不動産オーナー様向け

「これからの手取り」見通しシート

サンプル
架空の事例

今年の税金から、法人化した場合、そして相続のときまで。1枚で見通します。

Aさん（68歳）　鉄筋コンクリートのマンション1棟（築15年）　家賃収入 年2,280万円／借入残高 1.1億円
年金生活・国民健康保険／配偶者・お子様2人

1 今年の税金は、年の途中で見えます

不動産所得の見込み	所得税の見込み	住民税の見込み	個人事業税の見込み
約720万円	**約83万円**	**約64万円**	**約26万円**

7月・11月	8月・11月	翌年3月	翌年6月〜
予定納税 各約28万円	個人事業税 各約13万円	確定申告で残り 約27万円	住民税 約64万円（4回）

確定申告の直前に税額を知るのではなく、**いつ・いくら払うか**を早めにお伝えします。国民健康保険税（今年は約88万円）も含めて、修繕や設備投資のタイミングを決められます。

2 3つの方法を、10年間の手取りで比べます

方法	10年間の手取り	個人のままとの差	最初の費用
個人のまま	約6,250万円	—	—
サブリース方式（法人が一括で借り上げ）	**約6,760万円**	**＋約510万円**	**少額**
所有方式（建物を法人へ売却）	約6,220万円	−約30万円	約210万円

Aさんの場合は**サブリース方式が年約50万円有利**です。所有方式は国民健康保険税が下がる一方、移転の費用や法人の借入の負担があり、10年ではほぼ差が出ません。また、個人のままでは**2030年に「デッドクロス」**（手元にお金が残りにくくなる状態）を迎えます。**「法人化しないほうがよい」という結論になることもあります。**

3 相続のときまで見通します

	いま	10年後
財産の合計	約2.5億円	約3.1億円
相続税の総額	約3,970万円	約6,070万円
お子様の納税額	**約1,990万円**	**約3,040万円**

個人のまま毎年600万円ずつ預金が増えると、相続税も増えていきます。増える分をどこに貯めるか、納税資金をどう準備するかを、早めに一緒に考えます。

ご依頼の流れ

① 初回面談（60分・無料）
ご状況と、気になっていることを伺います。

② 資料のお預かり
確定申告書3年分、固定資産税の通知書、借入の返済予定表など。

③ 見通しシートと報告書
3通りの比較表・報告書付き 110,000円（税込）〜

法人化しない結論でも同じ料金です。その後に顧問契約となった場合は、初回の顧問報酬に充当します。

【前提と注意】架空の事例です。金額は当事務所の法人化シミュレーション様式（令和8年分の税制、法人税は中小法人の段階税率）による概算で、手取りは世帯全体の税引後キャッシュフローです（所有方式の売却代金は除く）。国民健康保険税は宝塚市の令和8年度の税率で計算しています。役員報酬（サブリース方式で年60万円、所有方式でお子様へ年360万円）、地代などは仮に置いた数字です。相続税は配偶者が半分を取得した場合で、小規模宅地等の特例・二次相続は考慮外です。

松本裕志税理士事務所
兵庫県宝塚市｜阪神間・Zoom対応｜matsumoto-cpta.com