

ケーススタディ File8

低コストで大きな効果を得られる有効活用

一 税務と賃貸経営の2軸で考える一

佐藤 雄樹

株式会社Next BRANDING代表取締役

【さとう・ゆうき】 財関係不動産仲介会社で約6年半、上場企業や富裕層向けの不動産コンサルティングサービスをはじめ、会社更生、民事再生等の不良債権処理に従事。2011年(株)brands、2020年(株)Next BRANDINGを設立し、相続コンサルティングに特化したコンサルティングを提供。公認不動産コンサルティングマスター（相続対策専門士・不動産エバリュエーション専門士）、(一社)東京都相続相談センター理事。

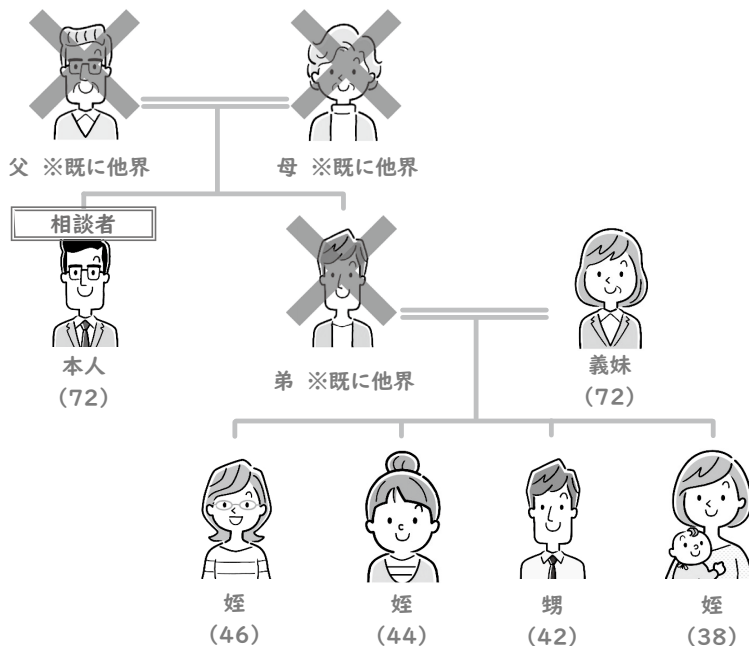
●甥姪の相続税の負担を減らしたい

親しくしている税理士法人からのご紹介で、相続コンサルティング契約を希望されていらっしゃるお客様は、現在72歳。既に他界されたお父様の強い意志として創業された印刷会社の経営状態の実態は酷いものでした。それでも、斜陽産業である印刷業であることから、相談者は、なりふり構わず、死に物狂いで働き詰めだったこともあり、それなりのまとまった財産を築くことができました。しかしながら、無理がたたったのか、10年前に大病を患い、取引先に迷惑をかけ

ることもできないため、会社を清算することとなりました。お父様が他界されてから、ずっと突っ走ってきたことから、結婚もせず、おひとり様。仲の良かった弟さんはお父様を追うかのように半年後に他界されてしまったため、自身に相続が発生した時の相続人（推定相続人）は、弟さんの4人のお子さん（相談者からすると甥姪）でした。

相談者の財産構成としては、お父様から相続し、印刷会社の事務所として利用していた築40年超の借地権付き建物に加え、リーマンショックの際に、不動産会社の方からバルクで購入された自宅付近の区分マン

図1 関係図と現状の資産



【現状の資産／税務上】

① 現預金	3,000万円
② 有価証券	2億5,000万円
③ 土地・借地権	2億 円
④ 家屋	8,000万円
⑤ 葬儀費用	▲ 500万円
【純資産】	約5億5,500万円

【相続税】

約1億6,000万円
※ 実効税率:約28%