

むずかしい相続税を簡単にわかってもらうための相続専門レポート

相伝 -souden



----- このレポートを読んでいただきたい方 -----

- 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
- 相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
- 相続を経験したことがない方

2015.5.10 vol.73

- ①遺言についての裏ワザ????!!!
- ②借主の信頼をどう計る?
- ③効率的に手続きを完了するための3か条
- ④相続税の課税状況はどう変わる?

※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。



《発行》 相続手続きお悩み解決センター

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 : 0120-939-243 FAX : 0776-36-8245

URL : <http://souzoku.uesaka.ne.jp/> MAIL : soden@uesaka.ne.jp



遺言についての裏ワザ????!!!

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

遺言の原則として、

「公正証書遺言が一番安全なので、公正証書遺言で遺言を遺しましょう。」

というのが、私どもも含めて多くのアドバイザーや本に書かれている事です。
それ自体は、正解です。

しかし、他の遺言も以下のような使い方があります。
一読ください。

① 破り捨て前提の自筆証書遺言!?

「お子さんがたくさんいるのに、遺言作ってないんですか?それなら、自筆遺言を書きましょう。」

その場で白紙に、

「全財産を妻に!!!」

と書き、お仏壇に保管します。(ここ重要です!)

そして、夫が亡くなりました。

「あなたたちで仲良く分割できれば、この遺言は破り捨てる。もしそうでなければ、この遺言を使う。」

と相続人である子たちに言います。

つまり、破り捨て前提での自筆証書遺言です。

子たちへの睨みを利かせるには、十分な効果があります。

② 法的に無効でも親の言葉なら・・・。

遺言は、財産等について(法定遺言事項)だけが、民法上有効です。よって

「妻には、感謝している。」

「お互い仲良く生きてほしい。」

「お母さんを大切にしてほしい。」

「お互い、保証人には絶対にならないように。」

などの言葉は、法的には無意味です。

しかし、以下の裁判例があります。

「遺言書中に、法定遺言事項以外の事項が含まれていても、これが他より分離独立して把握できる場合には、その部分は遺言として効力を有す(大阪地裁昭和44.11.17)」

よって、私達は、想いをたくさん書いていただくことにしています。

③ 相続人全員で生前遺産分割

親主導で生前遺産分割協議書に全員署名押印！むろん法的には無効です。しかし、同内容で遺言書を書いてはどうでしょうか？

自分が押印した内容のまま遺言に書いてあれば、不満があっても、普通はあきらめません。

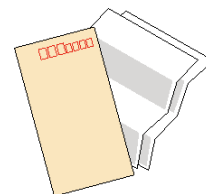
④ 遺言書の生命保険受取人の変更

遺言書で、

「生命保険の受取人をAからBに変更する。」

は法的に認められています。

原則は、平成 22 年の保険法改正後の新契約が対象です。



以上、裏ワザ？なので、いざというときにでも！！

2 借主の信頼をどう計る？

Writer 相続アドバイザー 宅地建物取引士 宮司 幸仁

最近の相続相談会で「土地を貸したいので、賃貸契約書の内容を見て欲しい」というご相談が増えていきます。話を聞いてみると、とある県外の設備企業が福井県へ事業進出したいと考えていて、適した土地をいろいろ探っている中で、相談者の土地が目にとまったようです。

北陸新幹線の整備や中部循環自動車道の開通で、福井県もインフラ開発が進んでいるのと、地代が安い福井へ事業進出を検討している企業が増えている事が背景にあるようです。

土地を貸す事は資金も生んで相続対策にもなり、とても良い事ですが、一般的には 10～50 数年という長い契約期間になります。その上で重要なのが「誰に貸すか」という事です。

闇雲に「借りたいと言ってきたから貸す」というのでは、かなりリスクが大きくなります。貸地契約でまず注意すべきなのが借主の信頼度です。

そこで具体的に信頼度をどう計るのかですが、法人であれば過去の決算書を見る事です。できれば過去 3 年くらいの貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー表を見せてもらう事です。それらの帳票を見るうえで、ポイントになるのが以下の点です。

① 借金を多く抱えていないか。

借金が多いという事は、経営資金を銀行などの金融機関に依存しているという事であり、いざ経営状況が悪くなると、経営資金を優先的に返済資金に回してしまい、地代を滞納するという事態が起こってきます。

② 過去3年、順調に黒字を出しているかどうか。

経営は、毎年黒字を出している事が基本になります。赤字経営になっていたり、赤字黒字を交互に繰り返したりするのであれば、事業基盤は安定していないという事になります。

そうなるとう安易に「地代を下げた欲しい」と言ってくる可能性があります。

③ 現金預金は毎年、増やし続けているかどうか。

借金を減らし、現預金を毎年増やし続けているのであれば、利益をしっかりと現金に変えている経営をしていると言えます。借金の返済額以上に現金を生み、健全な経営をしているという事になります。

④ 安定した経営で利益を生みやすい業種かどうか。

業種については、浮き沈みの激しい飲食業や新規事業を立ち上げたばかりの店舗系はなるべく避けるようにした方が良いでしょう。貸地の契約をしたのは良いが、すぐに撤退や破産をして建物だけが残るといふ事態になりかねません。

⑤ 事業計画を作成しているか。

新しい地域に事業を展開していくといふ事であれば、事業計画を作成しているかどうか確認する必要があります。銀行など金融機関から融資を受けているのであれば、銀行に提出していると思つて良いです。それを見せてもらい、計画に地代の支払を入れてあるか、どのくらいの利益を見込んでいるのか、数字の根拠はあるのかをしっかりとチェックする必要があります。

⑥ 経営者の人間性、経営方針、経営思考はどうか。

まず、その場所へ進出したい理由を聞いてみるのが良いでしょう。経営者なら、地域の特質・市場規模・同業他社の状況把握・売上の見込み・流通コストなど様々な調査をしているはず。調査せずして、安易な考えで事業を始めようと考えている相手なら契約は避けるべきです。長期間、経営を続けられる事業者かどうか、をしっかりと見ておくべきです。

北陸新幹線の金沢までの開通で、我が福井県もにわかに、その恩恵を受けているようです。そんな中で、交通の利便性の良い土地を中心に、福井の貸地需要も広がっていくものと見込んでいます。

前述したように、土地の貸し借りでまず重要なのは借主の信頼度です。会計事務所を母体としている上坂会計グループであれば、借主の企業分析から賃貸契約書の検証、内容相談、相続・税務相談など、一貫したサービスでお客様をサポートできます。土地の有効活用、売買仲介も随時受け付けていますのでお気軽にご相談ください。





3 効率的に手続きを完了するための3か条

Writer 山口 泰道

相続税の申告・納税は相続の開始があったことを知った日から10ヶ月以内となっています。

また、確定申告をしなければならない方が年の中で死亡した場合は、相続人が代表となり、1月1日から死亡した日までに確定した所得金額・所得税額を計算して、相続の開始があったことを知った日から4ヶ月以内に申告・納税をしなければならない準確定申告があります。

上記は明確な期限がそれぞれ定められているため、必ずしなければならない事として相続人の方々が事前に把握されていることは多いです。

しかし、期限がないものであっても必要な手続きはいくつかあります。

今回はその中でも金融機関の手続きについて注意しておくべき点を3つお伝え致します。

- ① 相続手続きは一定期間に集中して行う。
- ② 金融機関へは原本の提出ではなく、コピーを渡す。
- ③ 手続き依頼書は事前に全て手元に入手しておく。

まず①についてですが、被相続人(亡くなった方)が所有していた金融機関の残高について相続人が返還を求める場合、事前に揃えておくべき書類として、相続人の方々の印鑑証明・戸籍謄本・住民票があります。

この時に注意しておくべき点として有効期限があります。

金融機関によって若干の違いはありますが、概ね3ヶ月が期限となっています。

複数の金融機関の手続きを要する場合、相続税申告のように期間の定めがないからと数ヶ月に分散し、出来る時にしていけばよいと考えるケースもあります。しかし、提出書類の有効期限を過ぎてしまうと無効になってしまい、再度、印鑑証明等を取り直さなければならなくなってしまい余分な手間や料金が発生してしまいます。

手続きは一定期間に集中して行うことをお勧めします。

次に②についてですが、金融機関へ書類を提出する際、全ての金融機関へ戸籍謄本や住民票などの原本を都度渡してしまっていると、結構な費用がかかってしまいます。

こうならないためにも、金融機関の窓口で書類提出をする際にはコピーをその場で取ってもらい、原本は返してほしい旨を伝えることで費用を抑えることが出来ます。

最後に③についてですが、金融機関ごとに様式は異なっており、それぞれの手続き依頼書というものの記入が必要になってきます。こちらの書類は相続人の方々の自署や実印が必要な書類になっています。

この時の注意点として、手続きが必要な金融機関の依頼書を最初の段階で全て手元に揃えておくようにして下さい。

相続人が複数名の場合や県外在住の方が含まれている場合に、依頼書を入手した段階で都度郵送等でやり取りをしていると意外と時間を要してしまいます。

一気にまとめて署名・押印していただくように動くことでスムーズな手続き完了に繋がります。

金融機関は平日のみの対応になっており、お仕事をされている方やご高齢の方は出向くことが困難な場合もあります。そういった方々のために弊社では手続き代行のサービスも行っていますので、どうぞご相談ください。



4 相続税の課税状況はどう変わる？

Writer 相続診断士 石田 典子

国税庁より出ている統計資料によると、直近での平成 24 年中の死亡者数に対する課税割合（相続税がかかった割合）は 4.2%。約 100 人中 4 人の被相続人（亡くなった方）について相続税がかかったということです。

平成に入ってから 10 年ほどはバブル期に上昇した地価の影響もまだ残っていたのか、平成元年～平成 10 年頃の課税割合は 5.3～6.0%という統計が出ていました。しかしそれ以降は年々続く地価下落や不況により徐々に減少し 4%台で推移しています。

（参考）相続税の課税状況の推移

	死亡者数 (a)	課税件数 (b)	課税割合 (b/a)
平成元年	788,594 人	41,655 件	5.3%
平成 5 年	878,532 人	52,877 件	6.0%
平成 10 年	936,484 人	49,526 件	5.3%
平成 15 年	1,014,951 人	44,438 件	4.4%
平成 20 年	1,142,407 人	48,016 件	4.2%
平成 21 年	1,141,865 人	46,439 件	4.1%
平成 22 年	1,197,012 人	49,891 件	4.2%
平成 23 年	1,253,066 人	51,599 件	4.1%
平成 24 年	1,256,359 人	52,572 件	4.2%

平成 27 年の地価公示価格が公示されていますが、福井県の住宅地では福井市宝永 3 丁目、福井市木田 1 丁目、福井市北四ツ居 2 丁目の 3 地点で地価が上昇しています。主な要因としては、国道 8 号等の主要幹線道路、商業施設や役所に近く、利便性が良いということや、近隣に小・中学校、公園、病院等があり、子育てがしやすい環境であるということがあるようです。

商業地、工業地は横ばいとなっており、福井駅周辺の商業地で横ばいになっている状況を見ても、地価は下げ止まりの傾向になってきています。今後は北陸新幹線の工事も進んでいくことになり、すでに開通した富山、石川の地価変動状況を見ても、福井においても地域によっては地価上昇となるところも増えてくるかもしれません。

そして、今年から始まった相続税の税制改正の中で最も影響の大きい、相続税の基礎控除の引下げ。これによって課税割合 6%が見込まれています。

土地を多くお持ちの地主さんは課税対象となる方も多く、もし土地の評価額が下がらなくなっていくとなると、どうやって相続税を減らす対策をしていくか？どうやって納税資金を準備していくかを、しっかりと考えていかなければなりません。

また、忘れてはならない一番大切なことは、遺産分割対策です。相続税の節税ができて、納税資金が準備できていても、いざ相続が起きたときに遺産分割（財産の分け方）がきちんと決まらないと、正しい納税、円満な承継はできません。


私どもにご相談いただければ、現状把握から財産の整理、相続対策、相続税申告など、創業 45 年の実績を活かしてお手伝いさせていただきます。

最初は無料相談会にてお気軽にご相談ください。

-----編集後記-----

お手元には今年の固定資産税通知書が届いていると思います。

無料相談にお越しいただく際には、その通知書と一緒に付いている固定資産税課税明細書や、預金や有価証券（株式や投資信託など）、保険関係など、財産内容や金額がわかる書類をご持参いただけますと、無料相談の時間内で概算での相続税試算をさせていただきます。取りあえず相続税がかかるかどうかを知りたいという方も、無料相談会をぜひご利用ください。



福井で唯一

相続・贈与に詳しい

相続税理士100選

福井では、税理士法人上坂会計が選ばれました!

日経 MOOK

全国の書店にて絶賛発売中!

お問い合わせは、相続手続きお悩み解決センターまで



0120-939-243