

投資用不動産購入による相続税対策

住所	東京都大田区		
面積	約160㎡	用途	第1種住居地域

課題

ご提案内容

結果

○税制が変わったと聞いて、子供達に掛かる相続税が心配。相続税額も把握できていない。

○相続税試算次第では、相続税対策を行いたい。

○相続税額を把握する為、相続税試算を実施。

○相続税圧縮を目的とし、圧縮効果の高い賃貸物件(相続税評価圧縮率約35%)の購入をご提案。

相続税評価額 約1億円減

相続税 節税効果 約4,300万円
(相続税率45%)

Before

After

作成日 平成●年●月●日

相続税試算表

法定相続人の数 2

		①	②
相続税評価額	不動産の評価額	298,343,873	
	預貯金・有価証券等	243,982,127	
	合計	542,326,000	
みなし(保険等)		0	
上記非課税	500万円×法定相続人の数	0	
	みなし財産 計	0	
相続開始前3年以内に受けた贈与財産の合計金額または相続時特種贈与制度にかかるとる金額		0	
債務・葬儀費用		0	
	正味遺産総額 (①+②+⑦-⑧)	542,326,000	
基礎控除 (3000万円+(600万円×2人))		42,000,000	
課税遺産総額 (⑨-⑩)		500,326,000	

法定相続人(統括)	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱
息子	50%	250,163,000	85,573,350	50%	85,573,350	0	85,573,300
娘	50%	250,163,000	85,573,350	50%	85,573,350	0	85,573,300
					試算相続税額合計		171,146,600

⑮ 課税遺産総額 (⑨-⑩)
⑯ 法定相続人の割合 (⑫×⑬)
⑰ 法定相続人の割合 (⑭×⑮)
⑱ 各人の納付税額 (⑰×⑱)

【注】この試算はあくまで試算であり、実際とは異なる場合があります。記載が不正確であったことにより生じたいかなる損害に関しても当事者は一切の責任を負いません。

作成日 平成●年●月●日

相続税試算表

法定相続人の数 2

		①	②
相続税評価額	不動産の評価額	355,343,873	
	預貯金・有価証券等	243,982,127	
	合計	599,326,000	
みなし(保険等)		0	
上記非課税	500万円×法定相続人の数	0	
	みなし財産 計	0	
相続開始前3年以内に受けた贈与財産の合計金額または相続時特種贈与制度にかかるとる金額		0	
債務・葬儀費用		154,200,000	
	正味遺産総額 (①+②+⑦-⑧)	445,126,000	
基礎控除 (3000万円+(600万円×2人))		42,000,000	
課税遺産総額 (⑨-⑩)		403,126,000	

法定相続人(統括)	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱
息子	50%	201,563,000	63,703,350	50%	63,703,350	0	63,703,300
娘	50%	201,563,000	63,703,350	50%	63,703,350	0	63,703,300
					試算相続税額合計		127,406,600

⑮ 課税遺産総額 (⑨-⑩)
⑯ 法定相続人の割合 (⑫×⑬)
⑰ 法定相続人の割合 (⑭×⑮)
⑱ 各人の納付税額 (⑰×⑱)

【注】この試算はあくまで試算であり、実際とは異なる場合があります。記載が不正確であったことにより生じたいかなる損害に関しても当事者は一切の責任を負いません。

賃貸物件
購入(1.5億)
→

相続税評価額

約5億

約4億

※5億 + 購入物件0.5億(購入価格1.5億) - 借入1.5億

相続税額
(税率45%とする)

約1.7億



約1.27億

節税効果
約4,300万