

充実した人生のための資産活用と相続対策

今のうちから取り組みたい将来の不動産相続

TEL : 03-3666-0285

re@mitasec.com

三田証券株式会社 不動産本部

不動産相続の メリット・デメリット

- ・（メリット）相続税評価による圧縮効果
- ・（デメリット）分割、換金性

【メリット】

- 他の資産（金融資産等）より**相続税評価額が低くなる**ケースが多い
- 不動産を貸家建付地や貸家にすることで更に**相続対策につながる評価**を期待できる

【デメリット】

- **分割**しにくい故に相続発生時に問題が生じる可能性が高い
- **流動性（換金性）**が低いため納税資金準備対策が必要



不動産の相続税評価の着眼点

- ・ 都心賃貸マンションでは、実勢取引価格（時価）の20～29%の相続税評価となる不動産もある
- ・ 時価 > 相続税評価（自用） > 相続税評価（貸家）
- ・ 小規模宅地等の特例、貸家地、貸家建付地、貸家

- 土地評価： **自用地の評価（路線価）** × （1 - **借地権割合** × **借家権割合** × **賃貸割合**）
- 建物評価： **固定資産評価額** × （1 - **借家権割合** × **賃貸割合**）

Case-study

- ・ 東京都23区内
- ・ 築浅賃貸マンション
- ・ 建物：RC4F、22室
- ・ 土地：約85坪



次世代につなげる 不動産による相続対策

- ・ 相続評価が低く、かつ健全なCFを生み出す優良不動産
- ・ 物件選定をするプロフェッショナルとのネットワーク

■ 【相続対策に適した不動産とは？】

- ・ 安定した**高い資産価値**
- ・ **永きに亘り、安定的かつ健全な収益**を生み出す不動産
- ・ **高い流動性**（売却しやすい）

↓ 上記をサポートする不動産プロフェッショナルとのネットワークが大切

■ 【相続対策不動産に適した不動産のプロとは？】

- ・ **都心好立地**の物件を発掘 & 選定してお客様へ情報を提供
- ・ 保有不動産の**維持・管理**を代行
- ・ **不動産相続アドバイス**の経験多数

↓ ニーズに合った不動産を活用した相続対策が可能（例：小口化商品による分散投資）



不動産本部 のご紹介

- ・ 不動産小口化商品：7年間の運用実績、 富裕層向けや相続対策のための売買仲介
- ・ 実務経験者による堅実な運営
- ・ 充実のコンプライアンス体制

- 2014年3月不動産特定共同事業者登録以来、投資組合の理事長として7年間一貫して
投資家目線に立ったファンド事業を遂行
- 不動産投資ファンドでの物件取得や運用、不動産売買仲介の実務経験を豊富に積んだ
メンバーが在籍
- 第一種・第二種金融商品取引業者、貸金業者、不動産特定共同事業者、
宅地建物取引業者として関連法を遵守
- 不動産の売買仲介、不動産小口化商品（主として都心築浅マンション）への投資運用
などの業務を管轄
- 関連資格者： 米国公認会計士、英国鑑定士協会メンバー、不動産鑑定士、
宅地建物取引士、不動産証券化マスター、不動産コンサルティングマスター



【会社概要】

商号	三田証券株式会社			
所在地	本店：東京都中央区日本橋兜町 3 番 1 1 号 大阪支店：大阪府大阪市中央区南本町一丁目 7 番 1 5 号 シンガポール支店：105 Cecil Street #24-02 The Octagon Singapore 069534			
設立	1949年7月			
資本金	500,000,000円（2020年5月20日時点）			
代表取締役社長	三田 邦博			
許認可	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第175号 貸金業者 東京都知事（6）第27088号 宅地建物取引業者 東京都知事（1）第103950号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣 第76号			
加入協会	日本証券業協会、公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 日本貸金業協会			
加入金融商品取引所	東京証券取引所、大阪取引所			
会計監査人	Moore至誠監査法人、OAKFIELD&ASSOCIATES（シンガポール支店）			

当社が取り扱っている商品・サービス等（以下「商品等」という。）をご利用頂く際には、各商品等に所定の手数料・諸費用等（以下「手数料等」という。）をご負担頂く場合があります。

また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。なお、取引の形態や内容によって各々の取引の条件が異なってくるため、一般的なサービスの概要を説明した本資料には手数料等や個別取引のリスクを記載できておりません。各商品等にかかる手数料等及びリスクについては、契約締結前交付書面、目論見書その他説明書類（以下「説明書類等」という。）を十分にご確認下さい。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。