

目次 (第2分冊)

第2編 資産の運用 1

第3章 不動産の運用

第1節 不動産投資の特徴

【1】 現物不動産への投資

- 問1 不動産固有の特徴点 2
- 問2 不動産投資の特徴 (全般) 4
- 問3 不動産への初期投資と運用管理 6
- 問4 不動産価格の変動要因 8
- 問5 不動産の資産価値と投資に伴うリスク 10
- 問6 不動産に対する税務上の特徴 12

【2】 J-REITへの投資

- 問7 J-REITへの投資 14

【3】 用途別の特徴

- 問8 不動産投資の用途別特徴 1 16
- 問9 不動産投資の用途別特徴 2 18

第2節 土地の有効活用

【1】 有効活用検討の流れ

- 問10 土地の有効活用に関する検討事項 1 20
- 問11 土地の有効活用に関する検討事項 2 22
- 問12 接道条件 24
- 問13 投資目的に応じた土地の活用手法の選択、テナント需要の想定 26
- 問14 不動産におけるサブリースおよび相続税評価に関する留意点 28

【2】 建物建築・賃貸事業の収支計画

- 問15 不動産の初期投資に関する留意点 30
- 問16 不動産の収支計画に関する留意点 32

第3節 収益不動産の取得

【1】 既存の収益不動産を取得する場合の特徴と留意点

- 問17 既存の収益不動産を取得する場合の特徴と留意点 34
- 問18 既存不適格建築物および違法建築物 36

【2】 収益不動産の収支実績の見方

- 問19 テナントからの貸室賃料収入 38

【3】 出口戦略

- 問20 収益不動産の運営経費と不動産投資の出口戦略 (売却想定) 40

第4節 投資判断指標**【1】 投資判断指標**

問21 投資判断指標の特徴と使い分け1	42
問22 投資判断指標の特徴と使い分け2	44

【2】 不動産の価格についての補足

問23 不動産の公的な価格指標	46
問24 不動産価格をみる場合の留意点	48

第5節 ファイナンス**【1】 不動産投資における借入の意義**

問25 レバレッジ効果と借入比率	50
------------------	----

【2】 ファイナンスの基本事項

問26 不動産ファイナンスの基本事項	52
--------------------	----

第3編 資産の承継・管理 55**第1章 相続の法務****第1節 相続の概要****【1】 財産の承継方法**

問27 相続と贈与	56
-----------	----

【2】 家族関係の状況把握

問28 相続人の範囲1	58
問29 相続人の範囲2	62
問30 養子	64
問31 相続権の承認・放棄	66

【3】 相続財産の範囲

問32 相続財産の範囲	68
-------------	----

【4】 相続分と遺留分

問33 法定相続分	70
問34 遺留分	72

第2節 遺産分割協議

問35 遺産分割対策	74
問36 遺産分割協議全般	76
問37 遺産分割の方法	78
問38 遺産分割協議の当事者	80
問39 遺産分割協議の注意点	84
問40 相続発生後の手続き	86

第3節 遺言**【1】 遺言の意義**

問41 遺言の仕組みと効果等	88
----------------	----

問42 遺言者の要件	90
問43 特定財産承継遺言と遺贈の違い	92
【2】 遺言の種類	
問44 遺言の種類とその長所・短所	96
問45 遺言書の検認	98
問46 自筆証書遺言および自筆証書遺言書保管制度	100
【3】 遺言の執行者	
問47 遺言執行者	102

第2章 相続の税務

第1節 相続税の概要

【1】 相続税額の計算

問48 相続税の仕組み	106
問49 相続税の計算方法	108
問50 相続税法の法定相続人	110
問51 相続税の2割加算	112
問52 相続財産が未分割である場合の取扱い	114
問53 相続税の納税義務者と課税財産	116
問54 相続税の債務控除	118
問55 課税財産、みなし相続財産および非課税財産	120
問56 生命保険の非課税限度額	122
問57 相続税の節税対策	124
問58 名義財産、名義預金	126
問59 相続税の税額控除	128
問60 相続税の配偶者の税額軽減	130

【2】 財産評価の基礎

問61 相続財産の評価（全般）	132
問62 相続財産（家屋）の評価	134
問63 相続財産（不動産）の評価	136
問64 相続財産（貸宅地・貸家建付地）の評価1	138
問65 相続財産（貸宅地・貸家建付地）の評価2	140
問66 相続税の小規模宅地等の特例1	142
問67 相続税の小規模宅地等の特例2	144
問68 相続税における金融資産の評価	148

第2節 贈与税の概要

【1】 贈与税の位置づけ

問69 贈与税と相続税1	152
問70 贈与税と相続税2	154

目次

問71 贈与税の取扱い	156
【2】 贈与税額の計算	
問72 贈与税の暦年課税	158
問73 相続時精算課税制度 1	160
問74 相続時精算課税制度 2	164
問75 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置	166
問76 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	168
問77 居住用不動産を贈与したときの配偶者控除	170
問78 みなし贈与財産（低額譲受）の贈与税	172

第3章 納税資金対策

第1節 想定納税額の確認

問79 想定納税額の確認	174
--------------	-----

第2節 納税資金の準備

問80 相続税の納税資金対策 1	176
問81 相続税の納税資金対策 2	178
問82 保有資産の処分により納税資金を捻出する際の留意点	180
問83 相続により取得した非上場株式に関する税制上の優遇措置	182
問84 死亡退職金の相続税納税資金対策への活用	186
問85 死亡保険金の相続税納税資金対策への活用	188

第4章 信託を活用した資産の管理と成年後見制度

第1節 信託の概要

【1】 信託の組成と六つの基本要素

問86 信託の概要 1	192
問87 信託の概要 2	194
問88 委任、会社と比較した信託の特徴	196
問89 民事信託契約、商事信託契約、家族信託契約	198
問90 信託の委託者	200
問91 信託財産	202
問92 信託財産の範囲	204
問93 PBにおける信託の活用とメリット	206

【2】 受託者の権限と義務

問94 信託の受託者	208
問95 受託者の資格と権限	210
問96 受託者に対する監督	212

【3】 受益者および受益権の性質	
問97 信託の受益者	214
問98 信託の受益権の性質	216
問99 後継ぎ遺贈型受益者連続信託	218
問100 残余財産受益者と帰属権利者、信託の清算とその回避	220
問101 遺言代用信託	222
【4】 信託の機能と目的のパターン	
問102 信託の基本的機能	224
問103 信託の目的と機能の関係	226
第2節 信託に関する税務	
問104 信託税務の原則	228
問105 信託税務—登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税	230
第3節 信託における金融機関の関与	
問106 金融機関の信託関連業務	232
問107 事業承継支援への信託の活用	236
問108 信託の種類と機能	238
問109 遺言と信託、暦年贈与	240
第4節 信託契約の事例	
【1】 信託契約の条項	
【2】 福祉型信託契約	
【3】 財産・事業承継型信託契約	
【4】 事務管理型信託契約	
第5節 成年後見等	
【1】 後見、家族信託契約、遺言、週末等医療等宣言	
【2】 成年後見制度	
問110 成年後見制度1	242
問111 成年後見制度2	244
問112 法定後見制度	246
問113 任意後見人と法定後見人との関係	248