

山田様の場合  
預金等の  
約5000万円に加えて  
ご自宅と賃貸アパートが  
相続財産ですね

ご自宅と  
賃貸アパートの敷地は  
小規模宅地等の特例によって  
評価を下げる事が  
可能です

実は10年前に  
相続税対策のため  
アパートローンを借りて  
遊ばせていた土地に  
賃貸アパートを  
建築したんです

ただ1億円借りたローンも  
返済が進んで残りが  
2000万円ほどに  
なってしまったので  
追加の対策が必要かと  
悩んでいます

なるほど  
ではまず  
現状を確認して  
みましょうか

ただ今年からは  
税制改正によって  
相続税の基礎控除額が  
縮小されていますので  
その分税負担が  
増加しています

ご自宅の敷地については  
330㎡以内ですので  
すべてが80%の評価減  
アパートの敷地についても  
200㎡分が  
50%の評価減となります

敷地の評価減後で  
自宅は5000万円  
賃貸アパートは1億円の  
評価額になりますから  
相続税負担は  
1100万円です

相続財産 = (預金等 5000万円 + 自宅 5000万円 + アパート 1億円)  
- ローン残高 2000万円  
= 1億8000万円  
課税遺産総額 = 相続財産 1億8000万円 - 基礎控除額 4800万円  
(3000万円 + 600万円 × 法定相続人3人)  
= 1億3200万円  
相続税の総額 = 妻 1280万円 + 息子 460万円 + 娘 460万円  
= 2200万円  
※配偶者控除によって妻の納付税額は0。したがって、法定相続分  
で分けたと仮定すると子ども2人の相続分約1100万円 (2200  
万円 × 1/2) が納付税額となる

CASE2

不動産を活用した  
相続対策の見直し

画 づのとおる

【ケースの概要】

- ・お客様：60歳代・男性
- ・家族構成：妻、結婚した息子一人、遠方で暮らす娘一人
- ・保有資産：預金5000万円、自宅5000万円  
賃貸アパート1億円、借入残高2000万円
- ・不動産の状況：自宅敷地200㎡、賃貸アパート敷地400㎡
- ・懸念事項：約10年前に行った相続対策の効果が薄れている

近代銀行

山田様 本日のセミナーは  
いかがでしたか？

いろいろ勉強になったよ

相続対策セミナー  
不動産を活用しませんか？

相続対策セミナー  
不動産を活用しませんか？

先日は当行の  
相続対策セミナーに  
足をお運びいただきまして  
ありがとうございます

相続について  
ご相談があるとの  
ことですが…

ええ  
まあ…

後日

それはありがたい  
ぜひ相談に乗ってほしいので  
来週にでもうちに寄って  
くれませんか？

具体的に対策をご検討でしたら  
専門の相続アドバイザーと一緒に  
サポートもできますので  
何なりとご相談ください