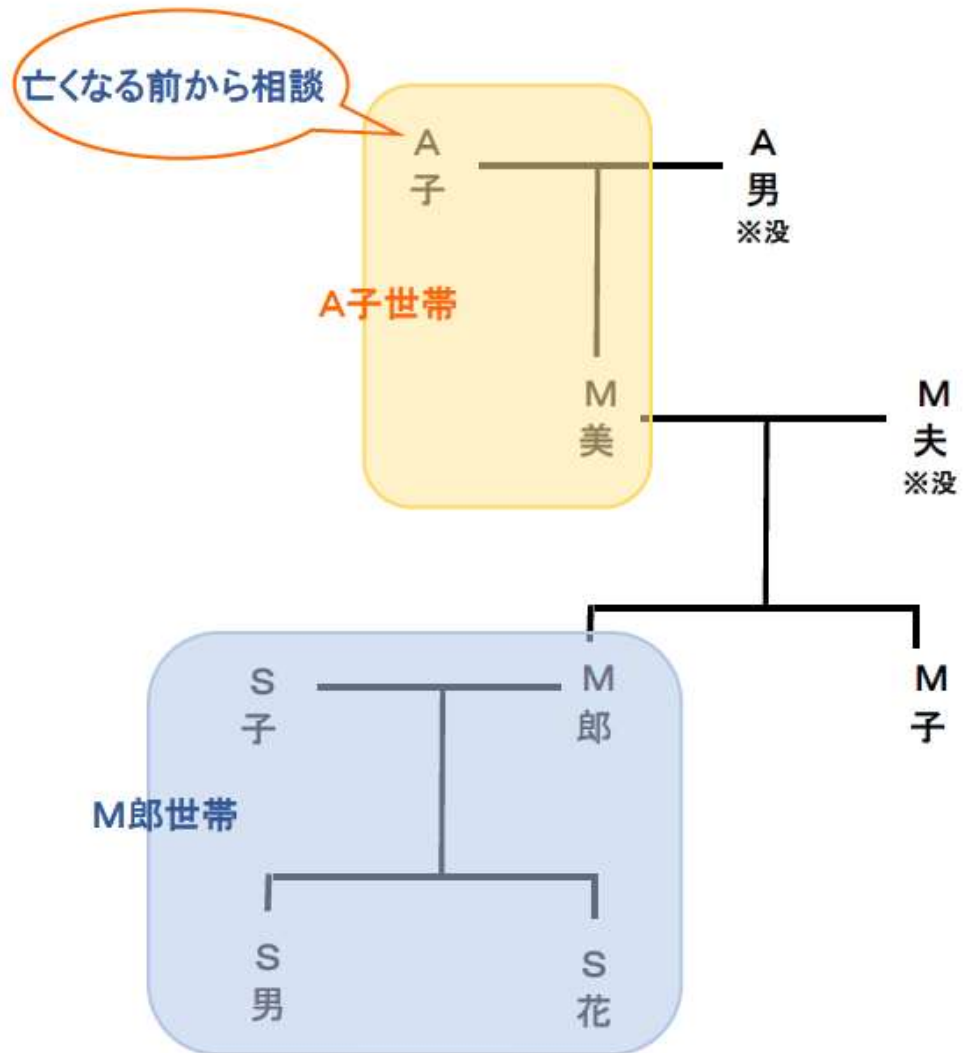


コンサル事例①: 相続(Y様)

●家系図



コンサル事例①：相続（Y様）

相談内容

- (1) 相続税がかかるか？
- (2) できれば、A子を最後までこの自宅でみとりたい。
- (3) 老朽化した物件と高いランニング費用（特に冬）
- (4) 相続後、
 - (4a) 残された遺族がこの土地に住み続けたい（名義は問わない。）
 - (4b) 現在賃貸暮らしのM郎家族
→ 近くにマンションを購入したい（M美とは住まない）
- (5) 将来的に、
 - (5a) M子にも財産を残したい
 - (5b) M美が亡くなった時の相続が不安

コンサル事例①: 相続(Y様)

●土地 杉並区 整形地100坪

- ・A男持分 300/1000→M郎へ相続済
 - ・A子持分 467/1000→M美予定
 - ・M美持分 233/1000
- } M美持分 700/1000へ

●RC建物 S42年築 ピロティ付2F

- ・A男持分 700/1000→M郎へ相続済
- ・M美持分 300/1000

現況での業者入札5社(1社所有者紹介会社含): 1~1.3億円

コンサル事例①: 相続(Y様)

(1) 相続税はかかるか？

代々の資産家で既に・・・

- ・A子は養女

- ・養女の夫A男の持ち分は既に孫のM郎へ直接相続済



小規模宅地の特例＋基礎控除：相続税はかからない



納税資金準備を急ぐ必要はない

コンサル事例①: 相続(Y様)

●相続税特例の確認

- ・小規模宅地の特例＞特定居住用宅地等

M美さんが申告期限まで引き続き当該地を所有しかつ居住している場合
→土地330㎡までの部分が80%評価減

$9,660\text{万円} \times 0.2 = 1,932\text{万円}$

- ・基礎控除3,600万円(3,000万円+600万円×1人)

【結論】相続税はかからない

コンサル事例①：相続（Y様）

(2) M子さんをこの自宅でみとりたい

↓

いつになるか時期不明

納税資金準備を急ぐ必要がない

↓

さらに高次の要望に応えるべく...

より手残りを増やす方法はないのか？の観点へ

コンサル事例①: 相続(Y様)

(3) 老朽化した物件と高いランニング

建物: 昭和42年築の鉄筋鉄骨造 2階建 ピロティ付

当時ドイツの有名建築家による建物

→立派だが、古い

→建物の作りが特殊・燃料代が高い

→タンクの灯油の漏れによる土壌汚染→改良必要

リフォーム含め建物生かした
売却も検討してみるが、..

相談内容(4)をかなえるためにも...

建物は解体し、土地を割って一部に住む+売ってお金を作る

↓
解体費用が工面できない→弊社と共同プロジェクトという形で工面
→更地へ

コンサル事例①: 相続(Y様)

【安易な解決策】

業者買取らせ、業者による解体・整地・4宅地にして・建物建築。
建売4住宅のうち1住宅をY様一家が購入。

【問題】

結局買い戻すにも関わらず、一旦買取業者に売却する時に大きな譲渡所得税(相続物件で取得費不明のため5%のみの計上)が発生し、無駄が発生

↓

なんとか、1区画分のみを残して、3区画分で売却できないか？
(金銭面だけでなく、気持ち的な問題含め。)

コンサル事例①：相続（Y様）

●共有物の分割

土地持分：M郎3/10 M美7/10

建物持分：M郎7/10 M美3/10

↓

それぞれの持ち分を評価し、土地持ち分のみで再評価

【やり方】

測量→4宅地分割案→それぞれの土地の評価

→宅割案にそってM郎とM美の持ち分へ落とし込み

→端数(黄色部分)調整を売却

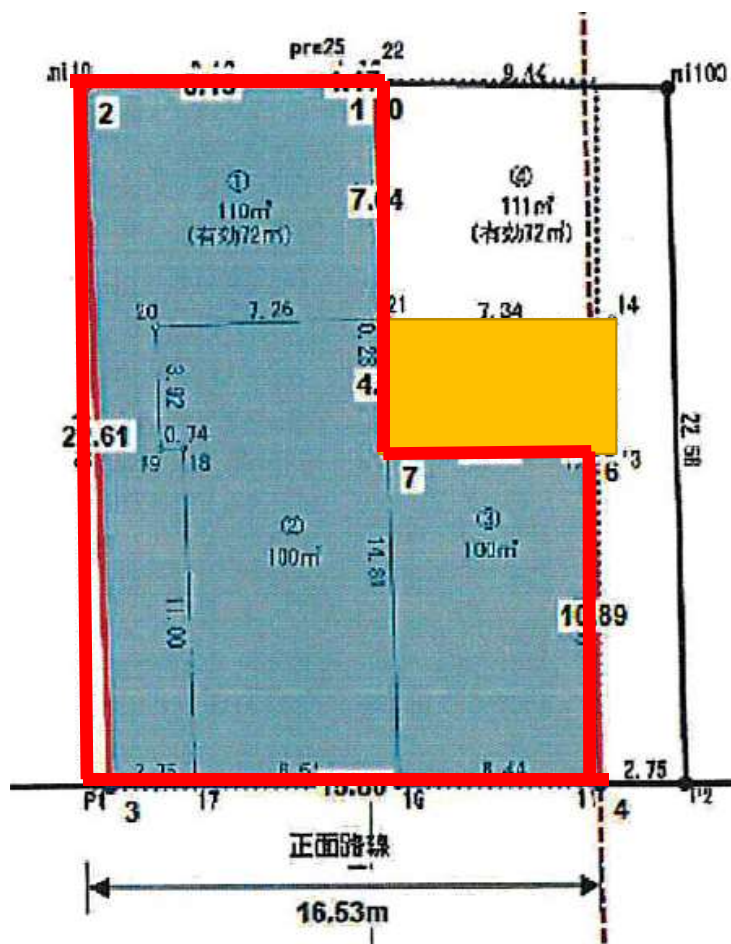
コンサル事例①: 相続(Y様)

● 共有物の分割

- ・白部分: M郎持分
- ・赤部分: M美持分

● 分割後...

- ・M美持分青部分
→ 弊社にて購入
- ・M郎持分黄部分
→ 弊社に売却



(4a) M美: 売却資金を
M郎所有土地に建物
建築し居住
(5b対策兼)

(4b) M郎: 売却資金を
マンションの資金へ

コンサル事例①: 相続(Y様)

●譲渡所得税の特例の確認

・長期譲渡所得

M美様: 3,000万円控除

+

譲渡所得6,000万円以下の部分14.21%

譲渡所得6,000万円以上の部分20.315%

・M郎様: 長期譲渡所得20.315%

↓

結果: 1/4程度に

4宅地分を一括売りした時に想定された税金:

約700万円

↓

共有物の分割後、1宅地分を保有し、残り3宅地分(=黄色部分)を売却した時の税金:

約150万円へ

コンサル事例①: 相続(Y様)

(5) 二次相続対策

M美の純資産8500万円をM郎とM子で1/2ずつ



相続税が発生する可能性を懸念

【対策】

- ・暦年贈与110万円
- ・住宅取得資金贈与 ★今回M郎のマンション購入時に利用
将来的にM子さんが住宅購入時も利用予定
- ・孫(S花・S男)の教育資金贈与

コンサル事例①: 相続(Y様)

リオ・トラストとして・・・

- ① M美 一時利用賃貸仲介
- ② M美 新築戸建建築
- ③ 他3宅地の建売建築販売
- ④ M郎 マンション購入仲介