

東京共同住宅協会セミナー番組 9月



大家さん大学



「資産家は3代で つぶれる・・・」って、 どういうこと？

公益社団法人東京共同住宅協会
資産活用研究室 室長 谷崎 憲一

資産規模30億円という ある資産家の例

駐車場
380坪
評価13億円
(@340万円)

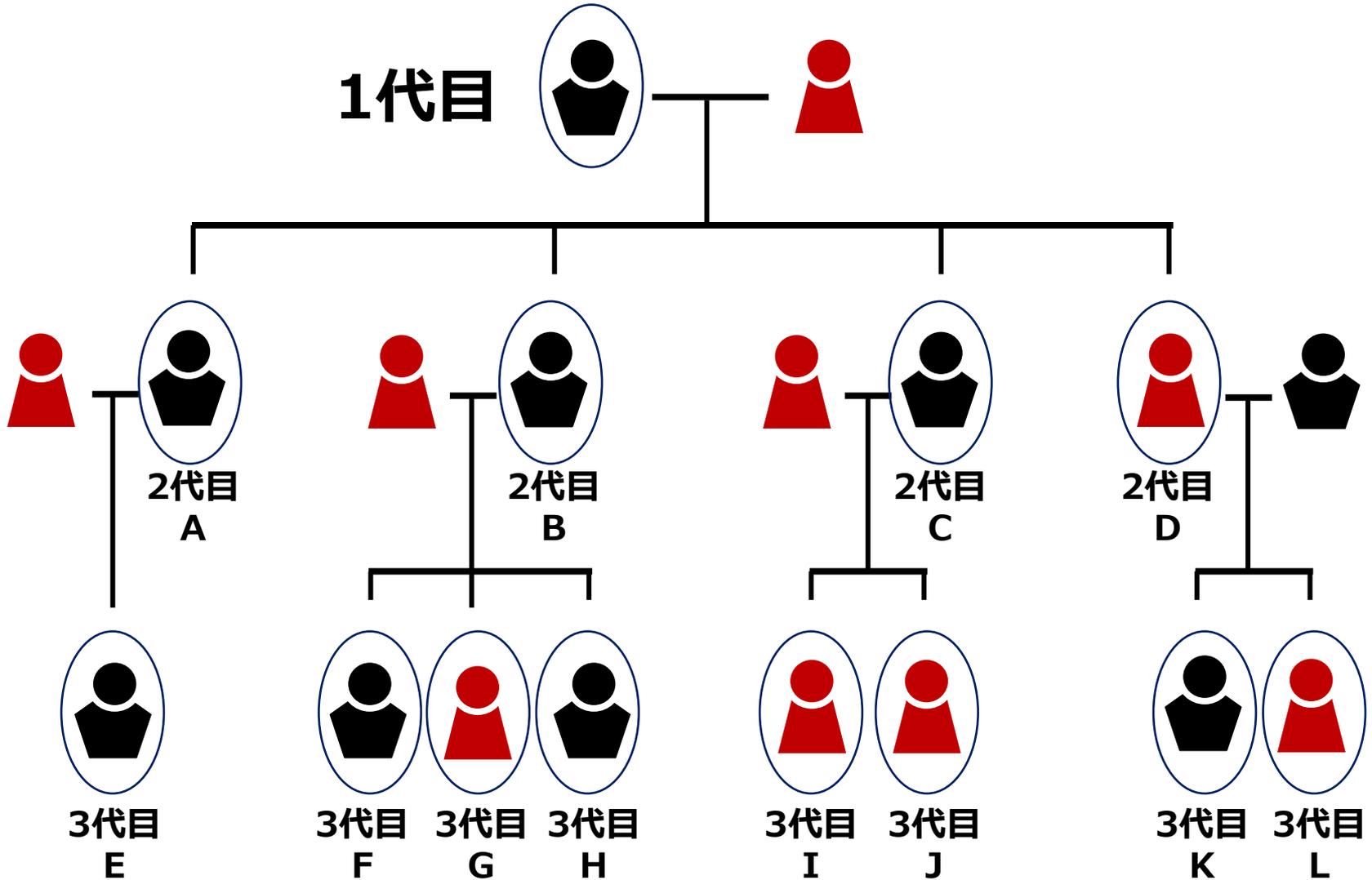
自宅
560坪
評価14億円
(@250万円)

+

↓
小規模宅地評価減にて
12億円で評価

預金3億円

三代とは



基礎控除額

3000万 + 600万 × 法定相続人の数

相続税 速算表

決定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
■ 1000万円以下	10%	—
■ 3000万円以下	15%	50万円
■ 5000万円以下	20%	200万円
■ 1億円以下	30%	700万円
■ 2億円以下	40%	1700万円
■ 3億円以下	45%	2700万円
■ 6億円以下	50%	4200万円
■ 6億円超	55%	7200万円

1代目の相続税

1 課税遺産総額：30億円、法定相続人：5人（配偶者含む）

相続人	配分比	相続財産	税額	税引き後
配偶者	50%	15億円	0	15億円
子1	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
子2	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
子3	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
子4	12.5%	3億7500万円	1億6294万円	2億1206万円
合計	100%	30億円	6億5176万円	23億4824万円

駐車場380坪のうち、200坪を売却（6億8000万円）

2 配偶者（お母様）から子供4人へ15億円の相続

相続人	配分比	相続財産	税額	税引き後	①+②税引き後
子1	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
子2	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
子3	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
子4	25%	3億7500万円	1億3875万円	2億3625万円	4億4800万円
合計	100%	15億円	5億5500万円	9億4500万円	17億9200万円

自宅560坪のうち、庭を潰して230坪を売却（5億7000万円）

1代目のお父様お母様の相続により 残る不動産（共有の場合）

駐車場
180坪
評価6.1億円
(@340万円)

自宅→P
330坪
評価8.2億円
(@250万円)

+

預金3億円を等分

30億円の資産が、17億9000万円に減り、
さらに分割されます

不動産を共有としたとして、 次の二代目の相続は・・・



$$\times 25\% (1/4) = 1.5\text{億}$$



$$\times 25\% (1/4) = 2.1\text{億}$$

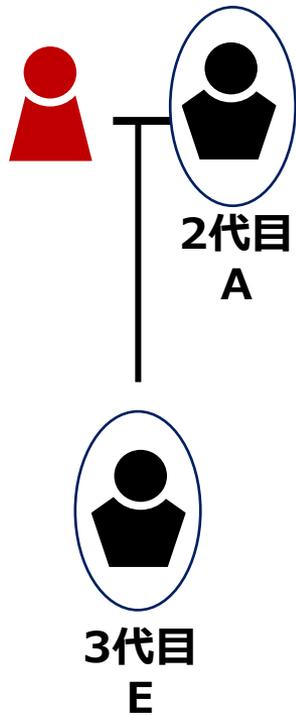
+

$$\text{預金}3\text{億円} \times 25\% = 7500\text{万円}$$

各被相続人の財産、約4.4億円に課税

相続経費・不動産価格など細かいところはあるざっくり計算

2代目
A

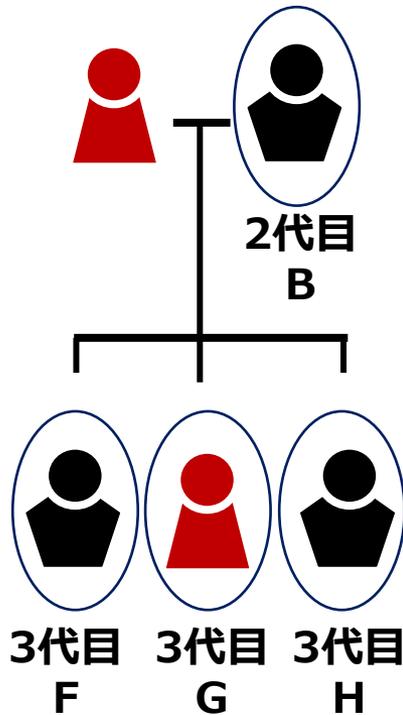


Aの相続税1億1200万円
配偶者の相続税1億1200万円



残資産
1人2億円

2代目
B

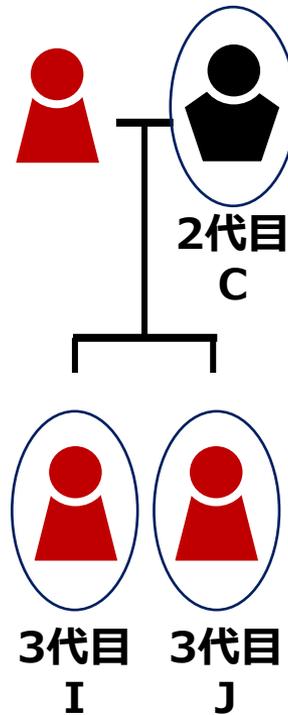


Bの相続税1億500万円
配偶者の相続税9600万円



残資産
1人8000万円

2代目
C

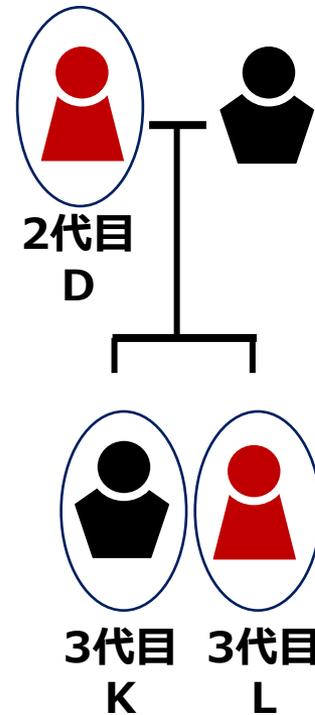


Cの相続税1億800万円
配偶者の相続税1億400万円



残資産
1人1億1400万円

2代目
D



Dの相続税1億1200万円
配偶者の相続税1億1200万円

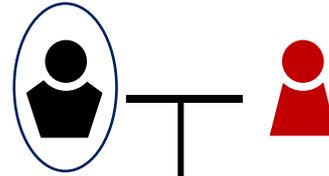


残資産
1人1億1400万円

三代目の相続となると...

1代目の相続

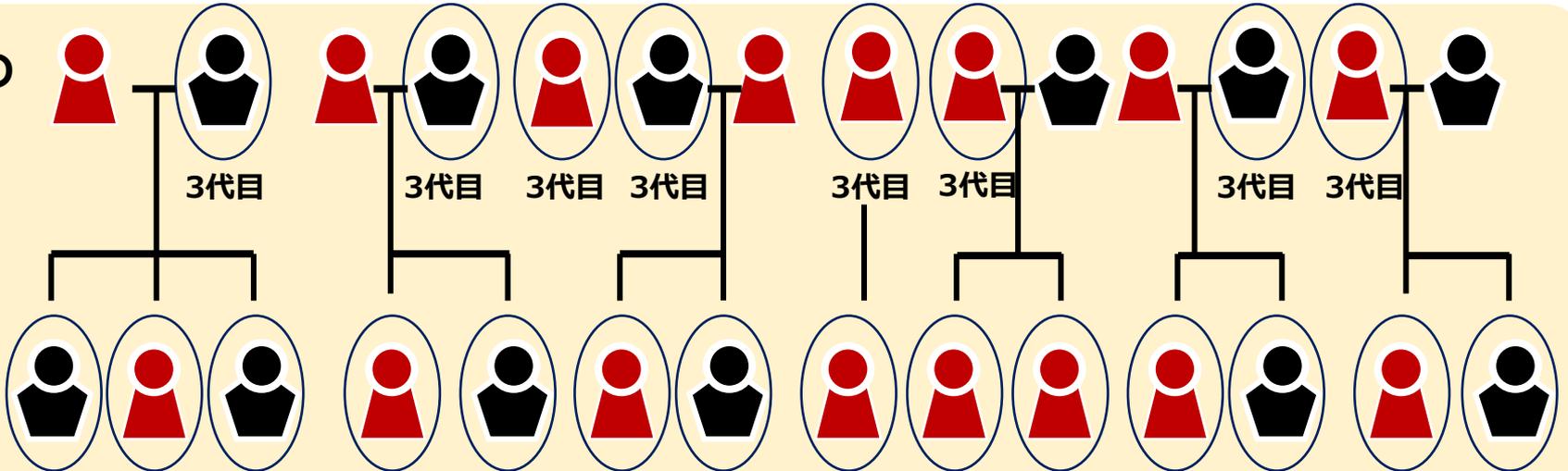
1代目



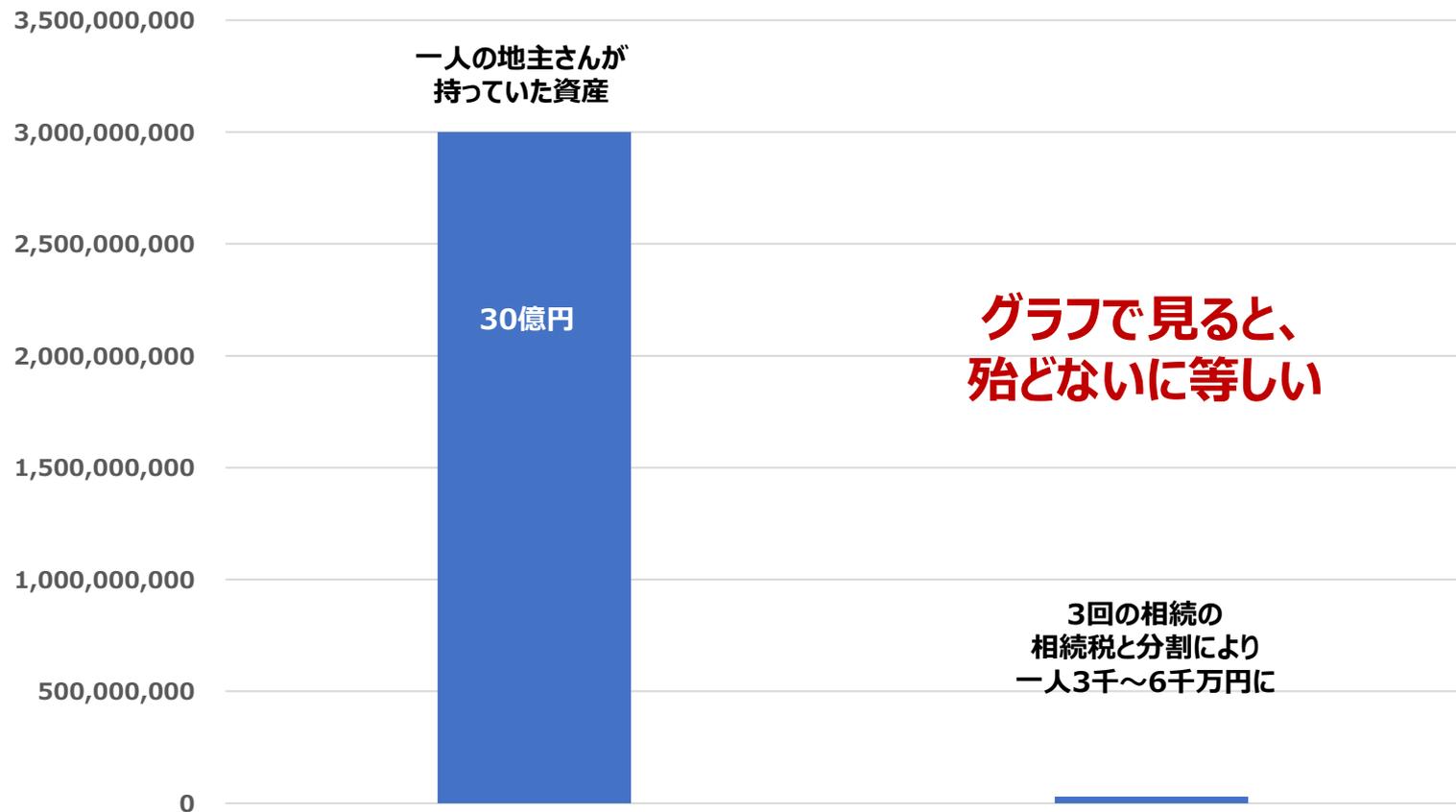
2代目の相続



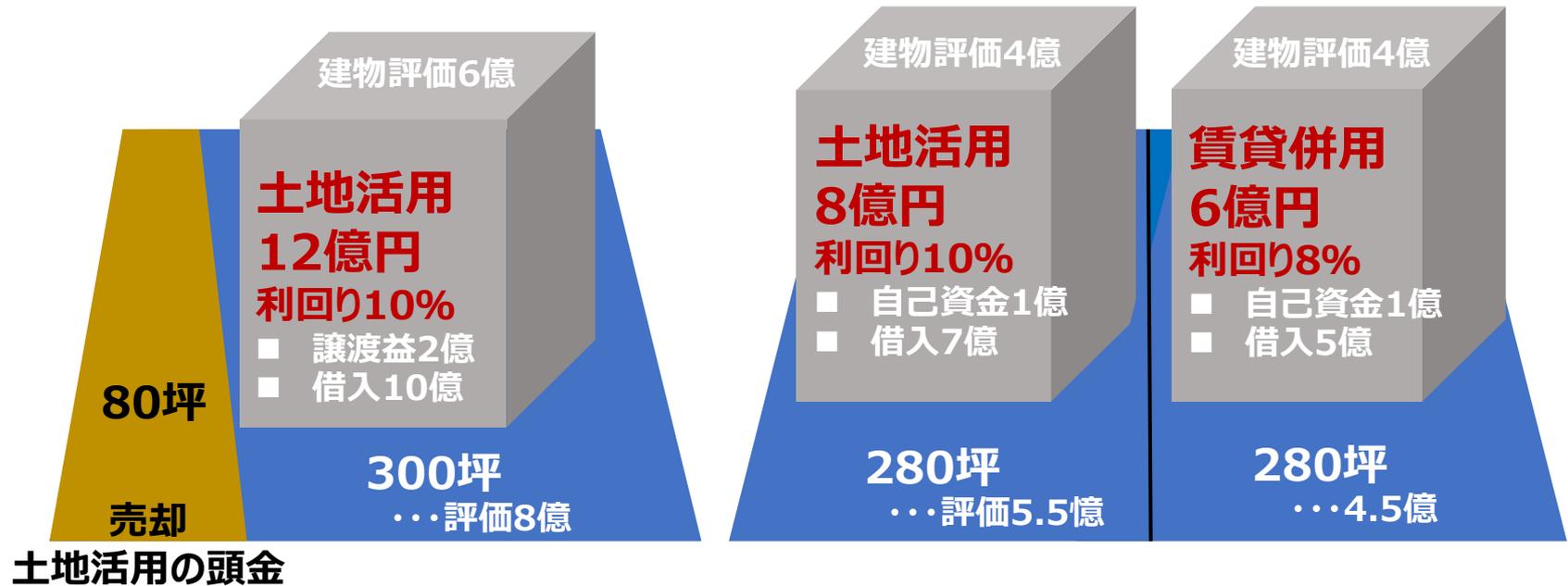
3代目の相続



第4世代に繋ぐ3回の相続で 一人当たりの財産は およそ3000万円～6000万円になる



もし、効果的な相続対策（土地活用） をしていたら…



**小規模宅地評価減＋貸家建付け地評価減
債務控除（建物評価と借入の差額）を活用**

- 一連の土地活用で自己資金2億円投入するため、預金3億円が1億円に減るが
- 返済後利益・最高税率50%を加味しても年間1億以上のキャッシュを貯金可能

効果的な対策をすると、 相続税はどうなるのか？

- 土地、18億円（3ヶ所）
- 建物、14億円（3棟）
- 現金、1億円（毎年、1億円の税引き後利益が増えるので計算注意）

資産33億円

※建物は固定資産税評価額なので**実質40億円以上の資産に増えている**

●**債務控除、22億円**

課税遺産総額：33億円 - 22億円 = 11億円



19億円の資産圧縮 = 10億円近くの納税圧縮