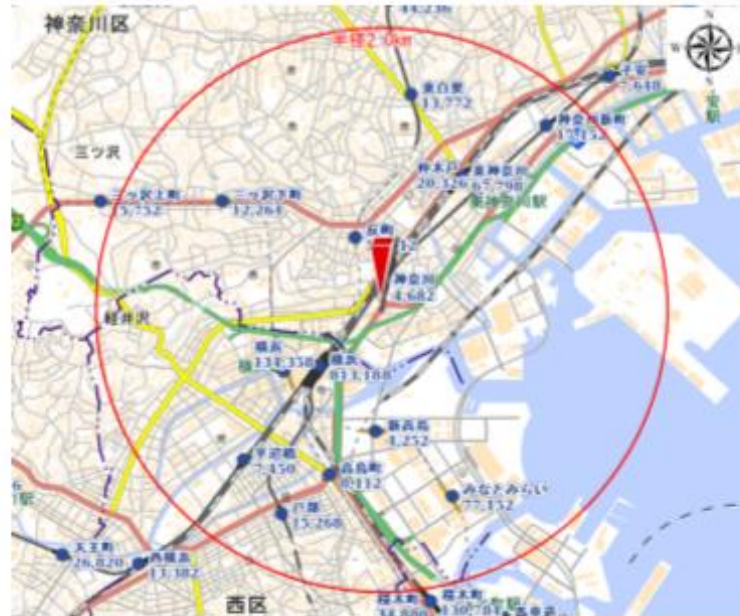


年齢別人口(総人口)

70歳以上	5,705
65~69歳	2,452
60~64歳	3,363
55~59歳	3,127
50~54歳	3,336
45~49歳	4,286
40~44歳	5,558
35~39歳	6,499
30~34歳	5,734
25~29歳	4,691
20~24歳	2,981
15~19歳	1,585
10~14歳	1,389
5~9歳	1,703
4歳以下	2,558
総計	55,637

※総計には年齢不詳を含みます。

乗降客数



下表には対象地点から近い順に15件（10km圏内）まで表示しています。

路線名	駅名	乗降客数	調査年	直線距離(m)
京浜急行電鉄本線	神奈川	4,682	2013	177
京急京横線	反町	12,912	2013	552
京浜東北・根岸線、東海道本線、根岸横浜	横浜	813,188	2013	585
相模鉄道本線	横浜	423,416	2013	585
京急京横線	横浜	350,784	2013	585
京浜急行電鉄本線	横浜	310,640	2013	585
横浜高速鉄道みなとみらい線	横浜	186,908	2013	585
横浜市地下鉄ブルーライン	横浜	134,358	2013	808
横浜高速鉄道みなとみらい線	新高島	4,252	2013	850
京浜東北・根岸線、横浜線	東神奈川	67,798	2013	1,094
京浜急行電鉄本線	仲木戸	20,326	2013	1,094
横浜市地下鉄ブルーライン	高島町	8,112	2013	1,213
横浜市地下鉄ブルーライン	三ツ沢下町	12,264	2013	1,364
横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	77,152	2013	1,395
相模鉄道本線	平沼橋	7,450	2013	1,431

※乗降客数は1日あたりの平均乗降客数で、原則、事業者ごとの同一駅の累計値となります。

資産しあわせ診断レポート

1. 総資産利益率（組換え前）

	種類	B/S				P/L	利益率	総評	時価	備考		
		土地		建物	総資産	総収益 (年間賃料)	総収益/総資産	不動産相続対策	適正価値			
		路線価(円/㎡)	面積(㎡)								土地価格	固定資産税評価
収益物件	1	貸家	150,000	500	75,000,000	60,000,000	135,000,000	14,000,000	10.4%	○	200,000,000	
	2	貸家	175,000	800	140,000,000	40,000,000	180,000,000	6,000,000	3.3%	×	75,000,000	組換え
	3	駐車場	210,000	400	84,000,000	0	84,000,000	2,000,000	2.4%	△	105,000,000	更地価格
	4	貸宅地	155,000	150	23,000,000	0	23,000,000	200,000	0.9%	×	4,000,000	組換え
	計			322,000,000	100,000,000	422,000,000	22,200,000	5.3%		384,000,000		
自用物件	5	自宅	170,000	400	68,000,000	20,000,000	88,000,000	0	0.0%	-		
	6	使用貸借	150,000	200	30,000,000	0	30,000,000	0	0.0%	-		
	7											
	8											
	計			98,000,000	20,000,000	118,000,000	0	0.0%				
総計				2,450	420,000,000	120,000,000	540,000,000	22,200,000	4.1%			

※総資産利益率は、当期総収益を総資産で割った数値であり、経営資源である総資産を如何に効率的に活用して利益に結びつけているかを示すものです。

●収益性分析：総資産に対して10%の利益率が確保できているか

	承継しない不動産	承継する不動産
守る	EX) 納税資金用、分割売却用	EX) 残す、分ける、リノベーションをする
攻める	EX) 売却用	EX) 活用する、組み替える

●税理士からのコメント

古くからの借地は、地代設定も低く、きちんとした契約書もないような場合も多く更新料等ももらえていないような場合が多い。このような場合でも相続が発生すると底地評価でもかなり高額な評価になることが多く、そこに相続税が課税されてしまうケースもしばしば・・・

資産しあわせ診断レポート

2.総資産利益率（組換え後）

	類型	B/S				P/L	利益率	総評	時価	備考		
		土地		建物	総資産	総収益 (年間賃料)	総収益/総資産	不動産相続対策	適正価値			
		路線価(円/㎡)	面積(㎡)	土地価格							固定資産税評価	
収益物件	1	貸家	150,000	500	75,000,000	60,000,000	135,000,000	14,000,000	10.4%	○	200,000,000	
	2	貸家	170,000	190	32,000,000	59,000,000	91,000,000	17,000,000	18.7%	◎	240,000,000	
	3	駐車場	210,000	400	84,000,000	0	84,000,000	2,000,000	2.4%	△	105,000,000	更地価格
	4											
	計				191,000,000	119,000,000	310,000,000	33,000,000	10.6%		545,000,000	
自用物件	5	自宅	170,000	400	68,000,000	20,000,000	88,000,000	0	0.0%	-		
	6	使用貸借	150,000	200	30,000,000	0	30,000,000	0	0.0%	-		
	7											
	8											
	計				98,000,000	20,000,000	118,000,000	0	0.0%			
総計				1,690	289,000,000	139,000,000	428,000,000	33,000,000	7.7%			

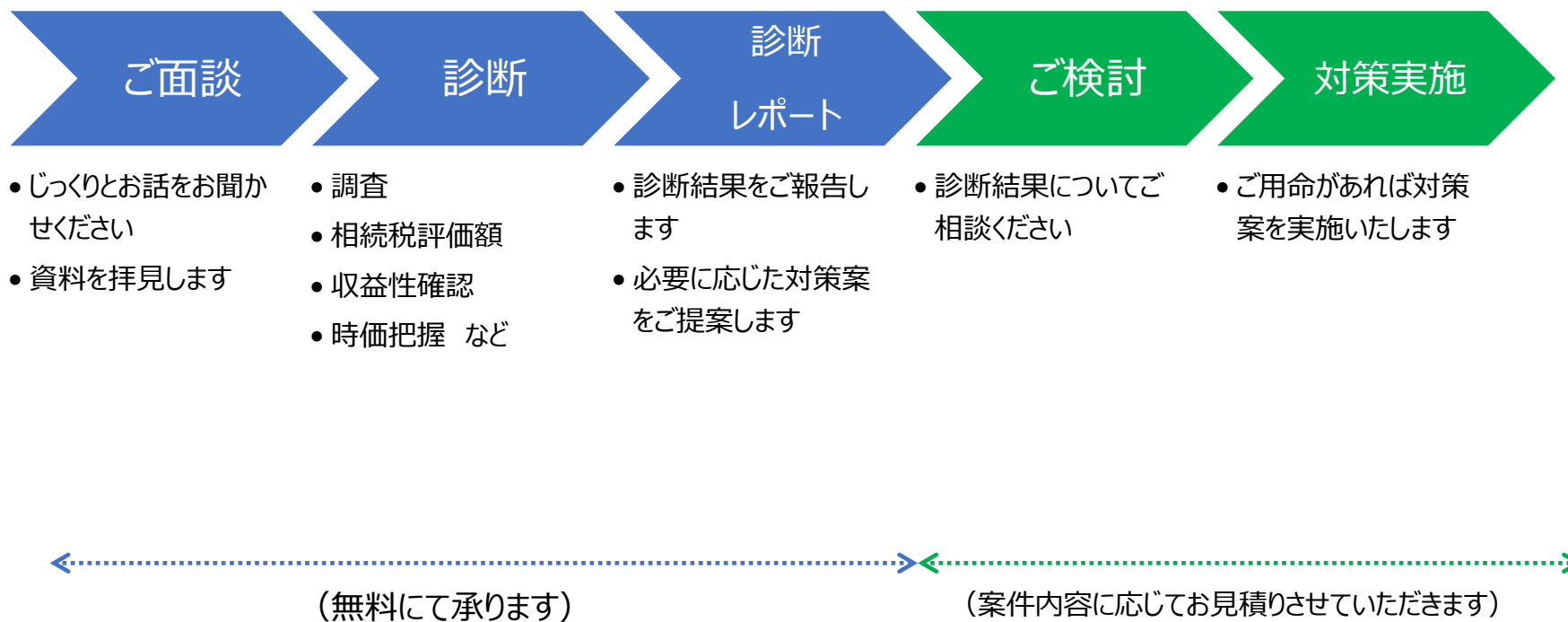
※総資産利益率は、当期総収益を総資産で割った数値であり、経営資源である総資産を如何に効率的に活用して利益に結びつけているかを示すものです。

●収益性分析：総資産に対して10%の利益率が確保できているか

	承継しない不動産	承継する不動産
守る	EX) 納税資金用、分割売却用	EX) 残す、分ける、リノベーションをする
攻める	EX) 売却用	EX) 活用する、組み替える

●税理士からのコメント

資産しあわせ診断の流れ





L T R コンサルティングパートナーズ