



NPO(特定非営利活動) 法人
相続アドバイザー協議会®



相続対策の本質は“財産の分け方”にあり

相続対策の本質でもある“分け方”はお客様ご家族を中心にした相続サイクル＋財産の多面的分析＋時間軸分析を理解することが重要なポイント

株式会社シナジープラス
代表取締役 亀島淳一



亀島 淳一 かめしま じゅんいち

株式会社シナジープラス 代表取締役

一般社団法人 全国幸せ相続計画ネットワーク 代表理事

身内の相続トラブルをきっかけに、家族をもめさせない「財産の分け方」に特化した相続コンサルティングを開始。

全国を回り各界の専門家に学ぶ中で、“円満相続”を語る専門家は多いが、もめさせないための具体的な方法論が体系化されていない課題を認識する。その後、10年以上、研究と実践を重ね、相続で“家族をもめさせない”ための独自の「相続計画理論」を確立。地主層を中心に年間140件超の相談を受け、精緻な生前対策を提案している。

また、理論を実務化するため従来のシステムにはない相続計画システムを自社開発し、特許を取得。相続人の納得感や満足感を得られやすい仕組みとして、全国の専門家から高い支持を得ている。

【資格】

- 上級相続アドバイザー □相続診断士
- CCIM/米国商業不動産投資顧問
- CPM®/米国不動産経営管理士
- 証券外務員一種
- 2級フィナンシャルプランニング技能士

【公認】

- (一社)相続診断協会 認定教育機関

本日の内容

時 間	内 容
13:00 ～ 14:30	相続対策の三本柱と現状
	なぜ争続対策が難しいのか／争続対策の本質
	争続になりやすい家族／相続でもめる3つの理由
	相続で家族をもめさせない方法／相続サイクルの理解がポイント
	根拠ある分割提案を可能にする生前対策コンサルティングノウハウ～事例をもとに～
	まとめ・最後に



相続対策の三本柱 「節税対策・納税資金対策・争続対策」 と現状

幸せ相続計画[®]

相続対策の3つの柱と現状

① 節税対策

- 贈与税の非課税枠を活用
- 生前贈与による財産移転(暦年贈与、相続時精算課税制度)
- 配偶者控除の最大限活用
- 小規模宅地等の特例(自宅・事業用地の評価減)
- 生命保険の非課税枠(500万円 × 法定相続人)
- 不動産の活用(貸家建付地・賃貸併用住宅等による評価減)
- 相続税評価額の低い資産への組み替え

など

相続対策の3つの柱と現状

②納税資金対策

- 生命保険の加入(死亡保険金で納税資金を確保)
- 預貯金の確保(相続人の納税用に準備)
- 生前売却による換金(遊休不動産・有価証券)
- 不動産の一部売却や処分の事前検討

【番外編】

- ノンバクを利用した海外PBでの納税資金運用

など

相続対策の3つの柱と現状

③ 争続対策

- 公正証書遺言の作成(争いを防ぐ基本)
- 遺言執行者の指定(中立者を置く)
- 家族信託の活用(認知症対策、受益権分配など)
- 不動産の対策(共有回避、生前の分筆、法人化など)
- 遺留分の対応(遺留分侵害を避ける遺言設計)
- 成年後見制度や任意後見契約の利用

など

相続対策の3つの柱と現状

【3つの柱】

【現状】

①節税対策

対応できている

②納税資金対策

対応できている

③争続対策

曖昧(手続きはできているが・・・)

 差別化ポイント！



なぜ争続対策が難しいのか

幸せ相続計画[®]

争続対策が難しい理由

- ① 財産の分け方の明確な根拠を示すのが難しい
- ② 「こう分けましょう」と提案する
ノウハウ不足
- ③ 法務・税務だけでは完結しない領域
- ④ 公平感・納得感など感情が影響

相続争いになったケース

節税対策OK、納税資金対策OK
でも・・・家族はもめた





争続対策の本質

幸せ相続計画[®]

争続対策の本質



争続対策とは・・・

「家族がもめない財産の分け方
(納得感のある)」を提示すること

相続争いは、**節税や納税資金対策だけ
では防げない**

財産の分け方＝遺産分割とは

民法の規定(遺産分割)を考察

民法906条

遺産の分割は、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮してこれをする。

遺産分割：民法の規定を考察

	法律上の文言	実務的要素	実務的ポイント
①	遺産の種類及び性質	・相続財産の種類、性質（利用区分）	■ 流動性、収益性、利用状況など
②	各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況	・各相続人の生活状況、将来設計（個別事情）	■ ライフステージ、健康状態、収入など相続人ごとの生活実態
③	その他一切の事情	・相続財産の価額 ・公平性を確保するための諸事情	■ 税法上の評価額、時価、分割適性を考慮 ■ 被相続人の意思、寄与分、特別受益、家族関係など

争続対策に必要な要素

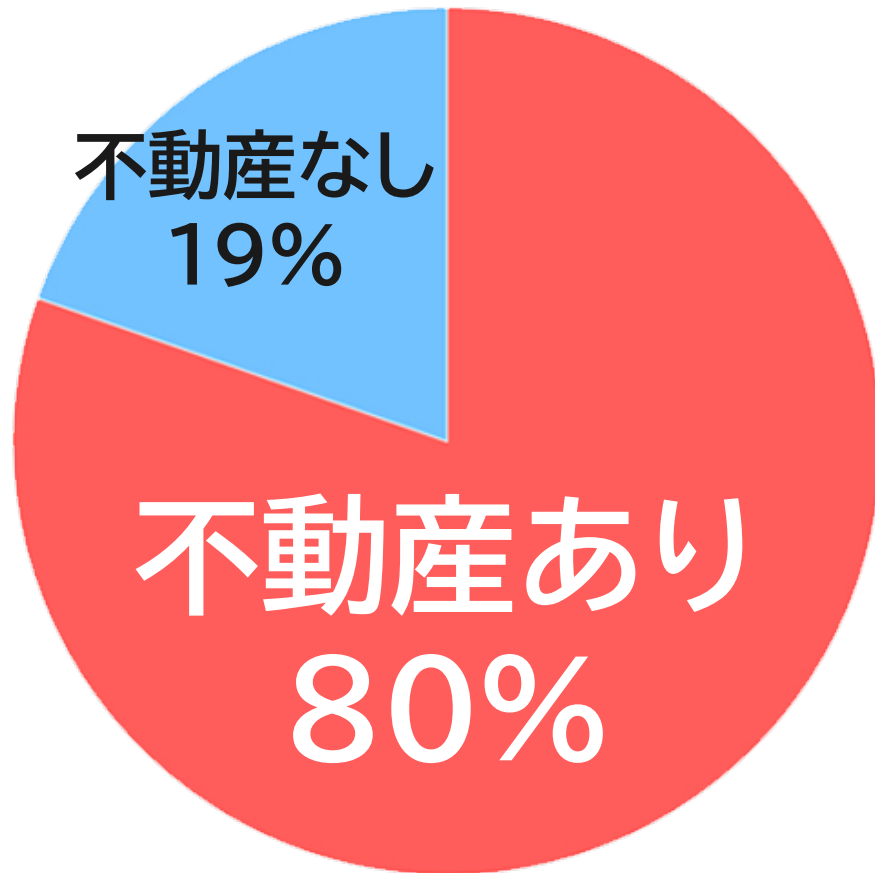
①	公平感・納得感	<ul style="list-style-type: none">・相続人ごとの取り分が合理的か・形式的な「平等」ではなく、実質的なバランス
②	相続人の将来の 安心感・生活保障	<ul style="list-style-type: none">・各相続人のライフプラン(生活費・老後資金)を踏まえた分け方・「もらった後に困らない」ことの確認
③	実行可能性	<ul style="list-style-type: none">・納税資金が確保できるか・不動産など分けにくい財産をどう扱うか
④	被相続人の意思尊重	<ul style="list-style-type: none">・生前の希望を尊重・数値化された根拠から納得感を補強
⑤	家族間の納得形成	「なぜその分け方なのか」を数値・グラフ・シミュレーションで可視化



相続が争続になりやすい家族

幸せ相続計画[®]

争続に発展しやすいのは不動産所有者



- お金と違い、不動産は公平に分けるのが難しい
- 不動産は価値がわかりにくい

【遺産分割事件のうち認容・調停成立件数(「分割をしない」を除く)
遺産の内容別遺産の価額別／令和5年度司法統計年報】(裁判所)



相続でもめる3つの理由

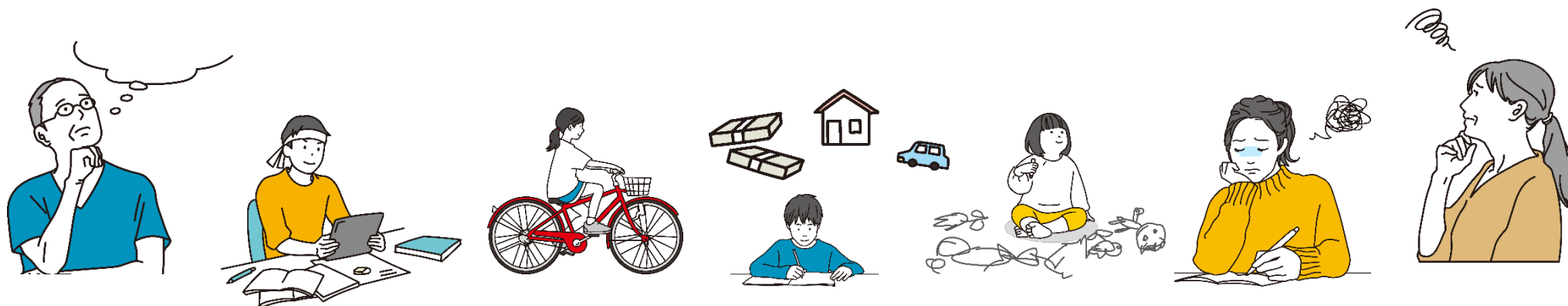
①「相続人の漠然とした将来の不安」

幸せ相続計画[®]

もめる理由その①【漠然とした将来不安】

子供たちが財産の分け方でもめる

- ➡ 漠然とした将来の(経済的な)不安
(将来お金がいくら不足するのか、わからない…)
- ➡ 相続の時 少しでも多くほしいという心理
(子供が居ないと親戚が登場すること…)



もめる理由その①【漠然とした将来不安】

遺された配偶者の負担をめぐりもめる
相続後、遺された配偶者に十分な収入がない
(=生活資金に不安がある)と、子どもたちの間
で、誰がどのくらい負担するかが問題になる。

介護負担 ➡ 身の上の介護 + **経済負担**

＊介護は急に始まることもあるので注意が必要



もめる理由その①【漠然とした将来不安】

課題解決のポイント

子ども・孫世代が安心して暮らせる
未来をどう描くか



相続でもめる3つの理由

②「引き継ぐと負担になる財産」

幸せ相続計画[®]

もめる理由その②【負担になる財産】

財産の管理や負担をめぐる 意見の違いでもめる

要注意

固定資産税が高い
管理が大変（自主管理）
収益は少ない

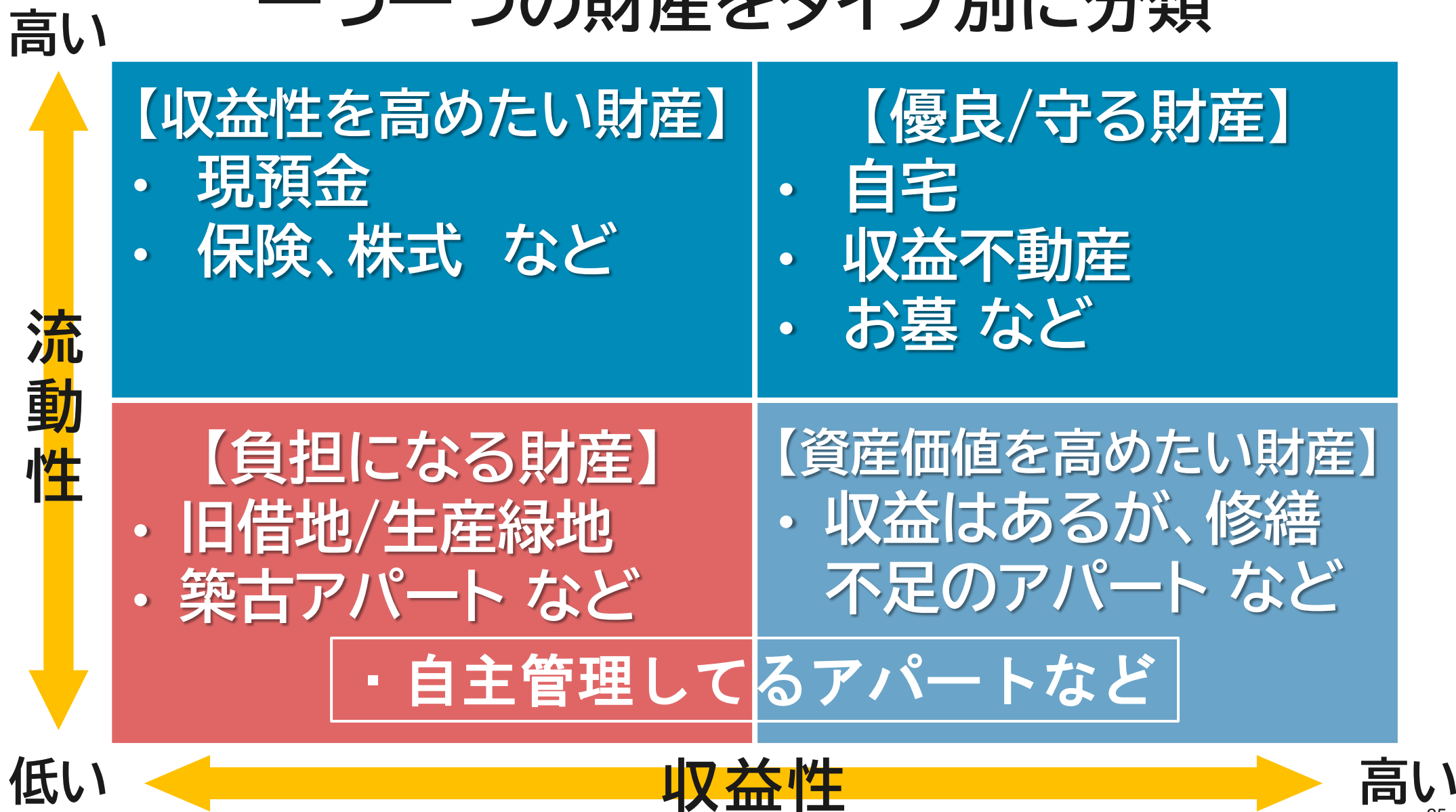


そのまま相続すると
重荷になる可能性大！
対策が必要！

優良な財産を失う原因にも！

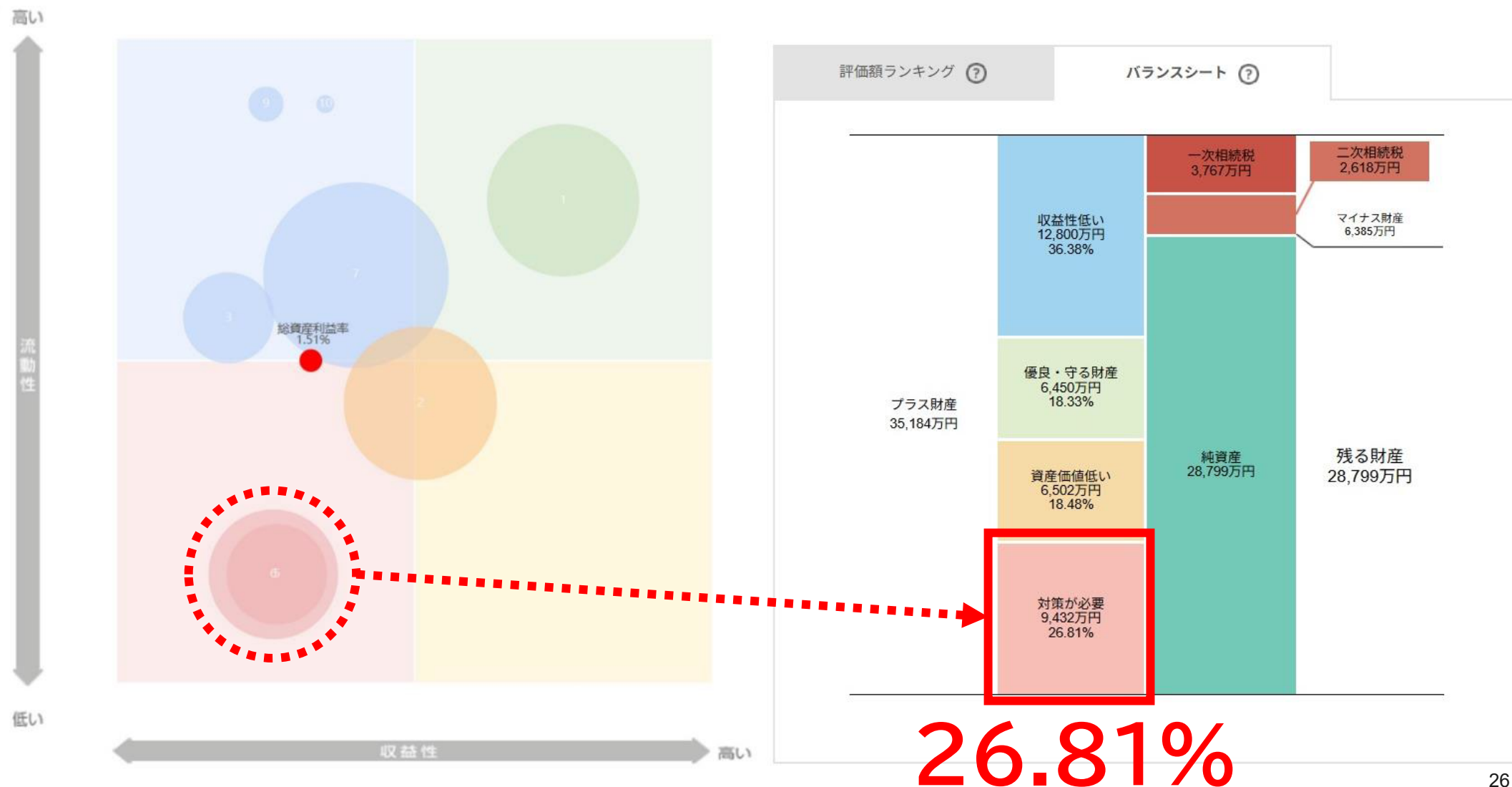
もめる理由その②【重荷になる財産】

一つ一つの財産をタイプ別に分類



もめる理由その②【負担になる財産】

全体で負担になる財産比率の確認が重要



もめる理由その②【負担になる財産】

課題解決のポイント

価値が低く、負担ばかりかかる財産
をどう整理・活用するか



相続でもめる3つの理由

③「相続税で優良財産が減る」

幸せ相続計画[®]

もめる理由その③【相続で優良財産が減る】

税負担や公平感をめぐる不満でもめる

【相続税のルール】

相続発生後、10ヶ月以内に現金で納付

相続税の納税資金が足りないと・・・？

よくある例：不動産はあるけど、現預金は少ない



流動性が高い＝優良な(手放したくない)財産
を売却して納税資金に・・・

もめる理由その③【相続税で優良財産が減る】

課税遺産総額

課税価格の合計額(生命保

相続税額・負担率

相続人	相続税評価額
本人 配偶者 (70)	7,400万円
長男 (50)	14,000万円
次男 (48)	13,400万円

納税資金過不足額

現預金 (債権を除く)	1,000万円
保険	0万円
有価証券 (自社株を除く)	200万円
金融資産合計	1,200万円
一次相続	5,939万円
二次相続	388万円
相続税総額	6,327万円
(千円の位を四捨五入し、1万円単位で表示しています)	
納税資金過不足額	△5,127万円

納税資金過不足額

現預金 (債権を除く)	1,000万円
----------------	---------

負担率	納税資金過不足額
0.00%	1,000万円
51.68%	△2,870万円
48.32%	△2,870万円

二次相続を踏

二次相続が判

納税資金不足

もめる理由その③【相続税で優良財産が減る】

赤枠の財産は
整理しにくい

相続税の負担額
を把握し、早め
に対策を検討
(時間を味方に)



もめる理由その③【相続税で優良財産が減る】

ご注意！変わる相続税額

令和7年 公示地価の変動率※()内は令和6年度

	住宅地	商業地	工業地
全国	2.1% (2.0%)	3.9% (3.1%)	4.8% (4.2%)
東京都	5.7% (4.1%)	10.4% (6.3%)	7.8% (4.8%)

数年前の相続税試算は役に立たない可能性あり

もめる理由その③【相続税で優良財産が減る】

課題解決のポイント

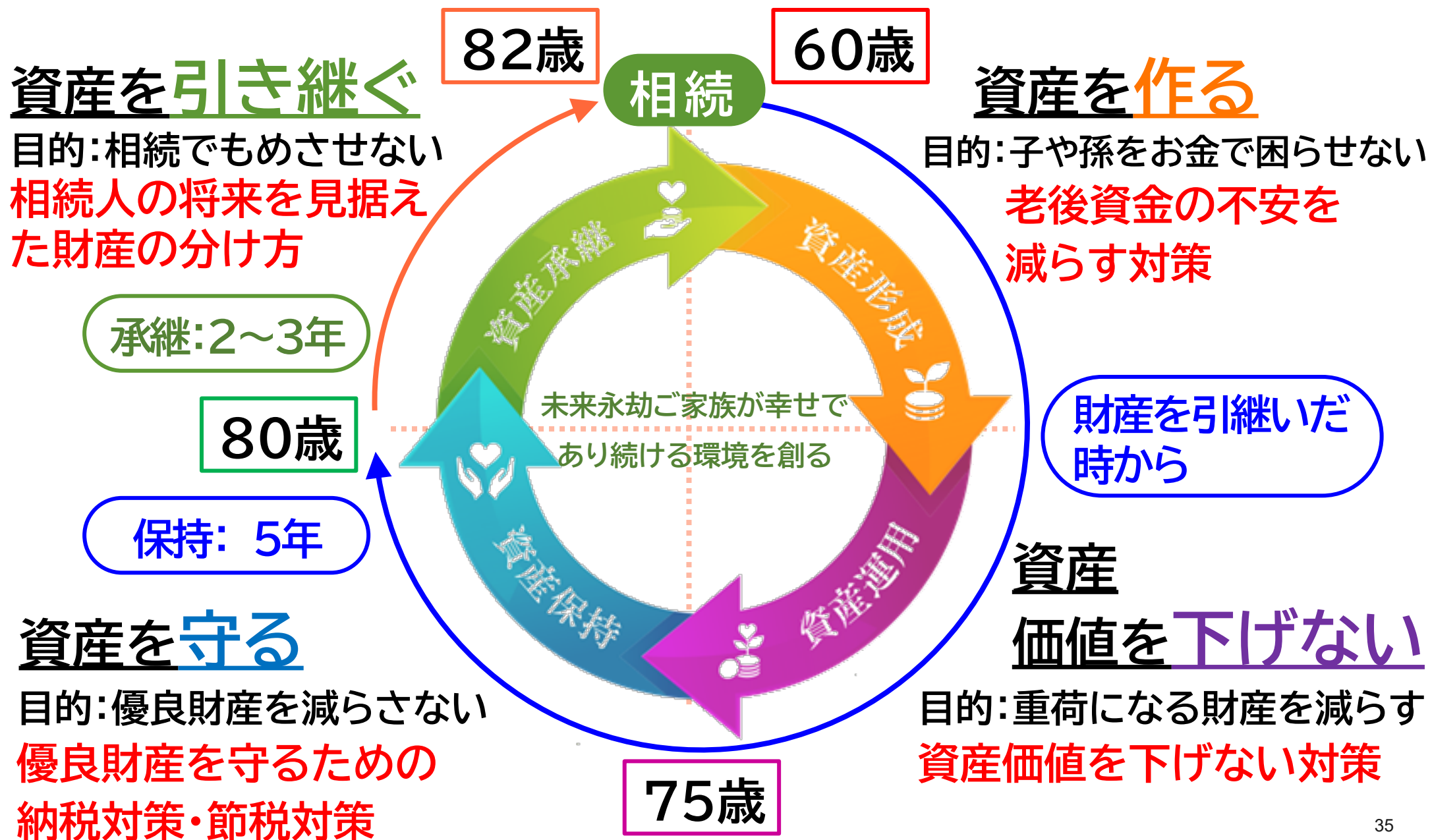
財産を守るために、どのような
納税対策・節税対策を備えるか



相続で家族をもめさせない方法 ～もめる3つの課題を解決～ 相続サイクルの理解がポイント

幸せ相続計画[®]

鍵となる相続サイクルの全体最適



得意分野が分断され部分最適にとどまる

相続

【目的】相続で家族をもめさせない

【計画】相続人の将来を見据えた財産の分け方

手段	プレイヤー
<ul style="list-style-type: none"> ・相続税計算・遺言書 ・身元保証・家族信託 ・死後事務委任契約 ・後見制度・死因贈与 ・遺贈寄付 	税理士 司法書士 弁護士 行政書士

【目的】子や孫を将来お金で困らせない

【計画】老後資金の不安を減らす

プレイヤー	手段
アパートメーカー 投資用不動産会社 証券会社 生命保険会社	<ul style="list-style-type: none"> ・アパート建築 ・収益不動産 ・株式投資・債券 ・養老保険・年金保険 ・外貨保険・変額保険

【目的】相続税で優良財産を減らさない

【計画】優良財産を守るための納税・節税対策

手段	プレイヤー
<ul style="list-style-type: none"> ・贈与・養子縁組 ・法人化 ・納税対策 	税理士 アパートメーカー 生命保険会社
<ul style="list-style-type: none"> ・アパート建築 ・不動産小口化商品 	
<ul style="list-style-type: none"> ・終身保険 	

【目的】資産価値(収益)を下げない

【計画】負の財産を見直し、価値を下げない

プレイヤー	手段
不動産管理会社 証券会社 リフォーム会社	<ul style="list-style-type: none"> ・収益管理 (空室対策・家賃向上) ・建物管理(修繕計画) ・財産管理 (ポートフォリオ最適化) ・リフォーム ・外壁塗装

未来永劫ご家族が幸せで
あり続ける環境を創る

相続サイクルの全体最適で家族をもめさせない方法

①ライフプランを考える(子や孫を将来お金で困らせない)

将来お金で困る家族が出ないように

②財産の価値を多面的に分析する(資産価値を下げない)

相続税評価額だけで考えない
対策が必要な負担になる財産を放っておかない

③納税資金の準備と必要な節税(相続税で優良財産を減らさない)

納税資金を準備できたら節税まで検討
事前準備(生前契約・事務委任・任意後見)検討／子供の負担減

親が分け方を決めておく(相続で家族をもめさせない)

分け方が決まったら、遺言書や家族信託に





根拠ある分割提案を可能にする 生前対策コンサルティングノウハウ ～事例をもとに～

幸 せ 相 続 計 画[®]

生前対策コンサルティングノウハウ

課題を可視化し、全体最適の提案を考える

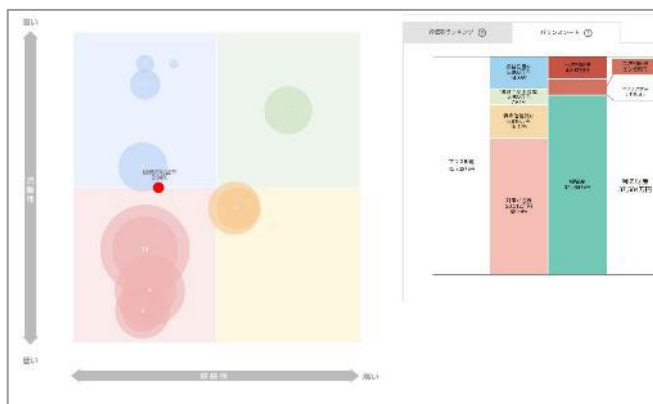
1

2

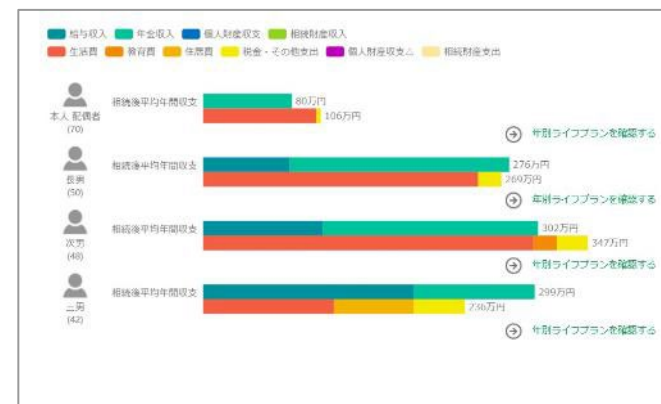
3



相続税の試算 納税資金の確認



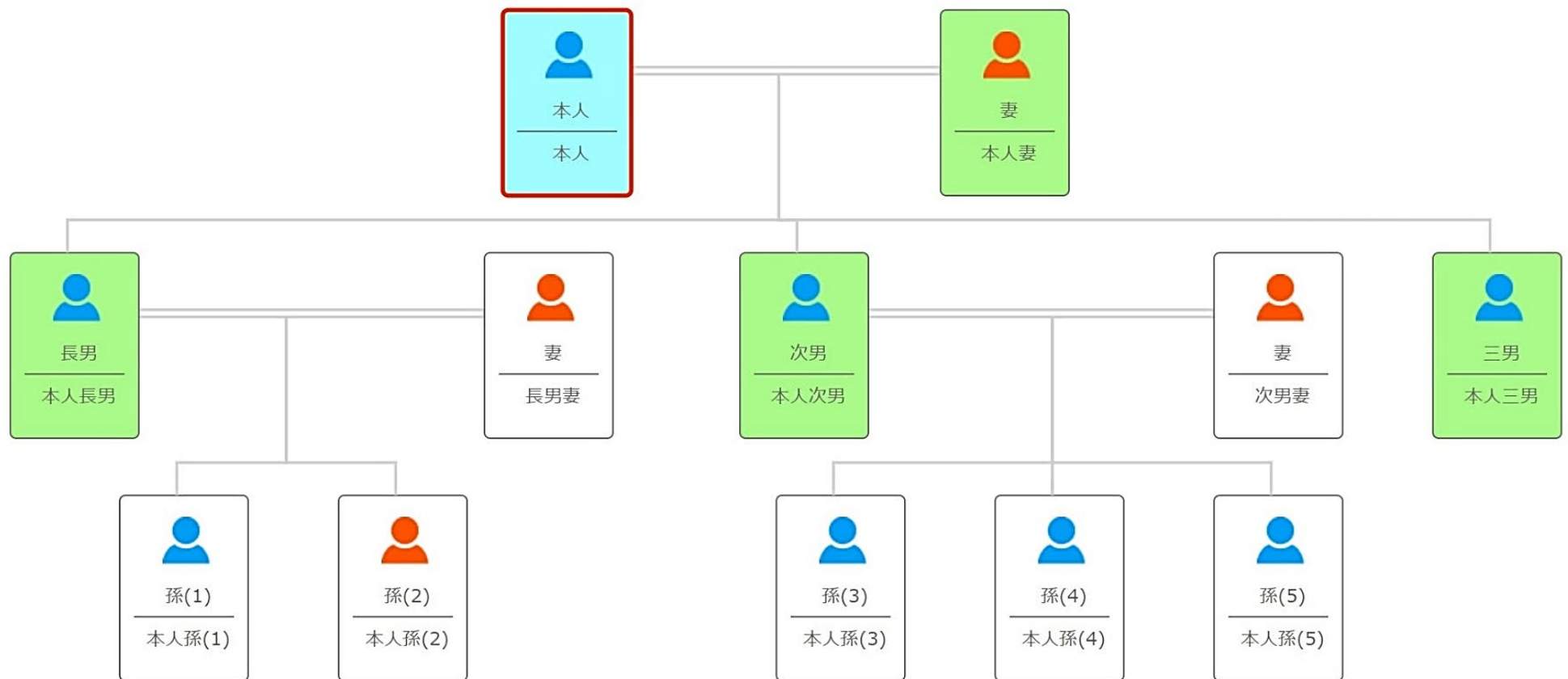
財産・BSの見える化 価値の分析



相続人世帯の ライフプラン分析

財産分割シミュレーション

家族構成(夫・妻・子3人・孫5人)



遺産総額の把握

相続税評価額

区分	種類	細目	相続税評価額
プラス財産	不動産	土地	201,720,000円
		建物	32,500,000円
	現預金		10,000,000円
	有価証券		2,000,000円
	保険		0円
マイナス財産	債務		0円
	合計(B)		△0円
	(A) - (B) = 正味の遺産総額(C)		246,220,000円

債務はなく正味の財産が2億4,622万円

債務はなく正味の財産が2億4,622万円

年間収支は443万円(一見問題ない)

年間収支

年間収入	年間支出	年間収支(税引前CF)
7,140,000円	△2,704,554円	4,435,446円

相続税額の把握 資産保持(優良財産を減らさない)



法定相続分での相続税額 (一次相続分)

相続税額・負担率

相続人	相続税評価額	分配率	相続税額	相続税負担率
妻 (70)	12,311万円	50%	0万円	0%
長男 (50)	4,103万円	16.66%	584万円	33.33%
次男 (48)	4,103万円	16.66%	584万円	33.33%
三男 (42)	4,103万円	16.66%	584万円	33.33%

金融資産1,200万円 (現預金・保険・有価証券)

現預金	1,000万円
保険	0万円
有価証券	200万円
金融資産合計	1,200万円

二次相続を踏まえた 相続税額2,729万円

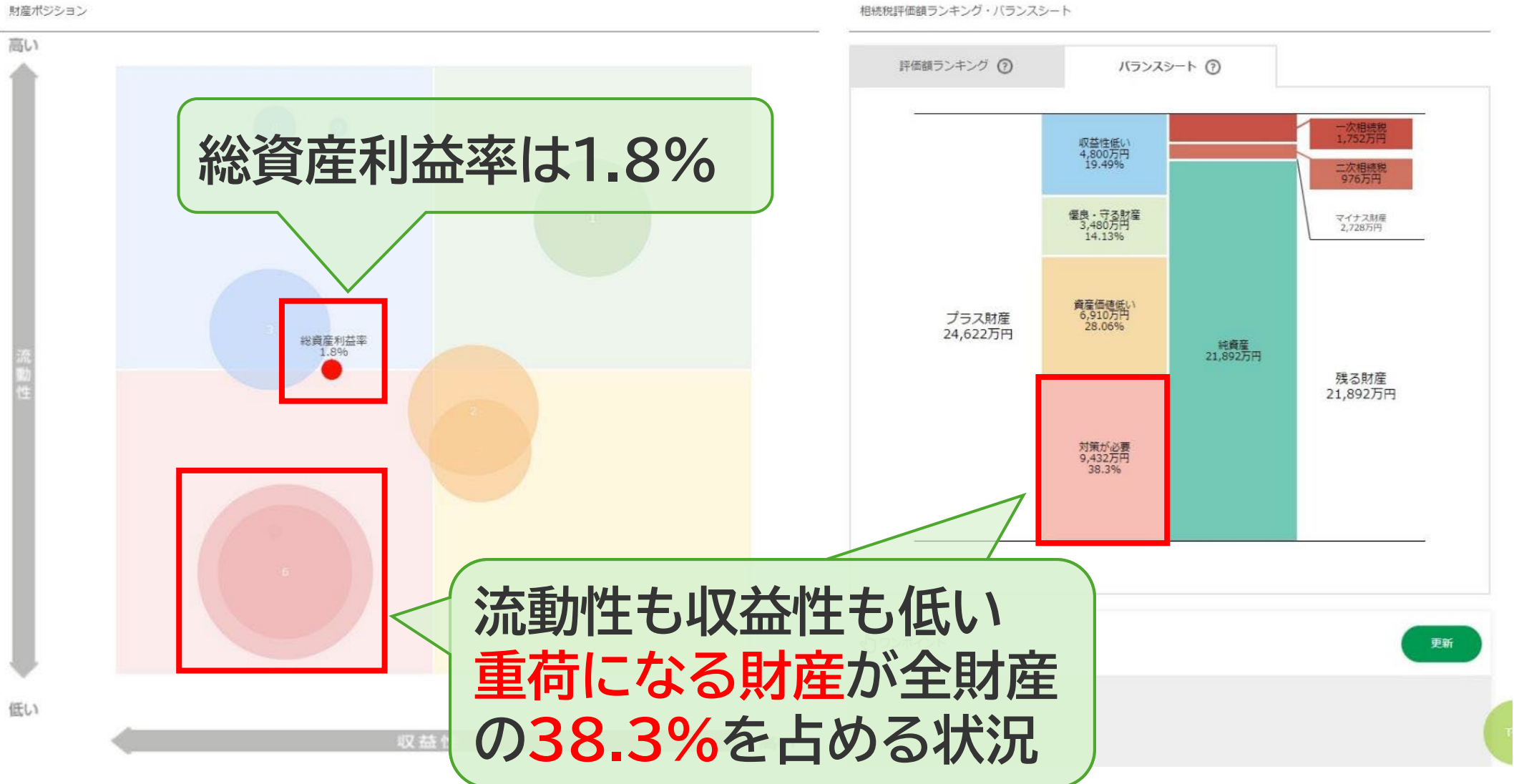
一次相続	1,752万円
二次相続	976万円
相続税総額	2,729万円

納税資金過不足額	△1,529万円
----------	----------

二次相続まで勘案すると**1,529万円の納税資金不足**が判明(金融資産額－相続税額)



財産価値の把握 資産運用(資産価値を下げない)



ライフプランの把握 資産形成(子や孫をお金で困らせない)



家族情報

遺産総額

相続税額

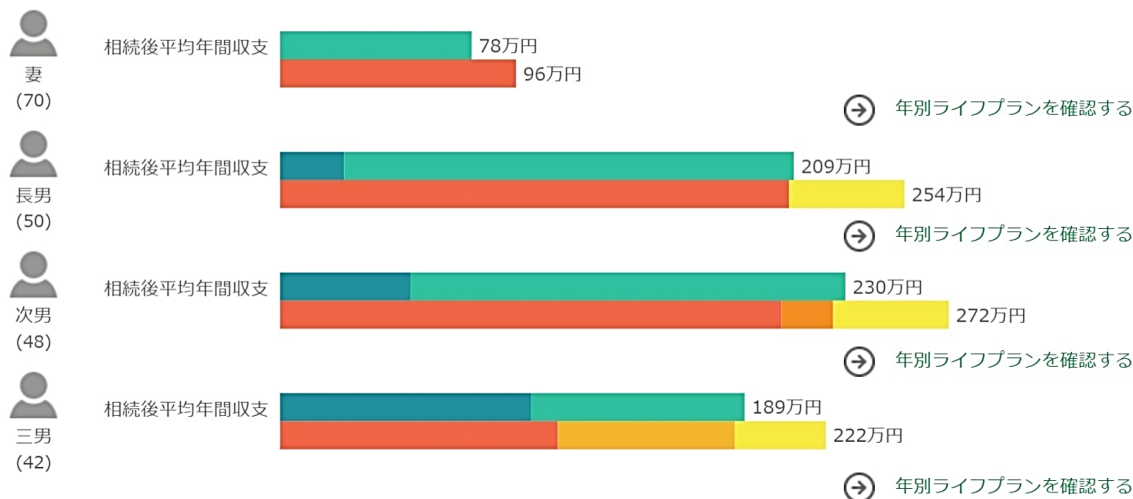
財産ポジション

相続人各世帯の平均年間収支が
マイナスとなることが判明

相続が 10 年後* に発生すると仮定してシミュレーションします。平均余命は最大10年。

相続人本人または配偶者の平均余命までの、相続後平均年間収支(世帯別)

給与収入 年金収入 個人財産収支 相続財産収支
生活費 教育費 住居費 税金・その他支出 個人財産収支△ 相続財産収支△



	年間収入	年間支出	年間収支
相続後平均年間収支	78万円	96万円	-18万円
相続後平均年間収支	209万円	254万円	-45万円
相続後平均年間収支	230万円	274万円	-44万円
相続後平均年間収支	189万円	222万円	-33万円

現状把握で発見された課題

相続税(資産保持)

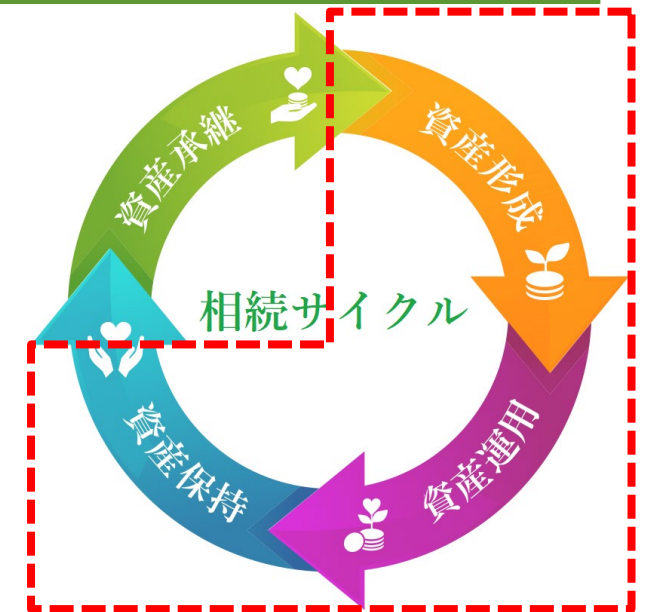
課題①: 納税資金が**不足**している

財産価値(資産運用)

課題②: 重荷になる財産が全財産の**38.3%**を占める

ライフプラン(資産形成)

課題③: 各相続人の年間収支が**マイナス**となっている



課題解決につながる対策案



相続税(資産保持)

財産価値(資産運用)

- ・課題①②への対策①: **重荷になる財産の整理(売却)**
 - ➡ 納税資金・余剰資金の創出
 - ➡ 財産ポジション(ポートフォリオ)の改善
 - ※流動性高い財産(現預金)の増加

ライフプラン(資産形成)

- ・課題③への対策②: **収益物件の購入**
 - ➡ 各相続人世帯の年間収支を改善
 - ➡ 収益性の高い不動産を追加
 - ➡ 結果、債務控除による相続税対策



【対策①】重荷になる財産の整理(売却)

現状 + お父様の考え + 納税資金対策 +									
分割シミュレーション 遺産総額 相続税額 財産ポジション ライフプラン 取得財産比較 家族情報 配偶者控除									
①不動産									
利用区分 番号	所在地 (地番)	利用区分内 内容	相続人	割合	取得価額 (万円)	取得割合 (%)	取得時 評価額 (万円)	取得時 税率 (%)	取得時 税引前CF (万円)
1	吹田市千里山西1	自宅	長男	1/1	3,910万円	(6.25%)	3,910万円	6.25%	3,660万円
2	大阪市城東区野江2	アパート①	長男	1/1	3,910万円	(6.25%)	3,910万円	6.25%	3,660万円
3	吹田市千里山西3	更地	次男	1/1	3,600万円	-5万円 (-0.15%)	3,600万円	-0.15%	3,605万円
4	八尾市4	墓地	長男	1/1	0万円	0万円 (0%)	0万円	0%	0万円
5	大阪市北区長柄東5	底地1	整理	1/1	4,032万円	12万円 (0.32%)	4,032万円	0.32%	4,020万円
6	大阪市北区長柄東6	底地2	整理	1/1	5,400万円	17万円 (0.33%)	5,400万円	0.33%	5,383万円
7	大阪市北区長柄東7	事業用定借	次男	1/1	3,000万円	193万円 (6.46%)	3,000万円	6.46%	2,807万円
②現預金									
利用区分 番号	種類	金融機関名	相続人	割合	残り	現預金 (万円)	金利 (%)	期間 (年)	期間当り (万円)
8	普通預金	A銀行	妻	1/1	0	1,000万円	0%	年	万円
10	普通預金	銀行	次男	1/1	0	2,000万円	0%	年	万円
11	普通預金	銀行	三男	1/1	0	2,500万円	0%	年	万円

重荷になる財産のうち、整理可能なもの(底地)を売却する

売却により現預金残高が増加1,000万円→5,500万円

相続税額の変化 資産保持(優良財産を減らさない)



重荷になる財産を売却した
ことで**現預金残高が増加**
1,200万円→5,700万円

分割シミュレーション

遺産総額

相続税額

財産ポジション

ライフプラン

取得財産比較

家族情報

配偶者控除

相続税額・負担率

相続人	相続税評価額	分配率	相続税額	相続税負担率
妻 (70)	4,480万円	22.75%	0万円	0%
長男 (50)	4,110万円	20.87%	493万円	27.01%
次男 (48)	8,600万円	43.69%	1,033万円	56.55%
三男 (42)	2,500万円	12.69%	300万円	16.42%

現預金	5,500万円
保険	0万円
有価証券	200万円
金融資産合計	5,700万円

2次相続まで踏まえた相続税が、
2,729万円→1,827万円に減額

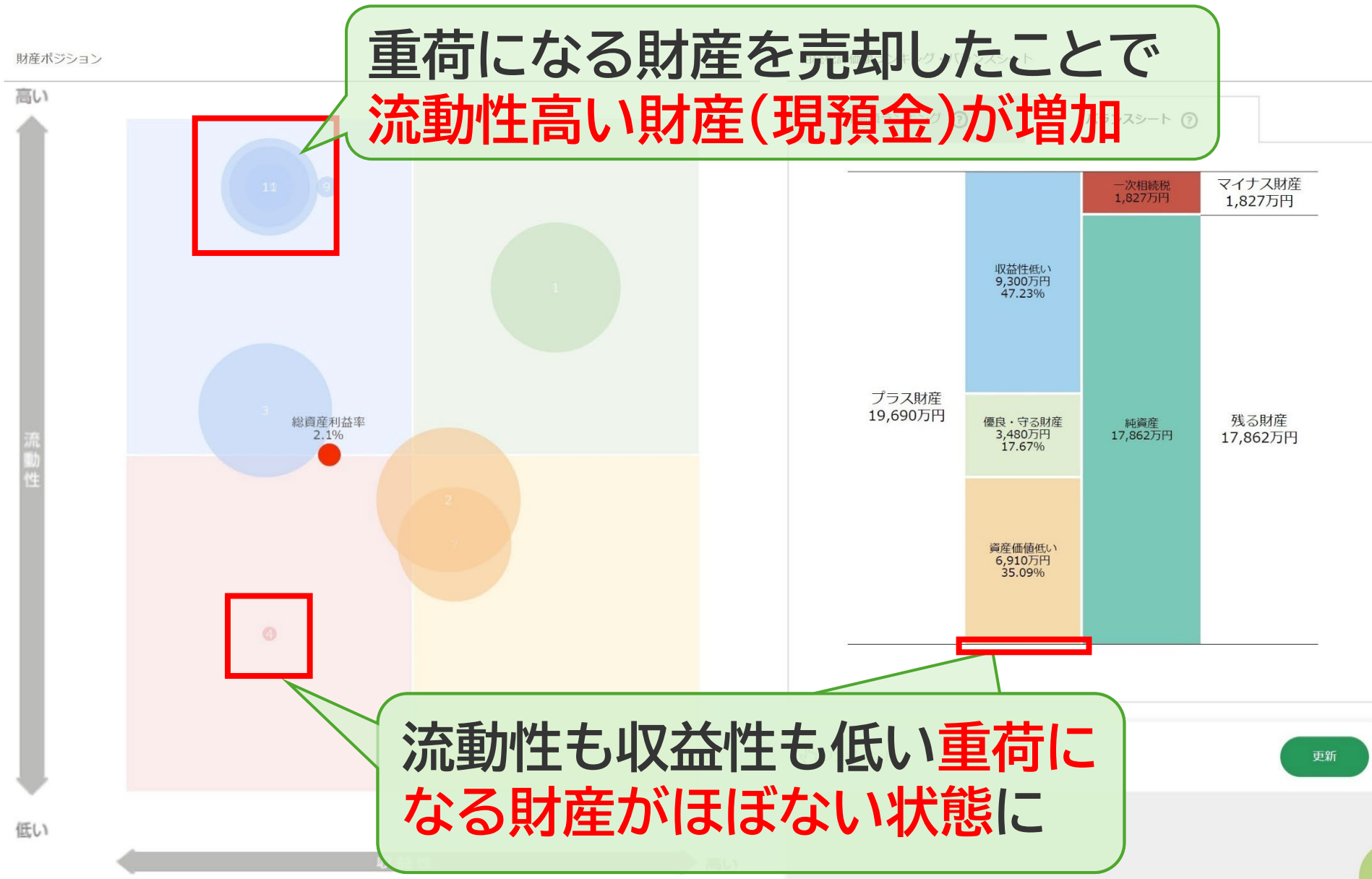
一次相続	1,827万円
二次相続	0万円
相続税総額	1,827万円

納税資金過不足額	3,872万円
-----------------	----------------

対策前の納税資金不足額(▲1,529万円)から
納税資金を確保できたことで、**3,872万円の
余剰資金**ができた



財産価値の変化 資産運用(資産価値を下げない)



ライフプランの変化 資産形成(子や孫をお金で困らせない)



分割シミュレーション

遺産総額

相続税額

財産ポジション

ライフプラン

取得財産比較

家族情報

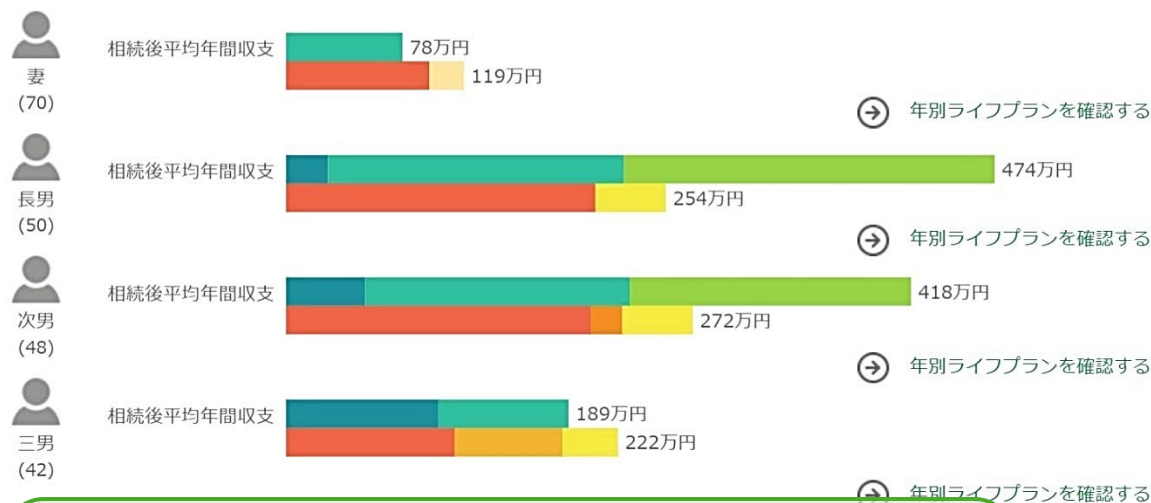
配偶者控除

相続が 10 年後* に発生すると仮定してシミュレーションします。(* 平均余命)

妻の年間収支マイナス

相続人本人または配偶者の平均余命までの、相続後平均年間収支(世帯別)

給与収入 年金収入 個人財産収支 相続財産収支
生活費 教育費 住居費 税金・その他支出 個人財産収支△ 相続財産収支△



	年間収入	年間支出	年間収支
相続後平均年間収支	78万円	119万円	-41万円
相続後平均年間収支	475万円	255万円	220万円
相続後平均年間収支	418万円	274万円	144万円
相続後平均年間収支	189万円	222万円	-33万円

長男・次男は収益財産の分配により年間収支はプラスに

三男の年間収支マイナス



現状把握で発見された課題解決

相続税(資産保持)

課題①: 納税資金が5,700万円に増え**解決**

財産価値(資産運用)

課題②: 重荷になる財産がほとんど無くなり**解決**

ライフプラン(資産形成)

課題③: 各相続人の年間収支が**マイナス**となっている

※長男・次男は財産分配により年間収支はプラスに

【対策②】ライフプラン解決：収益物件の購入



現状

+

お父様の考え

+

納税資金対策

+

収益対策

+

分割シミュレーション

遺産総額

相続税額

財産ポジション

ライフプラン

取得財産比較

家族情報

配偶者控除

①不動産

利用区分 番号	所在地（地番）	利用区分内容	相続人	按分率	相続税評価額 (小規模宅地適用時)	税引前CF (収益率)	小規模 宅地適用	更新
1	吹田市千里山西1	自宅				23万円 (0.6%)		
2	大阪市城東区野江2	アパート①				244万円 (8.6%)		
3	吹田市千里山西3	更地	次男	1/1	3,600万円	5万円 (0.15%)	+	
4	八尾市4	墓地	長男	1/1	0万円	0万円 (0%)	+	
7	大阪市北区長柄東7	事業用定借	次男	1/1	3,000万円	193万円 (6.46%)	+	
12	沖縄県浦添市	賃貸マンション	妻	1/3	2,400万円	116万円 (4.84%)	+	
12		賃貸マンション	三男	2/3	4,800万円	232万円 (4.84%)	+	

収益物件を購入し、収益が発生するようにする(手段例:家族信託)

②現預金

利用区分 番号	種類	金融機関名	相続人	按分率	相続税評価額	税引前CF	更新
8	普通預金	A銀行	妻	1/1	0	1,000万円 0%	+
10	普通預金	銀行	次男	1/1	0	2,000万円 0%	+
11	普通預金	銀行	三男	1/1	0	0万円 0%	+

収益物件の購入資金源は、対策①の重荷になる財産の売却により生まれた資金2,500万円と借入金1億円

相続税額の変化 資産保持(優良財産を減らさない)



収益物件へ自己資金2,500万円
残り金融資産3,200万円
(現金3,000万+有価証券200万)

現状

お父様の考え

納税資金対策

収益対策

分割シミュレーション

遺産総額

相続税額

財産別

取得財産比較

家族情報

配偶者控除

相続税額・負担率

相続人	相続税評価額	分配率	相続税額	相続税負担率
妻 (70)	6,880万円	28.2%	0万円	0%
長男 (50)	4,110万円	16.85%	491万円	32.32%
次男 (48)	8,600万円	35.27%	1,028万円	67.67%
三男 (42)	4,800万円	19.68%	0万円	0%

納税資金過不足額

現預金	3,000万円
保険	0万円
有価証券	200万円
金融資産合計	3,200万円

2次相続まで踏まえた相続税が、
2,729万円→1,727万円に減額

一次相続	1,519万円
二次相続	208万円
相続税総額	1,727万円

納税資金過不足額	1,472万円
----------	---------

収益物件の購入後でも納税資金を十分に
賄える状況(余剰額1,472万円)



財産価値の変化 資産運用(資産価値を下げない)

財産ポジション

高い

流動性

低い

流動性・収益性の高い財産
(収益不動産)の**増加**

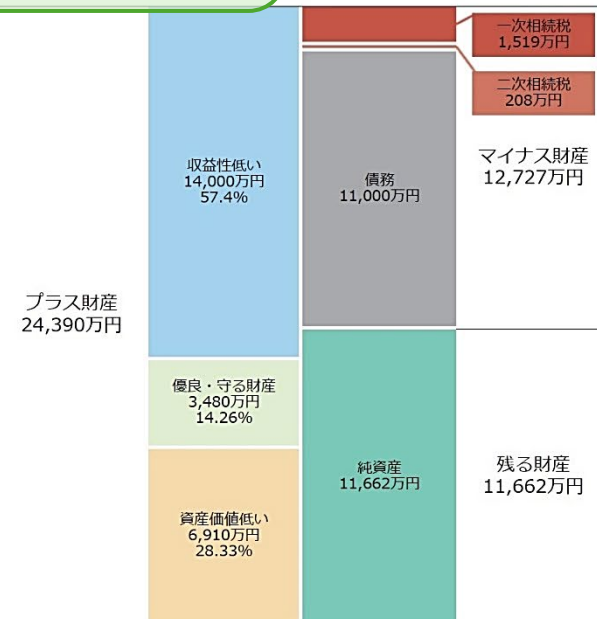
総資産利益率
3.12%

総資産利益率が**3.12%**へ
大きく上昇(対策前1.8%)

収益性

高い

バランスシート ②



更新

ライフプランの変化 資産形成(子や孫をお金で困らせない)



現状

お父様の考え

納税資金対策

収益対策

分割シミュレーション

遺産総額

相続税額

財産ポジション

ライフプラン

取得財産比較

家族情報

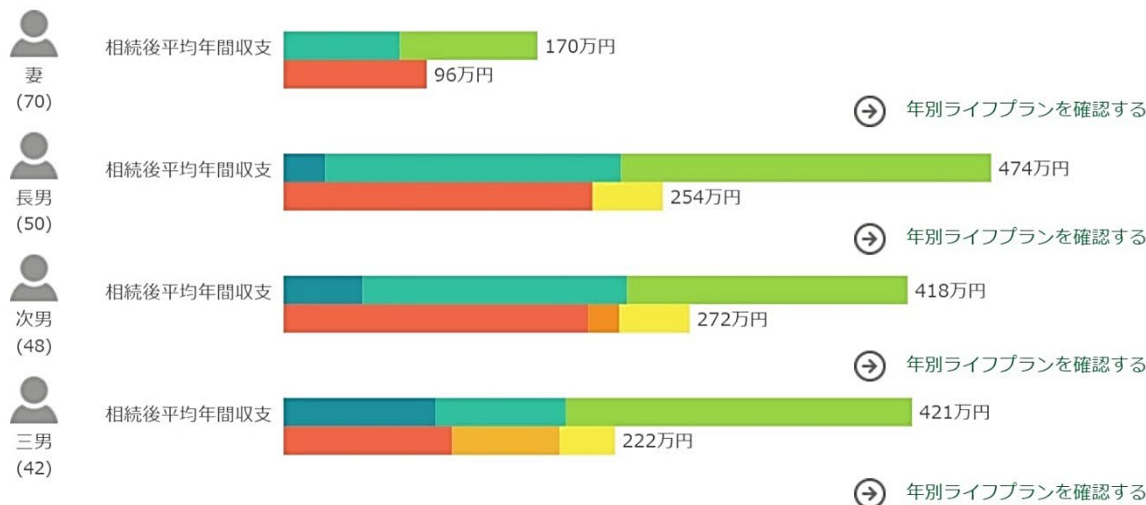
配偶者控除

相続が 10 年後* に発生すると仮定してシミュレーションします。(平均余命または最大10年)

相続人本人または配偶者の平均余命までの、相続後平均年間収支(世帯別)

収益不動産により相続人各世帯の平均年間収支が**プラス**に

給与収入 年金収入 個人財産収支 相続財産収支
生活費 教育費 住居費 税金・その他支出 個人財産収支△ 相続財産収支△



	年間収入	年間支出	年間収支
相続後平均年間収支	170万円	96万円	74万円
相続後平均年間収支	475万円	255万円	220万円
相続後平均年間収支	418万円	274万円	144万円
相続後平均年間収支	421万円	222万円	199万円



現状把握で発見された課題

相続税(資産保持)

課題①: 納税資金が3,200万円になり**解決**

※収益不動産の購入資金2,500万円支出しても

財産価値(資産運用)

課題②: 重荷になる財産がほとんど無くなり**解決**

ライフプラン(資産形成)

課題③: 各相続人の年間収支がプラスになり**解決**



【まとめ】遺産総額の比較

対策実施前

合計(A)	プラスの財産	246,220,000円
合計(B)	マイナスの財産	△0円
(A) - (B) = 正味の遺産総額(C)		246,220,000円
7,140,000円	年間収支(税引前CF)	
	4,435,446円	

年間収支は一見問題ない

対策実施後

財産の組み換えによりプラス財産(不動産)の価値が向上※数字上の変化はなし

財産の組み換えによるプラス		
ス財産(不動産)の価値が向上※数字上の変化はなし	プラスの財産	243,899,000円
	マイナスの財産	△110,000,000円
(A) - (B) = 正味の遺産総額(C)		133,899,000円
【対策②】収益物件の購入		
→年間収支が増加することで	年間収支(税引前CF)	
15,540,000円		7,616,778円
各相続人のライフプランが改善		

【対策②】収益物件の購入

→年間収支が増加することで各相続人のライフプランが改善



【まとめ】相続税額の比較

対策実施前

納税資金過不足額

対策①: 重荷になる財産の整理(売却)
➡ 納税資金の確保

有価証券	200万円
金融資産合計	1,200万円

一次相続	1,752万円
二次相続	976万円
相続税総額	2,729万円

納税資金過不足額	△1,529万円
----------	----------

課題① 納税資金の不足

対策実施後

納税資金過不足額

現預金	3,000万円
保険	0万円
有価証券	200万円
金融資産合計	3,200万円

一次相続	1,519万円
二次相続	208万円
相続税総額	1,727万円

納税資金過不足額	1,472万円
----------	---------

対策②: 収益物件の購入
➡ 債務控除適用による相続税額の減少

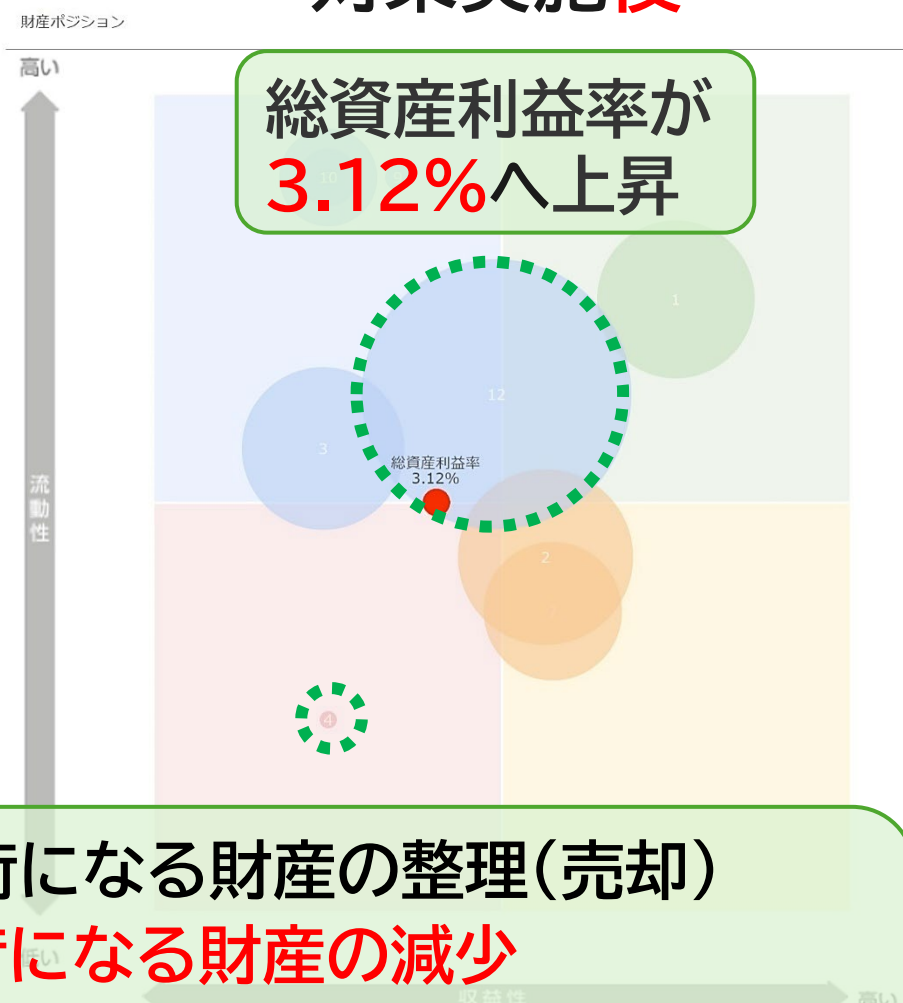
【まとめ】財産価値の比較



対策実施前



対策実施後



対策①: 重荷になる財産の整理(売却)

➡ 重荷になる財産の減少

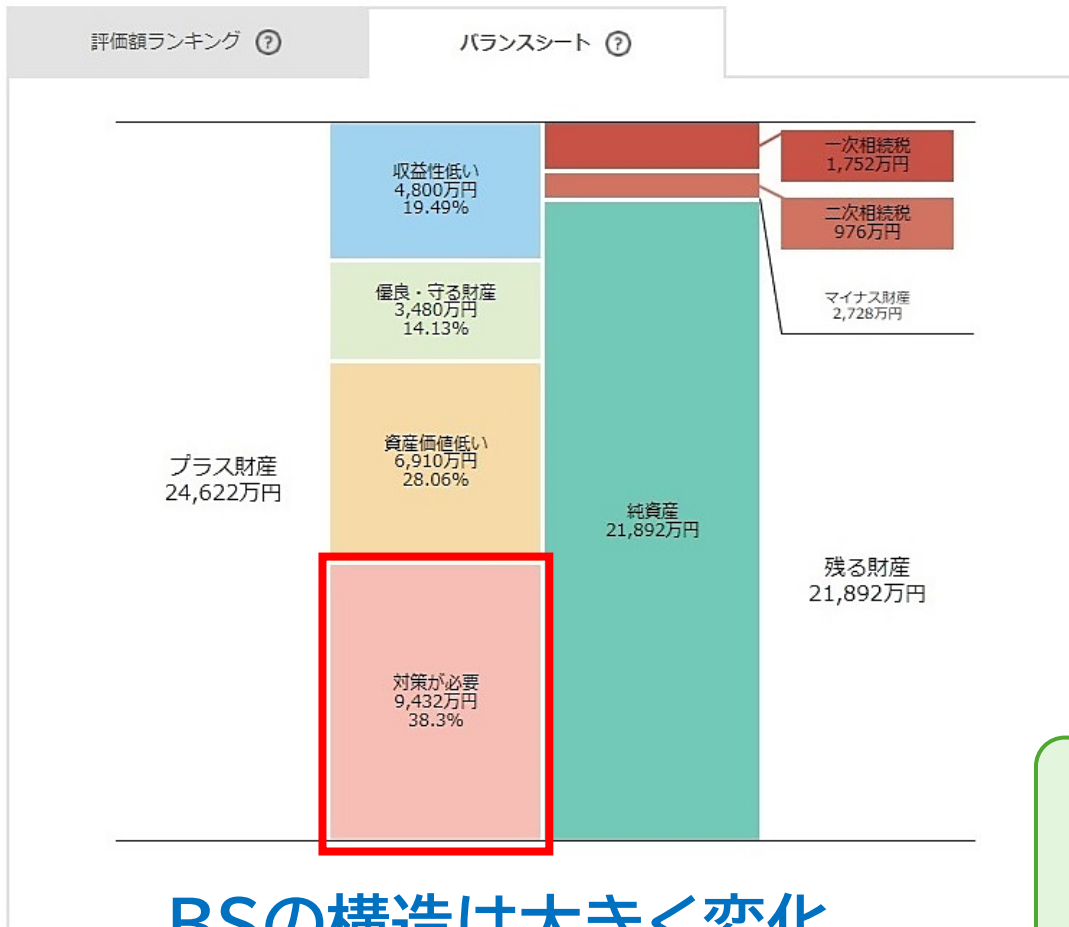
対策②: 収益物件の購入(銀行借入の発生)

➡ 流動性・収益性の高い財産の増加



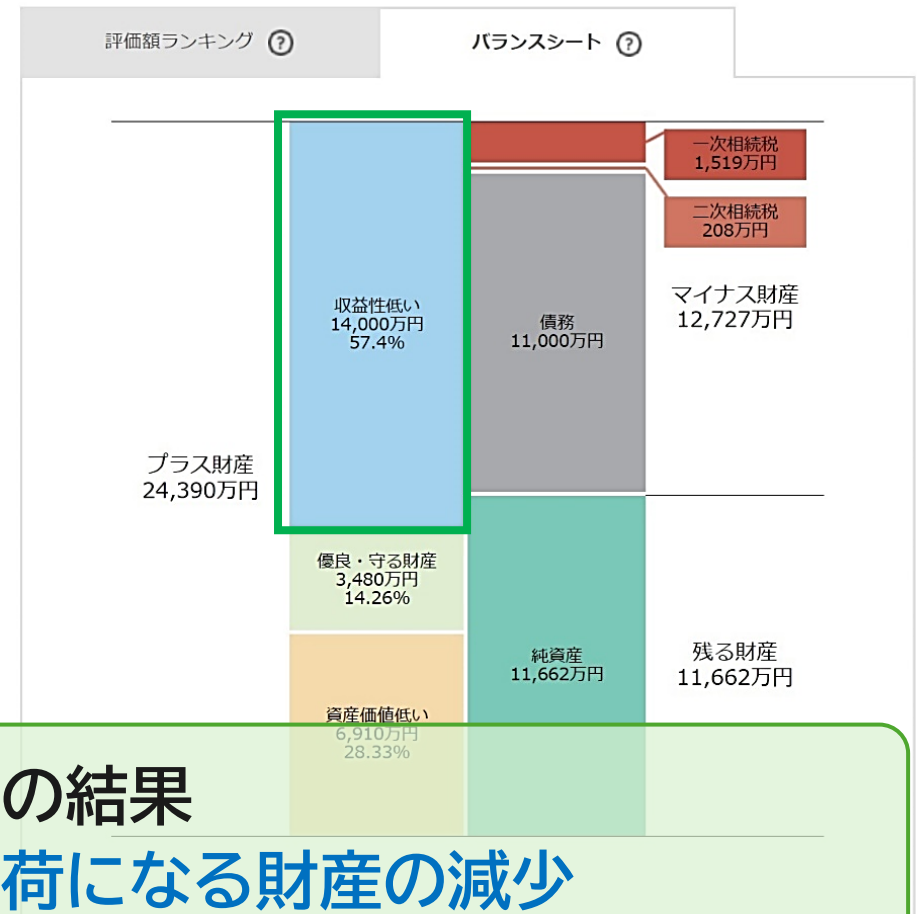
【まとめ】バランシートの比較

対策実施前 (財産総額2億4,622万円)



BSの構造は大きく変化
財産総額はほぼ同じ

対策実施後 (財産総額2億4,390万円)



対策の結果

- ➡ 重荷になる財産の減少
- ➡ 流動性・収益性の高い財産の増加

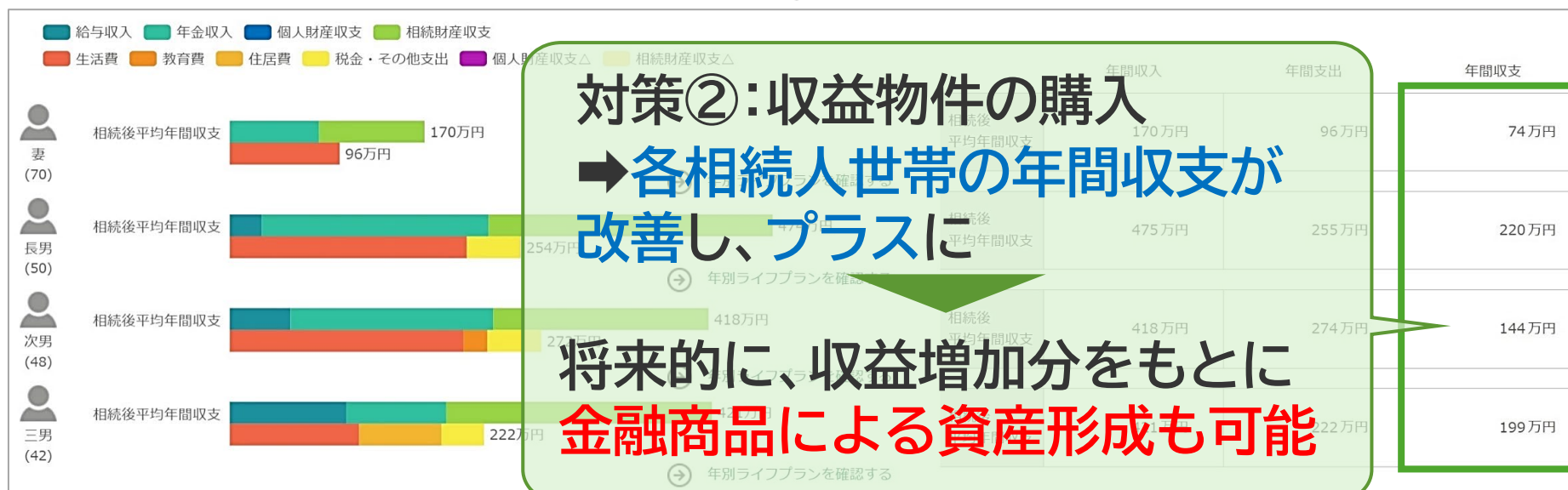


【まとめ】ライフプランの比較

対策実施前



対策実施後





【まとめ】シミュレーション結果

課題①: 納税資金が不足している

相続税(資産保持)

課題②: 重荷になる財産が全財産の38.3%を占める

財産価値(資産運用)

課題③: 各相続人の年間収支がマイナスとなっている

ライフプラン(資産形成)

課題解決への対策

課題①②への対策: 重荷になる財産の整理
(売却)

- ➔ 納税資金・余剰資金の創出
- ➔ 財産ポジション(ポートフォリオ)の改善
※流動性高い財産(現預金)の増加

課題③への対策: 収益物件の購入

- ➔ 各相続人世帯の年間収支を改善
- ➔ 収益性の高い不動産を追加
- ➔ 結果、債務控除による相続税対策

課題解決に必要なサービス・商品

- 不動産の売却・組み替え
- 遺言書・家族信託の組成
サービス
- 余剰資金・収益増加分を金
融商品による資産形成など



まとめ



まとめ

相続対策の本質は、“財産の分け方”

- ご家族を中心にした相続サイクルの理解
- 財産を多面的に分析する視点
- 将来を見据えた時間軸での検討

この3つの視点を持つことで、納得感のある
“財産の分け方” = 幸せな相続 が実現できる

まとめ

相続アドバイザーの役割は、

- 相続で家族をもめさせない
- 相続で優良財産を減らさない
- 子や孫を将来お金で困らせない

この3つの目的を実現し、ご家族の幸せと
明るい未来が続く環境を創る支援をすること

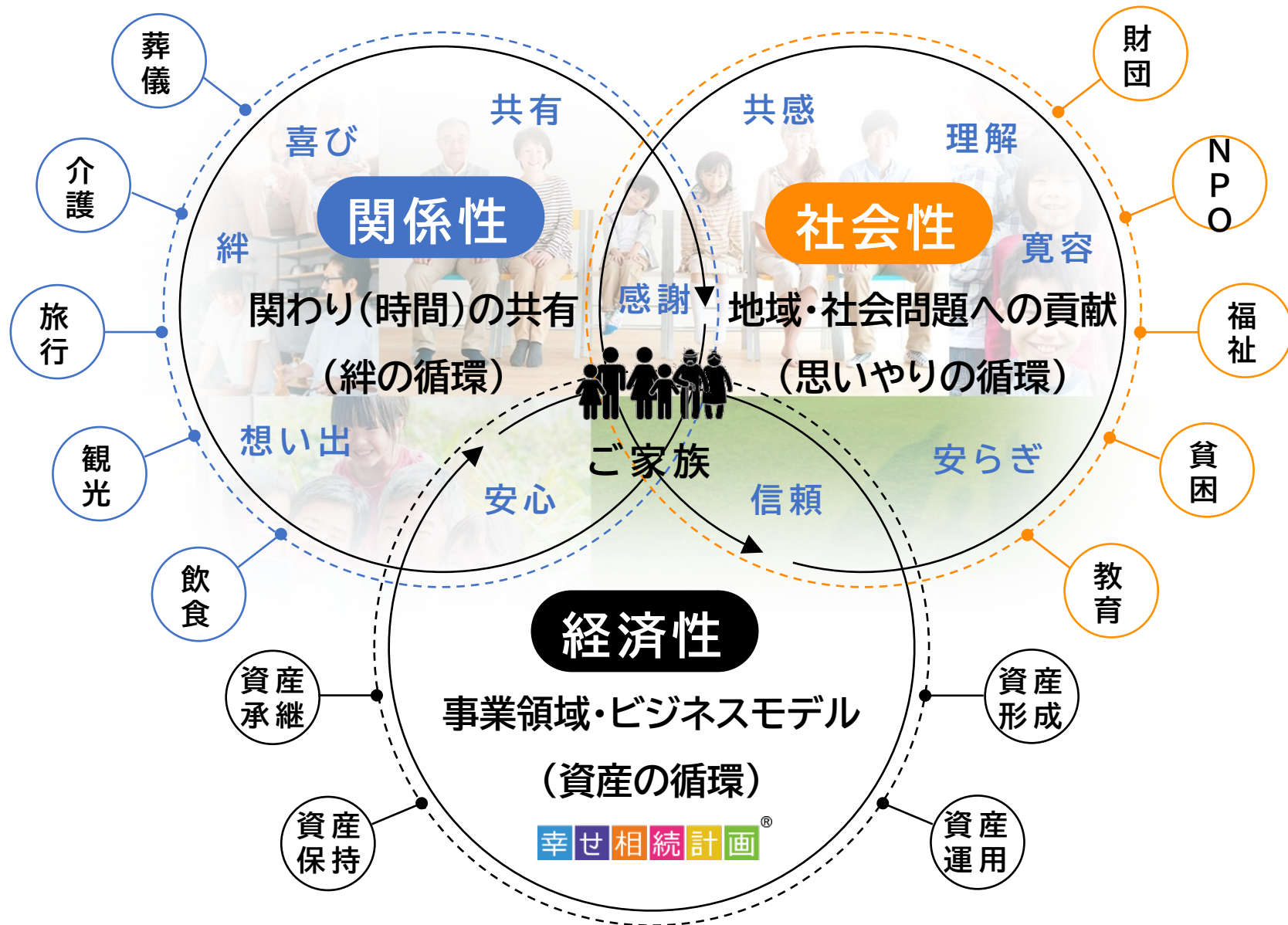


～最後に～

相続コンサルティングから
地域循環ビジネスへ

幸 せ 相 続 計 画[®]

相続コンサルビジネスから地域循環ビジネスへ





NPO(特定非営利活動) 法人
相続アドバイザー協議会®



ご清聴ありがとうございました

株式会社シナジープラス
代表取締役 亀島淳一