

相続ってどう準備 すればいいの？


お役立ち情報_4
財産の棚卸と評価方法

2024.2.8

小川FP・行政書士事務所
あいちライフサイクルマネー
小川 佳宏


お父さんが万が一の時に備えて何から準備しておけばいいのかしら？

お父さんには元気でいてほしいけど、来たるべき時はくるわね。1回目、2回目のセミナーで全体のスケジュールや誰が関係するのかは勉強したけど、3回目のセミナーのトラブルにはなりたくないかな、今は家族仲いいし。いったい何から手をつけたらいいのかしら？




いい心がけね。大きく4つ。①お父さんの財産の洗い出しと相続税の概算計算 ②資産の組みかえで財産の評価を下げること ③贈与によって相続財産を減らしておくこと ④遺言書を書いてもらうことかな。②と③で合法的に相続税を少なくできるのよ。

そんなにすることがあるの。訳わからないわ。あなた手伝ってくれる？ FPと行政書士でしょ。



もちろん、喜んでお手伝いするわよ。ご主人にも相続準備の大切さは理解してほしいので一度、お会いした方がいいかも。ボタンを掛け違えるとこじれちゃってもいやでしょ。

本当、助かる～。うちのお父さん、まだそんなこと考えなくてもぴんぴんしていると言われそう。専門家に言ってもらえると納得してくれるかも。




簡単にいうと、①はどこに何があるかはお父さんしか知らないの、お願いするだけね。遺族が探すのはもう、本当に大変よ。時間ばかりかかってすべて網羅できるとは限らないわよ。専門家に頼むと余分なお金がかかるわよ。




家族仲いいけど、お父さんの相続でトラブルにならないかしら。

そうね、後の②、③、④は何を手伝ってくれるの？




②は現金の1000万円は相続税評価でも1000万円だけど、不動産は路線価とか固定資産税評価額で下がるので不動産を必要だったら購入して現金から評価額の下がる資産に組みかえること。③は令和5年の税制改正で贈与のルールが変更になったので上手にお父さんから財産を徐々にもらって、相続財産を減らしておくこと。

何となく理解できる。で、④の遺言書はどうやって書けばいいの。



遺言書は民法で様式が厳格に決まっているので、その様式により書かないと無効になるの。だから、注意して作成するか、①から③をやりつつ、専門家に手伝ってもらうのが手っ取り早いわね。

わかった。そうするわ。でも、やっぱり難しいそうね。間違った対策をすると税金にも影響するし、不要な対策をしても困るし。



そうよ。よく不動産会社が相続対策にアパートを建築しませんかと宣伝しているけど、確かに相続税は少なくなるだろうけど、それ相続人がアパート経営するの？という意思を確認していないと、税金だけかかって誰もいらぬ”負”動産になるかもよ。



家族仲いいけど、お父さんの相続でトラブルにならないかしら。

遺言書に戻るけど、種類があるって「週刊XX」で見たわ。どれにするのがいいかしら。

よく勉強しているわね。遺言書の種類には1 自筆遺言書証書、2.秘密遺言証書、3.公正遺言証書の3種類。2はほとんど利用されないから、1か3ね。

違いとどう選べばいいかわからないわ。

1は本文は自筆、署名+財産目録はパソコンで打ってもいいけど、署名、捺印が必要よ。法務局で保管制度があるので、内容の確認ではなく形式の確認をしてくれるし預かってくれるので、紛失や改ざん、無効もないからまあおすすめ。費用も3900円。3も費用がかかるけど、公証に人が作成するので無効にはならないけど、証人が2名必要とか、ちょっと面倒かな。

公正証書遺言はどういうのなの？ まあ、後で教えて。お父さんにも説明してくれる？

公正証書遺言は文字通り、公正証書で公証人という人がつくるの。これ、一番のお勧めよ。その作成の手伝いもできるわ。ちょっと費用かかるけどね。あなたのご主人にせつめいするの、もちろん、いつでもお宅に伺うわよ。



本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ ご自分の財産がどこに何があるのか紙に書いておきましょう。
- ✓ 現金は通帳残高の金額、上場株式は過去の時価の平均、土地は路線価など、建物は固定資産税評価額で評価します。人に貸したら評価は下がります。
- ✓ 評価方法は少し複雑です。特に、不動産評価は専門家を活用して正しく効率的、効果的に相続税対策をするとよいです。

亡くなられた方（又は、生前の方）のすべての財産をピックアップします。

相続税評価額は事細かく決まっています。税理士に確認するかご自分でもおおよそ計算ができます。

◆**預貯金**：預貯金残高+経過利息（少額であれば評価しない）

◆**土地**：**路線価**（主に市街地）または（別途、「小規模宅地の評価減」の可能性を検討すること！）
倍率法（路線価のない地域）固定資産税評価額 * 倍率
⇒ともに国税庁のHPで確認することができる。（例 愛知県）

[令和3年分 財産評価基準書 愛知県（路線価図） | 国税庁 \(nta.go.jp\)](#)
[令和3年・愛知県の路線価を『路線価サーチ』で簡単検索！ \(rosenkasearch.com\)](#)

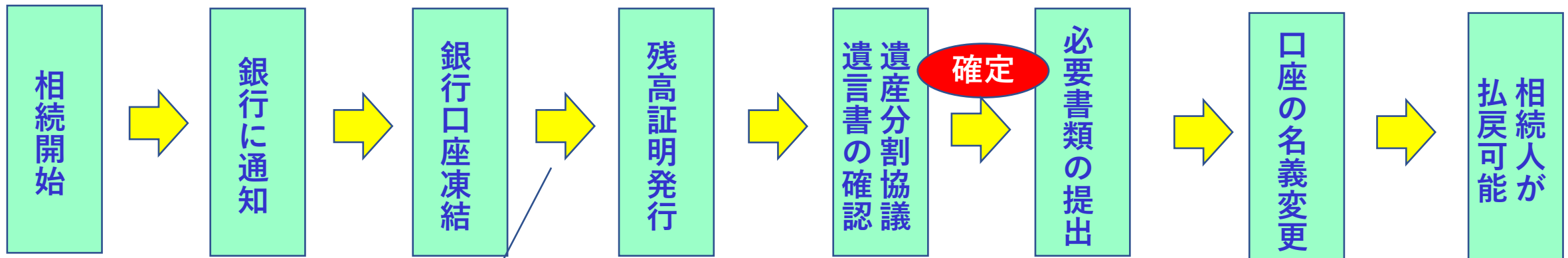
借地権：自用地価格（路線価 又は倍率法価格） * 借地権割合（借りている場合）
底地権（貸宅地）：**自用地 * (1 - 借地権)**（貸している場合）

◆**建物**：
亡くなった方が住んでいた場合：**固定資産税評価額 * 1.0**
第三者に貸していた場合：**貸家 = 固定資産税評価額 * (1 - 借家権割合)** 借家権割合：通常30%
賃貸アパートの場合：**貸家 = 固定資産税評価額 * (1 - 借家権割合 * 賃貸割合)**
⇒固定資産税納税通知書を確認しましょう。又は市役所で確認できます。

財産の洗い出し ー現預金ー

亡くなられた方の預金通帳がどれだけあるかご存知ですか？

1. 遺品整理をして、通帳、キャッシュカード、銀行からの郵便物、トークン等を見つける。
2. パソコンのメールや“お気に入り”情報を調べる。（パスワードがわからないと困難）
3. あらかじめ聞いておく。（遺言書）（金融機関ごとに“名寄せ”ができる。）
4. 自営業や会社をやっていた場合、税理士に聞いてみる。（個人口座と法人口座の区分）



2019年民法改正で、遺産分割前に預貯金の一部が引出可能に。
相続開始時の預貯金残高 * 1/3 * 法定相続分（銀行毎に「150万円上限」）

金融商品や保険も少し頑張れば自分で調べることが可能です。

- ◆上場利付公社債 : 相続開始時の時価 + 経過利息 - 源泉徴収額
- ◆上場割引債 : 相続開始時の時価 (割引債は利息は発生しない)
- ◆上場転換社債型新株予約権付社債 : 相続開始時の時価 + 経過利息 - 源泉徴収額
- ◆個人向け国債 : 相続開始時に中途換金した場合に金融機関から支払を受けることができる価額
- ◆ゴルフ会員権 : 通常の取引価格の**70%**

亡くなられた方が保険料を支払っていた

- ◆保険事故が発生していない生命保険契約に関わる**権利の価額** (保険事故が発生した保険金額ではない)
: **解約返戻金**
- ◆保険事故が発生している生命保険契約に関わる権利の価額 : いずれか大きい額
①**解約返戻金**、②**一時金相当額**、③**予定利率等をもとに算出した金額**
- ◆**金** : 死亡日の**業者買取価格**をもとに計算 (2022.4.2 8,293円/グラム)
- ◆**骨董品、美術品** : **時価** (鑑定価格) 5万円以下は家財

財産の洗い出し ー 上場有価証券 ー

ヤフーファイナンスや取引先の証券会社サイトで自分で確認しましょう。
証券保管振替機構で上場株式がどこの証券会社に口座があるのか確認できます。（費用要、2週間）

◆ 上場有価証券 : 時価を調べる。

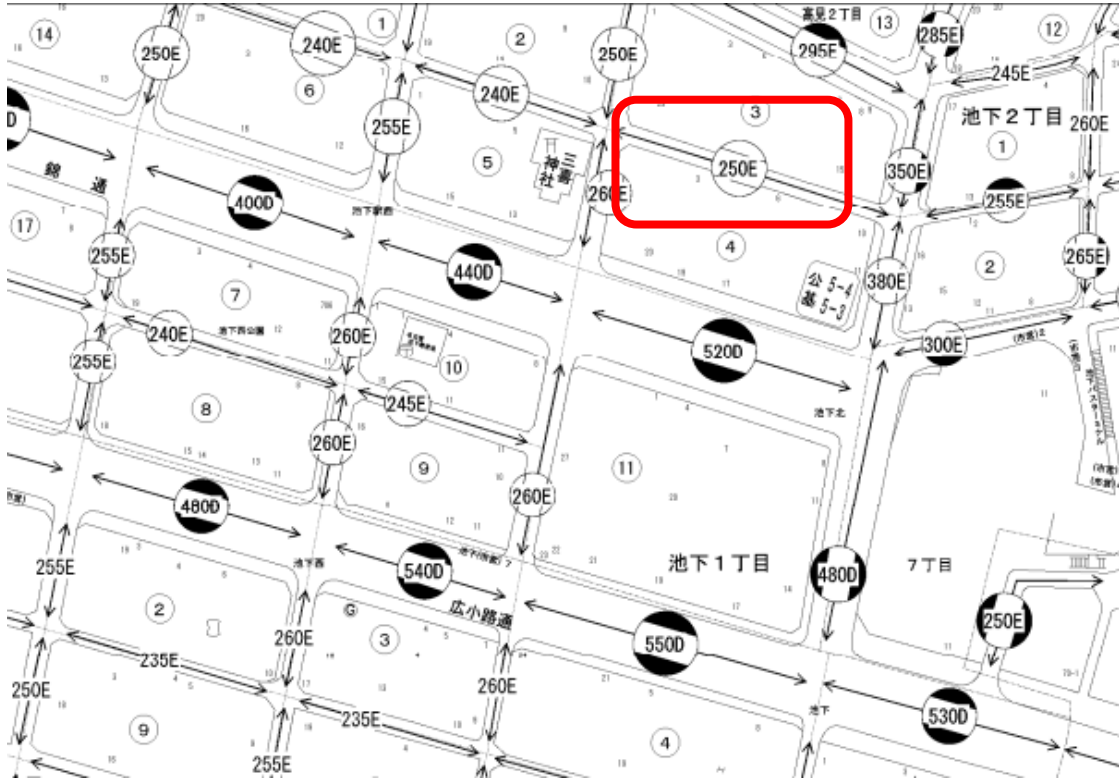
- ① 死亡日の最終価格
- ② 死亡月の毎日の最終価格の平均額
- ③ 死亡前月の毎日の最終価格の平均額
- ④ 死亡前々月の毎日の最終価格の平均額

①から④で**最も低い価額**が相続税評価額になる。

	A 銘柄	B 銘柄	C 銘柄
①	1300	501	4040
②	1305	510	4032
③	1245	600	5019
④	1230	720	5029
保有株数	2000株	1300株	500株
評価額	246万円	65.13万円	201.6万円

◆ 投資信託 : 上場投資信託(ETF)、不動産投資信託(JREIT)の受益証券は上場株式の評価方法に準ずる。

国税庁のホームページで自分で評価金額を確認しましょう。ただし、被臓側人の保有不動産を紹介する一律のシステムはないので、生前に確認しておくこと。



借地権割合

区分	A	B	C	D	E	F	G
	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%

相続税評価額

- ✓ 亡くなった方が自分で居住していた土地
 $\text{路線価} \times \text{土地の面積} = \text{自用地評価額}$
 $250\text{千円/平方メートル} \times 150\text{平方メートル}$
 $= 37,500\text{千円}$
- ✓ 他人に土地を貸して、その他人が建物を所有している場合の底地(貸宅地)の評価額
 $\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$
 $37,500\text{千円} \times (1 - 50\%) = 18,750\text{千円}$

借地権 (他人の権利)

自用地評価額 * 借地権割合
 $37,500\text{千円} \times 50\% = 18,750\text{千円}$

出所：国税庁ホームページ：愛知県の路線価

土地と建物の使用と所有の関係を整理します。

図1

建物なし

土地所有：A

更地(自用地)

図2



土地所有：A

建付地(自用地)

図3



土地所有：A

A: 貸家建付地

図4



借地：C

土地：A

C: 借地権

A: 貸宅地 (底地権)

図5



借地：B

土地：A

B: 貸家建付借地権

A: 底地権



不動産業者の言う貸マンションを建てて相続税対策しませんかの構図

①財産の洗い出し

—不動産—

土地と建物の使用と所有の関係を整理します。

	図1	図2	図3	図4	図5
誰が住んでいるか	—	A (亡くなった方)	B	C	C
誰の建物か	なし	A	Aの所有権 Bの借家権	Cの所有権	Bの所有権
建物評価	なし	固定資産税評価額	貸家＝固定資産税評価額* (1－借家権割合) *賃貸割合)	固定資産税評価額	貸家＝固定資産税評価額* (1－借家権割合) *賃貸割合)
誰の土地か	Aの所有権 (亡くなった方)	Aの所有権	Aの所有権	Aの所有権	Aの所有権
土地の区分	更地(自用地)	建付地 (自用地)	貸家建付地	A: 貸宅地(底地) C: 借地権	A: 底地 B: 貸家建付借地権
土地の評価	路線価 又は倍率法	路線価 又は倍率法	A: 自用地評価* (1－借地 権割合* 借家権割合* 貸家割合)	C: 借地権 : 自用地価 格 (路線価 又は倍率法 価格) * 借地権割合 A: 底地権 : 自用地* (1－借地権)	B: 貸家建付借地権 : 借地権価額* (1－借 家権割合* 賃貸割合)

業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

● 個人のお客様のご相談

◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします。

◆ 家族信託支援

家族信託契約、移行型任意後見契約を作成をします。

● 各種セミナー

◆ 世代別セミナー

◆ テーマ別セミナー