

第3部

相続ビジネスに役立つツール

平成29年12月1日(金)
沖縄県土地家屋調査士会 研修会

土地家屋調査士 和田 清 人
<http://e-souzoku.com>
(いい相続.com)

役立つツール1 家族信託[®]

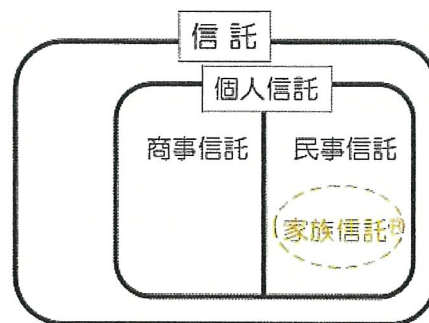
※家族信託は(一社)家族信託普及協会の登録商標です。

■ 信託＝財産管理の一手法

- | | |
|------------|---------|
| ①私は | ・・・委託者 |
| ②あの人のために | ・・・受益者 |
| ③これを | ・・・信託財産 |
| ④あなたに託します。 | ・・・受託者 |

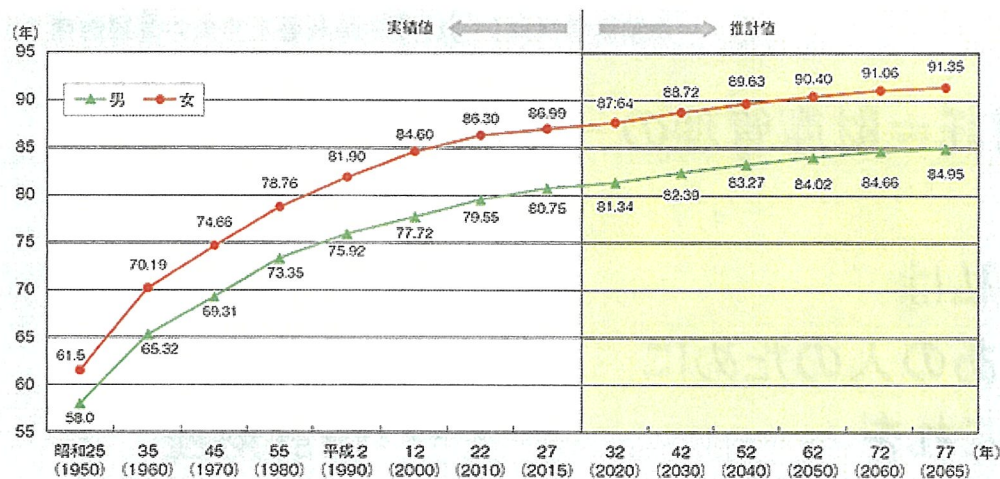
民事信託

- 個人信託: 委託者が個人
- 民事信託: 受託者が信託業の免許を持たない
⇔「商事信託」
- 家族信託®: “信頼できる家族”に財産を託す



いい相続.com

我が国の平均寿命の推移



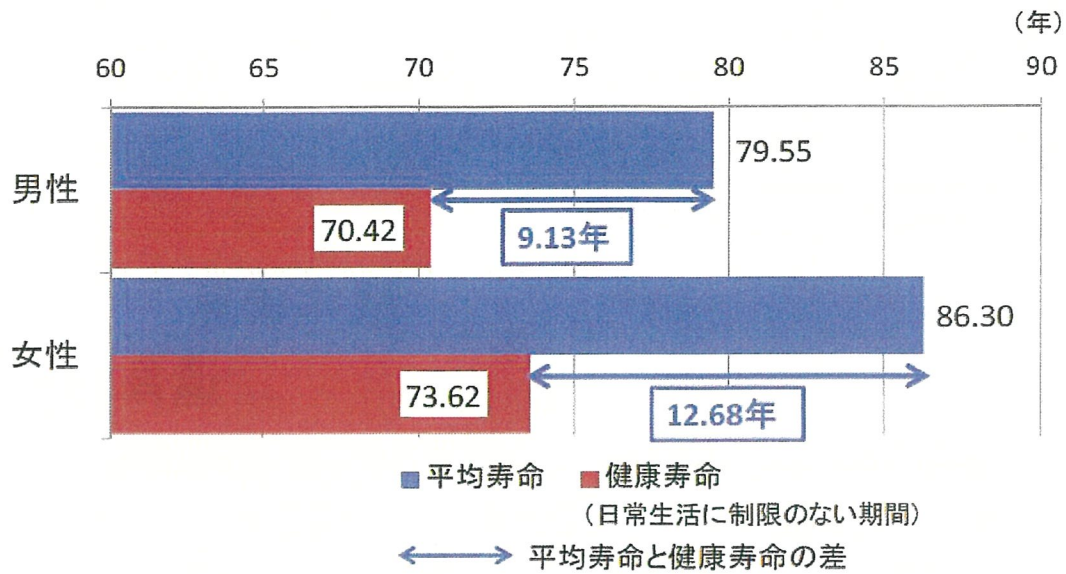
(内閣府「平成29年度版高齢社会白書」より)

■ 寿命≠余命

85歳女性の平均余命＝8.3年(平成28年簡易生命表)

いい相続.com

健康寿命

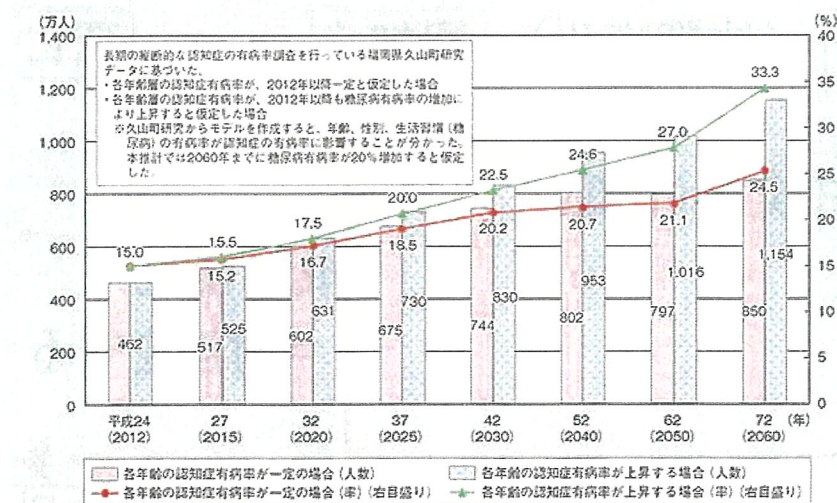


(平成26年 厚生労働科学特別研究事業)

いい相続.com

認知症高齢者の現状

図1-2-3-2 65歳以上の認知症患者の推定者と推定有病率

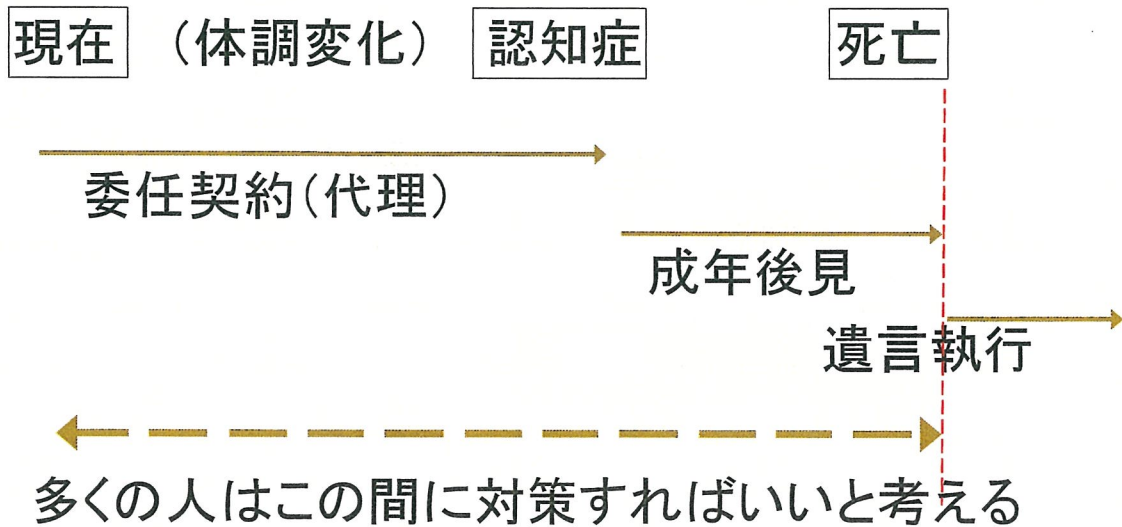


資料:「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」(平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 九州大学二宮教授より内閣府作成)

(内閣府「平成29年度版高齢社会白書」より)

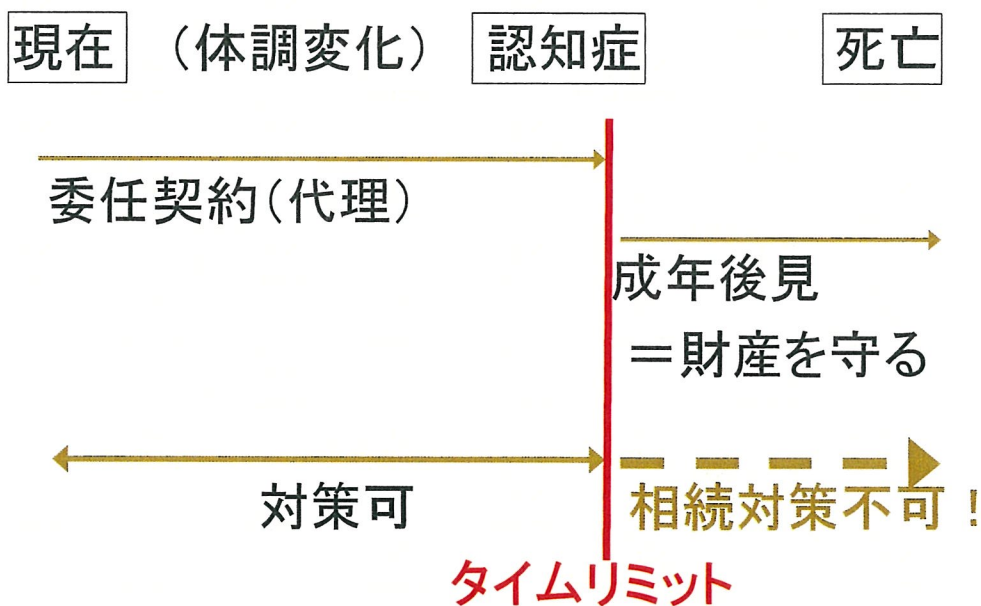
いい相続.com

相続対策



いい相続.com

でも現実には・・・



いい相続.com

家族信託[®]なら

現在

(体調変化)

認知症

死亡

全部できます！

- ①元気なうちから資産管理・・・＝委任契約
- ②判断能力低下後の資産管理・・・＝成年後見
- ③死亡後の資産の承継先を指定・・・＝遺言

いい相続.com

事例①

- 土地:462m² 父:母＝8:2(路線価10万円)
- 現金:父600万円、母3000万円
- 平成26年末、父死亡による相続相談
- 母は要介護3
- 長男は向かいに、次男三男は遠方に居住

いい相続.com

課題

- 相続税はゼロだが、母が全てを相続すると...
 - ①二次相続で相続税がかかる
 - ②母が認知症になると、自宅の売却不可
 - ③母は自宅に思い入れがあり、
元気な間は売却できない

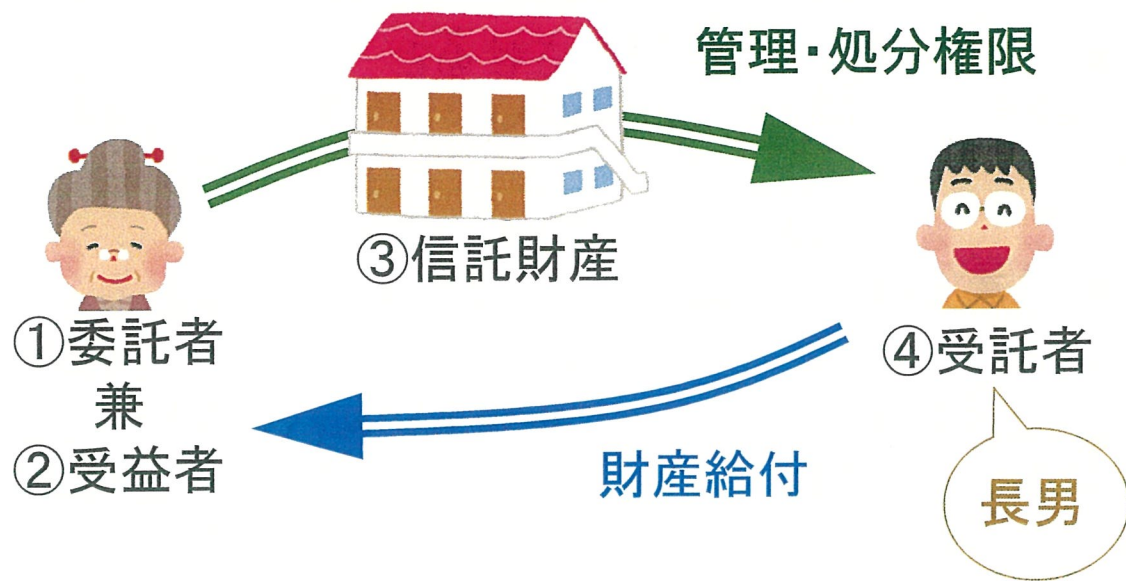
いい相続.com

解決策

- 父持分を、次男・三男が相続
- 委託者・受益者＝母、受託者＝長男 の信託
- (権限)
信託不動産の管理・運用・処分
- (その他)
信託終了後、残余財産は長男に帰属

いい相続.com

図解



いい相続.com

事例②

- 1700㎡の土地＋コンビニの建物
- 持分：兄1/2、妹1/2
- 兄は離婚（子あり）、内縁の妻
- コンビニの経営を妹に集約させたいが、
内縁の妻の生活は守りたい

いい相続.com

課題

- コンビニの持分を分散させると将来の経営に支障が生じる
- 先妻の子の遺留分
- 相続税対策としても生前贈与したいが、流通税が高い

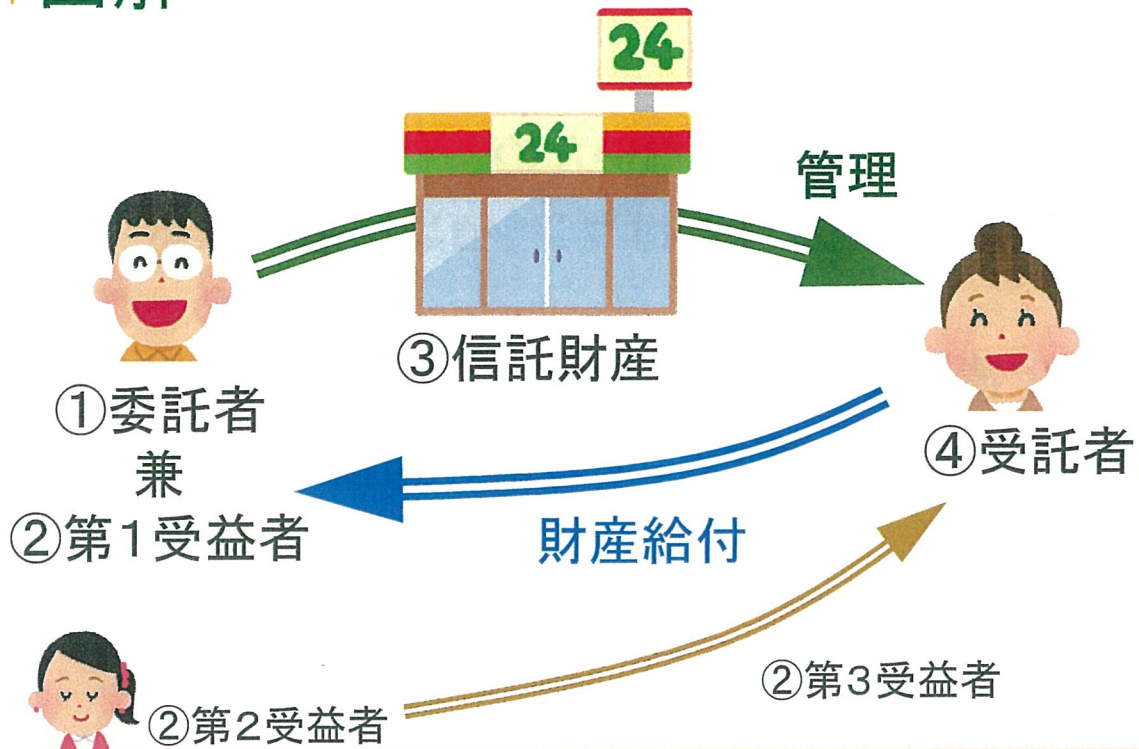
いい相続.com

解決策

- 委託者＝兄、受託者＝妹、
第1受益者＝兄、第2受益者＝内縁の妻
第3受益者＝妹
- 妹に受益権を暦年贈与（相続税＝遺留分減らし）
- 内縁の妻死亡で、残余財産は妹に帰属させる

いい相続.com

図解



いい相続.com

事例③

- 賃貸マンションの貸室部分を夫、
自宅部分と屋上（携帯のアンテナ）を妻が所有
- 長男に障害あり
- 両親死後は、長女が長男の面倒をみる
- 将来、長女の次男（孫）が姓を継ぐ

いい相続.com

課題

- 長男に行為能力がないため、何も手を打たなければマンション経営に障る
- 孫に遺言を書くのは早すぎる(適性の見極め)
- 長女に遺言を書くと、その次の相続が心配

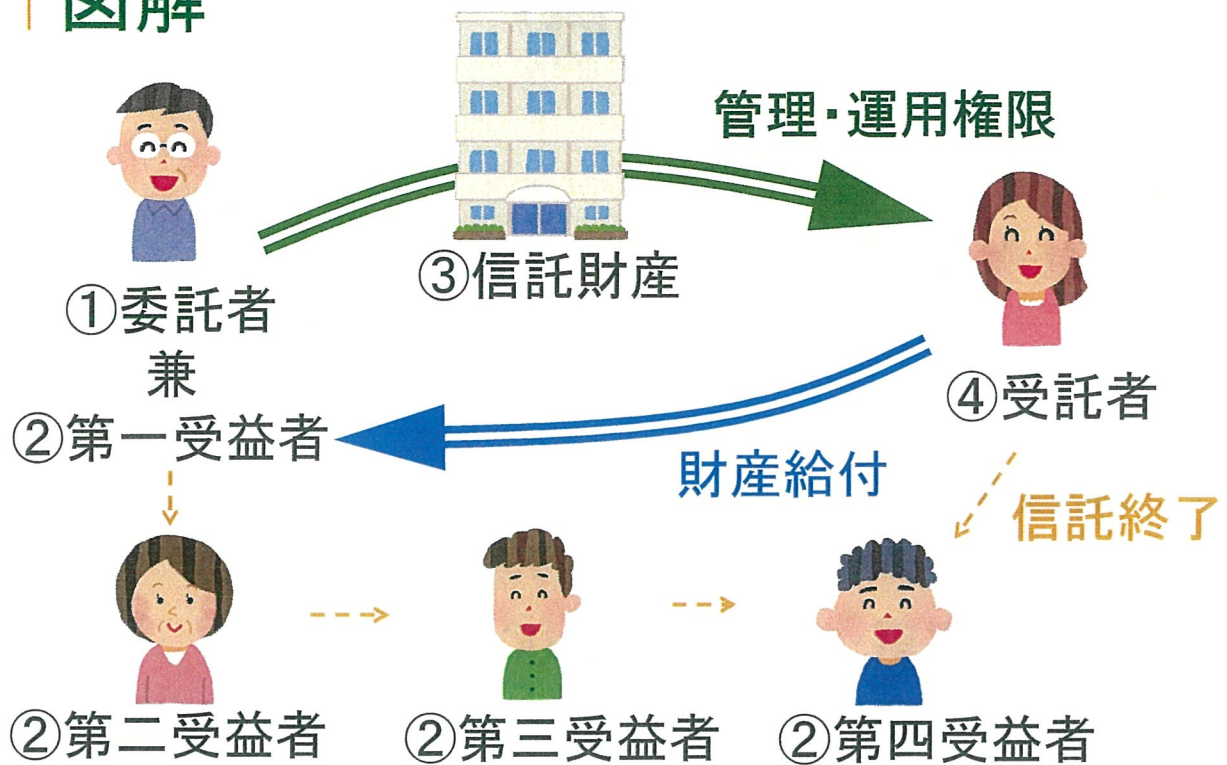
いい相続.com

解決策

- 委託者＝父および母、受託者＝長女、
第1受益者＝父、第2受益者＝母
第3受益者＝長男、第4受益者＝孫
↑ここで信託終了
- 長女の万が一に備えて、
第2受託者も孫にしておく

いい相続.com

図解



いい相続.com

課税関係

- 委託者=受益者・・・贈与税・不動産取得税なし
- 委託者≠受益者・・・贈与税課税
- 受益権の相続税評価・・・所有権の評価と同じ
※居住用財産の3000万円控除、買換特例、
小規模宅地の特例等も受けられる
(=税務的メリット・デメリット共になし)

いい相続.com

信託組成費用(一例)

- コンサルティング報酬

信託財産3000万円未満:20万円

3000万円～1億円:1000万円毎に6万円

- 登録免許税(土地) ※司法書士報酬別途

信託設定時:固定資産税評価額の3/1000

受益者変更:1個につき1000円

信託終了時:委託者＝受益者なら相続税と同じ

いい相続.com

役立つツール2 不動産一覧表

- 準備するもの

①固定資産税の納税通知書

②住宅地図(Yahooやgoogleの地図でも可)

いい相続.com

①納税通知書

土地・家屋
の別

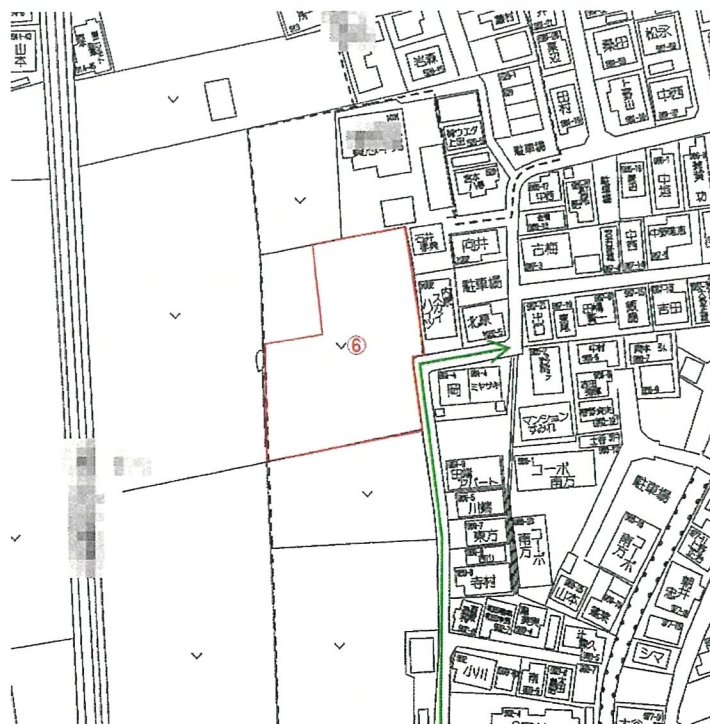
地番または
家屋番号

固定資産税
評価額

地番	家屋番号	土地	家屋	固定資産税評価額	固定資産税	都市計画税	合計	備考
1028-1		田		1,191.00	37513364	7657361	107203	6961238 55
1028-2		田		1,191.00		7657361	22972	6961238 27
1028-3		田	その他	6.61				
1029-1		田		34.00	1070910	212392	2973	193084 54
1029-2		田		34.00		212392	637	193084 27
1029-3		田		625.00	19685894	4019840	56277	3654400 55
1029-4		田		625.00		4019840	12059	3654400 27
1032-2		田		118.00	3716689	744218	10419	676562 54
1234	1	田		118.00	1039413	744218	2232	676562 27
1234	2	田		33.00		191049	2674	173681 59
1541		山林		33.00		191049	573	173681 25
		山林		36.00	91281	63896	894	66821 6
		山林		36.00		63896	191	66821 6
		山林		119.00	1548986	1084290	15180	1114057 4
		山林		62.40		1084290	3252	1114057 4
		山林		119.00	449043	148580	2095	173881 110
		山林		56.60		299366	898	342654 114
		山林		568.00	16595	16585	232	16585 8

いい相続.com

②住宅地図



いい相続.com

評価額の目安(かなりアバウトです)

固定資産税評価額

〇〇様不動産リスト

平成26年11月2日

No.	所 在	地番	登記面積	登記地目	登記名義人	固定資産税評価額	賃料(万円)/月	利回り(%)
貸家	A町	1-59	209.61	宅地	〇〇	11049733		
		1-59		家屋番号 1-59	〇〇	1144179		
	小 計		209.61	13772445			7.5	6.5%
マンション	A町	364-7	410.54	宅地	〇〇	20341805		
		364-6	114.00	公衆用 道路	〇〇	0		
		364-7		家屋番号 364-7	〇〇	10327265		
小 計		524.54	33575042			11.6	4.1%	
自宅	B町	1310	280.99	宅地	〇〇	5130272		
				家屋番号	〇〇	921784		
	不動産の相続税評価額概算						6784952	
合 計		1,015.14	54132439					

いい相続.com

コンサル例

相続人の数: 4人

「同居の長女に全財産」の遺言書は書いた
しかし、弟が遺留分を主張してくるだろう

- ・相続税はいくら？
- ・遺留分はいくら？
- ・売却する不動産の優先順位は？

いい相続.com

コンサル例

不動産の財産額: 約8900万円

不動産割合が100%として、
相続税: 0円、遺留分: 約1113万円
(平成25年当時)

現地調査の結果、畑→マンション+貸家の順

いい相続.com

注意

- 税理士法第2条

①税務代理 ②税務書類作成 ③税務相談

- 日税連見解

無償でもダメ。

仮定の事例に基づく計算はOK。

一般的な税法の解説などもOK。

いい相続.com

役立つツール3 生前贈与

(注)配偶者が法定相続分で相続したものとして計算

配偶者がいる場合			財産合計	配偶者がいない場合		
子供1人	子供2人	子供3人		子供1人	子供2人	子供3人
160	113	80	7000万円	480	320	220
235	175	138	8000万円	680	470	330
310	240	200	9000万円	920	620	480
385	315	263	1億円	1220	770	630
580	480	403	1.2億円	1820	1160	930
920	748	665	1.5億円	2860	1840	1440
1670	1350	1218	2億円	4860	3340	2460
2460	1985	1800	2.5億円	6930	4920	3960
3460	2860	2540	3億円	9180	6920	5460

いい相続.com

贈与の都市伝説

- 毎年贈与を繰り返すのは危ない？
- 111万円贈与して、贈与税を1000円払う
- お金を持つと遊び呆けるのでは？

いい相続.com

贈与についておさらい

- 一方が財産を無償で与える意思表示をし、相手方が受諾することで成立（民法549条）
- 書面によらない贈与は、各当事者が撤回できる（民法550条）



親族間の贈与は、書面にしておくべき
（贈与の事実・時期を明らかにするため）

いい相続.com

贈与税の申告状況（国税庁発表）

平成27年

納税者:45.2万人

財産額:21,027億円(465万円/人)

納税額:2,155億円(54.8万円/人)

平成26年

納税者:43.7万人

財産額:21,603億円(494万円/人)

納税額:2,784億円(74.0万円/人)

いい相続.com

子どもを狂わせない贈与

1) 生命保険の活用

被保険者＝父、契約者＝子、受取人＝子の加入を条件とする贈与契約。

2) 信託

渡す時期、金額を指定できる。

不動産を処分してお金で渡すことができる。

いい相続.com

相続前にやっておくべきこと

- 相続税試算（財産の棚卸し）
- 誰に何を渡すかの話し合い（全員揃って）

境界確定、遺言、信託
- 小規模宅地等の適用に向けての整備
- 歴年贈与（520万円ラインの活用）