

Wealth Management Workstation

～ ケーススタディ ～

(秋山景雄氏の場合)

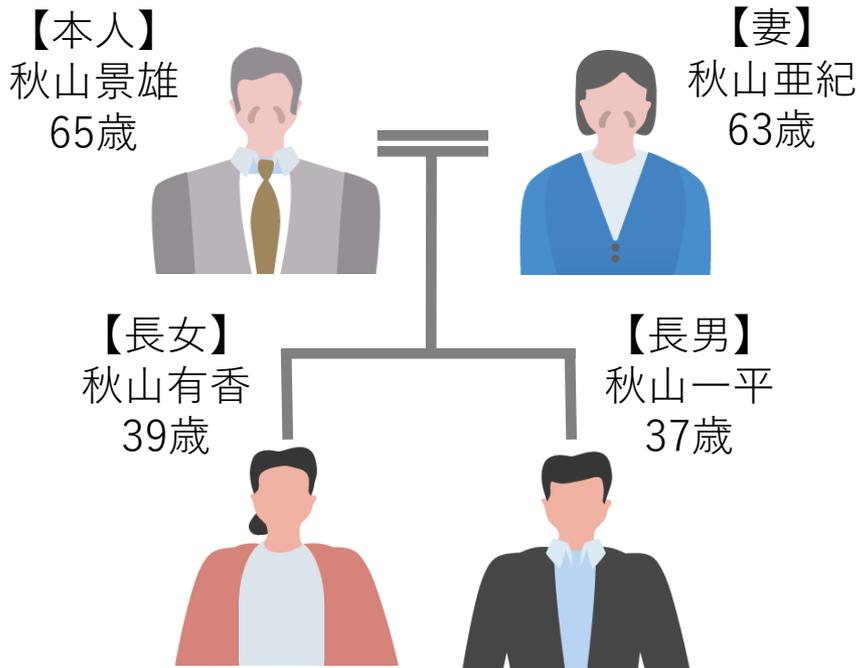
投資不動産の購入、金融資産の組み換え
及びリタイアメントプランの見直し

ケーススタディの概要 ＜秋山家の場合＞

＜ケーススタディ概要＞

- 秋山景雄氏（仮名）は、65歳、非上場の専門商社である東京商事株式会社の会長である。オーナーであるが、経営を会社内部の人材にまかせ、自分は日々の経営から離れつつある。
- 家族構成は、妻63歳で、2名の子供を設けている。
- 金融資産34,000万円、自社株3,000万円、不動産約3,000万円を保有している状況である。

＜ご家族情報＞



＜保有資産＞

種類	名前	金額
金融資産	預貯金	15,000万円
	国内株式、投資信託	4,000万円
	外国債券、投資信託・ETF	15,000万円
非上場株式	東京商事株式会社*1	3,000万円
不動産	土地（自宅）*2	2,000万円
	建物（自宅）*3	1,000万円

*1 自社株は相続税法財産評価基本通達に基づく評価

*2 自宅土地は小規模宅地の特例を適用した相続税評価額

*3 家屋は固定資産税評価額

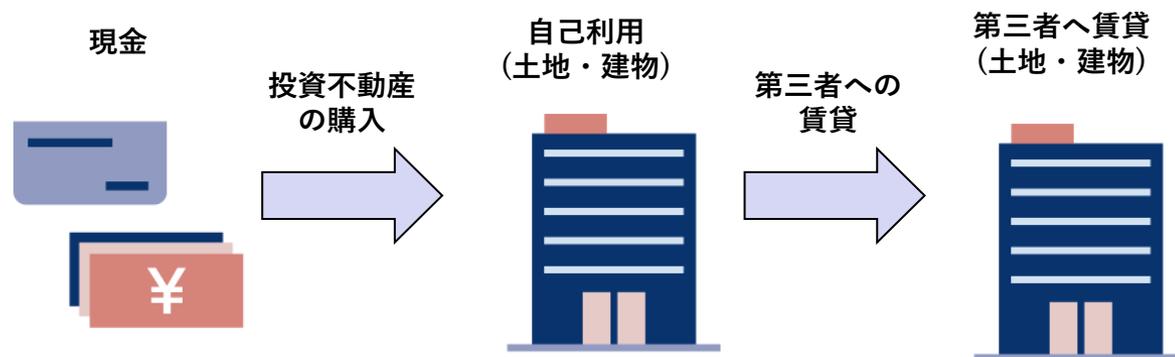
<問題点とニーズ>

- 多額の相続税の納税リスクがあり、相続税額の軽減を図りたい
- 相続税対策と合わせて保有している金融資産及び今後のライフシミュレーションについて、今一度資産配分等見直しを図りたい

ご家族の課題は、残された家族の相続税額の軽減、資産の組み換えのニーズがあるといえる。
従って①投資不動産の購入、②金融資産の組み換え及び今後のリタイアメントプランの見直しの提案をを行うこととした。

<対策>

① 投資不動産の購入



② 金融資産の組み換え及びリタイアメントプランの見直し

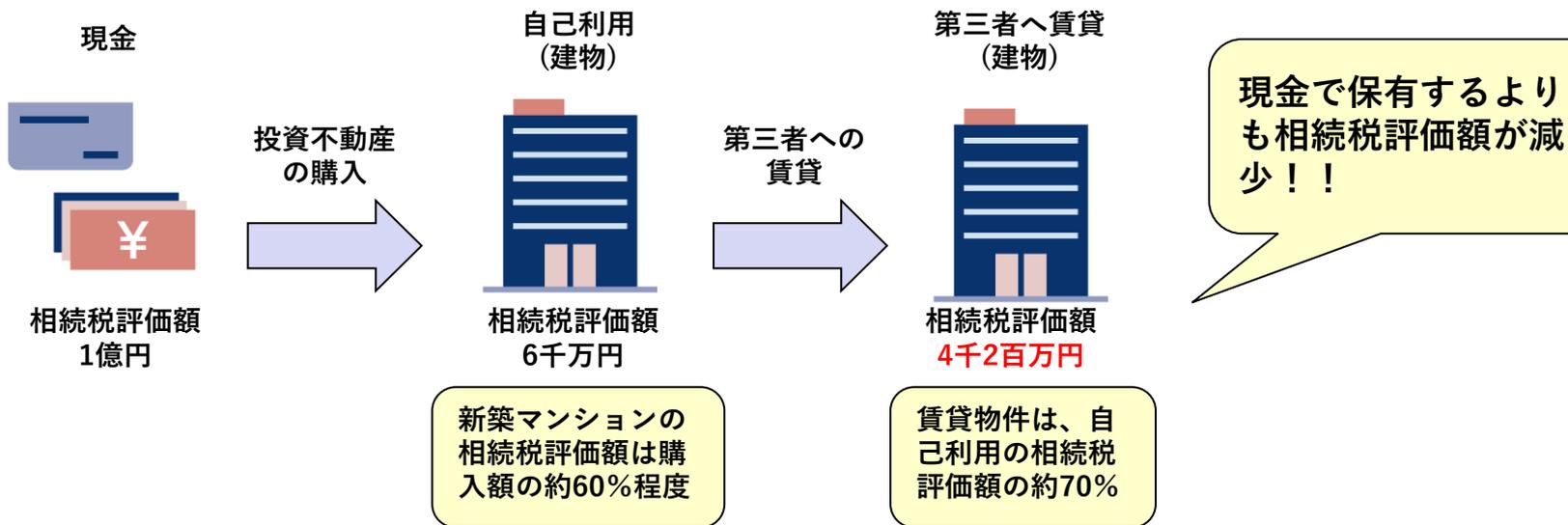
保有している金融資産及び今後のリタイアメントプランの見直しを図る。

金融資産については、ポートフォリオ・リスク許容度・投資期間にあわせて資産配分を再構築しなおす。

対策① <投資不動産による相続税対策>

1. 相続税評価額の軽減

- 不動産投資が相続税対策となる理由ですが、現金を不動産に投資することにより、財産としての評価額が下がり、結果、相続税を引き下げる効果があるためとなります。
- 現金1億円を相続した場合、額面通り1億円の評価額となります。しかしながら、不動産の評価は路線価や固定資産税評価額などが考慮され、時価の約6割で評価されます。
- また人に貸している建物は、相続税評価額が3割下がります。1億円の建築費で建てたマンションは、「1億円 $\times 0.6 \times 0.7 = 4,200$ 万円」程度の相続税法上の評価になります。
- 相続税は、相続する財産の評価額から基礎控除額を引いて相続税率をかけて計算するため、評価額が低いほど相続税が少なくなり、節税となります。

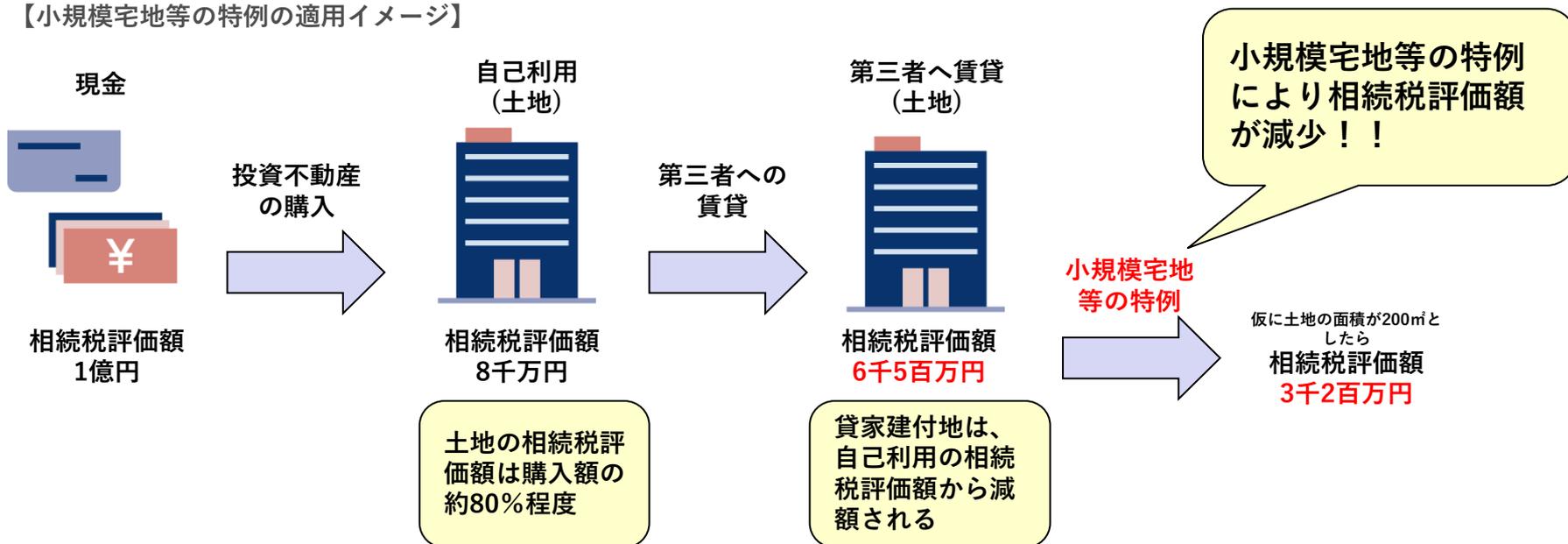


対策① <投資不動産による相続税対策>

2. 小規模宅地等の特例

- 小規模宅地の特例とは、一定の条件を満たした土地について、相続税評価を最大80%減額できる制度です。
- その中でも、投資不動産を人に貸すことにより、貸付事業用宅地等といった小規模宅地等の特例の適用を行うことができます。
- 貸付事業用宅地等の小規模宅地等の特例を使えば、土地の相続税評価額の50%(限度面積200㎡)が減額されます。

【小規模宅地等の特例の適用イメージ】



対策① <投資不動産による相続税対策>

2. 小規模宅地等の特例

- 小規模宅地の特例とは、一定の条件を満たした土地について、相続税評価を最大80%減額できる制度です。
- 亡くなった方の自宅敷地や事業所の敷地について、他の相続財産同様に相続税の課税を行うと、相続人が納税資金の工面に窮してしまい、自宅や事業所を手放さなければならない可能性もあります。そのような事態を生じさせないために創設されたのが、「小規模宅地等の特例」です。
- 下記左表が、小規模宅地等の特例において減額される割合等となります。また、下記右表が投資不動産によく使用される貸付事業用宅地等の内容となります。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額される割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
		② 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	③ 一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業(貸付事業を除きます。)用の宅地等	200㎡	50%
		④ 一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	200㎡	50%
		⑤ 被相続人等の貸付事業用の宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等		⑥ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330㎡	80%

特例の適用を選択する宅地等が以下のいずれに該当するかに応じて、限度面積を判定します。

特例の適用を選択する宅地等	限度面積
特定事業用宅地等 (①又は②) 及び特定居住用宅地等 (⑥) (貸付事業用宅地等がない場合)	(①+②) ≤ 400㎡ ⑥ ≤ 330㎡ 両方を選択する場合は、合計730㎡
貸付事業用宅地等 (③、④又は⑤) 及びそれ以外の宅地等 (①、②又は⑥) (貸付事業用宅地等がある場合)	(①+②) × 200/400 + ⑥ × 200/330 + (③+④+⑤) ≤ 200㎡

出典：国税庁タックスアンサー

貸付事業用宅地等：

被相続人が貸していた土地に適用。
アパートや賃貸、駐車場や駐輪場も適用対象です。

減額は50%

適用される限度面積は200㎡までです。

【適用要件】

- 相続開始前から土地の貸付を行っている（相続の開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等を除く）
- 相続税の申告終了（申告期限の10か月間）まで貸付を行っている

<現状>

秋山景雄 様

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION
作成日 2021年03月23日

バランスシート (現状分析)

仮に今一次相続、二次相続が発生したとした場合の資産と負債の状況をバランスシートで確認しましょう。
バランスシートを分析することで、保有資産に対する納税可能性を確認することができます。



資 産		負 債	
預貯金	15,000 万円	一次相続税未払額	4,275 万円
有価証券	18,687 万円	二次相続税未払額	3,067 万円
生命保険	0 万円	露儀費用	0 万円
年金保険	0 万円	短期借入金	0 万円
退職慰労金	0 万円	(長期)借入金	0 万円
不動産	3,000 万円	(長期)専業ローン	0 万円
自社株	3,000 万円	(長期)その他ローン	0 万円
その他の財産	0 万円	預かり保証金・未払金	0 万円
		純資産	
		純資産額	32,345 万円
総資産額	39,687 万円	総負債額	39,687 万円

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION (以下、「WMW」)にて、現状の保有資産等の情報を入力することにより、概算相続税額、納税原資の不足額の見える化を行います。

もし今一次相続、二次相続が発生した場合の相続税額にかかる概算額が左記表の通りである。

	現状 概算金額
一次相続税額	4,275万円
二次相続税額	3,067万円
Total	7,342万円

< ①投資不動産の購入後 >

秋山景雄 様 WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 作成日 2021年03月23日

バランスシート (対策結果)

仮に今一次相続、二次相続が発生したとした場合の資産と負債の状況をバランスシートで確認しましょう。バランスシートを分析することで、保有資産に対する納税可能性を確認することができます。



資産		負債	
預貯金	5,000 万円	一次相続税未払額	3,240 万円
有価証券	18,994 万円	二次相続税未払額	2,232 万円
生命保険	0 万円	葬儀費用	0 万円
年金保険	0 万円	短期借入金	0 万円
退職慰労金	0 万円	(長期)借入金	0 万円
不動産	6,780 万円	(長期)事業ローン	0 万円
自社株	3,000 万円	(長期)その他ローン	0 万円
その他の財産	0 万円	預かり保証金・未払金	0 万円
		純資産	
		純資産額	28,301 万円
総資産額	33,774 万円	総資産額	33,774 万円

WMWにて、投資不動産の購入に係る対策をを入力することにより、対策後の概算相続税額の見える化を行います。

対策を講じた結果、約2,000万円の相続税額の圧縮に成功！！

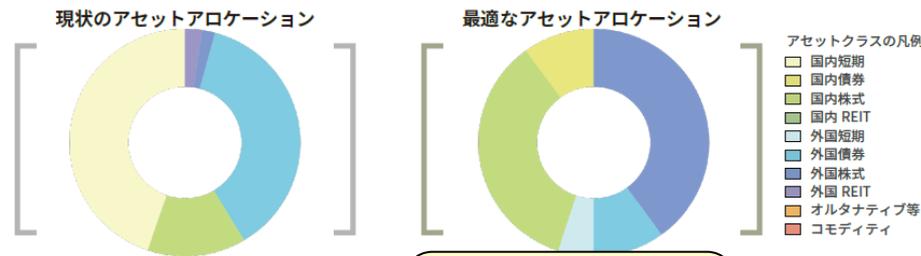
	現状	対策後	差額
一次相続税額	4,275万円	3,240万円	1,035万円
二次相続税額	3,067万円	2,232万円	835万円
Total	7,342万円	5,472万円	1,870万円

< 最適なアセットアロケーション >

- ゴールベースプランニングシステムDesign Your Goal（以下、「DYG」）にて、保有している金融資産について、最適なアセットアロケーション（資産配分案）の設計と金融資産の運用可能性、資金枯渇年齢、複数のゴールの達成可能性が予想できます。

SECTION 5 組替え商品のご提案

アセットアロケーションの比較



アセットクラス	現状のアセットアロケーション		最適なアセットアロケーション		組	替え商品提案
	金額 (単位:万円)	比率	金額 (単位:万円)	比率		
国内短期	15,000	44.7%	0	0.0%	▲15,000	
国内債券	0	0.0%	3,354	10.0%	3,354	国内債券で運用する金融商品への組み替えをご提案いたします。
国内株式	4,628	13.8%	11,740	35.0%	7,112	国内株式で運用する金融商品への組み替えをご提案いたします。
国内 REIT	0	0.0%	0	0.0%	0	
外国短期	0	0.0%	1,677	5.0%	1,677	
外国債券	12,492	37.2%	3,354	10.0%	▲9,138	
外国株式	609	1.8%	13,417	40.0%	12,808	外国株式で運用する金融商品への組み替えをご提案いたします。
外国 REIT	813	2.4%	0	0.0%	▲813	
オルタナティブ等	0	0.0%	0	0.0%	0	
コモディティ	0	0.0%	0	0.0%	0	

アセットクラスに応じて最適なアセットアロケーションの把握を行います。

<ライフシミュレーションの見直し>

- DYGにて、ご提案したアセットアロケーションで資産運用した場合のライフイベントの実現可能性の見える化を行います。

人生100年時代に備える 資産運用のご提案

ゴールベースプランニング(提案後)

ご提案したアセットアロケーションで資産運用した場合のライフイベントの実現可能性を予測しています。
ライフイベントは優先順位が高い順に並べています。



基本生活費

56歳～90歳まで

20,785万円

実現可能性
★★★★☆ 90%



旅行

55歳～70歳

750万円

実現可能性
★★★★☆ 85%



趣味

55歳～90歳

2,040万円

実現可能性
★★★★☆ 60%



自宅リフォーム

70歳

1,000万円

実現可能性
★★★☆☆ 50%



マイカー購入

0万円

実現可能性
☆☆☆☆☆



老人ホーム入居費用

0万円

実現可能性
☆☆☆☆☆



その他

0万円

実現可能性
☆☆☆☆☆



ご家族に残す資金

90歳時

2,000万円

実現可能性
★★★☆☆ 40%

金融資産の組み換えを行った結果、ライフイベントの実現可能率が上昇した!

※国税庁タックスアンサー

No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4124.htm>