

相続が起こってからでは間に合わない!
今すぐ取り組むべき「相続税対策」

2015年1月1日 相続税増税

相続税増税で、何がかわるの? ⇒ あなたも対象になる可能性があります!

改正① 相続税の基礎控除の縮小

改正前 $5,000\text{万円} + (1,000\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$
 改正後 $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$

税制改正後の基礎控除額

例 妻と子ども2人が遺された場合(法定相続人が3人)

改正前 $5,000\text{万円} + (1,000\text{万円} \times 3\text{人}) = 8,000\text{万円}$
 改正後 $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times 3\text{人}) = 4,800\text{万円}$

控除額が **3,200万円** 減額します!
 改正後の控除額が **3,200万円** 減額し、課税対象者が増大します!

改正② 最高税率の引き上げ

速算表	法的相続分に応じた取得価格	税率	控除額
改正前 2014年 12月31日まで	1,000万円以下	10%	---
	3,000万円以下	15%	50万円
	5,000万円以下	20%	200万円
	1億円以下	30%	700万円
	2億円以下	40%	1,700万円
	3億円以下	40%	1,700万円
改正後 2015年 1月1日から	6億円以下	50%	4,700万円
	3億円以下	45%	2,700万円
	6億円以下	50%	4,200万円
	6億円超	55%	7,200万円

相続税はいくらかかるの? ⇒ 相続額によって、かなり大きな金額になります!



- 課税遺産総額の計算
 $2\text{億円} - (3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times 2\text{人}) = 1\text{億}5,800\text{万円}$
- 相続税の総額の計算
 長男・長女 $1\text{億}5,800\text{万円} \times 1/2 = 7,900\text{万円}$
 $7,900\text{万円} \times 30\% - 700\text{万円} = 1,670\text{万円}$
 総額 $1,670\text{万円} + 1,670\text{万円} = 3,340\text{万円}$ (相続税の総額)
- 各人の納付税額の算出
 長男 $3,340\text{万円} \times 1/2 = 1,670\text{万円}$ (各人の納付税額)
 長女 $3,340\text{万円} \times 1/2 = 1,670\text{万円}$ (各人の納付税額)

相続税を支払うために、相続した不動産を売却?!

相続税は相続の開始があったことを知った日(通常は被相続人の死亡日)の翌日から10か月以内に納付する必要があります。相続したものが現金であればその中から支払えば良いですが、相続したものが不動産などの場合、支払いが難しく、せっかくの不動産を売却して支払い、財産が目減りしてしまうケースも…。

相続税早見表

	配偶者と子ども1人	配偶者と子ども2人	配偶者と子ども3人	子ども1人	子ども2人	子ども3人
5000万円	40万円	10万円	0万円	160万円	80万円	20万円
7500万円	198万円	144万円	106万円	580万円	395万円	270万円
1億円	385万円	315万円	263万円	1,220万円	770万円	630万円
2億円	1,670万円	1,350万円	1,218万円	4,860万円	3,340万円	2,460万円
3億円	3,460万円	2,860万円	2,540万円	9,180万円	6,920万円	5,460万円
4億円	5,460万円	4,610万円	4,155万円	1億4,000万円	1億920万円	8,980万円
5億円	7,605万円	6,555万円	5,963万円	1億9,000万円	1億5,210万円	1億2,980万円

相続税対策に何かできないの? ⇒ アパート経営でできる対策があります!

相続税額を決める課税価格の合計額とは?

課税価格の合計額は、相続財産の評価額や債務により大きく変わります。

本来の相続財産 + みなし相続財産 (死亡保険金・死亡退職金など) - 非課税財産 (贈・遺贈・死亡保険金や死亡退職金などの一部) + 相続税清算課税に係る贈与財産の価額 - 債務控除 + 生前贈与加算

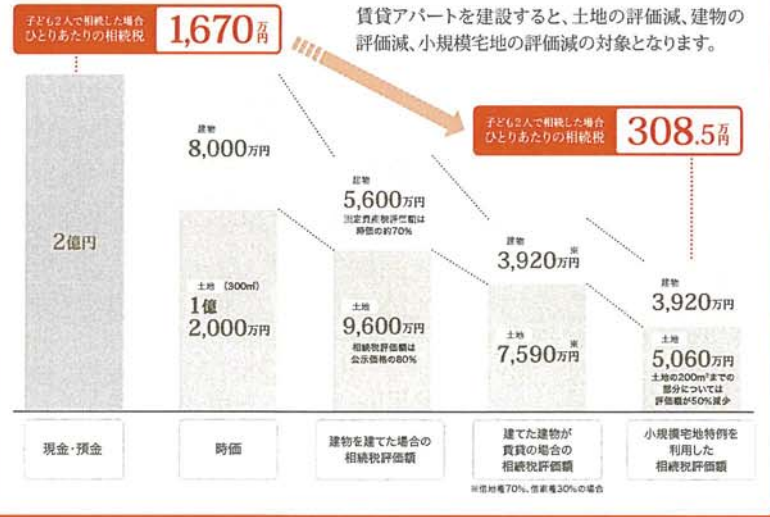
相続税対策

建物を建て、それを貸すことによって、相続財産の評価額を下げることができます。



課税価格の合計額 = 本来の相続財産 + みなし相続財産 (死亡保険金・死亡退職金など) - 非課税財産 (基・仏壇・死亡保険金や死亡退職金などの一部) + 相続時精算課税に係る種与財産の価額 - 債務控除 + 生前贈与加算

対策① 相続財産の額を下げる



対策② 債務控除を利用する

アパートローンの借入残額は「債務控除」として相続財産から差し引くことができます。

借入残額が5,000万円の場合 (建物3,920万円+土地5,060万円)

子ども2人で相続した場合ひとりあたりの相続税 **0円**

8,980万円 - 5,000万円 = **3,980万円**

更に固定資産税の軽減効果も
例えばアパートを建てた場合、一定の条件を満たせば更地に比べ、固定資産税は6分の1、都市計画税は3分の1に軽減されます。



現在建物が建っている場合、更地にすると固定資産税は6倍

※1 1世戸あたりの敷地面積(敷地面積-戸数)が200㎡以下または5分の1に減額されます。
※2 1世戸あたりの居室面積が40㎡-280㎡(借家)の場合は2年間(又は5年間)、2分の1に減額されます。

テクノストラクチャーアパートで大切な資産を永く守り育てる。



木造の弱点、経年劣化の克服でメンテナンスを軽減

梁のたわみは、扉の開閉の不具合など、住まいの劣化原因に、メンテナンスが必要になることはもちろん、入居者様からのクレームにもつながります。メンテナンスが少なく済み、オーナー様の負担を軽減するのがテクノストラクチャー工法。木造の弱点であるクリーブ変形が起りにくく、建物の資産価値を永く守ります。

梁 長期荷重に耐えられる高耐久性

木と鉄の複合梁「テクノビーム」

テクノストラクチャーでは、家を支える大切な梁に木と鉄の複合梁「テクノビーム」を採用することで、木造の耐震性と耐久性を強化しています。



長期に渡る荷重にも「たわみ」がほとんど進行せず、メンテナンス費用を軽減することが可能です。

梁がたわむと、ドアの開閉がしにくくなるほか、建物のゆがみに発生し、床鳴りや隙間を起す原因にもなります。テクノビームは長期に渡ってもそのたわみがほとんど進行しないので、メンテナンス費用と手間の軽減が可能に、また、構造体の精度も保たれるので、建物の価値を永く維持することができます。



戸建住宅4万5千棟[※]の実績に裏づけされた耐震性能

※2014年9月末現在

テクノストラクチャーでは、一棟一棟の構造計算(災害シミュレーション)を設計段階で行い、8段階388項目(多雪区域は440項目)に及ぶ厳しい強度チェックをすべてクリアした住宅だけが建設されるシステムを採用しています。

緻密な構造計算(災害シミュレーション)を全棟実施

地震、台風、豪雪などの災害が起こった際、建物にどのような力が加わるかを計算し、その力に耐えられるかを検証します。



自動集約設計システムを用いて、388項目(多雪区域は440項目)のチェックを行います。

■構造計算書
■保証書
構造計算の結果に対する保証書を発行します。
※計算の「正しさ」を保証するもので、住宅の構造強度を保証するものではありません。

