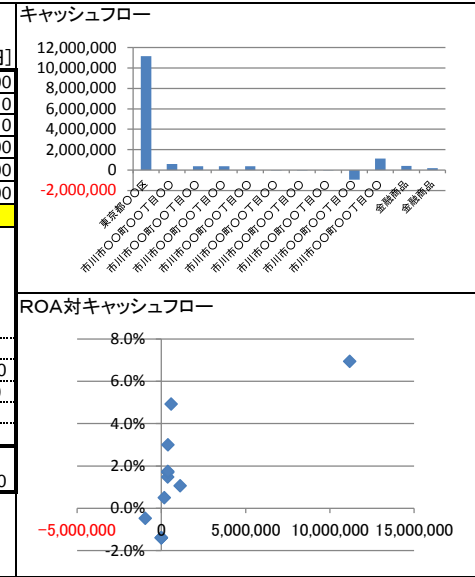


【見本】

Aさんのご要望		相続税の計算表																									
私は80歳になりましたが子供が2人います。主人の相続前にも相続対策を行い、安定した収入が得られ、そして相続税の節税にもなりました。そろそろ子供のために相続税の心配をしています。現状で相続税が払えるのか？上手く長男と長女で分けられるのか？何か節税の方法はあるのか？		[単位:円]																									
分析結果と助言		[7]相続税額の計算																									
<ul style="list-style-type: none"> 総資産8.9億円、債務4.5円、純資産5.4億円、総資産利益率(ROA)4.5%、自己資本比率61%となっています。ROAも一般的な方よりは高く(2~3%が多い)、自己資本比率も高く、健全な資産内容となっています。 ROAを高めているのが、マンションとアパートです。逆に低めているのが、自宅と畑です。金融資産の比率が5.4%と低く、もう少し高いと安心です。 相続税評価は1.8億円となっており、純資産の5.4億円(時価)より低く、ご主人様の相続対策で購入したマンションの効果が効いています。その結果、相続税は約3,300万円となり、金融商品での支払いが可能です。 相続税をゼロにするには、駐車場に評価を下げる収益建物を建築することによって可能です。ただし、収益性が悪いのであれば、本末転等なのでお奨めしません。シミュレーションして判断してください。 長男と長女の分配比率は7:3ということですが、揉めないようにするために、予め遺言を作成しておくことをお奨めします。 		<table border="1"> <tr> <td>[1]相続税の評価額</td> <td>別紙 相続税評価額参照</td> <td>①</td> <td>180,000,000</td> </tr> <tr> <td>[2]債務</td> <td></td> <td>②</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>[3]葬式費用</td> <td></td> <td>③</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>[4]正味遺産総額</td> <td>(1)+(2)-③</td> <td>④</td> <td>180,000,000</td> </tr> <tr> <td>[5]基礎控除</td> <td>50,000千円+10,000千円×法定相続人の数 [2人]</td> <td>⑤</td> <td>70,000,000</td> </tr> <tr> <td>[6]課税遺産総額</td> <td></td> <td>⑥</td> <td>110,000,000</td> </tr> </table>		[1]相続税の評価額	別紙 相続税評価額参照	①	180,000,000	[2]債務		②	0	[3]葬式費用		③	0	[4]正味遺産総額	(1)+(2)-③	④	180,000,000	[5]基礎控除	50,000千円+10,000千円×法定相続人の数 [2人]	⑤	70,000,000	[6]課税遺産総額		⑥	110,000,000
[1]相続税の評価額	別紙 相続税評価額参照	①	180,000,000																								
[2]債務		②	0																								
[3]葬式費用		③	0																								
[4]正味遺産総額	(1)+(2)-③	④	180,000,000																								
[5]基礎控除	50,000千円+10,000千円×法定相続人の数 [2人]	⑤	70,000,000																								
[6]課税遺産総額		⑥	110,000,000																								
氏名		法定相続人 [2人]	⑦ 法定相続	⑧ 法定取得	⑨ 各に法定額を対応する取得	⑩ 続実割合の相	⑪ 出各税人額の算	⑫ 税等額控除	⑬ 付各税人額の納																		
被相続人との関係			(6)×(7)	(8)×税率-控除額	(10)×(11)	(12)×(13)																					
市川 太郎	長男	1/2	55,000,000	16,493,000	30%	7/10	23,083,200	23,083,200																			
市川 花子	長女	1/2	55,000,000	16,483,000	30%	3/10	9,892,800	9,892,800																			
相続税の総額		⑨の合計	32,976,000	各人の納付税額の合計		⑬の合計	32,976,000																				



2011/9/2

各資産の収益性・健全性分析(ROA分析)

【単位:円】

物件の特定					賃借対照表(B/S)					損益計算(P/L)					キャッシュフロー計算		健全性		
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳
資産番号	所在地	利用状況	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	時価			借入金	純資産⑧-⑨	収入	支出			収支⑪-⑮	借入金返済額	キャッシュフロー⑯-⑰	ROA(%)⑱÷⑲	自己資本比率(%)⑲÷⑱	
					土地	建物	合計⑦+⑧				土地固都税	建物固都税	管理費						合計⑫+⑬+⑭
1	東京都〇〇区	賃貸マンション	104	677	94,212,720	275,740,710	369,953,430	292,456,776	77,496,654	30,141,090	195,116	1,225,910	3,014,109	4,435,135	25,705,955	14,529,768	11,176,187	6.9%	21%
2	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	アパート	576	708	90,014,472	148,695,307	238,709,779	9,240,753	229,469,026	14,319,900	177,160	945,015	1,431,990	2,554,165	11,765,735	11,185,488	580,247	4.9%	96%
3	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	貸地1	181	0	25,466,834	0	25,466,834	15,400,000	10,066,834	476,760	52,809	0	47,676	100,485	376,275	0	376,275	1.5%	40%
4	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	貸地2	158	0	22,384,222	0	22,384,222	13,400,000	8,984,222	475,560	47,202	0	47,556	94,758	380,802	0	380,802	1.7%	40%
5	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	貸地3	159	0	21,870,464	0	21,870,464	10,900,000	10,970,464	471,600	43,382	0	47,160	90,542	381,058	0	381,058	1.7%	50%
6	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	畑1(調整)	409	0	33,210	0	33,210	0	33,210	0	464	0	0	464	-464	0	-464	-1.4%	100%
7	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	畑2(調整)	409	0	33,210	0	33,210	0	33,210	0	464	0	0	464	-464	0	-464	-1.4%	100%
8	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	畑3(調整)	413	0	33,535	0	33,535	0	33,535	0	469	0	0	469	-469	0	-469	-1.4%	100%
9	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	自宅	1,064	400	39,048,211	14,930,000	53,978,211	5,490,842	48,487,369	0	134,211	123,165	0	257,376	-257,376	696,324	-953,700	-0.5%	90%
10	市川市〇〇町〇〇丁目〇〇	駐車場	459	0	105,000,000	0	105,000,000	0	105,000,000	1,920,000	708,640	0	96,000	804,640	1,115,360	0	1,115,360	1.1%	100%
11	金融商品	投資信託	0	0	0	0	13,000,000	0	13,000,000	390,000	0	0	0	0	390,000	0	390,000	3.0%	100%
12	金融商品	預貯金	0	0	0	0	35,000,000	0	35,000,000	175,000	0	0	0	0	175,000	0	175,000	0.5%	100%
合計			3,932	1,785	398,096,878	439,366,017	885,462,895	346,888,371	538,574,524	48,369,910	1,359,917	2,294,090	4,684,491	8,338,498	40,031,412	26,411,580	13,619,832	4.5%	61%