

想いのたすき

遺言書作成サポート

スターツグループお取引様向け



家族でつなぐ 伝えたい思い



不動産オーナー様の 不動産経営と承継のすべてを スターツグループが きめ細やかにサポートします

なぜ遺言が必要なのでしょう。
ひとことで言えば、あなたの大切な財産を守るため。
そして、かけがえのない家族を守るためです。

私たちはあなたの「想い」を形にし、
安心して次世代に「たすき」を渡せるよう、
きめ細やかにサポートします。

税務申告のサポート スターツパートナーズ コンサルティング

提携の税理士や弁護士などと連携し、所得税や相続税の申告をサポートします。※1

土地活用・建設 スターツCAM

ご所有地を免震工法や独自の技術を駆使した建物で、大家さんの土地の特性や、活用の目的に応じた最適なプランをご提案します。

相続・資産形成 スターツ証券

金融・税金・不動産の各分野を融合させた横断的な資産形成。保全・承継のコンサルティングを行います。※1・2

賃貸・売買 スターツピタットハウス

全国100店舗を超えるネットワークで、居住用・事業用・投資用不動産の賃貸・売買仲介サービスをご提供します。

管理 スターツアメニティー

入居者ニーズの変化に対応した営繕プランの立案・実施や、24時間対応コールセンター「アクセス24」などを駆使し、長期安定経営をサポートします。

不動産信託 スターツ信託

不動産業界では国内初となる「運用型信託会社」として、大家さんに代わり土地や建物の管理・運営の一切をお引き受けします。

◎ STARS

不動産経営・承継
サポート体制

※1 個別の税務申告事務については、税理士が取り扱います ※2 すべてのメニューは税理士他それぞれの専門家とスターツ証券でご提案いたします

大切な資産、だからこそ不安

一人で悩んでいても物事は解決しません。問題はさまざま。

信頼できるパートナーに相談してみませんか。

私たちが遺言書の作成サポートを通じて、心配を解消します。

				多久寿 様		賃貸経営ライフサイクル表																		作成日 2021/4/1 担当 同海寿 担当部署 同海株式会社 担当部署名			
				性別	高年齢	平均余命	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	
1代目	多久寿 家	多久寿 太郎様	昭和26年4月1日	男性	70歳	15.96	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳	74歳	75歳	76歳	77歳	78歳	79歳	80歳	81歳	82歳	83歳	84歳	85歳	86歳	87歳	88歳	
		多久寿 花子様	昭和27年4月1日	女性	69歳	20.96	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳	74歳	75歳	76歳	77歳	78歳	79歳	80歳	81歳	82歳	83歳	84歳	85歳	86歳	87歳	
2代目	多久寿 家	多久寿 長男様	昭和56年4月1日	男性	40歳	42.40	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳	56歳	57歳	58歳	
		多久寿 次男様	昭和58年4月1日	男性	38歳	44.33	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳	56歳	
不動産 イベント	1	Aハウス	耐用年数22年				築33年	築34年	築35年	築36年	築37年	築38年	築39年	築40年	築41年	築42年	築43年	築44年	築45年	築46年	築47年	築48年	築49年	築50年	築51年	築52年	
			建築費：8,000万円								修繕予定300万円																
		年間積立目標額(千円)				320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
		Bマンション	耐用年数47年				築28年	築29年	築30年	築31年	築32年	築33年	築34年	築35年	築36年	築37年	築38年	築39年	築40年	築41年	築42年	築43年	築44年	築45年	築46年	築47年	
			建築費：35,000万円																								
		年間積立目標額(千円)				1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
	3	Cアパート	耐用年数22年				築9年	築10年	築11年	築12年	築13年	築14年	築15年	築16年	築17年	築18年	築19年	築20年	築21年	築22年	築23年	築24年	築25年	築26年	築27年	築28年	
			建築費：15,000万円																								
		年間積立目標額(千円)				600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	
		修繕		■推奨年間積立目標額の合計(千円)				2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670	2,670
■現状の年間積立額の合計(千円)						1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
■今後のご検討額						1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670	1,670		
現状の積立合計額の推移						【年額：1,000 千円積立中】	7,000	8,000	9,000	10,000	11,000	12,000	13,000	14,000	15,000	16,000	17,000	18,000	19,000	20,000	21,000	22,000	23,000	24,000	25,000		

1 次世代が物件を所有し続けるための将来コストを事前に試算

賃貸物件を所有し続けるためには、さまざまな資金が必要となります。ご家族の年表をもとに修繕費、立退き費用、建替えなどを検討すればよいのか？これらの資金が、「いつ・何が・いくら」必要になるかを事前に検証します。

物件別収支等一覧表

科目	損益計算	Aアパート	Bアパート	Cマンション	Dマンション	収支計算
(収入)						
賃貸料	32,639,500	4,687,200	5,970,100	15,610,000	6,372,200	32,639,500
収入 計	32,639,500	4,687,200	5,970,100	15,610,000	6,372,200	32,639,500
収入の比率	100%	14%	18%	48%	20%	100%
(経費)						
固定資産税(土地)	704,950	134,250	110,600	313,000	147,100	704,950
固定資産税(建物)	1,084,090	43,800	131,690	709,100	199,500	1,084,090
損害保険料	403,020	18,430	27,900	139,330	217,360	403,020
修繕費	3,028,120	291,800	1,511,120	1,144,200	81,000	3,028,120
減価償却費	8,351,452	0	727,848	3,924,451	3,699,153	8,351,452
借入金利子	1,263,933	0	186,922	489,211	587,800	1,263,933
管理費	4,792,547	160,830	707,262	3,597,361	327,094	4,792,547
その他経費	153,023	75,510	23,773	47,437	6,303	153,023
農業	0	0	0	0	0	0
経費 計	19,781,135	724,620	3,427,115	10,364,090	5,265,310	19,781,135
①差引所得	12,858,365	3,962,580	2,542,985	5,245,910	1,106,890	12,858,365

3 相続後の安定経営を叶える遺言書作成をサポート

相続後の安定した賃貸経営を目指し、遺言作成前に物件ごとの「物件収支等一覧表」を作成します。これにより、税引き後の収支を把握し、将来支出への対応を検証。次世代が安心して物件を引き継げる遺言書作成をサポートします。

こんなお悩みありませんか？

親 子ども達に
平等に分けるには

子 大変な相続手続きは
誰がやるの？

子 相続税はいつまでに
いくらかかるの？

親 いつから始めれば
いいの？

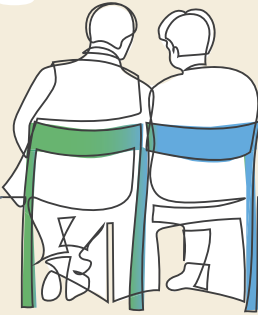
子 相続後、何をすればいいの？
どこに連絡すればいいの？

親 不動産はなぜ共有を
避けるべきなの？

子 相続税以外に
かかる費用は？

Case study

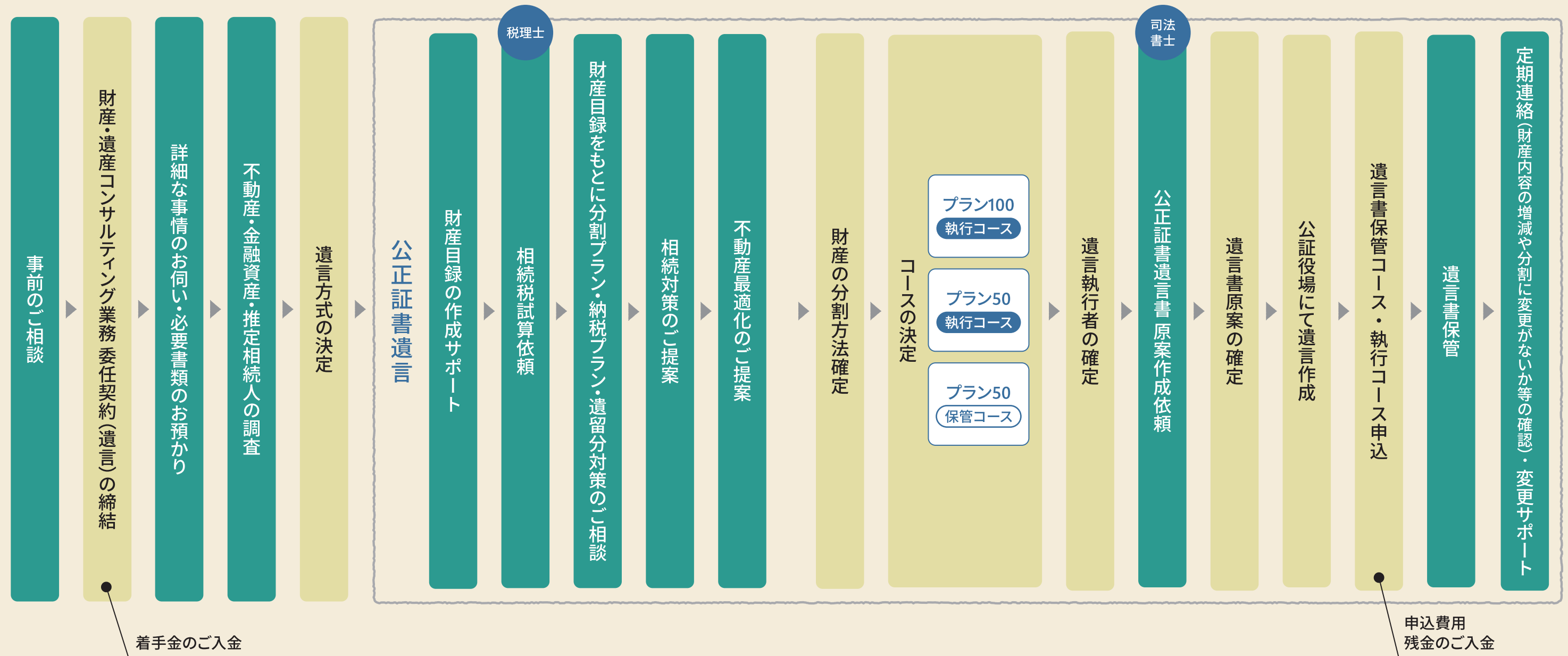
残念ながら、遺言書通りに資産が引き継がれなかった例



サービスの流れと選べるコース

財産のご状況や遺言者の意思に合わせてコースをお選びいただけます。

お客様にて対応 弊社にて対応



自筆証書遺言

証人不要で、遺言書本人の意思で自由に作成でき、費用があまりかかりません。一方で、相続人に発見されない場合や、改ざんの恐れがあります。そのため法務局の保管制度を利用するのが一般的です。

2つのコースをお選びいただけます。

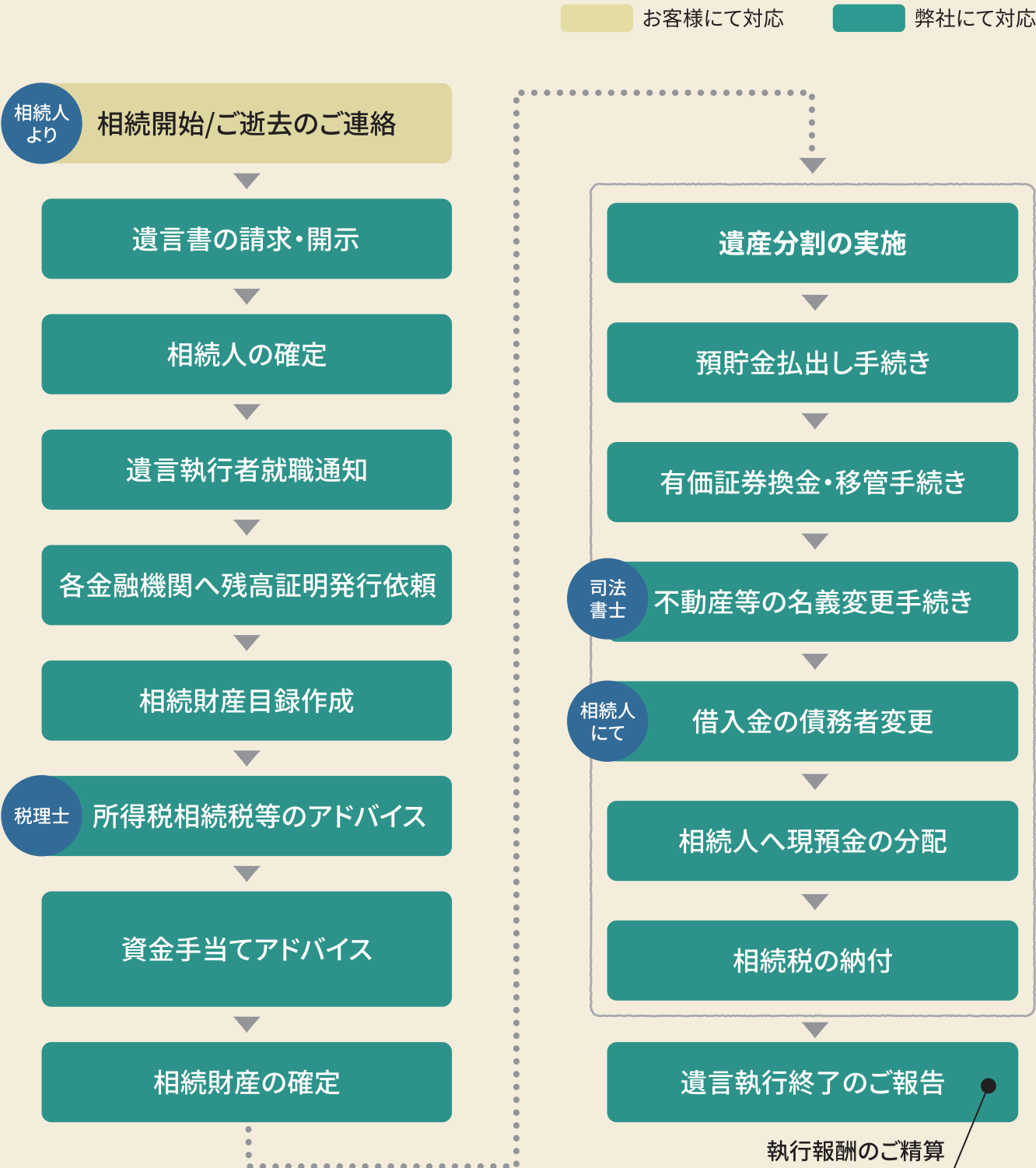
シンプルプラン 保管コース

シンプルプラン 執行コース



遺言の執行(相続開始後の流れ)

執行コースを選択された場合、
以下の業務を弊社が遺言執行者として対応いたします。



税理士・司法書士業務については、それぞれ提携先の専門家が行います。
費用については、別途相続人及び受贈者の方にご負担いただきます。

託す言葉・付言

遺産分割案という「道標」ができれば、最後に大切な家族への「想い」をつづりましょう。
※公正証書遺言のみ対応。

太郎へ

〇〇家の財産は代々先祖様が残して下さいました。
お父さんを見ていて分かっていることと思いますが、
賃貸経営はそんなに楽な家業ではありません。
長女の花子と力を合わせて財産を守って行って
欲しいと思っています。
盆暮れ正月には可能な限り親族集まって
楽しく過ごしてほしい。

花子へ

長男の太郎には〇〇家の財産を多く残しますが、
嫁いだ花子には苦勞を掛けたくないと
考えたからです。
たまに帰省したらお兄ちゃんの相談に乗ってやって欲しい。
二人とも仲良くね。後を頼みます。



手数料のご案内

① お申し込み時

プラン100 執行コース	プラン50 執行コース プラン50 保管コース
基本手数料 1,100,000円 (税込)	基本手数料 550,000円 (税込)

※遺言の原案作成にあたり、税理士・司法書士への報酬を含みます。

- 「シンプルプラン 執行コース」「シンプルプラン 保管コース」
基本手数料……220,000円 (税込)
 - ・不動産2か所までの費用となります。なお不動産1か所追加ごとに22,000円 (税込)が追加されます。
 - ・シンプルプランは、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」に基づき、遺言書保管所(法務局)に保管される自筆証書遺言のみの取り扱いとなります。

② 遺言書保管中

プラン100 執行コース	プラン50 執行コース プラン50 保管コース
年間 6,600円 (税込)	

※毎年4月27日(休日の場合は翌営業日)に預金口座より自動引き落としします。

※初年度につきましては、ご契約日を含む月から3月末までの保管料(年間6,600円を月割で計算)をご入金いただきます。

- 「シンプルプラン 執行コース」「シンプルプラン 保管コース」
年間……6,600円 (税込)

③ 遺言書変更時

プラン100 執行コース	プラン50 執行コース プラン50 保管コース
55,000円 (税込)	

※遺言書を変更される場合に必要となります。別途、作成費用等の実費がかかります。

- 「シンプルプラン 執行コース」「シンプルプラン 保管コース」
費用……55,000円 (税込)

● 下記業務は当社ではお取り扱いできません

必要に応じて、各専門家にご相談してください。(別途お客様の費用負担となります)

- ・準確定申告、相続申告などの税理士業務
- ・不動産登記などの司法書士業務
- ・相続人間の法的紛争に係る調停などの弁護士業務

④ 遺言執行時

	プラン100 執行コース	プラン50 執行コース
遺言執行報酬	遺言執行対象財産の相続税評価額※1を基準に下記の率を乗じた額(千円未満切捨て)に対してA,B,Cの計算の合計金額から990,000円(税込)を控除した額	遺言執行対象財産の相続税評価額※1を基準に下記の率を乗じた額(千円未満切捨て)に対してA,B,Cの計算の合計金額とします。
最低執行報酬	330,000円 (税込)	880,000円 (税込)

A スターツ証券が保護預かりしている株式・債券・投資信託などの有価証券等に対して … 無料

B スターツグループにて管理している資産※2に対して …… 0.110%

C 上記A・B以外の財産に対して

- 1億円以下の部分 …… 0.990%
- 1億円超 3億円以下の部分 …… 0.660%
- 3億円超 5億円以下の部分 …… 0.440%
- 5億円超 10億円以下の部分 …… 0.330%
- 10億円超部分 …… 0.165%

(上記手数料には全て消費税が含まれております)

〈規定報酬の計算例〉
・相続財産が1億円の場合：1億円 × 0.990% = 990,000円
・相続財産が2億円の場合：1億円 × 0.990% + 1億円 × 0.660% = 1,650,000円

※1 相続税評価額とは(相続税評価額の例)

- ①不動産 …… 相続税評価額とします。(課税価格の特例等により減額される前の評価額となります)
- ②金融資産 …… 各金融機関が発行した証明書に記載されている金額とします。
※債務の額は減額されません

※2 スターツグループにて管理している資産とは(※ご自宅は含まれません)

- ・スターツCAMにて建築した建物とその土地
- ・スターツ信託にて信託している財産
- ・スターツグループにて管理契約している建物とその土地及び駐車場
- ・スターツグループにて運営している施設(高齢者施設等)(時間貸し駐車場含む)

- 「シンプルプラン 執行コース」最低執行報酬 …… 880,000円 (税込)

● その他諸経費

次の諸経費は別途お客さまのご負担となります。

- ・公証役場や遺言書保管所(法務局)での手数料
- ・不動産売却手数料
- ・不動産登記に関する登録免許税や司法書士手数料
- ・鑑定評価手数料
- ・預貯金などの残高証明書などの発行手数料

戸籍取得 代行サービス

ご自身(出生から改製原戸籍含む)と、相続人全員の戸籍と住民票の収集は時間と手間を要します。
お客様に代わり必要な書類一式を取り寄せるサービスを提供いたします。
※提携先の専門家がを行います ※書類の発行に必要な手数料は別途お客さまのご負担となります

※費用に関しては消費税の税率が改定された場合、新たな税率を適用させていただきます。