



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

今だけの情報をお教えします！

要点

- 「うちの固定資産税高くないですか？」を解く
「1年に1度、1か月だけ」のチャンス
- 相続税基礎講座 「相続財産から引けるものは？」
- 「もう70歳になりました。
ここから楽しい人生を送りたいのです。」
~ライフプラン、ファイナンシャルプランの必要性~

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読んでもらいたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方



《発行》税理士法人 上坂会計 / 株式会社 ライフデザイン研究所
福井県福井市江守中2丁目 1312 番地

TEL: 0776-33-1117 FAX: 0776-36-8245 MAIL: soden@uesaka.ne.jp

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

1. 「うちの固定資産税高くないですか？」を解く

「1年に1度、1か月だけ」のチャンス

「先生、うちの固定資産税、高くないですか？」

よく耳にする質問です。

その悩みを解くチャンスが、「1年に1度、1か月だけ」きます。

今回は、固定資産税と公示価格と相続税路線価のことについて書きたいと思います。

以下が歴史的な推移です。(割合は、わかりやすいように、分母をすべて10にしました。)

昭和バブル前、

相続税路線価は 公示価格の5/10

固定資産税評価額は 公示価格の2/10から3/10

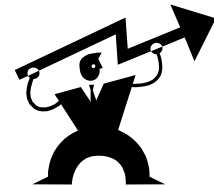
それが、

1992年

相続税路線価は 公示価格の8/10に引き上げ

1994年

固定資産税評価額は 公示価格の7/10に引き上げ



皆さん、上記を見てどう思われますか？

時は、1992年から1994年。もうバブルもはじけてしまった頃です。ダウ平均の最高値をつけたのは、1989年の大納会です。すでに、土地の評価は、年間30%程度下落し始めていたのです。

土地の価格は、4つあります。皆さん、ご存知ですか？

時価・・・・・・・・・・売買価額

公示価格・・・・・・・・・・国土交通省が毎年3月に発表する売買価額の目安となるもの

路線価・・・・・・・・・・公示価格の8/10

固定資産評価額・・・・公示価格の7/10

その中で、上記のような改正が行われたのです。

1994年の固定資産評価額は、全国平均で約3倍上がったのです。私は、このとき、時代背景とずれているな～と感じました。

ちなみに、この年は、全国で2万件「評価額が高すぎる。」という「審査申出」ラッシュが起きました。

そこで、2003年に以下のような改正が起きました。

以前から4月に市役所等に行けば、自分の土地建物の固定資産税課税台帳を確認することができました。しかし、2003年以降、自分以外の土地建物の評価額も縦覧できるようになりました。

課税台帳とは別に縦覧帳簿という帳簿を役所が用意して、土地建物の所有者はこれを見ることができるのです。縦覧帳簿はその市区町村のすべての土地建物が掲載されています。

すなわち、その市区町村のすべての土地建物の評価額等をその所有者以外でも比較のために見ることができるということです。

この縦覧制度の趣旨は他人の評価額と比較して、その評価額が適正か否かを確認する制度です。その市区町村内に何らかの土地と建物を有していれば、縦覧帳簿を見ることができます。つまり、その市区町村の全ての土地建物の価格を見られるのです。

土地のみを所有しているのであれば、土地のみの縦覧で建物の縦覧はできません。

土地の縦覧帳簿には、所在・地番・地目・地積・価格が、家屋の縦覧帳簿には、所在・家屋番号・種類・構造・床面積・価格・建築年が記載されます。

所有者名については記載されていません。

縦覧期間は、福井市の場合は、4月1日から4月30日です。市役所の資産税課で見られます。(この期間が無料の縦覧期間です。その後も見られないわけではないですが、有料になります。)

土地を多く持たれている地主さんは、この機会に、一度、見られてはどうでしょうか？私どもが思うのは、不動産経営をされていて、大きい支出は、この固定資産税だということです。

何もわからずに支払うのではなく、

「うちの固定資産税はどのぐらいなのかなぁ？」



と疑問を持ち、納得されることが必要だと思うのです。

また、ご存じのように、固定資産税は、各市町村が一方的に、各市町村の基準に基づき、納付決定書を送付してきます。さらに、国税が発表する路線価図は、毎年、見直しですが、固定資産評価額は、3年に一度の見直しです。

何事も、勉強です。お時間あれば、是非、資産税課へお立ち寄りください。

行かれる方は、先にお電話をして、何を持って行ったらいいかを確認後に行かれるとよいかと思います。 福井市役所 資産税課 0776-20-5315 です。

(writer 上坂朋宏)

2. 相続税基礎講座 「相続財産から引けるものは？」

相続財産には、現金預金や不動産などプラスの財産がありますが、銀行からの借入金など、自分以外の他人に返済しないとイケないマイナスの財産もあります。

相続税は、このプラスの財産からマイナスの財産を引いた財産(それを正味財産といいます。)にかかります。

$$\text{相続税} = (\text{プラスの財産} - \text{マイナスの財産}) \times \text{相続税率}$$

では、マイナスの財産とは具体的にどういう財産をいうのでしょうか？

【マイナスの財産って何？】

マイナスの財産で、代表的なものは借入金です。

銀行からの借入金が一般的にわかりやすい例です。

銀行からの借入金をはじめとして、マイナスの財産には以下のようなものがあります。

- ・ 銀行からの借入金
- ・ 亡くなった人が生前、入院していた場合の医療費や飲食費でまだ支払っていないもの
- ・ 不動産にかかる固定資産税などの税金

また借入金などの他に、亡くなった後に払う以下のような葬儀関係の費用も引く事ができます。

- ・ 通夜費用
- ・ 葬式費用(ただし香典返しの費用は引けません)
- ・ お寺のお布施(ただし永代経の費用は引けません)

<事例>

妻と子供2人の父が亡くなり、その時の資産状況は次の通りとします

現金預金 2千万円 有価証券 2千万円 土地 6千万円 建物 1千万円

銀行からの借入金 2千万円 葬儀費用 5百万円

<計算>

現金預金 2千万円 + 有価証券 2千万円 + 土地 6千万円 + 建物 1千万円 = 1億1千万円

1億1千万円

1億1千万円 - 借入金 2千万円 - 葬儀費用 5百万円 = 8千5百万円

8千5百万円

借入金 葬儀費用

8千5百万円 - 基礎控除 8千万円 (相続人3人) = 課税財産 5百万円

5百万円

基礎控除

借入金 葬儀費用

課税財産 5百万円 × 税率 10% = 相続税 50万円

税率は 課税財産の金額によって変わります。

【マイナスの財産とならないものは？】

相続財産の中でも非課税となる財産、例えば墓石、仏具などに対する借入金や未払金は、引く事はできません。

【借入金の連帯保証人になっている場合はどうなの？】

銀行などから借入をした時は、通常、連帯保証人が必要となります。

もし、亡くなった人がその連帯保証人になっている場合にはどうなるのでしょうか？

保証人には、

単純保証

連帯保証

があり、お金を借りる場合などは、ほとんど になります。

との違いは、だと借りた本人に連絡してくれとか、借りた本人の資産を調べてくれということという権利を有します。

この権利があれば、貸し手(通常、金融機関)は、非常に面倒であり、保証人をとる意味がないので、 になります。

の場合は、借り手が返せなくなったら、無条件に借り手と同じ義務を負います。

< 事例 >

私（長男）の父は、友人が工場を建てるためにした5千万円の借入金の連帯保証人になっていました。

そして、父が亡くなりました。この場合、マイナスの財産として5千万円を、プラスの財産から引けますか？

< 答 >

引くことはできません。

亡くなった人が連帯保証人となっている場合は、財産を引き継ぐ人（相続人）がその地位を引き継がなくてはなりません。しかし、上記の場合、亡くなった時点では、5千万円の借入金は、いまだ、借りた友人が返済しており、亡くなった父の借入金ではないからです。

つまり、連帯保証人の地位は引き継ぎますが、マイナスの財産としては引けないというものになります。

では、仮に、その友人が、父が亡くなる1年前に破産をしてしまいました。

それで連帯保証人になっている父が、借金の肩代わりをしなければならなくなり、1年前からずっと返済をしています。

このような場合、プラスの財産から引くことができるでしょうか？

< 答 >

引くことができます。

この場合は、父が亡くなった時点で、父は、借入金を返済しているからです。

従って、相続時期が近づいている場合は、借入金の連帯保証人になっていないかを、生前に調べておく必要があります。生前にわかっているならば、なんらかの対策をうつ事ができる可能性があるからです。

（writer 宮司幸仁）

3. 「もう70歳になりました。ここから楽しい人生を送りたいのです。」

～ライフプラン、ファイナンシャルプランの必要性～

「父はどのようにするのを望んでいるだろうか・・・？」

相続のことを考えていると、相続税のことだけでなく、ご両親の生き方やご自身の生き方についてまで深く考えてしまうことはありませんか？

「子供たちに何を伝えておこうか・・・？」

次の世代のことも頭に浮かぶのではないのでしょうか。

相続対策のお仕事でお客様とお話をしていると、宗教観やご先祖様への想い、また子供たちをどう育ててきたか？ということまでの深いお話になります。このお話こそが、私たちが相続対策で一番大事にしている部分であり、ライフプランが必要という理由です。

最近、最愛のご主人に先立たれたあと、自分が亡くなった時に子供たちがどう相続していけばいいのか？と不安に感じご相談に来られたお客様がいました。

どうやって、その不安を解決するか？その答えは、
これからの亡くなるまでの生き方をどのようにすべきか？（これを「ライフプラン」といいます。）

もう少し簡単に書くと、
これからの生きている間の収入、支出をどのようにしていくか？（これをファイナンシャルプランといいます。）

を明確にしていくことです。

なぜ、上記のようなものが必要になってきたかという、2つの理由からです。
その1つは、長生きです。日本は、世界一の長寿国。そのとき、重要なことは何でしょう？元気に自立して長生きできるかどうかですね。

「子どもたちの世話にはならない。なりたくない。」と思われる方も多くなりました。セカンドライフを充実させたいというお話も聞きます。今まで積み重ねた想いを土台に、これからのライフプランを持つことが必要になってきます。

そして、もう1つが、日本においては、老後資金を準備することが、銀行や国任せでは成り立たない時代になりました。自分自身でやっていかなくてはならないということです。（それを自己責任の時代といいます。）

そう、自らが自分の人生を真剣に考えコントロールしないといけない時代なのです。そのためには、ライフプランを立てて、ファイナンシャルプランを実行していくことが重要です。

従って、このライフプランとファイナンシャルプランは、例えば、家を建てたい、子供の教育資金が心配・・・という若い世代だけが対象ではなく、相続をさせる世代、相続を受ける世代の方においてもご自身の人生を考えるという点で重要だと考えています。

上記したご相談者には、私どもは、相続税や納税資金のお話はもちろん、今後のライフプランやファイナンシャルプランを話し合いの中に取り入れています。

やはり最初は、ライフプラン作成

自分が大事にしていることを明確にする
ご自身のセカンドライフの“夢”を絞る
子供たちにどのように相続させたいかをイメージする



上記のことを目に見え形で明確にしていくことがライフプランです。自分の今後の生き方と向き合う作業です。エンディングノートと似ているかもしれませんが。これは、1人で考えていても、なかなか決まりません。私どものような専門家で中立の立場にあるものと、話を重ねていく中で見えてくるのではないのでしょうか？

その後に、ファイナンシャルプラン（お金の収支・キャッシュフロー表）に移ります。これは、私どもの最も得意とする作業です。お任せください。最良の計画表をお作りします。そして、土台があれば、それほど、難しい作業ではありません。

土台は、「ご自身の人生をどう生きたいか？」「何を遺したいか？」というあなたの思いがこもったライフプランなのです。

お金の使い方にその人柄が表れるといいますが、「相続」もお金の使い方と同じようにご自身の人生観をいれて考えてみませんか？私たちはそれをお手伝いするお仕事もさせて頂いています。次回はファイナンシャルプランについてお話しします。

(writer 竹原琴美)

編集後記

今月も最後までお読みいただきありがとうございます。

4月いっぱいだけのチャンスを、ぜひ活かしていただきたいと思います。また、何か新しいことを始めたくなるこの季節、ライフプランにチャレンジしてみるのもいいかもしれません。何からすればいいのか、どんな風に計画表を作っていけばいいのかわからない。という方も、私たちがお手伝いさせていただきます。

【JAさんとの無料相談会が始まりました！】

4月より、JAさんでの無料相談会をスタートしました。

初回からすべての時間が予約でいっぱいとなり、皆様のお手伝いができることをうれしく思います。JAさんとのお付き合いがない方もご安心ください。弊社事務所にて、毎月第一・第三金曜日に行っている無料相談をご利用いただけます。詳しくは同封のチラシをご覧ください、お早目にお申し込みください。

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。