損をしない
シリーズ第２弾

アパート経営の相続税で損をしないための!!

「私のところは、固定資産税の評価額が低いから、相続税はかからないよ。」
よく耳にする言葉ですが、
それは大きな間違いです！
ズバリ私が皆様の不安にお答えします。

南九州税理士会
イメージキャラクター
税理士　皆尾たすく

HANYU OFFICE
羽生会計事務所

目　　次

どのくらいで相続税がかかるの？　P. 2 ～ P. 5

【1】 民法上の相続の基礎知識　P. 2

【2】 相続税の基礎知識　P. 3

アパートを借入で建てるとなぜ相続税が安くなるのか？ P. 6 ～ P. 9

【1】 相続税が安くなる仕組み　P. 6

【2】 計算例　P. 7

【3】 アパートの所有者と評価減　P. 8

【4】 小規模宅地等の特例　P. 9

損をしないための相続税節税の知識　P. 10 ～ P. 16

【1】 贈与を利用した節税　P. 10

【2】 相続時精算課税　P. 13

【3】 養子縁組で法定相続人を増やす　P. 14

【4】 生命保険金　P. 15

【5】 死亡退職金　P. 16

どのくらいで相続税がかかるの？

5,000 万円 ＋ 1,000 万円 × 法定相続人の数 ＝ **基礎控除額**

相続人が 1 人でも
最低 6,000 万円

つまり、相続財産が 6,000 万円以下の場合は相続税がかからないのですよ！

【１】民法上の相続の基礎知識

1. 誰が相続できる？

被相続人（亡くなった人）は、自らの意思に基づく遺言により財産の行方を、遺留分を侵害しない範囲で自由に処分することができます。

しかし、遺言書が法的に無効のものであったり、遺言書を書き残していない場合には、遺産を誰に渡せばよいかわからないといった問題が生じます。そこで、民法では、遺言書が残されていない場合の相続人の範囲と順位、また各相続人の遺産の割合について規定しています。（実際には遺産分割協議によって配分します。）

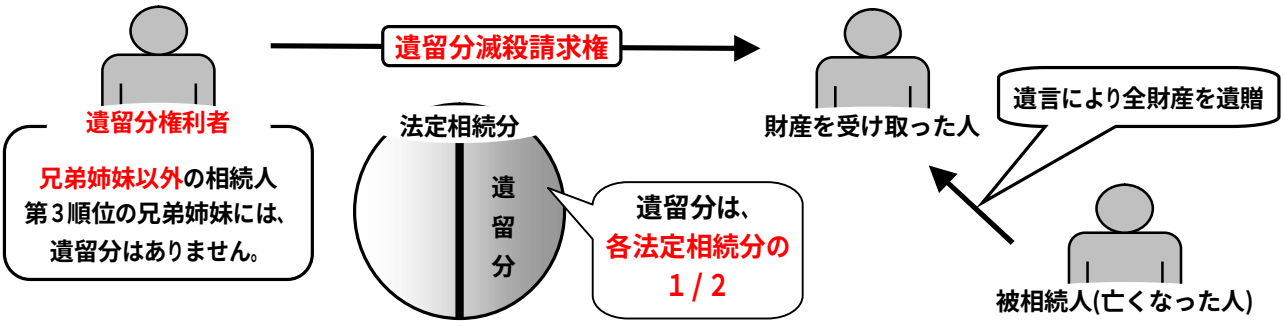
この民法で定められた相続人の事を、一般に**「法定相続人」**と呼びます。

順位	法定相続人	
第1位	子	配偶者は常に相続人
第2位	父母	
第3位	兄弟姉妹	

相続人	法定相続分
配偶者＋子供(1人)	配偶者…1 / 2　子供…1 / 2
配偶者＋父母	配偶者…2 / 3　父母…1 / 3
配偶者＋兄弟姉妹	配偶者…3 / 4　兄弟姉妹…1 / 4

2. 最低限の保証が遺留分

遺言書を作成すれば、ある一定の子供のみ、又は、法定相続人以外の者に全財産を遺贈することができます。しかし、それでは残された家族が生活できなくなるという事態も起こり得ます。こうした、あまりにも相続人に不利益な事態を防ぐため、**遺産の一定割合の取得を相続人に保証する「遺留分」**という制度が規定されています。



【２】相続税の基礎知識

1. 相続税申告までのスケジュール

被相続人が亡くなってから相続税の申告までにおこなう手続は、数が多く、期限が決められているので一度にすべてをおこなうことは難しいと思います。期限ごとのおおよそのスケジュールは以下のとおりとなります。

相続税申告スケジュール

相続の開始

- ●被相続人の死亡
  - ・葬式
  - ・四十九日の法要
  - ・・・・ ●死亡届の提出 （7日以内）
  - ●葬式費用の領収書の整理、保管

3ヶ月以内

- ●遺言書の有無の確認 ・・・・ ●家庭裁判所の検認・開封
- ●遺産・債務・生前贈与の概要と相続税の概算額の把握
- ●遺産分割協議の準備 ・・・・ ●未成年者の特別代理人の選定準備 （家庭裁判所へ）
- ●相続の放棄又は限定承認 ・・・・ ●家庭裁判所へ申述
- ●相続人の確認

4ヶ月以内

- ●百か日の法要
- ●被相続人に係る所得税の申告・納付 （準確定申告） ・・・・ ●被相続人の死亡した日までの所得税を申告
- ●被相続人に係る消費税・地方消費税の申告・納付 ・・・・ ●被相続人の死亡した日までの消費税・地方消費税を申告

10ヶ月以内

- ●根抵当の設定された物件の登記 （6か月以内）
- ●遺産の調査、評価・鑑定
- ●遺産分割協議書の作成
- ●各相続人が取得する財産の把握
- ●未分割財産の把握
- ●特定の公益法人への寄付等
- ●特例農地等の納税猶予手続 ・・・・ ●農業委員会への証明申請等
- ●相続税の申告書の作成
- ●納税資金の検討

相続税の申告 （10ヶ月以内）

- ●相続税の申告・納付 （延納・物納の申請） ・・・・ ●被相続人の住所地の税務署に申告
- ●遺産の名義変更手続

2. 相続税額算出までの流れ

相続税額の算出は、それぞれの状況によって変わります。例として、配偶者と子2人の場合での相続税額算出までの流れは以下のとおりになります。

相続人が配偶者＋子2人の場合

遺　産　総　額

正味課税遺産額	非課税財産等	債務等

○非課税財産
・死亡保険金、死亡退職金等
・国等に対する相続財産の贈与　等

○課税価格の減額
・小規模宅地等に係る8割減額　等

正味課税遺産額	相続時精算課税に係る贈与財産	相続開始前3年以内の贈与財産

合　計　課　税　価　格

課税遺産総額	基礎控除

5,000万円+（1,000万円×法定相続人数）

相続税の総額の算出

課税遺産総額

法定相続分で按分

配偶者 1/2	子 1/4	子 1/4

超過累進税率の適用

税　額	税　額	税　額

各法定相続人の取得金額	税率	控除額
～　1000万円　以下	10%	なし
～　3000万円　以下	15%	50万円
～　5000万円　以下	20%	200万円
～　1億円　以下	30%	700万円
～　3億円　以下	40%	1700万円
3億円　超	50%	4700万円

相　続　税　の　総　額

各人の納付税額の算出

各人の実際の相続割合で按分

算出税額（配偶者）	算出税額（子）	算出税額（子）

税　額　控　除

(配偶者)	納付税額(子)	納付税額(子)

○配偶者控除
・法定相続分又は1億6千万円のいずれか大きい金額に対応する税額まで控除

○未成年者控除
・20歳に達するまでの年数×6万円

○障害者控除
・70歳に達するまでの年数×6万円
（特別障害者の場合：12万円）

○贈与税額の控除
・合計課税価格に算入した贈与財産につき課された贈与税相当額を控除（控除しきれない相続時精算課税に係る贈与税相当額は還付）

3. 相続税がかかる財産とその評価額

相続税のかかる財産は原則として相続や遺贈によって取得した以下に掲げる財産などです。
相続税の申告は時価ではなく、相続税法や国税庁の通達に従った相続税評価額をもとに行います。
相続税の申告で最も厄介なのはこの相続税評価額の計算であり、これはかなりの専門知識が要求されます。それゆえ、ここは専門家の力を借りるのが無難かと思います。
財産評価の詳細は「財産評価基本通達」にありますが、以下にその主なものをご紹介します。

●土地の評価

①路線価方式 … 毎年国税庁が作成する路線価図に基づいて土地を評価します。
→ **路線価 × (注)補正率・加算率 × 地積**

(注)土地の間口、奥行き、地形等で利用しにくい土地は一定の方法により評価額が低くなります。逆に、二つの路線に面している角地などは、土地の利用価値が高くなるため評価額も高くなります。

②倍率方式 … 路線価が定められていない地域ごとの倍率表に基づいて土地を評価します。
→ **固定資産税評価額 × 倍率**

③借地の評価 → **①又は②の評価額×借地権割合**

④貸地の評価 → **①又は②の評価額 × (1－借地権割合)**

⑤土地所有者の貸家が建っている土地の評価(貸家建付地) ※借家権割合(大阪国税庁管内の一部は40%)
→ **①又は②の評価額 × (1－借地権割合×30%※)**

●建物の評価

①自用家屋 → **固定資産税評価額 × 1.0**

②貸家 → **評価額 × (1－30%※)** ※借家権割合(大阪国税局管内の一部は40%)

●上場株式の評価

次の①～④のうち、最も低い金額
①相続開始の日の最終価格
②相続開始の月の最終価格の月平均額
③その前月の最終価格の月平均額
④その前々月の最終価格の月平均額

●退職手当金の評価

受給金額－非課税枠(500万円×法定相続人の数)

※弔慰金の非課税枠
・業務上の死亡の場合 … **死亡時の普通給与の3年分相当額**
・業務外の死亡の場合 … **死亡時の普通給与の6か月分相当額**

●生命保険金の評価

受取金額－非課税枠(500万円×法定相続人の数)
※生命保険契約に関する権利(保険事故が発生していない場合)…解約返戻金相当額

●その他の評価

①預貯金 … **元金＋解約利子の手取額**
②利付公社債 … **発行価額(上場されているものは、最終価格と平均値の低い方)＋既経過利子の手取額**
③割引公社債 … **課税時期の最終価格(上場公社債) または、「発行価額＋既経過償還差益の額」(その他)**
④貸付信託 … **元金＋既経過収益の手取額－買取割引料**
⑤証券投資信託 … **上場されているものは③の上場株式の評価に準じ、それ以外は解約請求金額**
⑥ゴルフ会員権 … **取引相場×0.7**
⑦書画・骨董 … **専門家による鑑定価額**

アパートを借入で建てるとなぜ相続税が安くなるのか？

【1】相続税が安くなる仕組み

1. 土地の評価減

土地にアパートを建てると、その土地は「貸家建付地」として評価され、自用地と比較して評価が安くなります。自用地としての評価額からアパートを借りている人の権利の金額を差し引くことができるためです。

貸家建付地 ＝ 自用地としての評価額 － （自用地としての評価額 × 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合 ）

アパートを借りている人の権利の金額

2. 建物の評価減

アパート自体の評価額も自用家屋と比較して評価額が安くなります。これも土地と同様に自用家屋としての評価額からアパートを借りている人の権利の金額を差し引くことができるためです。

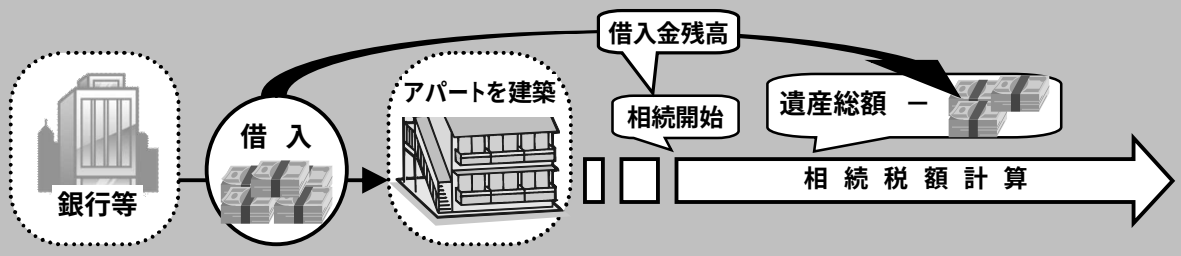
貸 家 ＝ 固定資産税評価額 － （ 固定資産税の評価額 × 借家権割合 ）

※ 自用家屋としての評価額
＝固定資産税評価額×1.0

アパートを借りている人の権利の金額

3. 債務控除

アパートを建築する際に、金融機関から借入をすると、借入金を債務として控除することができます。



【2】 計算例

例

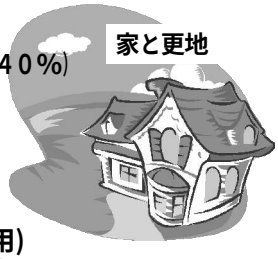
(1) 相続財産等

① 土地
- (イ) 居住用宅地　625 ㎡　(路線価 115 千円)
- (ロ) 更　　地　1.225 ㎡　(路線価 115 千円･借地権割合４０％)

② 建物　居住用建物の固定資産税評価額　20.000 千円

③ 現預金　50,000 千円

④ 生命保険　30,000 千円



(2) 法定相続人　妻及び子供２人 (法定相続分にて相続･配偶者の税額軽減適用)

(3) 更地 (ロ) に借入金をしてアパートを建設した場合

取得価額　150.000 千円　(固定資産税評価額　105.000 千円)

借入金額　150.000 千円

(ロ)を更地で相続した場合			(ロ)にアパートを建設した場合
居住用宅地 115 千円×625 ㎡	71.875 千円	→	71.875 千円
小規模宅地の減額		→	△22.080 千円
71,875 千円× 240 ㎡ / 625 ㎡ ×80%	△22.080 千円		
		アパート建設土地 140.875 千円× (1－0.4×0.3×1.0) →	123,970 千円
更地　115 千円×1.225 ㎡	140.875 千円		
居住用建物 20.000 千円×1.0	20.000 千円	→	20.000 千円
		アパート建物 105.000 千円× (1－0.3×1.0) →	73,500 千円
現預金	50.000 千円	→	50.000 千円
生命保険 30.000 千円－ (5.000 千円×３人)	15.000 千円	→	15.000 千円
		債務 →	△150,000 千円
正味の遺産額	275,670 千円	↔	182,265 千円
基礎控除額 50.000 千円× (10.000 千円×３人)	△80.000 千円	→	△80.000 千円
課税遺産総額	195,670 千円	↔	102,265 千円
納付税額の合計額	18,958 千円		7,502 千円

節　税　額

●正味の遺産額の差

275,670 千円 － 182,265 千円 ＝ 93,405 千円 (約３４％減)

●納付税額の合計額の差

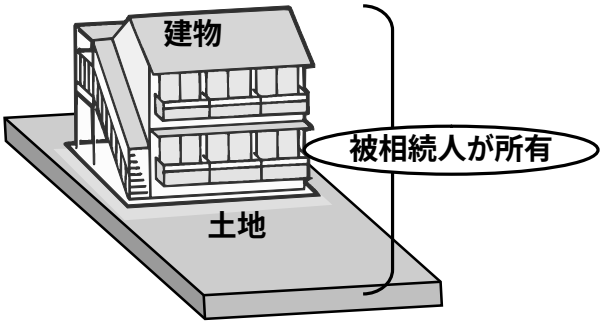
18,958 千円 － 7,502 千円 ＝ 11,456 千円 (約６０％減)

※ わかりやすくするために細かい数字は省略しています。

【3】 アパートの所有者と評価減

土地や建物を誰が所有しているかで評価が変わってきますよ。
単純な相続税対策では、土地・建物の所有者は同一にすべきでしょう！

1. 土地・建物の所有者が被相続人の場合

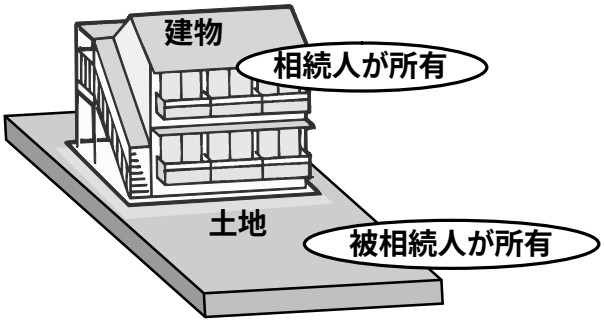


【1】 相続税が安くなる仕組

1. 土地の評価減 → ○
2. 建物の評価減 → ○
3. 債務控除 → ○

土地と建物の所有者が同じであれば、両方とも相続財産で「アパートを借りている人の権利の金額」がその相続財産に存在します。ですので、それぞれの評価減が使えますし、債務控除も適用されます。

2. 土地の所有者が被相続人・建物の所有者が相続人の場合



【1】 相続税が安くなる仕組

1. 土地の評価減 → ×
2. 建物の評価減 → ×
3. 債務控除 → ×

上記は、例えば親の土地に子供がアパートを建てて経営している場合です。本来発生する使用権料支払わないので、借地権分の評価減はありません。アパート自体は、もともと子供の持ちものですので相続することがありませんし、借入も子供の債務ですので控除されるものではないということです。

【4】 小規模宅地等の特例

1. 小規模宅地等の特例とは？

居住用または事業用の宅地等のうち一定の面積までの部分を、小規模宅地等として特例を受けることができます。この特例は、**一定の面積部分の評価額を減額**できます。

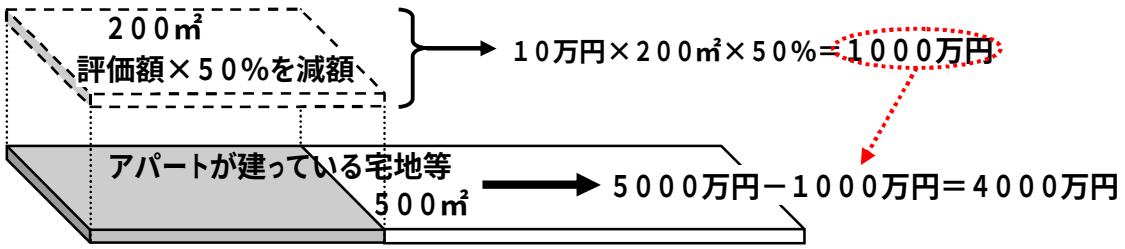
相続開始の直前の状況（用途区分）		要　　件		限度面積	減額される割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	不動産貸付業等以外の事業用の宅地等	①	特定事業用宅地等に該当する宅地等	400 ㎡	80%
		②	上記以外の宅地等（特定特例対象宅地等）	200 ㎡	50%
	不動産貸付業等の事業用の宅地等	③	特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400 ㎡	80%
		④	**上記以外の宅地等（特定特例対象宅地等）**	**200 ㎡**	**50%**
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の居住用、もしくは被相続人と生計を一にする被相続人の親族の居住用の宅地等	⑤	**特定居住用宅地等に該当する宅地等**	**240 ㎡**	**80%**
		⑥	上記以外の宅地等（特定特例対象宅地等）	200 ㎡	50%

2. 個人のアパート経営者にとっては？

個人のアパート経営者にとっては、アパートが建っている宅地等にこの特例を適用するより、表の⑤に該当する居住用の宅地等に適用するほうが評価の減額が大きい場合が多いと思います。

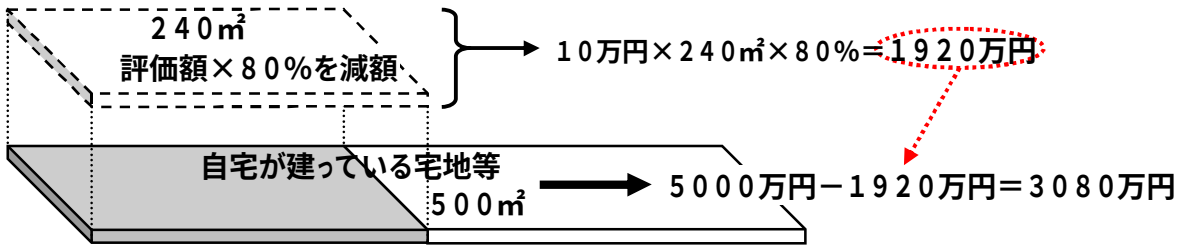
アパート部分に適用した場合（表の④に該当）

評価額・・・５０００万円　（1㎡　１０万円）



自宅部分に適用した場合（表の⑤に該当）

評価額・・・５０００万円　（1㎡　１０万円）



損をしないための相続税節税の知識

【1】 贈与を利用した節税方法

1. 贈与税とは？

贈与税とは、当事者の一方が自分の財産を無償で相手に与える意思表示をして、相手方が受託したときに、受託したものにかかる税金です。
例えば、親が「この家をあげる。」といい、子供が「もらいます。」といったとき、贈与税がかかります。

贈与税額の計算

（ 贈与財産 － 基礎控除額 ） ×

贈与財産
その年の1/1～12/31
までに贈与したもの全て

基礎控除額
１１０万円

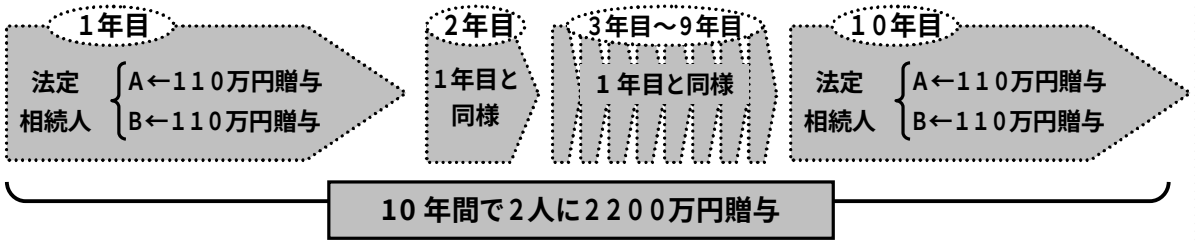
基礎控除後の課税価格	税率	控除額
～２００万円以下	10%	－
２００万円超～３００万円以下	15%	10 万円
３００万円超～４００万円以下	20%	25 万円
４００万円超～６００万円以下	30%	65 万円
６００万円超～１０００万円以下	40%	125 万円
１０００万円超～	50%	225 万円

2. 連年贈与を利用した相続対策

時間のかかる方法ですが最も効果があるのが、この連年贈与です。
贈与税の1年間の**基礎控除額110万円**の枠で、毎年複数の法定相続人に対して贈与していく方法です。
とはいえ、毎年規則的に110万円ずつ贈与を繰り返すと、最初から高額の贈与を行う意図があったと税務署に扱われてしまう可能性がありますので、専門家に相談の上で行うことが必要です。

例

10 年間で毎年１１０万円ずつ２人に贈与すると



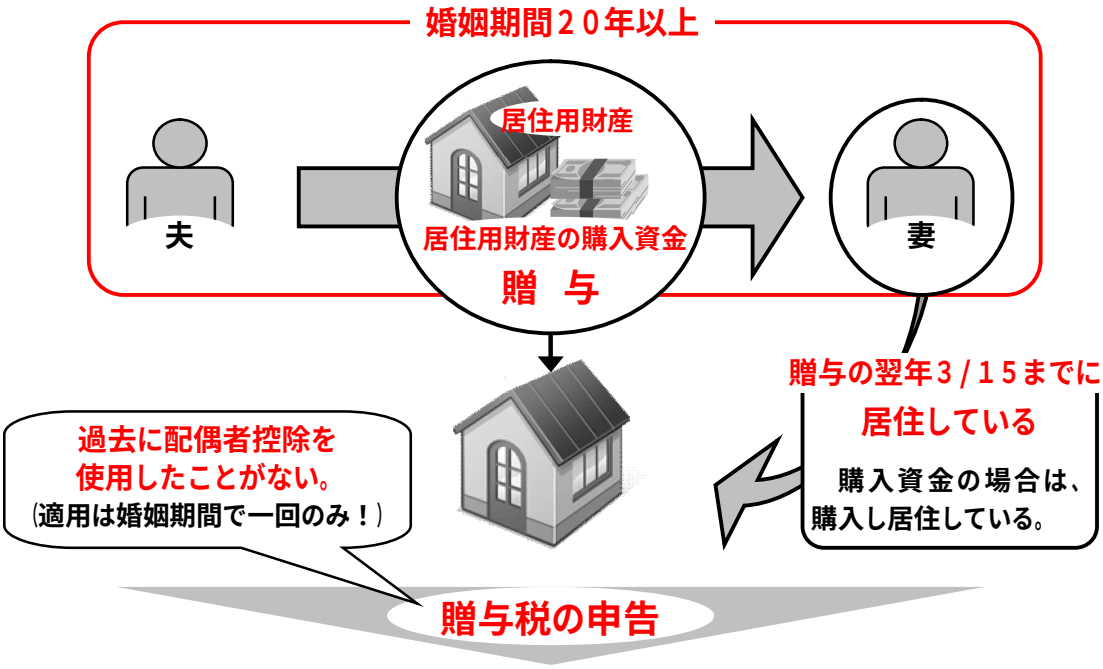
※ **相続開始前3年以内の贈与財産**は、相続税の計算時に相続財産に含みます。

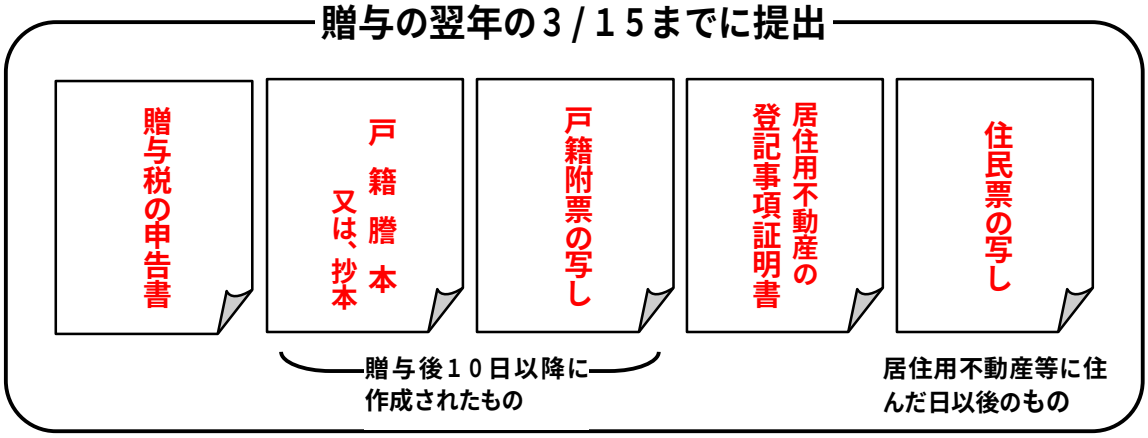
3. 夫婦の間で居住用の財産を贈与したときの配偶者控除

一定の条件を満たす配偶者は、贈与税で優遇される制度があります。この制度を利用することで、相続税の節税を行うことができます。
配偶者に対して**居住用財産等を贈与**した場合は**2000万円の控除**を受けることができる制度で基礎控除と合わせて2110万円まで相続税が課税されないことになります。

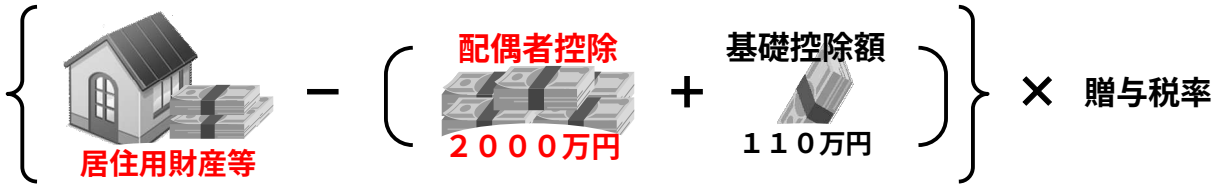
一定の条件とは？

① 婚姻期間が20年以上である配偶者への贈与であること
② 贈与した財産が居住用財産、あるいは居住用財産を購入するための金銭であること
③ 贈与を受けた翌年3月15日までに、贈与を受けた居住用財産、又は、贈与を受けた金銭で購入した居住用財産に居住し、その後も引き続き居住する見込みがあること
④ 今までに、その配偶者からの贈与について配偶者控除を受けていないこと
⑤ 贈与税の申告をすること（贈与のあった翌年の3月15日までに申告）



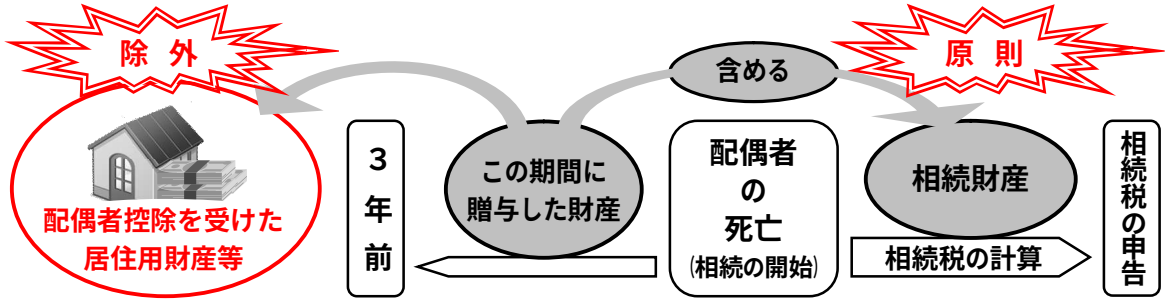


税額計算

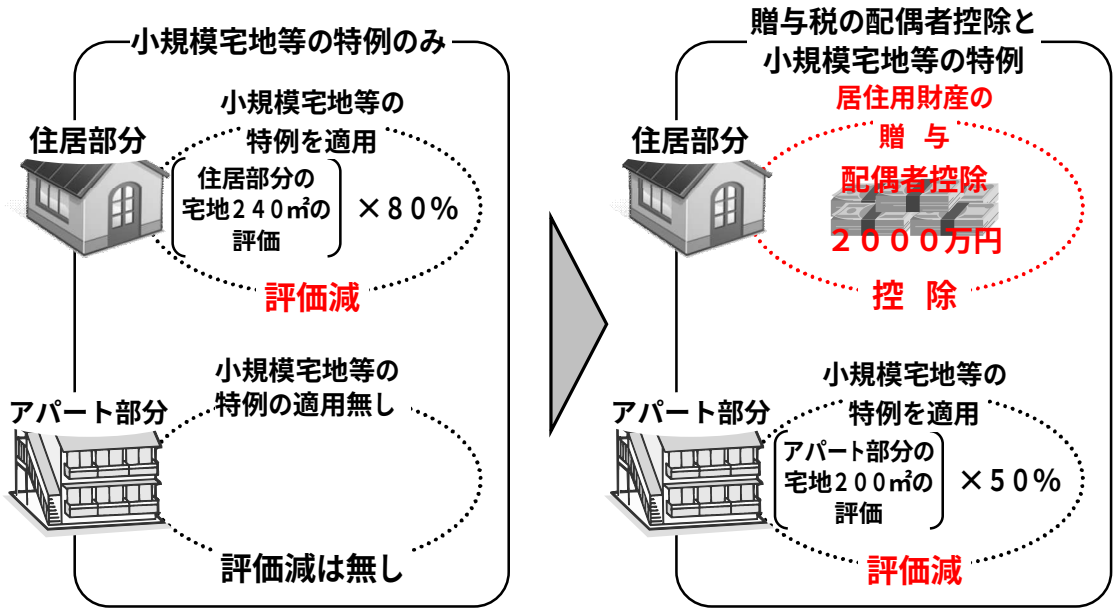


その他の利点は？

① この配偶者控除を受けた居住用財産は、「相続開始前３年以内の贈与財産」から除外できる。



② 相続時に小規模宅地等の特例を受けると、住居部分は、贈与税の配偶者控除、アパート部分は、小規模宅地等の特例により節税できる。

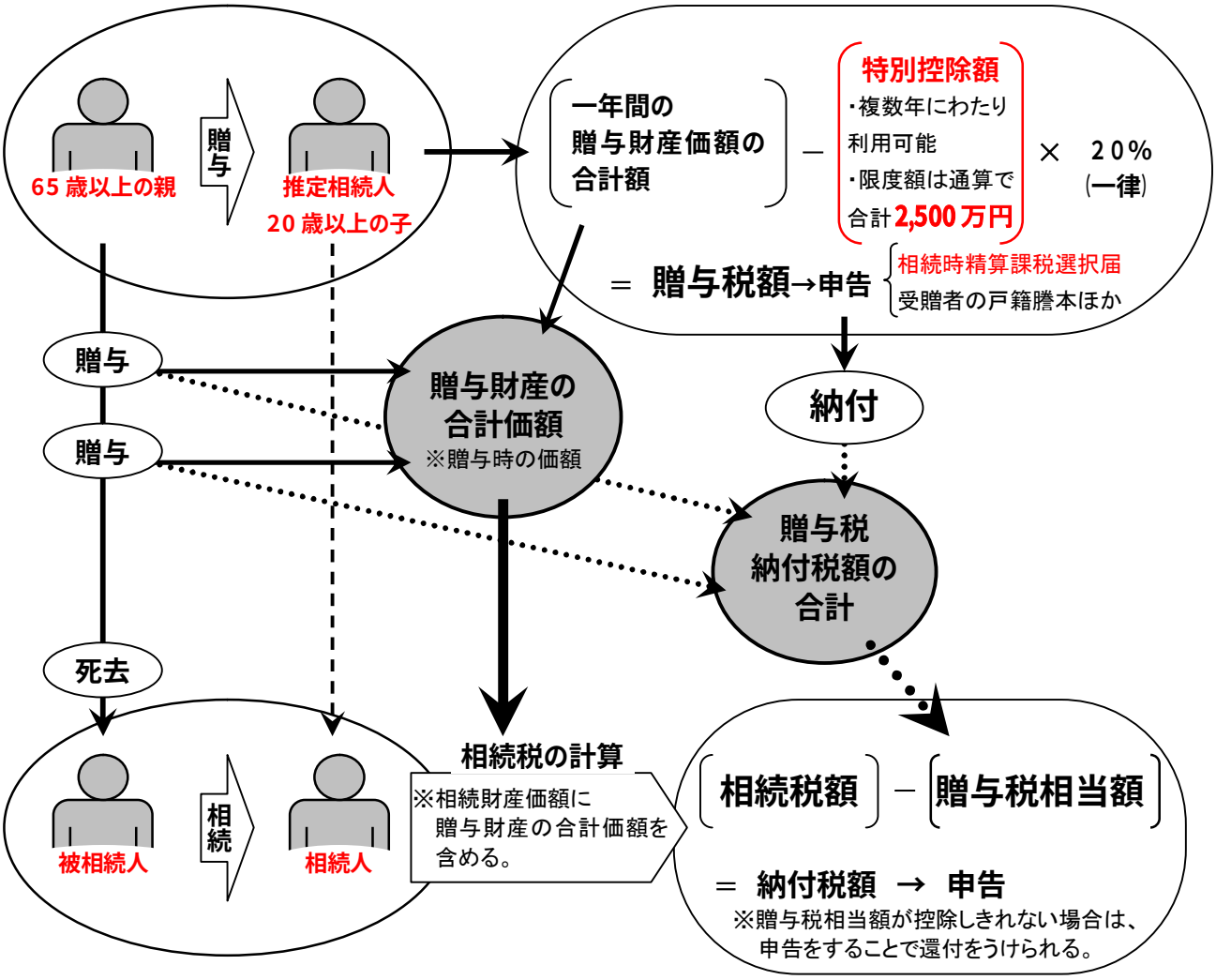


これまでは、今ある財産の一部を前もって贈与することで、遺産総額を減らし、相続税を安くしようとするものです。
ただし、**贈与税率は相続税率より高い**ので、控除額を超えるとより多くの税金を納めなければならなくなります。
必ず、専門家へ相談の上でおこなってくださいね！

【2】 相続時精算課税

この制度の利点は、これから得られるであろうアパート収益を前もってお子さんに移すことで、相続時までの親の財産が増えていくことを回避することです。
相続税の納税資金の確保にもなりますよ！

財産の贈与を受けた人は、一定の要件に該当している場合「相続時精算課税」を選択することができます。
この制度は、贈与時に贈与財産に対する贈与税を納め、その贈与者が亡くなったときにその贈与財産の贈与時の価額と相続財産の価額とを合計した金額を基に計算した相続税額から既に納めた贈与税相当額を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税を行うものです。

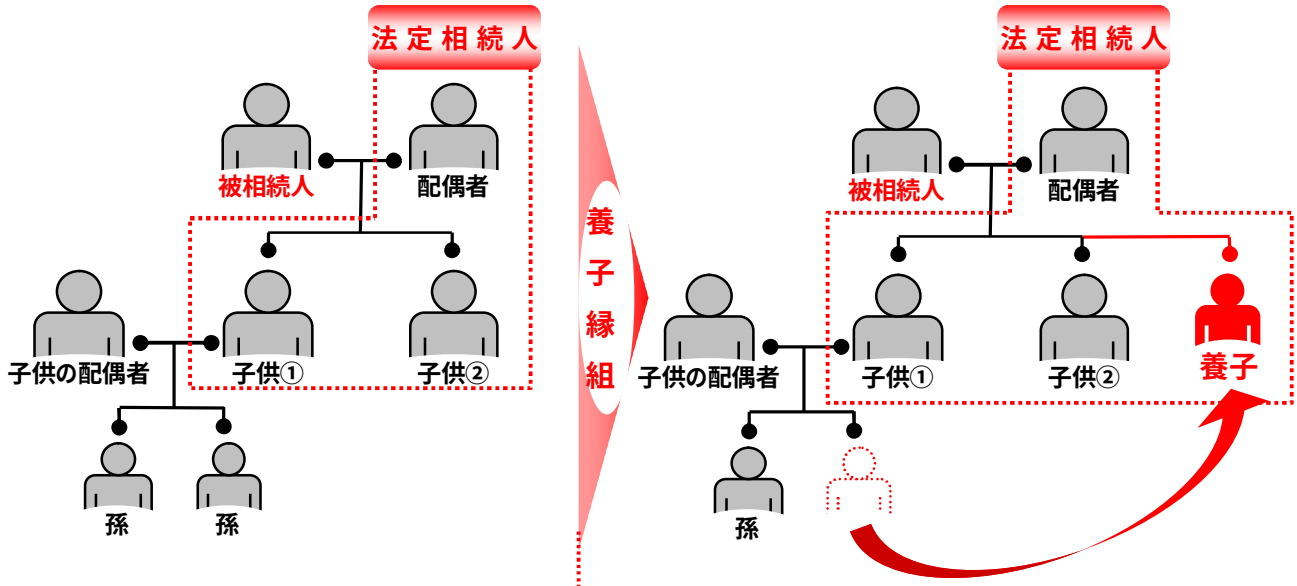


※注意

相続時精算課税に係る贈与税額を計算する際には、暦年課税の基礎控除額110万円を控除することはできませんので、贈与を受けた財産が110万円以下であっても贈与税の申告をする必要があります。
この選択は、受贈者である兄弟姉妹が各々、贈与者である父、母ごとに選択でき、最初の贈与の際の届出により贈与者の相続時まで継続して適用され、途中で暦年課税に変更することはできません。

【3】 養子縁組で法定相続人を増やす

お孫さんなどを養子にすると相続税を安くすることができます。
養子縁組をする利点は単純に法定相続人の数を増やすことです。頭数を増やして控除額、非課税額を増やし、かつ一人当たりの相続分が減ることで税率を下げるというものです。
ただし、相続税において養子と認められる相続人の人数は、実子がいる場合には養子のうち一人、実子がいない場合には養子のうち2人までです。尚、民法上においては養子の数に制限はありません。



どれだけお得？

●基礎控除額

6000万円＋1000万円×2＝8000万円

＋1000万円

6000万円＋1000万円×3 ＝ 9000万円

●生命保険金･退職手当金の非課税枠

500万円×3＝1500万円

＋500万円

500万円×4 ＝ 2000万円

●税 率

(例) 課税相続財産1億8000万円の場合

配偶者	9000万円×	30%＝	2700万円
子供①	4500万円×	20%＝	900万円
子供②	4500万円×	20%＝	900万円
税額			4500 万円

配偶者	9000万円	×	30%	＝	2700万円
子供①	3000万円	×	15%	＝	450万円
子供②	3000万円	×	15%	＝	450万円
養子	3000万円	×	15% × ※1.2	＝	540万円
					4140万円

－360万円

※一回分とばした相続税の取りはぐれ分として、相続税額に2割が加算されます。

●相続の一回とばし

孫を養子にして、財産を相続させた分だけ相続を一回とばすことができます。

※ わかりやすくするために細かい数字は省略しています。

【4】生命保険金

亡くなった人が所有していた財産ではないものですが、生命保険金や損害保険金は相続財産とみなされますよ！いわゆる「みなし相続財産」です。
生命保険金には非課税枠があり、個人年金保険にはさらに評価減の適用があります。節税や納税資金の確保をするには有効な手段のひとつですよ！

1. 相続財産とみなされる生命保険金

被相続人の死亡によって取得した生命保険金や損害保険金で、その保険料の全部又は一部を被相続人が負担していたものは、相続税の課税対象となります。相続税の課税対象となる保険金には、一時に支払いを受けるもののほか、個人年金保険のような年金の方法により支払いを受けるものも含まれます。

被保険者（保険をかけられた人）	保険契約者（支払者）	保険金受取人	適応される税金
被相続人	被相続人	相続人（配偶者など）	相続税（みなし相続財産）
	相続人（配偶者など）	契約者と同一人物	所得税（一時所得）
	相続人（配偶者など）	契約者以外の人物（配偶者の子供など）	贈与税

2. 非課税枠は？

生命保険金の非課税枠は、法定相続人一人につき500万円です。（相続の放棄をした人がいても、その放棄がなかったものとした場合の法定相続人の数。）

500万円 × 法定相続人の数 ＝ 非課税枠

3. 個人年金等の受給権の評価

個人年金受給権の評価は、確定年金のように期間が決められているものと、終身年金のように受取人が亡くなるまでのものでは評価の方法が違います。それぞれ以下のとおりなっています。

確定年金

残存期間に受けるべき年金金額の総額 ×

残存期間	割合
～5年以下	70%
5年超～10年以下	60%
10年超～15年以下	50%
15年超～25年以下	40%
25年超～35年以下	30%
35年超～	20%

終身年金

1年間に受けるべき金額 ×

受取人の課税時期の年齢	倍数
～25歳以下	11倍
25歳超～40歳以下	8倍
40歳超～50歳以下	6倍
50歳超～60歳以下	4倍
60歳超～70歳以下	2倍
70歳超～	1倍

さらに、生命保険金の非課税枠が使えるので、相続税の上では、一時払いを受けるよりお得となります。

【5】死亡退職金

アパート経営者に退職金？

一般に退職金と聞くと、会社に勤めている人が受け取るもので、個人のアパートの経営者には無縁のものと思われていますが、アパート経営者でも、死亡退職金扱いができるものがあるのです。

それが、小規模企業共済なのです。

1. 非課税枠は？

死亡退職金の非課税枠は、法定相続人一人につき500万円です。（相続の放棄をした人がいても、その放棄がなかったものとした場合の法定相続人の数。）

500万円 × 法定相続人の数 ＝ 非課税枠

2. 小規模企業共済

小規模企業共済は、経営者の皆様方の退職金という取扱いですので、退職手当金等としての非課税枠が使えます。つまり、払い込み金額がそのまま返ってくるとしても、現金を残すより得になりますので、節税してなおかつ納税資金の確保もできるといえます。そのうえ、共済を支払っている間は所得控除として所得税の節税になるので、所得税の節税対策としても有効です。

小規模企業共済

納税資金の確保

共済金の受取り
（一括受取り ・ 分割受取り）

節 税 効 果

支払い時・・・ 一年間で支払った共済金が、全額所得控除

受取り時
①生前 ・・・ 一括受取り共済金の場合は、退職所得
分割受取り共済金の場合は、公的年金等の雑所得扱い
どちらも、控除が多い
②死後 ・・・ 死亡退職金

羽生会計事務所にご相談下さい!!

今年アパートを建てられる予定の方

- □ 確定申告に不安をお持ちの方
- □ 所得税の節税を図りたい方
- □ 所得税の青色承認申請書を提出されていない方
- □ 帳簿作成に不安をお持ちの方

現在、ご自身等確定申告をされている方

- □ 現在の確定申告に不安をお持ちの方
- □ 現在、白色申告でされている方
- □ 所得税の節税を図りたい方
- □ 近々、アパートの修繕を検討されている方
- □ 帳簿作成に不安をお持ちの方
- □ 青色申告特別控除の 65 万円を適用したい方
- □ 青色専従者給与を検討されている方

□ 相続に不安をお持ちの方

□ 現在アパート経営をおこなっているが高齢である方

□ アパート建築の借入金が多額である方

□ アパート経営の先々に不安をお持ちの方

上記の事項に☑マークがつく方は、お電話下さい。

TEL 0977-27-5670

当事務所、不動産担当者まで

HANYU OFFICE 羽生会計事務所

〒874－0918 別府市汐見町７番２４号 http://www.hanew.jp FAX 0977 - 27 - 5680