



提案と解決。相続コーディネーター

夢相続

相続コーディネーター実務士が教える

夢相続式

「オーダーメイド相続プラン」 事前準備と作成のポイント





目次

P. 2 ~ 4	はじめに “相続プラン” を作って相続の準備をしよう
P. 5 ~ 6	事前準備① カウンセリングを受ける
P. 7 ~ 8	事前準備② 相続人を確認する
P. 9 ~ 10	事前準備③ 状況を確認する
P. 11 ~ 16	事前準備④ 財産を確認する
P. 17 ~ 20	対策1 経済面の対策
P. 21 ~ 24	対策2 感情面の対策
P. 25	会社概要

はじめに

“相続プラン”を作って 相続の準備をしよう



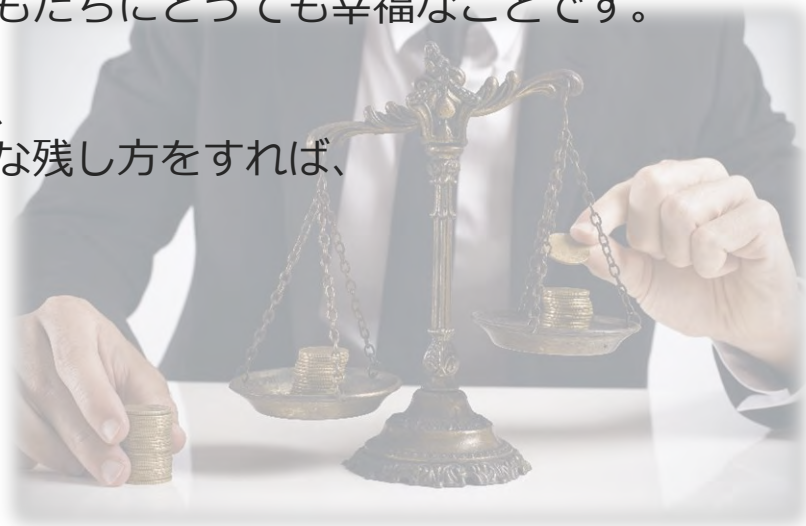
財産は幸せのもとにも争いのもとにもなる

相続をどのようにしていくのかは、
財産を所有する人の権利でもあり、責任でもあると言えます。

たいていの方は、財産を配偶者や子どもに残してあげたいと考えておられます。
財産を残したいという思いのベースにあるのは、
「残された家族が幸せになってほしい」という願いでしょう。

財産が残ることで、生活にゆとりが持てたり、将来の不安を解消することにもつながります。
分相応で維持しやすい財産を残すことは、配偶者や子どもたちにとっても幸福なことです。

一方で、残した財産が管理が煩わしく負担となる場合や、
分けられない不動産の場合で「争いのもと」になるような残し方をすれば、
財産がデメリットになります。



相続プランで意思を伝え、価値を残す

つまり、財産を残す人の考えひとつで、家族が幸せになれる財産となりメリットを生むのか、負担になり、分けられない負の財産でデメリットになるのかが変わるのです。

相続が「家族の絆が深まる機会」になることもあれば、分割でもめてしまい「一生許さない絶縁のきっかけ」になることもあります。

だからこそ、自分の意思で「自分の相続を用意しておく」ことが必要なのです。

相続になっても残された人が円満に、不安なく、争わずに乗り切れるよう、感情面と経済面の両方に配慮しながら、対策をしておくことで、相続の価値が高まります。さらに対策をしてこられたご本人への感謝や評価が高まり、家族の絆が再確認できる機会となります。

「何とかなるはずだ」ではうまくいきません。生きていうちに「相続プラン」を作り、自分の意思を残すようにしてください。

本資料では、「相続プラン」の概略をご説明しましょう。



事前準備①

カウンセリングを受ける



カウンセリングを受ける

「相続プラン」は総じて、以下の項目によって構成されます。

- ・ 現状分析と評価
- ・ 税額の算出
- ・ 課題整理と解決への提案
- ・ 生前対策

とはいえ、財産の内容や相続人の状況などにより、プランは異なります。

「相続プラン」はオーダーメイドなのです。

相続プランを作成する前の事前準備として、
相続相談に来ていただき、ご要望や懸念点をお聞きします。

まずはご家族の状況を、次に財産の内容をお聞きします。
そして、不安に感じていることや困っていることを伺います。

カウンセリングの場では、その場でできる範囲でアドバイスするほか、
財産評価の概算も算出して「相続プラン」のイメージを作ります。



事前準備②

相続人を確認する



相続人を確認する

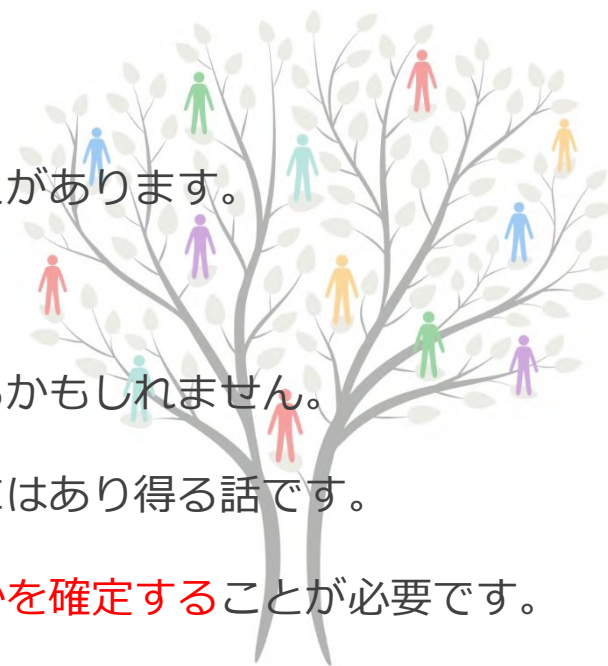
次に、相続人を確認し、家系図を作成します。
相続人の確認ができれば、相続税の基礎控除が算出できます。
これが「相続プラン」の前提条件となります。

たとえば、被相続人の配偶者が後妻であるとします。
その場合、先妻の子と後妻の子がいる場合には、
円満な話し合いができないケースもあります。

また、養子縁組や認知された子のケースも、円満に進まないことがあります。
相続人が既に亡くなっており、代襲相続人の場合も、
他の相続人との温度差があることがしばしばあります。

「相続人を確認する」というと、シンプルな作業だと感じられるかもしれませんが。
しかし、被相続人に隠し子がいて認知していたとか、
小さい頃に養子に出された兄弟姉妹がいたということも、現実にはあり得る話です。

念のために被相続人の戸籍謄本を取り寄せて、相続人が誰なのかを確定することが必要です。



事前準備③

状況を確認する



相続人の状況を確認する

相続人が確認できたら、次は、相続人の住まいやその家族、職業などを確認します。同居する人がいれば、小規模宅地等の特例の適用に関わることです。また、自宅を所得しているのか、否かの確認もします。

家族の関係も確認します。不仲であれば、円満な分割協議は難しいと思われるため、対策が必要になるからです。

他人にはわかり得ない特殊な事情もあります。ありのままを確認、把握することができれば、深刻な対立を未然に防ぐことができます。

また、相続人により生活環境や健康状態などが個々に違うのが当然です。精神疾患をかかえていて仕事ができないということもあるかもしれません。離婚して母子家庭、あるいは退職して無職になったということもあるでしょう。相続人に子供がいる場合、いない場合でも違いが出てきます。

相続人の状況の確認することにより、対策の方向性が見えてくるのです。

事前準備④

財産を確認する



不動産の確認

相続税は、一括・現金での納税が原則です。
財産を確認して相続税の予想額を計算し、相続時に必要な現金の金額を想定しておきます。

不動産は、**名寄せ帳、固定遺産税納税通知、固定資産税評価証明書などの書類により、土地や家屋の面積、評価額を確認**します。

共有者がある場合は、権利証や登記簿謄本で共有の割合を確認します。

不動産はあっても現金が手元にない場合もあります。

こうした場合の対策としては、
相続税の予想額や遺産の分割金額を目安とし、
生命保険に加入しておくことが挙げられます。



現地調査

「相続プラン」の重要ポイントは、不動産の現地調査です。
土地の現地調査をし、マイナス要因を把握して土地の評価額に反映させます。
役所調査で評価減の根拠となる資料も収集します。

土地のマイナス要因

現況の地目及び利用状況	登記簿と現地の違い、利用状況はどうなっているか
現況地積	縄縮みや縄延び（登記面積より増減）はないか、公図との違いはないか
間口や奥行の長さ	間口と奥行の確認、地形の確認、不整形はないか
道路幅員	道路幅が4m以下ならセットバックが必要、道路は公道か、私道か
道路接道の有無	道路に接していない（無道路地）状況はないか
がけの有無、隣地との高低差	がけ地や周辺地と極端に高低差はないか
土壌汚染の有無	土壌汚染や埋設物の可能性はないか
埋蔵文化財の有	埋蔵文化財包蔵地に該当していないか
高圧線の有無	高圧線下となっていないか
近隣の開発状況、近隣の建物	マンション建設用地に該当しない広大地ではないか
その他の個別事	墓地、ゴミ焼却、騒音、悪臭施設はないか

動産・負債の確認

不動産以外の預金、株式、保険などの動産と負債についても確認します。

預金は通帳の残高、株式は証券会社の預かり証、保険は保険証券で確認するようにします。

同族会社の株や法人への貸付金がある場合も、評価をして財産に加えます。

負債は、アパートや住宅のローンであれば、金融機関の返済表などの明細で確認します。



財産評価

不動産、動産、負債を確認したあと、財産評価をします。

プラス財産からマイナス財産を引き、
相続人を確認して基礎控除を引いた残りが課税財産となり、
相続税の予想額まで計算します。

予想額がわかると、必要資金として想定します。

不動産の共有や担保設定、連帯保証など、
将来の課題になることは解決しておいたほうがいいからです。

次ページに、
財産評価をするための必要書類一覧を掲載します。





財産評価をするための必要書類一覧

書類名	交付場所
①財産に関するもの	
土地・家屋の名寄せ帳	市区町村役場
土地・家屋の固定遺産税納税通知書または固定資産税評価証明書	市区町村役場
土地・家屋の登記簿謄本	法務局
現金・預貯金の残高証明書	金融機関
有価証券の残高（預かり証）	証券会社
生命保険（保険証券）	保険会社
同族会社の株評価	（決算書で確認）
貸付金（法人・個人に対するもの）	（借用書で確認）
②債務に関するもの	
借入金の返済表	金融機関
未払い金（公租公課等）	市区町村役場
賃貸借契約の敷金等（賃貸物件を所有している場合）	（契約書で確認）

対策1

経済面の対策

経済面の対策と感情面の対策の二本柱で進めることが重要です。
まずは、経済面の対策をご紹介します。





分割金、納税資金を確保する

財産	財産を減らしてできる節税	評価を下げてできる節税
現金	贈与 普通 110万円	不動産を購入
	教育資金1500万円	
	住宅取得 500～1500万円	
	配偶者控除 2000万円	
	結婚・子育て資金 1000万円	
寄付	建物資金に利用	
株式	贈与	同族会社株であれば 計画的に評価が下がる状況を作る
生命保険	現金→保険加入	非課税枠1人500万円
不動産	贈与	土地活用、資産組替
	売却→現金→購入	分筆
	寄付	広大地確保
その他対策	法人設立（現金増回避）	小規模宅地等特例要件 養子縁組 （基礎控除増 1人or2人）



積極的な節税対策をする

相続税がかかることがわかれば、次に考えるべきは**節税対策**です。

選択肢の一つとして賃貸事業をはじめるとすれば、他物件と差別化することが重要で、家賃収入と経費の支出バランスの保てる安定経営をしなければなりません。

また、不動産を減らすことも節税対策になります。

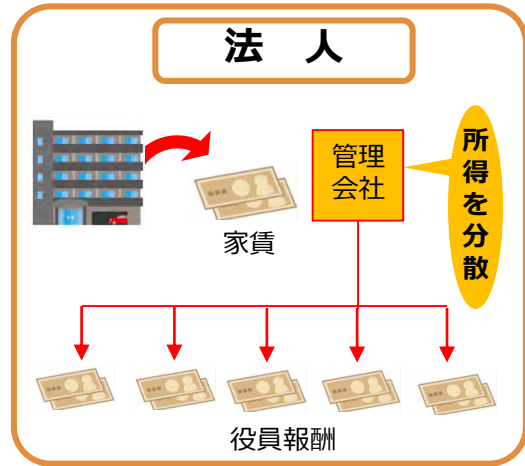
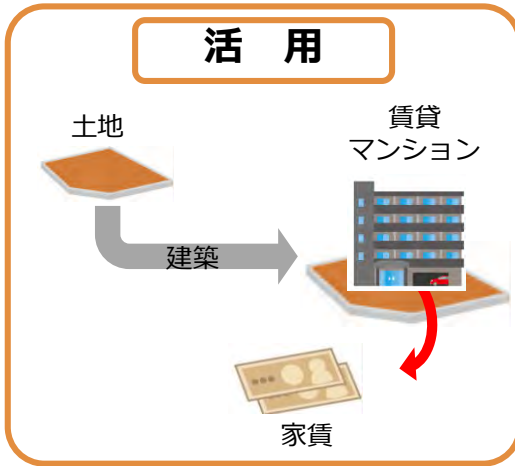
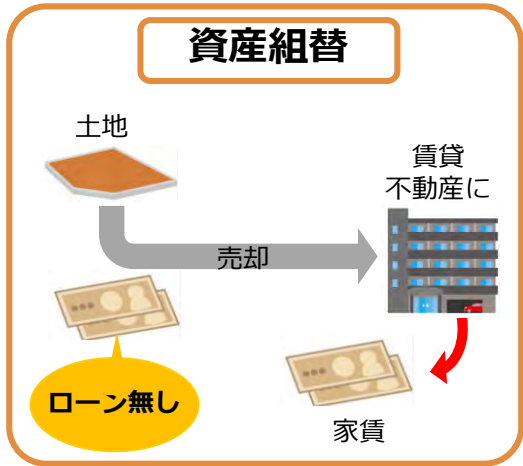
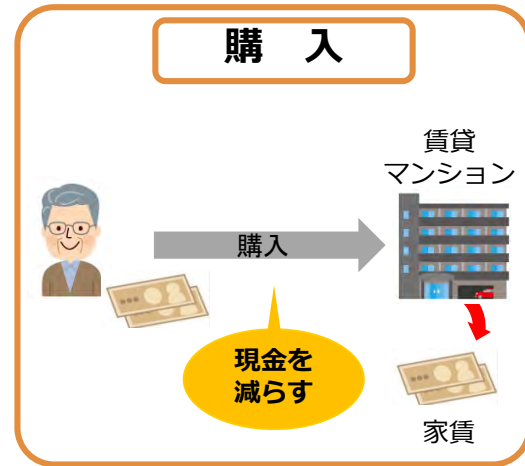
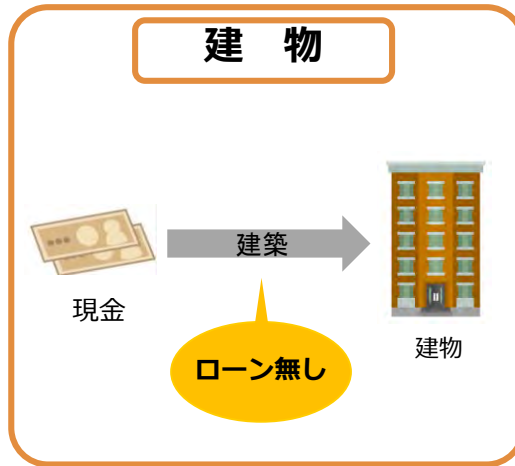
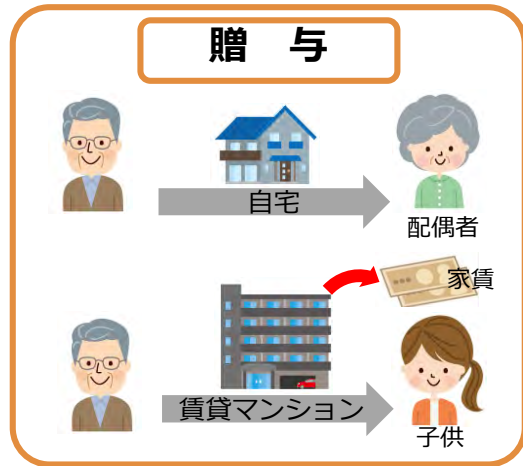
例えば贈与税の特例の範囲を活かして配偶者不動産や住宅資金を贈与する方法があります。

節税対策の手法例を次ページでご紹介します。





節税対策の手法例



組み合わせで節税効果を高める

対策2

感情面の対策

感情面の対策も忘れず、円満相続を実現しましょう。





生前対策は家族で一丸となって取り組みたい

● 遺産分割でもめたら**節税**できない

- もめない対策が必須。期限までに分割できなければ特例も使えない。
- ポイントは「分けられる財産にしておく」こと。不動産には注意が必要。

● 生前対策は**意思確認**がとれるうちに

- 認知症**になったら前向きな対策ができない（贈与・売却・購入・借入・遺言など）
- 後見人**をつけるとさらに対策はできない（財産管理が主となる）

● 生前対策は**家族みんな**で

- 相続は家族のテーマ。今からコミュニケーションを。



相続争いを未然に防ぎ円満相続の用意を



コミュニケーションをとり、オープンに取り組む

- 普段から**コミュニケーション**を取っておく

- いざとなっては円満にいかない

- 財産や生前贈与は**オープン**にしておく

- 隠し事をせず、疑心暗鬼のたねを作らない
 - 窓口となる代表者を一人決めておき、手続きは相続人全員で

- 寄与や介護の役割分担の**情報共有**をする

- 一方的な主張にならないようにする

- もめないよう**遺言書**や**民事信託**を用意する

- 意思を残せば悲惨なもめごとにはならない



親子・兄弟の**“信頼関係”**や**“絆”**が相続に反映される



遺産分割を決めて遺言、民事信託の準備を

- **遺言書はこっそり作らない**→公正証書遺言がお勧め

-誰かが作らせたという疑いをもたせないよう、全員に知らせておく

- **遺産分割は公平にするのが無難**

-遺留分には配慮しておく、付言事項を活用する

- **公平に分けられないときは理由を明記する**

-付言事項を活用し理由や意思を書いておく

- **財産のことだけでなく、感謝や気持ちも残す**

-全員に向けたメッセージや思いは最良の説得材料になる

- **民事信託を契約し生前贈与しておく**

-残される受託者に財産を託す



“配慮ある準備”があれば悲惨なもめ方はしない



会社概要

社名	株式会社夢相続
所在地	〒103-0028 東京都中央区八重洲1-8-17 新槇町ビル5階 TEL : 0120-333-834 / FAX : 03-5255-8388
設立	平成13年12月20日
資本金	7,000万円
事業内容	相続コーディネート業 資産に関する提案業 不動産コンサルタント業 不動産投資顧問業 土地有効利用に関する企画・調査・立案業 不動産の売買・賃貸・仲介 不動産の管理業 損害保険・生命保険の代理店業
役員	名誉会長 松井俊夫 代表取締役 曾根恵子 専務取締役 水口日慈
社員数	14名
取引銀行	みずほ銀行、三井住友銀行