

# コスモス通信



通信の語源 ～通い合って信頼を深める～  
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。



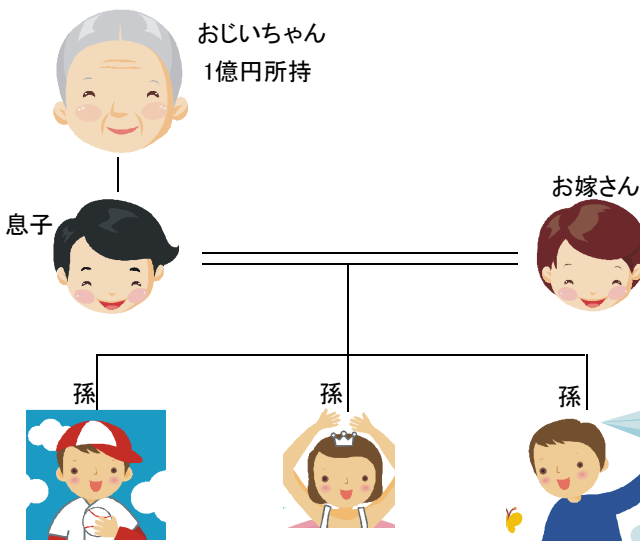
青山の街のことを**ブログ**に書いています！是非ご覧ください！

会社のホームページから又は <http://ameblo.jp/cosmosfudousankanri/> にアクセス！

## 相続対策 Part 5 相続財産の分散 ～生前贈与を活用し、財産を分散、相続税を圧縮する～

生前贈与とは・・・生きている間に贈与を行うこと ※遺贈・・・遺言で相続人以外の第三者に贈与すること  
贈与・・・あげる側 誰でもOK もらう側 子供、孫、配偶者、他人、こちらも誰にあげてもOK  
もらう側は、もらった金額に応じて、贈与税を支払わなければならない。  
但し、1年間 110万円の基礎控除がある⇒**110万円までもらっても贈与税がかからない！**

この基礎控除を利用して、長期間、少しずつ、たくさんの人に贈与をすることで、相続財産を軽くし、財産を少ない税負担で、次の世代へ継承することができます



おじいちゃんが、息子、お嫁さん、孫三人に年間100万円、10年間あげ続けた



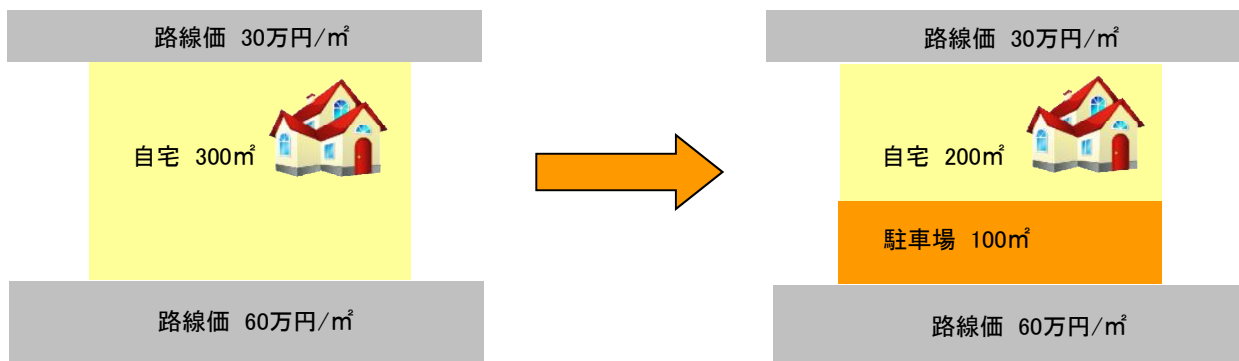
5人 × 100万円 × 10年間 = 5,000万円  
**5,000万円が税金がかからず、贈与出来た！**  
**相続財産が5,000万円となり、基礎控除で相続税も無し**

もし贈与していなかった場合、1億円が相続財産となり、相続税がかかることに、、、

**※注意！** 贈与の仕方、受け取った側のお金の管理方法などにより、上記に該当せず、贈与税がかかってくる場合もあるため、行う場合はお付き合いのある税理士、または弊社にご確認下さい。

## 番外編 ～土地の利用形態の変更による評価の引下げ～

その土地の利用形態を変更、分割させることで、その土地の評価額を下げることで、相続税がさがります。



上記の場合の路線価  
 $(60万円 + 30万円 \times 0.03) \times 300㎡ = 1億8,270万円$

自宅部分  $30万円 \times 200㎡ = 6,000万円$  合計 **1億2,000万円**  
駐車場部分  $60万円 \times 100㎡ = 6,000万円$  **6,270万円下がった！**

二方路線(2つ道路に面している)のため、評価が更に高い → 利用形態を変えることで、それぞれの路線の単価で計算ができる

※駐車場に利用形態を変更した場合、その駐車場の部分は固定資産税の軽減措置を受けられなくなります。



〒107-0062 港区南青山2丁目2番15号 ウィン青山615J号室  
コスモス不動産管理株式会社 担当 高野 電話03-6447-2103 FAX03-6447-2105  
ホームページ <http://www.tenpo-aoyama.jp> メール [info@tenpo-aoyama.jp](mailto:info@tenpo-aoyama.jp)

皆様からのご意見、ご感想が私の何よりの励みです！何かございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。