

ライフプラン

シミュレーション

PHASE 1 現状分析

このようなお客様はいらっしゃいませんか？

- ✓ 賃貸物件をお持ちの方
- ✓ 空き家や、使っていない土地をお持ちの方
- ✓ ご自宅や賃貸アパートの、築年数が経ってきた方
- ✓ 二世帯住宅への建替など、生活様式の変化をお考えの方
- ✓ 認知症の心配が出てきた方
- ✓ これからの老後生活や相続に、漠然とした不安がある方

弊社の「ライフプラン」が、現状の課題を洗い出します！



種類 (㎡)	利用区分	利用状態	相続税評価額 (千円)	持分	標準価 (千円)	固定資産税 評価額(千円)	担保
0.00	自用	地 自宅	60,000	1/1	471	48,000	
0.00	自用	地 長男	40,000	1/1	440	30,000	
0.00	貸家	賃テナント	90,000	1/1	742	80,000	○
0.00	貸家	賃アパート	90,000	1/1	742	80,000	○

【土地の詳しい分析】

⇒ ・この土地、だんだん高くなってきてる！
今のままの使い方じゃもったいない！

・気づいたら自宅も築30年..
新婚の息子夫婦との二世帯への建替も考える時期？

借入金残高	20	40,000	5,000		
相続税評価	21	144,000	98,500	45,000	
分析	正味利回り	22	-2.79%	-0.12%	1.91%
	ラング	23	△	△	○
問題点		空室率33%	老朽化(修繕リスク)		
			借入金 相続税負担大	相続税評価大	

【賃貸物件ごとの利回りリスト】

⇒ ・空室が目立ってきた古い形のアパート..
思い切ってリフォームや建替を考えるべき？

・老朽化が進んだアパート..大規模修繕が必要だけど、
資金はどうしよう？

山田 太郎 様の現在の相続税額は 108,825千円 になります。

(1)土地について

- ・ No.3の賃テナントは、現在空室率が33%となっており、利回りが悪い状況で
- ・ No.4の賃アパートは、築23年と老朽化が進んでおり、修繕のリスクが大きいく一方借入金の残高は、5,000千円まで減っています。
建替も視野に入れ、検討が必要かと思われます。
- ・ No.5の土地は、現在貸駐車場となっていますが、年々評価単価が上がっているため相続税評価額も高くなっています。

【税額だけでなく、さまざまな課題を記載】

⇒ ・え！？アパートオーナーである父が認知症になると、
借入をしたり、建替や修繕ができなくなるの！？



税理士法人 みどり経営

〒448-0025 刈谷市幸町2-3-3 TEL 0566-23-3240



みどり経営HP



みどり経営Youtube