

---

---

# 家計財産簿

---

---

作成年月日 2021年02月28日

山本宏和 小口不動産対策 様



WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION

FPアソシエイツ&ファイナンシャルサービシズ株式会  
荻野嘉彦

## 目次

- 1 表紙
- 2 目次
- 3 自由記入シート
- 4 バランスシート（対策結果）
- 5 相続財産別対策一覧
- 7 対策後 - 課税価格および相続税試算（一次相続）
- 8 納税可能性分析（対策結果）
- 10 対策後 - 課税価格および相続税試算（二次相続）
- 11 対策前後分析
- 12 不動産活用対策（新規購入）
- 14 今後6ヶ月のイベントと課題
- 15 ご注意

当システムをご利用いただき、誠にありがとうございます。

お客さまにご回答いただいた内容を元にシミュレーションした結果をご提示させていただきます。

当資料は信頼できる情報に基づき作成しておりますが、当社がその内容の正確性や完全性を保証するものではありません。これらのグラフ・図・指標等は過去の実績や参考データであり、いずれにおいてもその将来を示唆するものではありません。

これらのシミュレーション結果はお客さまの経済的プランおよび投資判断に目安を与えるものであり、特定の金融商品を推奨するものではありません。投資にかかわる最終決定は、お客さまご自身の判断でおこなってください。

また、税務計算については必ず税理士等にご相談下さい。当システムで作成した資料は、税務資料および申告書の作成に利用することはできません。

## 小口不動産4250万円の調整

## 作成の前提（略）

## 【1年間の借入金返済額（4250万円）の調整】

小口不動産1億円投資による、「対策前」「対策後」の相続税額の比較を行う。

本帳票は「対策後」の部分のみを活用し、別帳票の「対策前」と比較を行う。

（注）WMWの「対策後」では、借入金1年分を返済した（残高が減った）バランスシートが作成される。

1年間の借入金返済額が大きくなるほど、同一帳票の「対策前」「対策後」の比較が難しくなる。

本事案はその比較が難しい事案に該当する。

この家計財産簿は「対策前」に1年分の借入金返済額（4250万円）を上乗せして入力する。

その上で本帳票「対策後」のバランスシートと別帳票「対策前」のバランスシートと比較して、小口不動産1億円投資による税効果を確認する。

## バランスシート（対策結果）

仮に今一次相続、二次相続が発生したとした場合の資産と負債の状況をバランスシートで確認しましょう。  
バランスシートを分析することで、保有資産に対する納税可能性を確認することができます。



資 産		負 債	
預貯金	1,246 万円	一次相続税未払額	5,890 万円
有価証券	34,996 万円	二次相続税未払額	4,602 万円
生命保険	2,578 万円	葬儀費用	0 万円
年金保険	0 万円	短期借入金	4,250 万円
退職慰労金	0 万円	(長期)借入金	3,600 万円
不動産	25,325 万円	(長期)事業ローン	30,400 万円
自社株	4,000 万円	(長期)その他ローン	0 万円
その他の財産	27,676 万円	預かり保証金・未払金	0 万円
		<b>純資産</b>	
		純資産額	47,080 万円
総資産額	95,823 万円	総資産額	95,823 万円

### ▶ 試算の結果

もし今一次相続、二次相続が発生したら預貯金、有価証券、死亡保険金、退職慰労金で相続税が納付可能であることがわかります。流動比率は263%になります。

※一次相続税未払額は今一次相続が発生するとすれば納付することになる相続額の納付試算額です。

※二次相続税未払額は今一次相続が発生し、その直後に二次相続が発生し、法定相続割合で財産を承継するとした場合に予想される相続税納付予想額をいいます。

※流動比率 (%) ...

$$\left( \text{預貯金} + \text{有価証券} + \text{生命保険} + \text{年金保険 (死亡保険金)} + \text{退職慰労金} \right) / \left( \text{一次相続税未払額} + \text{二次相続税未払額} + \text{葬儀費用} + \text{短期借入金} \right) \times 100$$

**相続財産別対策一覧**

1/2

お客さまの保有資産について実施する対策は以下のとおりです。

**▶評価基準日：2021/02/28**

アセットクラス / 種類	名称 / 所在場所等	相続人	評価額 (円)	お客さまが選択された対策	
				名称	A
国内短期	普通預金	続柄なし	100,000,000	資金調達	
国内短期	普通預金	法定相続人	41,793,287		
国内短期	普通預金	法定相続人	706,713	(資金調整額)	
国内短期	MMF/MRF	法定相続人	1,158,626		
国内債券	私募債	高田紀子	25,000,000		
国内債券	私募債	大隈通子	25,000,000		
国内株式	情報通信株B	法定相続人	653,700		
国内株式	電機株A	法定相続人	1,160,000		
国内株式	電機株B	法定相続人	36,696,000		
国内株式	輸送機器株	法定相続人	17,320,600		
国内株式	運輸株	法定相続人	36,360,000		
国内株式	情報通信株C	法定相続人	9,870,000		
国内株式	情報通信株A	法定相続人	197,900,000		
外国短期	外貨建MMF (ドル)	法定相続人	11,302,160		
土地 (宅地)	東京都新宿区	法定相続人	7,794,605	不動産活用対策	✓
建物	東京都新宿区	法定相続人	4,027,373	不動産活用対策	✓
土地 (宅地)	静岡県	法定相続人	18,645,684		
土地 (宅地)	静岡県	法定相続人	17,488,715		
土地 (宅地)	静岡県	法定相続人	8,214,312		
土地 (宅地)	群馬県	法定相続人	14,303,060		
土地 (宅地)	東京都板橋区	山本和三	50,804,018		
土地 (宅地)	東京都千代田区	法定相続人	35,228,715		
土地 (宅地)	長野県	法定相続人	170,806		
資産合計					

※相続人が法定相続人となっている資産については、法定相続割合で分割するものとします。

**相続財産別対策一覧**

2/2

お客さまの保有資産について実施する対策は以下のとおりです。

▶評価基準日：2021/02/28

アセットクラス / 種類	名称 / 所在場所等	相続人	評価額 (円)	お客さまが選択された対策	
				名称	A
建物	静岡県	法定相続人	11,440,413		
建物	静岡県	法定相続人	8,194,346		
建物	静岡県	法定相続人	21,052,951		
建物	群馬県	法定相続人	24,884,955		
建物	東京都千代田区	法定相続人	25,007,976		
建物	長野県	法定相続人	9,380,464		
自社株	株式会社ヤマワ	山本和三	40,000,000		
終身保障	終身保険 (重点保障プラン)	山本和子	10,000,000		
終身保障	終身保険	山本和子	10,000,000		
その他動産	法人への貸付金	高田紀子	10,000,000		
その他動産	法人への貸付金	大隈通子	10,000,000		
その他動産	契約者和三様の終身保険 (漢方生命)	法定相続人	7,000,000		
その他動産	太陽光1~4号 取得価格 117,203,378円	法定相続人	95,241,341		
その他動産	太陽光5号 取得価格21,000,000円	法定相続人	17,611,335		
その他動産	太陽光6号 取得価格18,000,000円	法定相続人	17,500,000		
その他動産	太陽光7号 取得価格20,000,000円	山本和三	19,410,000		
その他動産	役員退職金	法定相続人	100,000,000		
債務	住宅ローン	高田紀子	30,000,000		
債務	住宅ローン	高田紀子	15,000,000		
債務	事業ローン	山本和三	130,000,000		
債務	事業ローン	法定相続人	210,000,000		
債務	事業ローン	大隈通子	40,000,000		
資産合計			673,322,154		

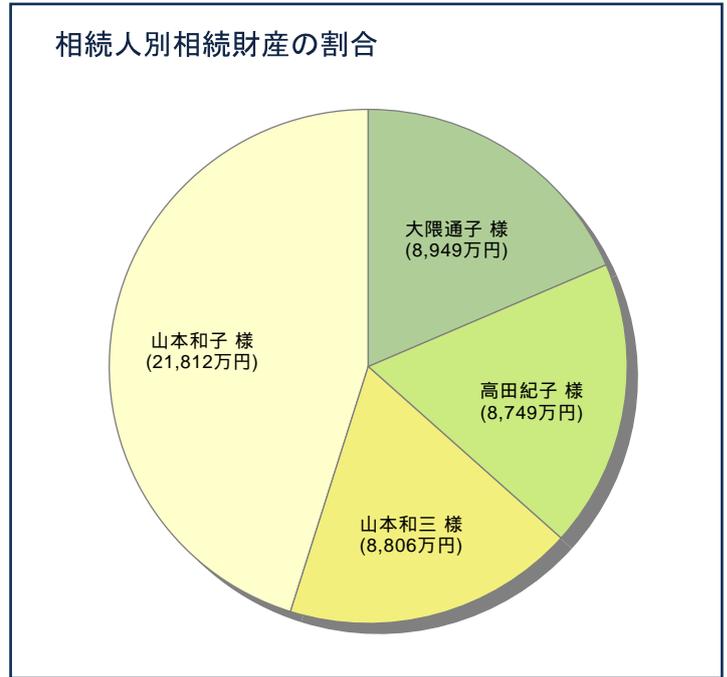
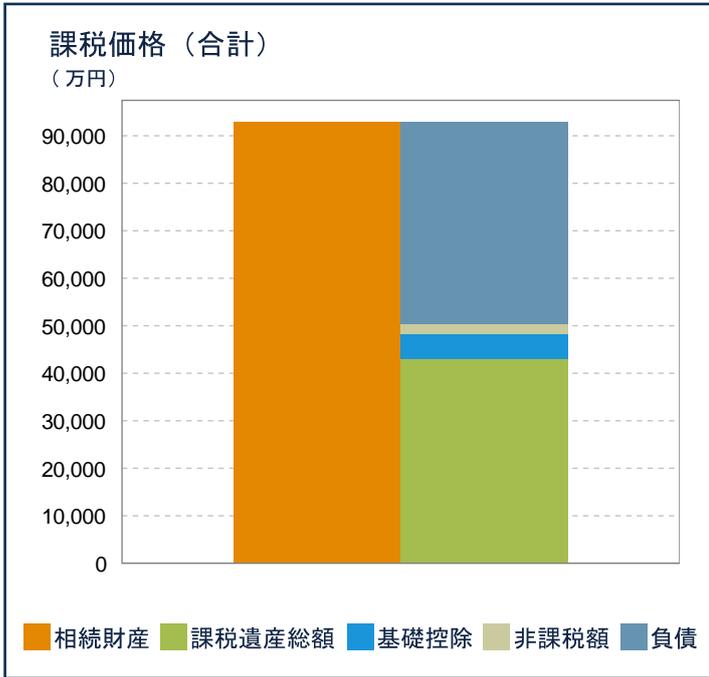
※相続人が法定相続人となっている資産については、法定相続割合で分割するものとします。

課税価格および相続税試算（対策後）～ 一次相続～

一次相続発生時期 6年後

1/1

対策後の一次相続の課税価格および相続税の試算結果を確認しましょう。



（単位：万円）

相続人等	合計	山本 和子 様	山本 和三 様	高田 紀子 様	大隈 通子 様
預貯金	5,496	2,748	916	916	916
有価証券	34,996	14,998	4,999	7,499	7,499
生命保険	2,664	2,664	0	0	0
年金保険	0	0	0	0	0
死亡退職金	0	0	0	0	0
不動産	17,985	8,484	3,844	2,828	2,828
自社株	4,000	0	4,000	0	0
その他資産	27,676	11,867	5,896	4,955	4,955
<b>相続財産合計</b>	<b>92,818</b>	<b>40,762</b>	<b>19,656</b>	<b>16,199</b>	<b>16,199</b>
借入金	42,500	16,950	10,850	7,450	7,250
葬儀費用	0	0	0	0	0
<b>負債合計</b>	<b>42,500</b>	<b>16,950</b>	<b>10,850</b>	<b>7,450</b>	<b>7,250</b>
生命保険金非課税額	2,000	2,000	0	0	0
死亡退職金非課税額	0	0	0	0	0
<b>非課税額合計</b>	<b>2,000</b>	<b>2,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>課税価格</b>	<b>48,317</b>	<b>21,812</b>	<b>8,806</b>	<b>8,749</b>	<b>8,949</b>
基礎控除	5,400				
<b>課税遺産総額</b>	<b>42,917</b>				
税額加算	0	0	0	0	0
<b>相続税額</b>	<b>11,294</b>	<b>5,098</b>	<b>2,058</b>	<b>2,045</b>	<b>2,091</b>
税額控除	5,098	5,098	0	0	0
<b>納付税額</b>	<b>6,195</b>	<b>0</b>	<b>2,058</b>	<b>2,045</b>	<b>2,091</b>
贈与税課税価格	0	0	0	0	0
基礎控除	0	0	0	0	0
<b>贈与税納付額</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

納税可能性分析（対策結果）

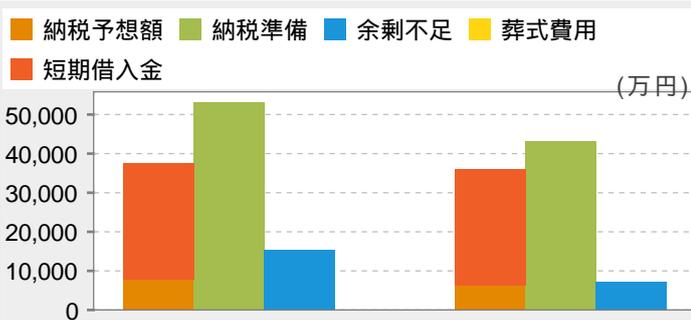
一次相続発生時期 6年後 1/2

対策後の各相続人の納税可能性は以下のとおりです。

▶分析結果

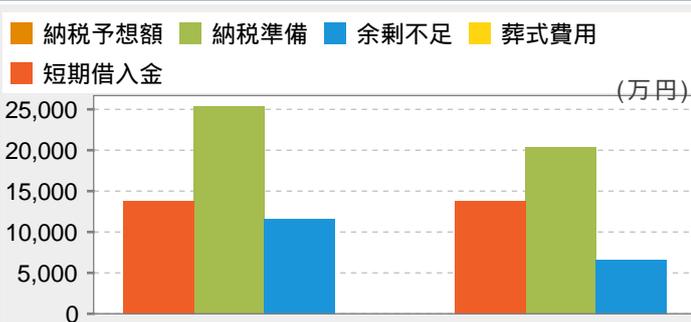
お持ちの金融資産だけでは、相続税の納税が難しいと予想されます。  
相続人の中に、相続税の納付が困難な方が発生すると予想されます。

合計



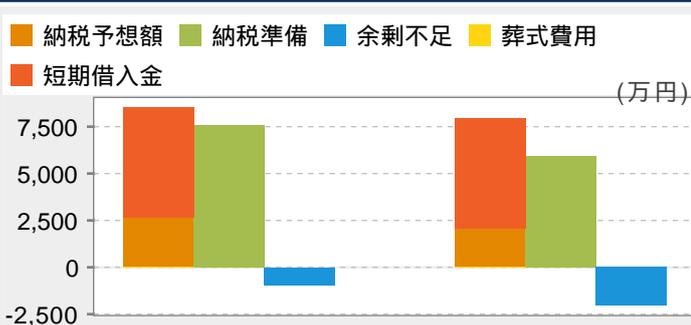
相続税納付額		
対策前 (上段)	7,925	
対策後 (下段)	6,195	
葬儀費用	0	納税準備資金
対策前 (上段)	0	53,156
対策後 (下段)	0	43,156
短期借入金	29,750	余剰不足
対策前 (上段)	29,750	15,481
対策後 (下段)	29,750	7,211

山本和子 様



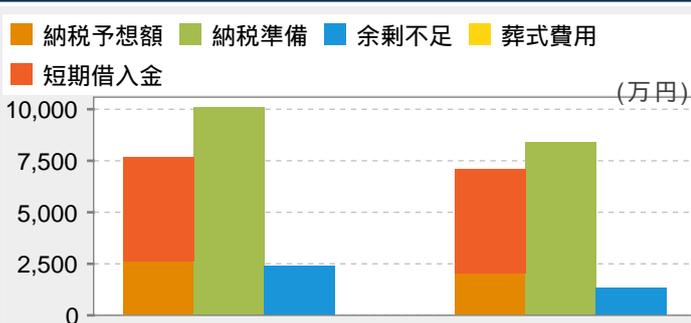
相続税納付額		
対策前 (上段)	0	
対策後 (下段)	0	
葬儀費用	0	納税準備資金
対策前 (上段)	0	25,410
対策後 (下段)	0	20,410
短期借入金	13,800	余剰不足
対策前 (上段)	13,800	11,610
対策後 (下段)	13,800	6,610

山本和三 様



相続税納付額		
対策前 (上段)	2,634	
対策後 (下段)	2,058	
葬儀費用	0	納税準備資金
対策前 (上段)	0	7,582
対策後 (下段)	0	5,915
短期借入金	5,900	余剰不足
対策前 (上段)	5,900	-952
対策後 (下段)	5,900	-2,043

高田紀子 様



相続税納付額		
対策前 (上段)	2,619	
対策後 (下段)	2,045	
葬儀費用	0	納税準備資金
対策前 (上段)	0	10,082
対策後 (下段)	0	8,415
短期借入金	5,050	余剰不足
対策前 (上段)	5,050	2,412
対策後 (下段)	5,050	1,320

納税可能性分析 (対策結果)

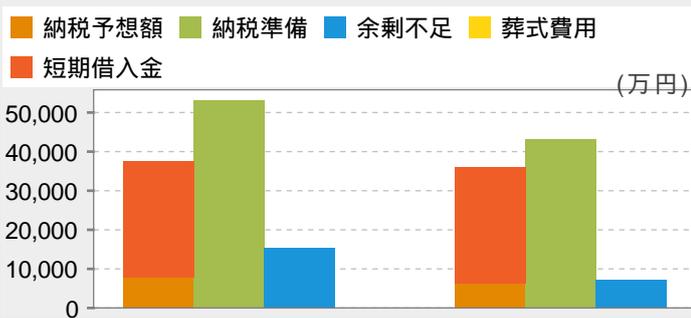
一次相続発生時期 6年後 2/2

対策後の各相続人の納税可能性は以下のとおりです。

▶分析結果

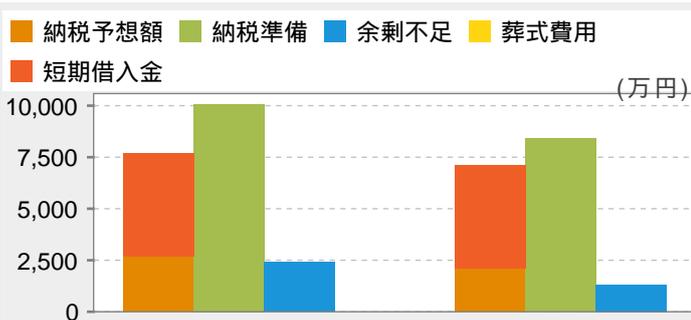
お持ちの金融資産だけでは、相続税の納税が難しいと予想されます。  
相続人の中に、相続税の納付が困難な方が発生すると予想されます。

合計



相続税納付額		
対策前 (上段)	7,925	
対策後 (下段)	6,195	
葬儀費用		
対策前 (上段)	0	
対策後 (下段)	0	
短期借入金		
対策前 (上段)	29,750	
対策後 (下段)	29,750	
納税準備資金		
対策前 (上段)	53,156	
対策後 (下段)	43,156	
余剰不足		
対策前 (上段)	15,481	
対策後 (下段)	7,211	

大隈通子 様



相続税納付額		
対策前 (上段)	2,670	
対策後 (下段)	2,091	
葬儀費用		
対策前 (上段)	0	
対策後 (下段)	0	
短期借入金		
対策前 (上段)	5,000	
対策後 (下段)	5,000	
納税準備資金		
対策前 (上段)	10,082	
対策後 (下段)	8,415	
余剰不足		
対策前 (上段)	2,411	
対策後 (下段)	1,323	

対策前 (上段)  
対策後 (下段)

相続税納付額		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
葬儀費用		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
短期借入金		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
納税準備資金		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
余剰不足		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		

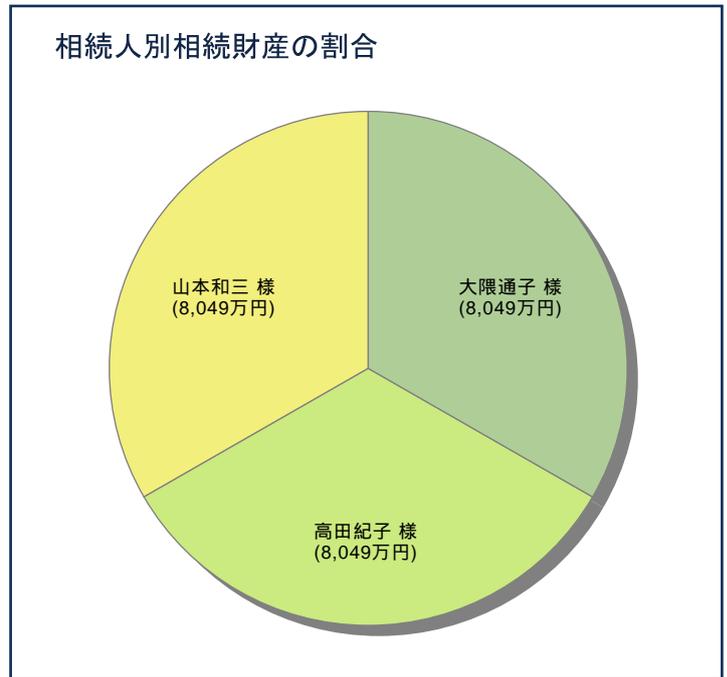
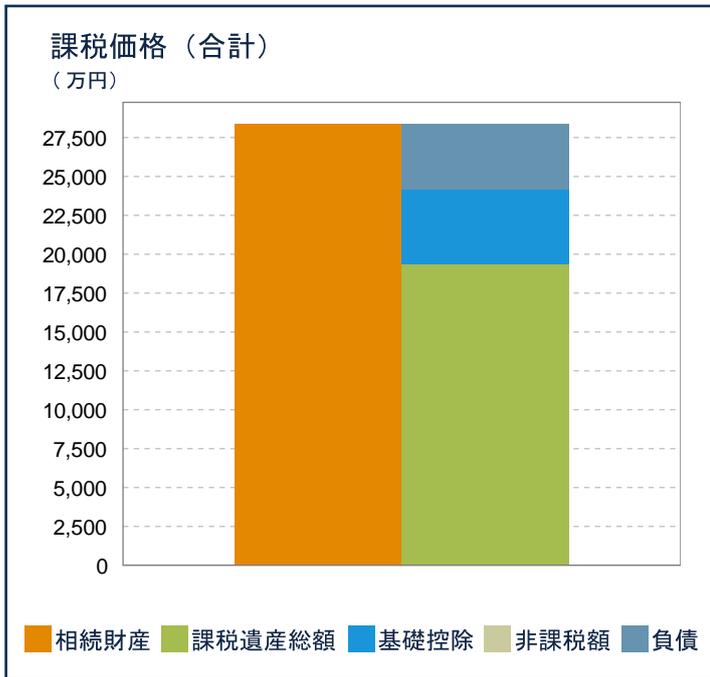
対策前 (上段)  
対策後 (下段)

相続税納付額		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
葬儀費用		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
短期借入金		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
納税準備資金		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		
余剰不足		
対策前 (上段)		
対策後 (下段)		

課税価格および相続税試算（対策後）～ 二次相続～

二次相続発生時期 10年後 1/1

対策後の二次相続の課税価格および相続税の試算結果を確認しましょう。



（単位：万円）

相続人等	合計	山本 和三 様	高田 紀子 様	大隈 通子 様
預貯金	1,782	594	594	594
有価証券	5,629	1,876	1,876	1,876
生命保険	585	195	195	195
年金保険	0	0	0	0
死亡退職金	0	0	0	0
不動産	8,484	2,828	2,828	2,828
自社株	0	0	0	0
その他資産	11,867	3,955	3,955	3,955
<b>相続財産合計</b>	<b>28,348</b>	<b>9,449</b>	<b>9,449</b>	<b>9,449</b>
借入金	4,200	1,400	1,400	1,400
葬儀費用	0	0	0	0
<b>負債合計</b>	<b>4,200</b>	<b>1,400</b>	<b>1,400</b>	<b>1,400</b>
生命保険金非課税額	0	0	0	0
死亡退職金非課税額	0	0	0	0
<b>非課税額合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>課税価格</b>	<b>24,148</b>	<b>8,049</b>	<b>8,049</b>	<b>8,049</b>
基礎控除	4,800			
<b>課税遺産総額</b>	<b>19,348</b>			
税額加算	0	0	0	0
<b>相続税額</b>	<b>3,704</b>	<b>1,234</b>	<b>1,234</b>	<b>1,234</b>
税額控除	0	0	0	0
<b>納付税額</b>	<b>3,704</b>	<b>1,234</b>	<b>1,234</b>	<b>1,234</b>
贈与税課税価格	0	0	0	0
基礎控除	0	0	0	0
<b>贈与税納付額</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

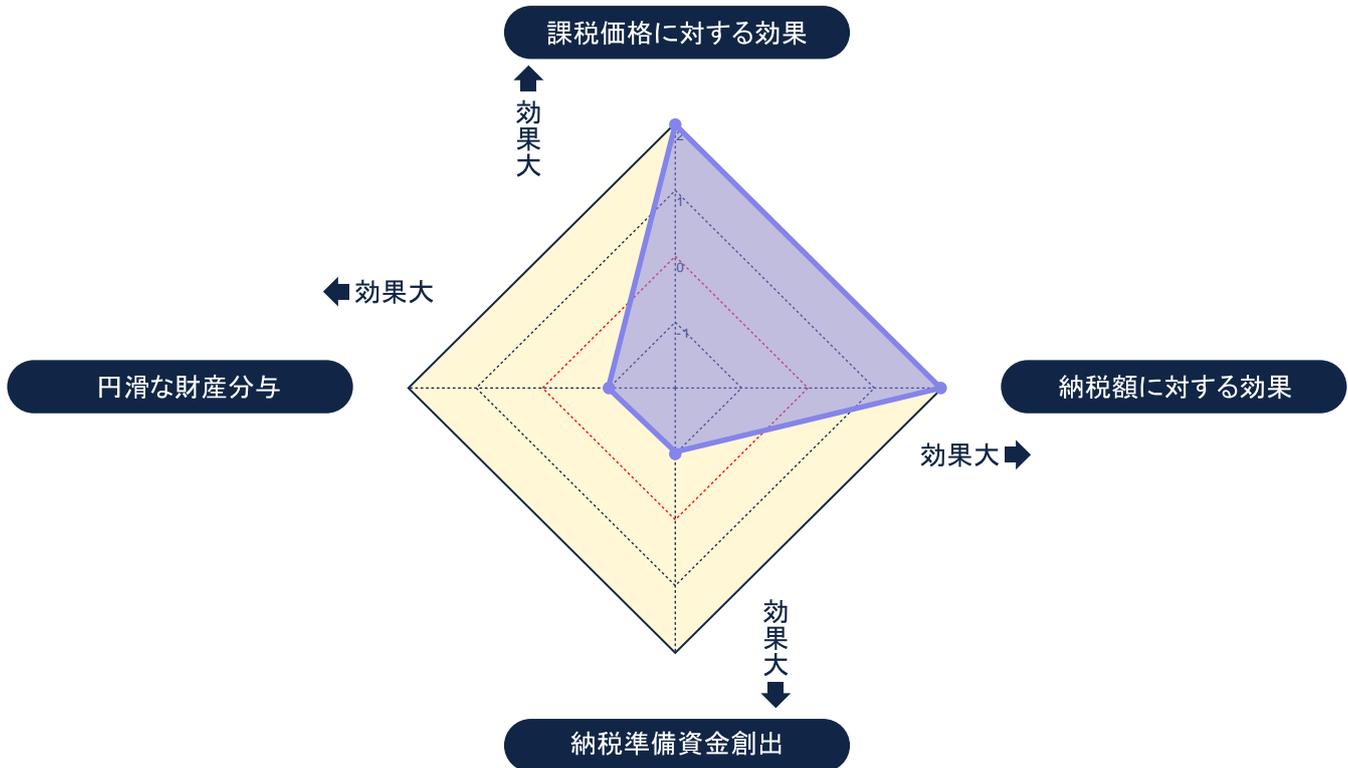
対策前後分析

一次相続発生時期 6年後

相続対策による効果を総合的に分析した結果は以下のとおりです。

総合効果比較チャート

お客さまが行った対策の効果を4つの視点から相対的に表示したチャートは以下のとおりです。



納税可能性総合分析

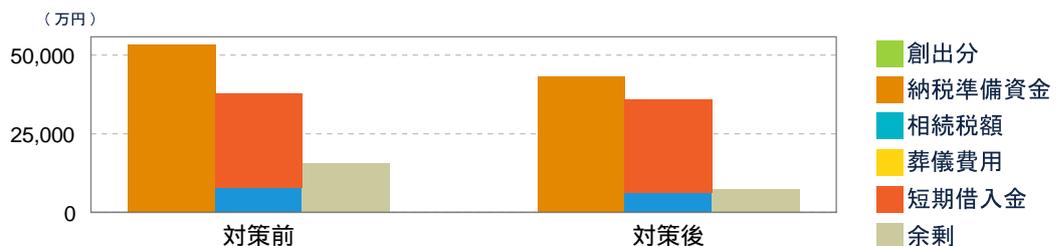
お客さまが行った対策後の納税可能性を分析した結果は以下のとおりです。

(単位：万円)

	①	②	③	④ = ② + ③ - ①
	課税遺産総額	相続税額等※	納税準備資金	納税準備資金創出
対策前	51,867	37,675	53,156	15,481
対策後	42,917	35,945	53,156	-10,000

※相続税額等の内訳 (対策前) ... 相続税額:7,925万円、短期借入金:29,750万円、葬儀費用:0万円  
 (対策後) ... 相続税額:6,195万円、短期借入金:29,750万円、葬儀費用:0万円

●納税可能性総合分析  
グラフ



▶分析結果 税務対策を行ったことにより、「課税価格に対する効果」「納税額に対する効果」に高い効果が期待されます。資産状況の変化や相続人情報の変更および税制改正などに対応するため、今後も定期的な対策の見直しをお勧めします。

不動産活用対策（新規購入）

一次相続発生時期 6年後 1/2

不動産を活用した相続対策には、（１）相続税課税価格の軽減対策、（２）贈与等を通じた財産の移転対策、（３）納税資金の確保対策、（４）円滑な財産分割対策 の４つの骨子があります。

▶不動産活用（新規購入）の効果と注意点

効果	<p> 不動産の相続税評価額は実勢価額の８割程度であり、現金等で不動産を購入することにより相続税の課税価格は軽減されることとなります。</p> <p> さらに、土地の上に賃貸物件を建設すると、土地は、 貸家建付地の評価＝自用地としての評価 × (1－借地権割合 × 借家権割合) となり、また、家屋も 建物の固定資産税評価額 × (1－借家権割合) となり、相続税の課税価格を引き下げることが可能です。</p> <p> 居住用又は事業用の小規模宅地の特例に該当すると、さらに課税価格を大幅に引き下げることが可能です。</p>
注意点	<p> 不動産の取得により課税価格は下がったが、短期的に納税準備資金が不足したり、財産の分与が難しくなることもあり、バランスある不動産対策を実行すべきです。</p>

▶不動産活用（新規購入）対策

お客さまが採用される対策は、以下のとおりです。

(単位：円)

対策	相続人	現状	対策後	面積 (㎡)	単価	取得価額	対策後 相続税評価	
		借地権割合	借家権割合	固定資産税評価額	倍数	相続税評価		
		所在場所等		財産年上昇率	賃貸割合			
1-1	法定相続人	-	貸家建付地 / 貸付事業用	275.67	-	50,796,060	7,794,605	
		70%	30%					
		東京都新宿区		0.0%	100%	7,794,605		
1-2	法定相続人	-	賃貸用	49.58	-	49,203,940	2,713,241	
			30%	5,753,391				
		東京都新宿区		0.0%	100%	2,713,241		
1-3	法定相続人	自己資金					100,000,000	100,000,000
		借入金		返済期間：	据置期間：			
				借入金利：				

▶不動産活用（新規購入）対策の効果

お客さまが行った不動産活用（新規購入）対策の効果は以下のとおりです。

(単位：万円)

課税価格に対する影響	税額に対する影響		納税準備資金創出	円滑な分割割合
	相続税	贈与税		
8,949	1,755	0	-10,000	-





## ご利用にあたってのご注意

- このシミュレーションは、信頼できると判断された出所から入手した各種統計データなどを使用し、一定の前提のもとで算出したものであり、その正確性・確実性を保証するものではありません。
- このシミュレーションにおけるモデルポートフォリオは、各アセットクラスの主要なインデックスの過去の実績および現在の状況等を参考に推計した値（期待収益率、標準偏差、相関係数）を用いていますが、これらの推計データに基づく将来の運用予測はあくまでも投資判断における目安に過ぎず、その正確性・完全性を保証するものではありません。
- このシミュレーションにおいて表示されるモデルポートフォリオは、お客さまのリスク許容度、投資期間等を基に株式会社キャピタル・アセット・プランニング独自の分類に従って算出された参考情報です。この結果によって特定の金融商品を推奨するものではありません。投資に関する最終決定はご自身でなさるようお願いします。
- シミュレーション結果、分析結果はあくまでも予想値であり、将来の運用成果を保証するものではありません。運用状況によっては元本割れのリスクもあります。なお、運用予測の数値には手数料、諸費用は考慮しておりません。
- ご検討にあたっては、必ず当該商品の「パンフレット」、「商品説明書」、「預金規定」、「ご契約のしおり・約款」、「契約概要」、「注意喚起情報」、「特別勘定のしおり」、「目論見書」をあわせてご覧下さい。また、お客さまが現在の資産構成を修正するために投資信託等の金融商品の購入、解約等を行う場合は、各種手数料等の費用を支払う必要と、当該金融商品への投資にかかる損失が確定される場合があることもご考慮下さい。
- このシミュレーションにおける自社株の評価は、被相続人の保有する株式の全てを一人の相続人が相続したと仮定して株価を計算しています。株式の評価方法の判定においては、被相続人の議決権割合等で判定を行っています。
- 本シミュレーションは株式会社キャピタル・アセット・プランニングが著作権を保有しております。許可なく、転用・販売することを固く禁じます。
- 本シミュレーションの資産分析、保険分析、税務分析の結果については、ファイナンシャルプランナー、税理士等の専門家にご相談下さい。尚、本システムで作成した資料については、税務申告に利用することは出来ません。

## INDEX

各アセットクラスのリスク・リターン・相関係数および過去の実績数値に利用している指数です。

### 【インデックス（指数名）】

国内短期	無担保コールレート・O/N 月平均/金利	日本銀行	2003年4月～2020年3月
国内債券	リフィニティブ国内債券インデックス *1	リフィニティブ	2003年4月～2020年3月
国内株式	TOPIX配当込み指数	東京証券取引所	2003年4月～2020年3月
外国短期	フェデラルファンズ (FF)・レート 月平均金利	FRB (米国連邦準備制度理事会)	2003年4月～2020年3月
外国債券	リフィニティブ外国債券インデックス *1 (除く日本、円ベース、ヘッジ無し)	リフィニティブ	2003年4月～2020年3月
外国株式	MSCI KOKUSAI (WORLD EX JAPAN) *2	MSCI	2003年4月～2020年3月
国内 REIT	東証REIT指数 (配当込み指数)	東京証券取引所	2003年4月～2020年3月
外国 REIT	MSCI World /REITs *2	MSCI	2003年4月～2020年3月
コモディティ	Reuters/Jefferies-CRB (Commodity Research Bureau) INDEX	Commodity Research Bureau	2003年4月～2020年3月
ヘッジファンド	TremontヘッジファンドIDX	CreditSuisse	2003年4月～2020年3月

\*1 リフィニティブ国内債券インデックスとリフィニティブ外国債券インデックスは、リフィニティブ債券インデックスを(株)キャピタル・アセット・プランニングが加工したものです。

\*2 MSCI指数については、(株)キャピタル・アセット・プランニングが円ベースの利回りを計算します。