

「相続人・税務署・金融機関・ 借借人等との相続トラブル予防術」

相続ステーション

代表 寺西雅行 氏

平成22年9月22日

大阪第一ホテルにて

《要約、本文、資料からなっています》

{要約}

■相続が発生すれば

- ・被相続人の死亡と同時に、遺産は、遺言がない限り大半が相続人全員の共有となる。
- ・被相続人に確定申告が必要な場合、相続人全員にも準確定申告義務が生じる。
- ・預貯金の引き落としや出金はストップ。預金解約には金融機関側のルールにより、原則全相続人の自署、実印、印鑑証明を付けて書類の提出が必要。
- ・不動産は、種類の如何を問わず、全相続人の実印に印鑑証明添付の「遺産分割協議書」がないと単独相続ができない。
- ・相続人が決まるまでの間、不動産賃料は全相続人の法定相続分による分配となる。
- ・上場株や投資信託は、全相続人の自署、実印に印鑑証明書を揃えて届出書を提出しないと名義変更できない。
- ・貸金庫は、死亡と同時に開けられなくなる。開けるには全相続人の自署、実印に印鑑証明を添付した書類の提出が必要。

- ・ 事業用財産・自社株なども相続人の共有となる。分割協議を急がないと事業継続に支障を来たす。
- ・ 自動車やゴルフ会員権も、単独利用や換金ができなくなる。名義変更が必要。
- ・ 以上のような不具合を生じさせないために公正証書遺言の作成を。遺言がなければ「遺産分割協議書」による分割。

■ 賃貸不動産オーナーは遺言を

- ・ 公正証書遺言で、分割協議の余地を出来るだけなくしておく。“争続対策”である。
- ・ 特に、賃貸不動産の相続の場合は公正証書遺言で争いの防止を。
- ・ 自筆遺言や全財産が網羅されていない遺言は、遺言書としては不十分。再作成を。

■ 遺言が必要なケース

- ・ 自筆遺言は筆跡を巡って問題になりがち。遺言は必ず公正証書遺言で。
- ・ 公正証書遺言は、公証役場で半永久的に無料で保管されるので安全。遺言信託の必要性は無い。
- ・ 遺言が必要なケース＝①遺産分割での揉め事を最小限にしたい場合、②相続人の中に認知症候補者や未成年者がいる場合、③賃貸不動産がある場合、④事業後継者に自社株や事業用地を相続させたい場合、⑤不動産を特定の相続人に貸している場合、⑥相続人の中に家計不安や一次相続時の不満を持っている人がいる場合、⑦取引銀行数や上場株や投信保有数などが多い場合、⑧貸金庫を借りている場合、⑨子供がいないご夫婦や先妻先夫との子供・婚外子がいる場合、など。

■ 公正証書遺言作成のポイント

- ・ 事業後継者や連帯保証人に事業用不動産や自社株を相続できるように作る。
- ・ 今後の財産内容の変動を考えて作る。全財産もれなく作る。
- ・ 遺留分対策、遺留分減殺方法、二次相続まで考えて作る。
- ・ 一つの財産を2人以上に共有させないように作る。
- ・ 遺言執行者を指定する。執行補助者も付ける。
- ・ 貸金庫の解除権限者を書く。
- ・ 受遺者の先死亡に備え「付言」を入れておく。
- ・ 家訓や祭詞、お墓のことなどを盛り込んでおくことも可能、他

■ 今後の税制改正動向

- ・ 相続税・贈与税の改正が23年にある。基礎控除額の大幅減などで税額は3～5割増しに？
- ・ 税と社会保障を、国が一元管理するために全国民に番号が付与される（納税者番号制度）。

■ 税務調査で誰の何を調べるのか

- ・ 「特定口座」での株、投信の取引は国税当局に既に報告されている。

- ・ 共通番号制度の導入で、個人別の資産保有の調査が簡単に出来るようになる。
- ・ 実態が伴っていない110万円以下の贈与は何年前であっても課税対象になる。
- ・ 家族名義預貯金は、実質所有者が誰かが調査される。
- ・ 投信、株なども収入に見合わなければ、資金の出所が誰かを調査する。
- ・ 株は、実際の売買発注者や特定口座の筆跡から遺産性を判断。
- ・ 相続人や孫が不動産を購入した時に、資金贈与がなかったかを調べる。

■ 贈与が否認されない為のポイント

- ・ 110万円以下の生前贈与や配偶者のヘソクリも修正が求められる。
- ・ 贈与は、「上げました」という意思表示、「頂きました」という受諾認識、貰った人がその財産を「管理している」ことの3つの条件を満たして成立。
- ・ 3つの条件を満たしていなければ、単なる「贈与の予約」または「死因贈与」として扱われる。
- ・ 贈与成立のためのポイント＝①預貯金は、名義人本人による自署や住所氏名の変更手続き、出金した実績があること。②自社株は、贈与時の議事録があること、また株券の名義を書き換えていること。③生前贈与を立証する書類を作っておく。

■ 法人対策の軌道修正

- ・ 自社を完全支配するには、2/3を超える株保有が必要。最低でも1/2超はいる。
- ・ 相続税対策としての株式分散は間違い。分散の防止を。
- ・ 自社株を贈与しているつもりでも贈与契約書や議事録がなければ成立に疑問。
- ・ 自社への貸付金にも相続税はかかる。相続発生前に処理を。
- ・ 個人法人間の賃貸借契約書は再検討を。みなし給与課税や、借地権・借家権が否認されることも。

■ 土地評価で節税を

- ・ 路線価から引き算できる項目（例えば「不正形地」など）が多数ある。これを活用して土地の評価を引き下げること、相続税の節税が可能。

■ 移行型任意後見制度

- ・ 任意後見制度とは成年後見の一種で、自分の意志能力が衰える前に予め公正証書契約で家族などに代理取引を頼んでおく制度。判断能力があるうちにこの制度の適用を受ければ安心。
- ・ 足腰が弱るなどして金融機関に行けなくなる場合に備えて、様々な行為を公正証書契約で家族などに委任して、代理してもらおう委任契約がある。任意後見契約に合わせてこれも使えばさらに安心。

{本文}

1. はじめに

最近、テレビとか雑誌で相続や事業承継の話題がよく取り上げられています。

何故か。テレビの場合は視聴率が上がるから、出版の場合はよく売れるからだそうです。それだけ皆様方にとっての関心事のようです。そこで、今一度原点に立ち返って頂くという意味も込めてお話ししたいと思います。

はじめに申し上げたいことは、“相続対策”と言うと、“税”対策のことだろうと皆様思われますが「相続」対策と「相続税」対策とは異なります。税対策さえすれば、相続対策は終わったと思っておられるかもしれませんが、そうではないのです。相続税対策は相続対策の中のごく一部にしかすぎない。今日はそのことをお話ししたいと思います。

2. 相続が発生すれば

では実際に相続が発生すれば、どういう状況になるかといったことからです。

そもそも人が死ぬと、財産面でどういう影響が出てくるか。ここが一番大切ですが、被相続人の死亡と同時に、遺産は遺言がない限り、実質的に相続人全員の共有となり、相続人一人ではどうすることも出来なくなります。

例えば、私が持っているこの時計は、私が今日死にますと、私の相続人全員の共有物になります。時計一個といえども、勝手に処分できなくなるのです。

そして被相続人が確定申告をしていた場合、死亡の日から4か月以内に相続人全員の連署でもって被相続人の確定申告をする義務があります。

つまり、全相続人に被相続人の当年中の所得内容を全部見せた上で署名、捺印が求められます。特に高額な収入を得ている方が亡くなられた場合、全相続人は悪く言えば“虎視眈々”です。これまで遺産のボリュームが解らなかつた人も「お父さん、それだけ収入があったならさぞかし遺産もあるだろう。」という話になります。

言ってみれば、ここから遺産分割の話し合いが始まると思って下さい。相続税の申告は期限に合わせてノンビリとしていられないわけです。どんなに遅くても三十五日や満中陰が終わったら、すぐに遺産相続の話し合いを始めた方がいいと、私は常々申し上げます。

なかには「お父さんは子供達から一筆取っているので、遺産分割は揉めない」というようなことをおっしゃる方もおられますが、これも間違いです。いくら生前中に実印、直筆で一筆取っていたとしても、これには法的な意味はありません。たとえ家庭裁判所で遺留分の放棄手続きをやっていたとしても、遺言が無い限り相続人全員の実印が必要になります。

ましてや口頭で「言って聞かせているから」ということでは、お話にもなりません。

では具体的に、相続が発生すればどのようなことになるか、1つずつご説明していきます。

◎預貯金はどうなる？

まず預貯金ですが、お亡くなりになった方の銀行口座は、銀行がそのことを知れば、原則引落としや引出しは完全にストップされます。銀行に知られるまでならば、キャッシュカードでの引出しは可能ですが、定期預金は出せなくなります。それは本人確認を日本中の金融機関に、証券会社も含めて、金融庁が徹底させているからです。

ですから「解約だ、出金だ」と思っても、公正証書遺言がない限り、銀行は一切応じません。解約しようと思えば、金融機関毎に全相続人の自署でもって印鑑証明を付けて所定の書類を提出しなければなりません。

特に近年、ペイオフ対策として複数の金融機関に分けて預けられている方を見かけますが、こんな場合は極めて面倒で煩雑になってきます。その人は経済や世の中の動きに敏感で、それなりのリスク対策ができていているので、相続に限っては、それが却ってあだになるのです。遠く北海道に住んでいるような相続人がもしあれば、他の相続人の実印、印鑑証明は全部揃っているのに、その人の分だけが揃わないということも起こりえます。

皆様の中には、遺産分割協議書さえあれば、それを金融機関に持って回るだけで解約出金できると思っておられるかもしれませんが、実際はそうではないのです。日本にはダブルスタンダードが存在します。法律とは別に、金融機関が独自に決めたルールが存在していて、どちらかと言うと、そちらの方が優先されます。ですから全てが止まってしまうのです。その分、余計に時間がかかるという話です。

ここで大事なことは、引落としがストップされることです。これは何を意味するか。当然、自動引き落としにしている電気代やガス代も落ちなくなります。クレジットカードの利用代金も落ちません。固定資産税も自動引き落としにしていれば、これも落ちなくなります。

◎賃貸収入はどうなる？

それだけではありません。入金も止められてしまいますから、賃借人からの賃料振り込みも入らなくなります。よほど先に根回しをして金融機関に理解を求めておかないと、月末近くになって大家さんのところに、「賃料振り込みをしようと思っても入らない」という電話が鳴り出します。

問題はそれだけではなく、では誰名義の口座に振り込んだらいいのか、次の問題としてすぐ出てきます。

これに関連する最高裁の判例が平成17年9月8日に出ています。今までであれば、死亡後10か月とか8か月後に遺産分割協議を終えて、その不動産を誰かが相続したとして、その人がその間の賃料を自分のものにしていてもよかったのです。ですから、遺産分割協議はそれほど急がりはなかった。

ところが最高裁はそれを覆し、「オーナーの死亡後、遺産分割協議が整うまでの賃料は相続人全員に分配しなさい」という判決を下しました。つまり全相続人に法定相続分の賃料を受け取る権利が、この判決を契機に発生したのです。

この問題については次の「賃貸不動産オーナーは遺言必須」のところでご説明します。

◎不動産はどうなる？

次は、不動産はどういう扱いになるかですが、結論を申し上げれば、居宅の敷地、事業用地、田畑、空地、建物など不動産については遺産分割協議書に全相続人の実印、印鑑証明がなければ単独相続はできません。言うまでもなく、居住権や利用権は何の意味もありません。

ですから「今までそこに住んでいたから」という理由だけで、そのまま貰える（相続できる）と考えるのは大きな間違いです。

◎株はどうなる？

多くの場合、上場株や投資信託については証券会社毎に分割協議書とは別に、相続の届出書等に全相続人の自署、実印に印鑑証明書を揃えて提出しないと名義変更できません。

株などは時価変動しますので、死亡時点で1万円だったものが、全相続人の実印などの書類が揃うまでに6千円までに下がったとしても、その間の損失補填は誰もしてくれません。ですから時間というリスクが、価格変動商品の一番恐いところです。

なおネット証券で株の売買を行っていた場合、被相続人がどれだけ預けていたのかを知らないまま遺産分割協議を行ってしまい、協議漏れになってしまうこともあります。

というのもネット証券へはパスワードがなければアクセスできません。パスワードを家族に教えているトレーダーはまずいないと思います。ですから残高が一体どれだけあるのかは本人以外は全く解らないのです。ネット証券をご利用されている方は、万に備えて、このあたりの対処方法にもご注意いただきたいと思います。

◎借入金はどうなる？

借入金は、団体信用保険付きの住宅ローンに限っては手続きなしで勝手に借金の返済をしてくれますのでいいのですが、法的にいえば、借金は相続人全員が共同して、その債務を負わなければなりません。ですから連帯保証人や特定の人が単独で承継する場合は、銀行等に対し速やかに承認申請を行わないと、返済の継続すら出来ず、延滞利息が発生することにもなってしまいます。

実務的なことを申し上げますと、遺言書に「誰々に借金を承継させる」と書いてあってもそれは無効ではありません。「公正証書遺言本文の中に、この借金はこの土地建物を承継させるその人に相続させる」というように、その理由から明記してある場合は、有効との判決が出ているようです。

◎貸金庫はどうなる？

貸金庫の契約が被相続人名義であれば、その人の死亡と同時に開けられなくなります。2人目の解錠者を届け出ている、その人が行ったとしても開けられません。

なぜなら、貸金庫は契約者の死亡と同時に契約そのものが終了するからです。全相続人の自署、実印に印鑑証明を添付の上、同意書を提出しないと開けられません。

問題は、多くの人が実印か印鑑証明カードか、そのどちらかをその貸金庫の中に入れておられることで

す。つまりはそれらを取り出せなくなるのです。ですから、いざというとき貸金庫を開けられるようにしておくことは、相続対策として極めて大切です。

こんな例がありました。ある人が亡くなりになったのですが、相続人の一人がどういうわけか協力されないのです。そのため5年間貸金庫を開けられずにいる。「いまだにその中に何が入っているのか解らない」と、その人は本当に困られています。

実はこれには裏技があります。公証人による事実実験証明というのがあって、公証人を相続人の一人に見立てれば、貸金庫だけは開けることができます。開けて中に何があるかは調べられます。しかし中身の持ち出しは不可です。また元に戻さなければなりません。つまり利用は一切不可ですから、実印が万一その中に入っていたら大変です。印を押せないのです。ですから貸金庫はものすごく大事ということです。

ではどうすればいいのかというと、“大事なものは中に入れないようにする”ことです。でもそれだったら役に立たないので、出来るだけ早い内に、若い人の名前に契約を切り替えておくことです。

別の方法として、こちらがベストですが、貸金庫の契約者が、公正証書遺言で「私が死んだら、貸金庫は誰々に開ける権限を与える。この誰々が先に死んでいる場合は、この人に与える」というように書いておけばいいのです。これでOKです。

◎事業用財産や自社株はどうなる？

事業用財産や自社株はどうなるのか。事業主が亡くなれば、商品、売掛金などの全てが相続人の共有となり、分割協議を急がないと事業継続に支障を来すこととなります。自社株や事業用土地も当然共有になりますので、経営そのものにも大きな影響が出てきます。

解りやすい例としては、個人でやっているタバコ屋さんです。事業主が死亡します。次ぎの日からタバコ1箱売れない。なぜか。タバコ1箱といえども全相続人の共有財産だからです。酒屋さんも同様です。個人営業だったら缶ビール一本売れません。

◎自動車などはどうなる？

自動車やゴルフ会員権なども、全相続人の実印に印鑑証明がないと、単独利用や換金はできなくなります。

自動車については「うちの車はもう古いし値打ちが無いから、遺言から漏れていても大丈夫だ」とおっしゃるのですが、本当にそうでしょうか。

自動車保険には自賠責保険と任意保険の2つありますが、任意保険は、死んだ人名義のままでは再契約できません。そうかといって保険なしの車に乗るのは問題です。そうこうしているうちに自動車の車検が切れたとします。車検をもう一度通そうと思えば、生きている人の名前に切り替えないとできない。

つまりナンバープレートが付いているにもかかわらず、動かすことが出来ないのです。駐車場の場所取りになるだけです。1月4万円も5万円もするような駐車場を借りていたら、大変です。しかし勝手に動かさせません。勝手に廃車することもできません。全相続人の実印に印鑑証明付きによる同意が必要です。

ですから、素人考えで部分的な内容だけを書いた公正証書遺言は十分ではないのです。すべての財産を

網羅されたものに作り直される方がいいのです。

以上いろいろ申し上げましたが、いざ相続が発生すれば、相続直後から生活や事業に不具合がいろいろ生じてくるのです。そういうことのないようにするのが相続対策の最大の目的です。節税だけが相続対策ではありません。「こんな多額な税金は払えないだろう。困るだろうから少し減らしておこう」という節税は、あくまでもその不具合の中の一つでしかないのです。

本当に大事なことは“確実に受け渡しをする”ことです。受け渡しとは名義変更のことです。出来るだけ名義変更しやすくしておくことです。

時おり「登録免許税を節税するために何代飛ばしで」というような話を聞きますが、これは言語道断です。そんなことをすれば判子を貰わないといけない人が、それだけ増えていくのです。名義変更しやすくすることが一番大事です。

ですから、相続税の有無にかかわらず公正証書遺言を作成するのが一番いいと申し上げているのです。遺言がなければ、保険金以外は「遺産分割協議書」による分割しかありません。この時は当然全相続人の自署、実印押印がいます。しかし昔と違い、思うように分割協議は進まなくなっているのが現実です。

そうならないために遺言や保険などの“遺産分割対策”が重要になってきているのです。

なお、保険金は平成16年の最高裁判決で、遺産分割協議が不要となっています。

3. 賃貸不動産オーナーは遺言必須

オーナーの死亡後、遺産分割協議が整うまでの賃料は相続人全員に分配しなさいという判決を最高裁が下したという話をしました。これは最高裁判決ですから誰も文句を言えません。当然国税庁もこの判決を受けて、誰がどのように相続するかに関係なく、たとえお金を貰っていないくても、一旦確定申告させることにしたのです。

これがどれほど影響が大きいかということです。結論を申し上げますと、後々賃貸収入を巡って揉めることがないように、公正証書遺言を書いておくことです。分割協議の余地を出来る限り無くしておくことが“争続対策”として非常に重要なのです。遺言がなければ、分割協議が長引けば長引くほど、それだけ賃料分配額も大きくなってしまいます。

例えば、マンションの賃料を月100万円受け取っている人がお亡くなりになったとします。死亡後8か月間たって遺産分割協議がまとまりました。その8か月間の賃料は800万円ですが、その800万円はどうなるか。遺産分割協議書に特殊な文言を入れておかないと、法定相続人で強制分配となり、妻には半分の400万円、子Aと子Bにはそれぞれ200万円が分配されます。

この時、遺産分割で将来子Aがこのマンションを相続するというので、子Aがかりに独り占めにしたとしても、法的には子Bにも収入を得る権利がありますので、Bも当然に確定申告しなければならない。これは義務です。

ということは嫁がれた長女がいて、嫁ぎ先で扶養家族になっていたとしても、収入があったとして確定申告しなければならなくなるのです。そうなれば夫の扶養手当は無くなってしまいますし、住民税も来る

ことになります。

ではどんな文言を入れておけばそれを回避できるか。簡単です。例えば「相続発生後から本分割協議までの間の賃料は誰々が相続する。そのことに相続人全員が同意した」といったような文言です。こういった言葉を入れておかないと、遺産分割協議は完全ではありません。

特に不動産管理や集金管理を委託されている方は、この遺産分割協議書を見せて貰わないと、誰に賃料を振り込んでいいのかが解らないのです。一つ間違えば、損害賠償請求されてしまいます。だから最高裁の判決は大変な内容を含んでいるのです。

世間では、「相続税が大変だ」ということで、相続税対策として賃貸マンションを建てられますし、ハウスメーカーも推奨しています。しかし、税対策という一通過点で税負担を軽減したとしても、その後に相続人間で起きてくるかもしれない争いは、これでは何一つ解決しなごころか増えるだけです。ですから、賃貸マンションを建てるのであれば、その問題を回避するために、建物竣工時にその賃貸不動産をどうしたいのかも公正証書遺言に書いて頂きたい。

以上のことを簡単にまとめますと、遺産の分割協議が長引くと、家督を相続する人も賃料収入が法定相続分しか受け取れなくなりますので、予定していた収入が激減して、生活に打撃を被ることにもなりかねません。

また賃貸収入から借入返済をしようにも、借入人からの賃料振り込みが入らなくなる上に、相続人全員の同意がないと預金も出金もできませんので、そのために返済が遅延したり、あるいは連帯保証人一人の持ち出しになってしまいます。

その他にも相続人全員が、その間の賃料について法定相続分で申告しなければならないし、もし同族会社を作っていて、その同族会社から地代や家賃を貰う契約になっていれば、同族会社は誰に払ったらいいのかという問題もできます。

ですから、節税対策だけで、もし賃貸マンションを考えたとして、この辺りの知識もなく、土地や建物の賃貸契約を作ったら、家督を継ぐであろう人が、当たり前賃料を受け取る保証は何もありません。そういう時代はこの判決によって終止符が打たれたとお考え下さい。

つまり、その賃料を長男が全部貰えると思っていても、長男が提案した遺産分割協議案に長女や次男が「そんなにたくさん貰うのだったら判は押せない」と、首を横に振っているだけで、賃料を得られるのです。長男としては、少々積み増しをしても早々に決着を付けた方が有利という話です。遺産分割協議が長引いて調停ということになることも多いようです。調停はたった1200円で申し立てが出来ます。そうならないための準備をしておかなければなりません。

ではどうすればいいのか。結論は、公正証書遺言を作ることに尽きます。自筆遺言は役に立ちません。気休めです。名義変更出来ないものが大半です。ですからよけいに揉めることになります。特に、借金の連帯保証人になっている人にとって遺言書は必須です。

さらに言えば、既に遺言作成済みでも自筆遺言である場合は作り直してください。また、遺言執行者の定めのない遺言や、不動産のことしか書かれていないような遺言、つまり全財産が網羅されていない遺言書は、作り直されることをお勧めします。

その時、遺言の執行経験のない人との相談で作った遺言書は、私どもであれ誰でいいかと思いますが、ぜひセカンドオピニオンを受けてみて下さい。相続手続きに経験豊富な人であれば、出来上がった公正証書遺言に対して、すぐに何らかのコメントを頂けるはずです。

ちなみに、信託銀行や弁護士が作った遺言書は、経験豊富な方から見れば6割位は作り直しになります。ましてやご自身が誰の相談もなく作られた場合は、是非ご相談をされて、作り直して下さい。

何故かという、公正証書遺言は公証人が作成しますが、彼らは遺産分割について「この財産はこの人がいい、この財産はあの人がいい」というようなことは絶対に言わないからです。ですから、一般の方々が専門家の相談もなしに公証人役場で作った遺言は、素人が自分で考えた作文が公正証書という体裁に変わるだけです。必ず経験豊富な人に相談されて公正証書遺言を作るようにして下さい。

私はいつも冗談ではなく本気で言います。国に支払わなければならない相続税の実効税率と、遺産分割で相続人ご兄弟に払わなければならない実行税率はどちらが高いですかと。

遺産分けで、法定相続分の4分の1に対する実効税率は25%です。これに対して、相続税に対する実行税率は、10億円の財産があって配偶者と子供2人で、多くても25%です。普通はそこまでいきません。日本の相続税は高いと言われていますが、法定相続割合に比べたらまだ安いのです。ですから、節約をするのであれば、節税よりも遺産分割対策に力を入れるべきです。これが一番肝心と考えます。

4. 遺言が必要なケース

以下に述べるような方は、遺言された方が安心です。しかし、自筆遺言では遺言作成時の意志能力や筆跡を巡って問題になりがちです。また、預金解約や不動産・株の名義変更の際に、全相続人の署名、実印が必要なケースが出てきますが、全員の協力を得られるとは限りませんから、必ず公正証書遺言で作成して下さい。

公正証書遺言ならそのような問題を防げるだけでなく、半永久的に公証役場が無料で保管しますので、紛失の心配もありません。再発行も簡単です。ですから信託銀行にわざわざお金を払って遺言書を預かってもらう必要もないのです。

公正証書遺言の原本は、遺言者が110才になるまで公証人役場で保管されます。ではそれを過ぎれば廃棄されるのかと言うと、廃棄するのも面倒ということで、永久的に保管されているのが実態です。

公証人連合会は、一つの公証人役場が倒壊したとしても大丈夫なように、全国の役場をコンピューターで繋ぎました。ですからそんなことが起きたとしても、別の公証人役場で無料で再発行が可能になりました。

では遺言が必要なケースを1つずつご紹介します。

まず遺産分割で揉めることを最小限にしたい場合です。“最小限に”ということが、ここでのポイントです。揉めることは無くせません。何故か。凸と凹を付けたいから遺言するのです。沢山あげられる人と、少なくしかあげられない人に分ける為に遺言書を作るのです。ですから、少ない人は文句を言います。しかしながら、遺言をしておけば小火になっても大火事にはなりません。

2つ目は、相続人の中に認知症候補者や未成年者がいる場合です。夫が亡くなった時、配偶者が認知症

になっていないとも限りません。もしなっていたら遺産分割の能力はありません。全ての契約行為は無効になってしまいます。

今は介護保険制度が導入されていますから、家族以外の人にもすぐにそのことは解ってしまいます。介護は大変です。ですから介護サービスを使います。となると近所の人も見ているし、銀行にも解ってしまいます。つまり遺産分割能力に疑問符がつくのです。

また、ご存じかと思いますが、未成年者には特別代理人を立てないと契約行為はできません。

3つ目。複数の相続人が欲しがりそうな賃貸不動産がある場合です。これについては先ほど申し上げました。

4つ目。事業後継者に自社株や事業用地・担保用地を相続させたい場合も遺言は必須です。

5つ目として、土地や建物などを特定の相続人に貸している場合は、言わずもがなです。

6つ目として、相続人の中に家計不安や一次相続時の不満を持っている人がいる場合です。一次相続時に無理やり「これで」と判を押させた場合、そのリベンジをされるのが二次相続時です。本当に揉めるのは、一次相続時ではなく二次相続時です。

家計不安としては、最近では年金があります。それ以外では、夫人の投資の失敗ということも最近によく見受けられます。投資信託で8割損したというような方もいらっしゃいます。そんな方が、自分の損失補填を実家の相続で一がんばりと思うのは人情でしょう。

その次は、取引銀行数・口座数・預金額・上場株や投信保有数などが多い場合も遺言が必要です。

貸金庫については先ほど申し上げました。

それから絶対に遺言をされた方がいいのが、子供がいないご夫婦や、先妻・先夫との間に子供、婚外子がいる場合です。こういう人は必ず遺言して下さい。

5. 公正証書遺言のポイント

次は公正証書遺言を作るときのポイントです。どういうところに気を付けるのかということです。

これまで数多くの遺言書を拝見してきましたが、遺言執行時や相続申告時に不具合が生じることも少なくありません。失敗のない遺言書作りのいくつかをご紹介します。

1つ目は、先ほどと同じですが、事業後継者や借入連帯保証人が事業用不動産、自社株、事業用動産、担保不動産を相続できるように作ることです。

2つ目は、今後の財産内容や金額変動も考えて作ることです。全財産をカバーして作ることです。

そんなことが出来るのか。これから何年生きるか解らないのに、どうして全財産が書けるのか。出来るのです。「その他一切の財産（今後取得予定財産を含む）」と書けばいいのです。その際「誰々にと」というように書くのです。

財産の中に建築中の建物がある場合は、家屋番号がまだ付いていませんが、確認済番号で特定するようにすればいい。確認が未済なら建築申請書の受付番号で結構です。そのように物件は全て特定して、財産漏れがないようにしてください。

気が変われば何度でも作り直しは出来ますが、認知症が重度になってくると、もう書き直しはできません。

ん。

なお、書き直しをする間もなく亡くなってしまったとしても、全相続人が同意すれば、遺言書と違う内容の遺産分割は可能です。「これこれを長男に」という遺言であったとしても、後から「兄ちゃん独り占めはずるいわ」という話が出てきたとして、「わかった、わかった。貰うことになっているこれを渡すわ」という合意書を全相続人で結べば、それは認められます。とにかく漏れがないように作ることが大切です。

4つ目。納税方法や遺留分対策、遺留分減殺方法や二次相続まで考えて作ることです。これは極めて大事です。遺留分減殺とは、相続人には法定相続分の半分をもらえる権利がありますので、その遺留分を減殺する方法を指定することです。つまり「何々により弁償する」というその弁償方法を指定しておくのです。これが肝心です。通常は現金預金とされているようですが、「遺産の中からこれをあげる」ということも多いようです。

5つ目。売却予定のない限り、一つの財産を兄弟姉妹2人以上に共有させないようにします。共有での相続はやめてください。ネズミ講的に共有者を増やしていったらどうするのですかということです。トラブルを防止するために遺言書を作っているのですから。

6番目。遺言執行者は指定しておく方がいい。車に乗れそうな人で、大阪にずっといそうな人を選ばれたらいいと、いつも忠告させて頂いています。遺言執行はたいして難しくありませんので、必ずしもプロに頼む必要はないと考えます。

ただし、遺言執行には4つの義務が民法に定められています。その4つの義務がどういうものか解らない方がほとんどだと思いますので、執行補助者を決めておけばベストです。

7つ目は、貸金庫の解錠権限者を書いておくことです。このことは先に触れました。

8つ目。受遺者の先死亡に備えて「付言」を入れておくことです。

誰とも相談されずに公正証書遺言を作られた場合、たいていはこのことに触れられていません。「私が死んだら、これは家内に」というところで止まっているのが普通の公正証書遺言です。しかし、私が先で、家内が後とは限りません。家内が先の場合もあるでしょうし、同時死亡の場合もあるでしょう。ですから、家内が先に死亡した場合、遺言内容の「これは家内に」と書いてある部分は無効になります。遺言が無いのと同じです。ということは未分割財産になってしまいます。

これが不動産だったら大変です。だってそれ以外の財産は「これは誰に」、「これは誰に」と決めていて、不満を持っている人が多分いるはずだからです。

ではどうすればいいのか。簡単です。「私が死んだら家内に。但し、家内が先に死んだ場合は長男に」というように、「こうなったらこう」というように書いておけばいいのです。

ですから出来るだけいろいろなことを想定して、柔軟な発想で遺言書を作って下さい。

ちなみに認知症になった場合も同様です。この場合は“認知症”というファジーな言い方ではなく、もっと特定した、例えば「要介護5になった場合、この財産はこの人に」というように書いておけば間違いありません。配偶者に渡す遺言の場合は、特に大事です。

9つ目として、家訓や祭祀、お墓、生前贈与のことなども盛り込んでおいても結構です。

とにかく作っていない人は一日も早く作ることが大事です。そして作った人は、第三者チェックを受け

て下さい。

6. 今後の税制改正の動向

今後の税制改正の動向としては、大きなうねりが2つほどやって来ます。

1つ目は、相続・贈与税の改正です。最短で23年、遅くても24年からと言っています。ですから今どれだけ電卓をたたいて相続税の計算をしても意味ありません。

この相続税贈与税は50年振りの大改正で、自民党時代及び民主党時代になってからも2年連続で税制改正大綱に盛り込まれていますから、与野党ともゴーサインが既にでています。後はタイミングと手法だけです。

どのように改正されるのか。私見を申し上げれば、相続税は今の1.3倍から1.5倍に増税される見込みです。今は100人の方が亡くなられて、そのうちの4.5人に相続税の申告義務が発生していますが、それが3倍から4倍に増えると言われていています。今まで相続税に関係のなかった人も、今後はそうではなくなってくるのです。

なぜ大幅な増税になるのかというと、今の税制は地価が高騰していたバブル期に基礎控除額等を決めたからです。今は地価が大きく下りましたので、元に戻さないと控除額が大き過ぎるという理屈です。仮にバブル期以前に戻れば、基礎控除は今の6掛けくらいにまで下がります。

もう一つは「共通番号制度の導入」です。平成25年に住民基本台帳の番号を使って、全国民に背番号を付けることにしています。26年1月1日以降の預金のお出し入れ、保険の加入・満期、確定申告時、固定資産税の納税時、年金を貰うとき、お医者さんに掛かる時、百貨店で大きな買い物をする時も、この番号が必要だと言われていています。当然、証券会社での取引もです。

なお、先進諸国の中でこの納税者番号とか国民総背番号制を導入していないのは、日本とフランスだけです。

この制度の導入で、過去10年間の日本中の方の全ての金融取引データは、いとも簡単に検索可能になるのです。だから怖いのです。

ただし、今でも税務調査は過去10年分は調べます。過去3年分というのは嘘です。「今預金を抜いて、減らしておいたら解らなくなる」というのも嘘です。

7. 税務調査では誰の何を調べるのか

では相続税の税務調査は、誰の何をどこまで調べるのかということです。

平成21年1月から株、投資信託の特定口座の取引状況が金融機関から国税当局に報告されています。平成19年に衆参両議院で合意に至り、可決成立した結果です。

その報告に基づいて、もうすでに納税者の呼び出しが始まっています。どんな人が特に呼び出されるのかというと、例えば専業主婦が株や投資信託をたくさん持っている場合です。

また贈与に関しても、名義を変えているだけで実態が伴っていなければ、110万円以内の贈与であっても認められません。何年前の贈与であっても、贈与が成立しているか否かの法律的解釈にさらされます。

単に名前を変えているだけの場合であれば相続税の課税対象や遺産分割対象になってしまいます。ですから今後は、これらの環境変化を十分理解された上で、事前対策や申告手続きを行って頂ければと思います。

まず預貯金ですが、家族名義預金の実質所有者は一体誰かを調査されます。当局は、名義ではなく実質支配者で判断します。年齢や年収などから不相当な金額を持っている人はどうしても目立ってしまいます。不相当とは専業主婦で2千万円、子供、孫などの未成年者は500万円以上です。国税はいとも簡単に否認してきます。

昔は調べようと思えば、家や金融機関に向かないと駄目だったのですが、今は税務署から出ることはほとんどありません。法人調査みたいに帳簿を見る必要がないからです。全ての金融機関に照会状を出し、返ってきたものをコンピューターに入れれば、住所氏名だけでその人の年収が出てきます。「こんなにあるはずは無いのに」となれば、「呼び出して聞こうか」ということになります。

今の税務調査はいきなり呼び出しです。前もって家に行く必要はないのです。ただし、現金商売の人のところには当然踏み込みます。

投信信託・国債・株式・保険などは、預貯金でも一緒ですが、過去10年間の残高の増減を調べます。被相続人の分は当たり前で、相続人と孫名義の残高増減も全部見ていきます。

また収入に見合わない家族名義の株式や投資信託がある場合も、購入資金の出所やその実質所有者はだれかを調べます。皆様のご家族や奥様は大丈夫でしょうか。

株については、実際の売買発注者や特定口座の開設時の筆跡から遺産性を判断します。旦那さんが奥さんの名前で株を買っていて、「自分が死んでも家内名義だから遺産から外せる」と思ったら大間違いです。名前だけでは何の役に立ちません。実際に注文しているのは誰かで判断します。それが旦那さんであれば、否認されてしまいます。

証券会社は、誰からどういう手段で何年何月何日の何時に注文を受けたかのデータを10年間保存します。ですから国税はこれらのデータを見て、注文しているのが旦那さんとわかれば、「これは旦那さんの遺産じゃないですか」ということになります。

不動産関係では、相続人や孫名義での不動産購入時に、資金の贈与がなかったかを調べます。特に収入が低かったり、年齢が若かった場合、税務署に資料箋が回っていますから、税務署から呼び出しを食らいます。

その時の皆さんの理屈はこうです。「おじいちゃんが孫に毎年110万円ずつ10年間贈与したので1100万円貯まっています。これをもとに孫が不動産を買いました。たらずはローンを組んだ」というような話です。でも通帳、印鑑を持っていたのはずっとおじいちゃん。通帳を作ったときの筆跡もおじいちゃん。さあこれで贈与できているとお思いですか。

当局は当然のように否認します。不動産を購入した年に一括して1100万円の贈与があったとして課税します。1100万円に対する贈与税は150万円、これにペナルティーの無申告加算税と延滞税が付いて、総額で200万円くらいの税金になります。

でもそのお金はもう使っていますから、その200万円はまたおじいちゃんが贈与しなくてはならない。そういう話になってきます。

次は、同族法人への貸地の借地権割合が適正かという話です。個人名義の土地に、法人名義の建物を建てるだけで、借地権割合を満額引けるかという話です。

昭和52年以前であれば、固定資産税の2倍以上を地代として払い続けていれば、借地権は満額引けました。しかしながら平成3年以降は、固定資産税の3倍以上だろうが、相当地代だろうが、どんなに払っても借地権はせいぜい移って20%です。これが関の山です。

8. 贈与が否認されない為のポイント

では贈与が調査で否認されない為のポイントは何か。

通常110万円の生前贈与は、単に名義を変更するだけで、相続時に遺産に含めなくていいと考えられているようですが、多くの場合、後日の相続税調査で修正申告を求められているのが実態です。

また、配偶者名義のヘソクリも民法762条「夫婦財産の帰属」により、遺産として追加修正を求められることがあります。

これは「行列の出来る法律相談所」で取り上げられた有名な法律です。専業主婦で実家から何も貰っていないのであれば、ヘソクリは基本的には旦那さんのものだという判断です。

ちなみに「配偶者の税額軽減」というのをご存じでしょう。相続時に全財産の半分までの相続については配偶者から税金は取らないという法律です。実はこれにはもう一つありまして、生き別れ時での特例というのがあります。つまり離婚時の財産分与も全財産の半分まで無税となっています。

なぜこれが出来たのかと言いますと、内助の功もあって夫婦で一緒に財産を築いてきたにもかかわらず、この762条が内助の功を全く無視しているのではないか。こんなことでは世のご婦人の方の理解を得られないということで、この2つの特例が設けられたのです。

つまり奥さん名義のヘソクリと旦那名義の財産を合算した半分までは、無税で財産分与できる、相続できるとしたのです。ですから配偶者の税額軽減と生き別れ特例は、民法762条の裏返しです。配偶者名義の分だけは横において、「相続は半分まで無税ね」というのは筋が通らないということです。税務調査のターゲットは生前贈与とヘソクリだということです。

そこで贈与についてですが、民法549条に基づく3つの条件が揃って初めて成立します。なお、本来なら翌年3月15日に申告しないといけないのですが、110万円までの小額贈与については申告なしでもいいとされているだけです。

条件1は、あげた方が「あげました」という意思表示があったかどうかです。これはあげた方にお迎えが来ているわけですから、いわば死人に口無しです。「あげた」という証拠がないので誰も信用しません。条件2は、貰った方に受諾の認識があったかどうかです。これも後から口裏を合わせればできます。誰も聞きもしません。

全ては条件3です。貰った人が自分でその財産を管理しているかです。つまり、貰った人が自己管理している証拠をいくつ残せるかです。国税とのやりとりとか、訴訟にあたっては、証拠をいくつ揃えられるか、事実関係をいくつ並べられるにかかっています。理屈ではありません。物証をいくつ用意できるかです。

法的にはこの3つの条件の内、どれか一つでも満たしていないと、名義変更されていても、単なる“贈与の予約”または“死因贈与”として扱われてしまいます。何年前のものでも時効にはなりません。なぜならそもそも贈与が成立していないからです。

贈与の予約とは、おじいちゃんが孫の名前で預金口座を作って、そこに毎年110万円ずつ入れていた。その貯まったお金は、さあ誰のものですかという先ほどの例です。

おじいちゃんの理屈はいつもこうです。「未成年者なので、財産を管理してやっているのだ」と。しかしこれは大きな間違いです。民法では「未成年者の財産管理義務は親権者が負う」となっています。親権者とは親です。つまりおじいちゃん、おばあちゃんに出る幕はないのです。養子縁組をしてないかぎり。

ではどうしたらいいのか。簡単です。孫の親（自分の子供）に口座を作ればよかったです。そこにおじいちゃん、おばあちゃんが毎年振り込んでやればいいのです。成人したら預金は預け替えるようにしてください。ですから印鑑を何十本使い分けても実務では役に立たないのです。

では当局に贈与成立を主張するポイントとして何があるか。

預貯金、投信、国債については、それらを買ったときの書類は大事に残しておいて下さい。もう無いというのであれば金融機関からコピーを貰っておくことです。成人した、住所氏名が変わったという場合は必ず本人の筆跡でもって、住所氏名の変更届出とか、印鑑の改印届出を出すことです。

会社の自社株を生前贈与しているつもりの人は注意して下さい。株券発行法人になっているにもかかわらず株券を刷っていない場合は、いくら贈与をしているつもりでも、それは会社法上無効です。無効のものを税法が追認することはありません。

もし自社株の生前贈与を当局に認めさせたいのであれば、株券を刷っておくことをお勧めします。帳簿上に「株主誰々」と書いてあっても無効です。誰もそんなものは証拠物としては認めません。

まずは贈与時の議事録を作って下さい。この辺のことをしなくてもいいようにするには、定款変更が必要です。

私共は自社株の生前贈与と契約書を作ったとき、公証人役場で確定日付を取るようになっています。これは証拠能力があります。全財産そうですが、贈与の場合でも契約書を作っておく方がいいですね。ですから税務調査への備えということで一番いいのは、生前贈与を立証する書類を作っておくことです。

その他にもいくつかありますが、詳しくは当社のホームページでご確認下さい。

9. 法人対策の軌道修正

1つ目ですが、自社の支配権は、友好的な株主で自社株の3分の2を超して保有していなければ安定しているとは言えません。従業員とか親族に株券をばらまいて、株数保有を減らす対策を見受けませんが、これは危険きわまりない話です。逆に買い集めて頂くことが重要です。最低限2分の1超の株数を後継者とその親族に集中させたいものです。

自社株を分散させすぎますと、筆頭株主要件などにひっかかり事業承継特例が使えないこともあります。いますぐ株主名簿のチェックをお願いしたい。

事業で利用しているオーナー名義の不動産は、生前買い取りあるいは贈与や遺言などで分散の防止を行

して下さい。税対策に走ると分散しがちですが、それは間違いです。まず分散防止を考えて下さい。

2つ目として、先ほどもお話した自社株の贈与についてですが、贈与契約書はおろか取締役会の議事録すら残していない場合は、贈与成立に疑問符が付きます。法人税申告書の株主欄に何十年記載し続けていても証拠能力はありません。

3つ目。会社にお金を貸していることになっていませんか。もしそうであれば、その貸付金にも相続税がかかります。会社にお金を貸した覚えが無いのいつのまにか役員借入金で計上されている場合で、会社からの返済見込みがなければ、相続発生前に処理して下さい。債権放棄です。内容証明を出すのがいいのですが、気を付けないと、法人税がかかってしまいます。

4つ目。個人法人間で建物や土地の賃貸をしている場合です。賃貸借契約書は気をつけて作って下さい。ぜひ専門家に相談して頂きたい。家賃・地代の設定額が低すぎる、高すぎる、契約期間が短い、賃貸借契約書が無い等の理由で、当局からみなし給与課税や借地権や借家権の否認、減額されることもあります。さらには相続人同士のトラブルに発展するケースもあります。

10. 相続税で節税をする為には

相続税で節税をする第一歩は“路線価”を鵜呑みにしないことです。路線価から一杯引き算できる補正項目があります。これを最大限活用することです。補正するには不動産に対する知識が求められますし、当局に対する表現力と説得力も必要です。専門家にご相談されるのがいいかと思います。一杯引き算して、初めて適正な評価になるのです。

なお、不動産鑑定士による鑑定評価を国税当局はまともに受け取りません。国税が決めた路線価を使わないのなら、別ステージでやって下さいとなります。別ステージとは異議不服訴訟のことです。体力のある方はそれでもいいのですが、余計にお金が掛かってしまうことにもなりかねません。

正しく補正すれば、節税だけではなく、遺産分割協議においても有利に働きます。路線価に面積を掛けて1億円という土地があったとします。これを遺産分割協議の中で長男が相続したら、次男は「兄貴が1億円も相続するのだったらわたしも」と言いたくなります。しかし、その土地をきちんと評価して7000万円だと分かったら、弟も「7000万円くらいでいい」という話になるでしょう。土地の節税が遺産分割での話し合いにも連動するのです。

では路線価から補正（3%～60%程度）できる可能性のある土地を列挙しておきます。①不正形地、②狭い道に面した土地、③500㎡以上の住宅敷地など、④市街地にある田畑山林、⑤私道に面した土地、⑥無道路地、⑦道路になっている土地、⑧2棟以上の建物を建てている土地、⑨傾斜地、⑩建物の建築が難しい土地、⑪都市計画道路予定地、⑫道路との間に水路を挟んでいる土地、⑬道路と高低差がある土地、⑭路線価が付されていない土地、⑮突き当たり道路に面した土地、⑯里道や水路が通っている土地、⑰未舗装道路やガス・水道の通っていない土地に面した土地、⑱嫌悪施設に近い土地、⑲前と後ろで容積率が変わる土地、⑳高压電線が通っている土地、㉑文化財の試掘が必要な土地、㉒土壌汚染されている土地などです。

以上いろいろ申し上げましたが、5年以内に相続申告をされた方で、このような土地があれば還付にな

ることもあります。もともと間違っていたのですから返してくれます。ただし主張、立証が必要です。

1.1. 移行型任意後見制度

「任意後見制度」も極めて大切です。不動産の管理委託契約を受けていたとして、オーナーが認知症になったらどうなります。意志能力が無いと判断されれば、誰から依頼を受けているのかです。おじいさん名義の物件を息子さんと契約しても当然無効です。それを有効にするには、家庭裁判所で成年後見の認定を受けなければなりません。これまでは、誰の筆跡かは問われることはなかったのです。今はそうではありません。

なぜこんなことを申し上げるのかと言うと、相続人側の弁護士から不動産業者に対して内容証明がくることが少なくないのです。「誰の依頼を受けて、せっかく空室になったのに、また満室にしたのか」と。意志を確認せずに契約を行ったのではないかと、問われるのです。

こういう場合に備えて、任意後見制度が必要になってくるのです。世の中、契約の厳格化により、本人の意志が明確に表明されなければ、取引行為を行ってはならないとされています。ですから、認知症を発症したり、植物状態になった場合、後見がない場合、契約や取引は全て無効になってしまいます。

逆に言うと、任意後見を受けさえすれば、ほとんどのことは代理で出来るのです。例えば銀行との入出金取引、実印や証書の保管、株式・投信・国債等の取引、貸金庫、生命保険契約の締結・解除、生活費・租税・医療介護費の支払、老人ホームや介護施設の入所契約、賃貸不動産の契約や賃貸管理など、すべてのことが出来るようになります。

なおこの場合、家庭裁判所が選任した任意後見監督人の監督の下で代理行為を行うこととなります。通常、任意後見監督人は第三者弁護士があたります。

今日は遺言の必要性について縷々申し上げていますが、公正証書遺言を作る時に合わせて、特に不動産賃貸をされている方は「この人を後見人に」という任意後見契約も一緒に結んでおかれることをお勧めします。

なお、通常の場合は『移行型任意後見契約』を使うのが殆どです。認知症を発症したとしても急に悪くはなりません。徐々にです。また足腰が悪くなって金融機関に行けなくなることも考えられます。実際そういう方が増えてきています。そんな時に備えて、委任契約を後見と一緒に盛り込んでおくのです。委任契約と任意後見契約をワンセットでやって頂ければと思います。

このことは財産管理上も、財産の受け渡しを考えた場合も極めて大切です。おじいちゃんが寝たきりになったら24時間の介護をしなければならない。その上おじいちゃんの預金は本人確認義務があるから引き出せない。キャッシュカードがあるといっても、お年寄りはいたいカードを作っていない。ですから任意後見契約を結んでいないと、成年後見が認められるまでの大体3か月から6か月間は、誰かが介護費用も立て替えないといけなくなるのです。しかも任意後見契約をしていないと、全相続人に対して「こういう人から、こういう人を後見人とする申立てがありました。宜しいでしょうか」という手続きを、まずしなければならない。仲の悪い兄弟だと、それに異を唱えてきます。

こういうことも実際ありますので、移行型任意後見制度は重要なのです。

以上で今日のお話は終わりとさせていただきますが、最後に1つ申し上げますと、それは相続が起きてから家

族の生活や事業に不具合が生じないようにすることが、最大の相続対策だということです。決して電卓を叩いて税を少なくすることではありません。それは対策の一部でしかないのです。そうではなく財産を出来るだけスムーズに受け渡すことが最重要ですので、そのための準備をしっかりと行って頂きたい。その最大のツールが遺言です。わけても不動産賃貸に関わっている方にとっては、これが極めて大事だということです。

(終わり)

【以下のページに講演資料を添付しています】

相続が発生すれば・・・

被相続人の死亡と同時に遺産は遺言がない限り実質的に相続人全員の共有となり、相続人1人の勝手にどうする事もできなくなります。

他方、被相続人の確定申告が必要な場合は死亡後4ヵ月以内に相続人全員の自署による共同提出・納税の義務が生じます。つまり、のんびりはしてられないという事です。

被相続人存命中に相続人らから「相続を放棄する」旨の同意書を取っていても何ら法的な効力はありません。

例えば・・・

- 預貯金は＝** ・原則的に、引落としや出金がストップされ、解約をしようと思えば金融機関毎に所定の『解約出金合意書』(名称はBK 毎で異なる)に全相続人の自署・実印・印鑑証明を添付・提出しなければなりません。
- 不動産は＝** ・居宅の敷地、事業用地、田畑、空地、建物にかかわらず遺産分割協議書に全相続人の実印・印鑑証明がないと単独相続ができません。
たとえ居住権・利用権を主張しても逆に利用料(賃料)を請求される場合もあります。
- 賃貸収入は＝** ・口座名義人が死亡すれば賃借人からの賃料振込が入らなくなります。また、賃貸不動産の相続人が決まるまでの間の賃料は最高裁判決により、全相続人が法定相続分の賃料を受取る権利が発生します。遺言と賃貸主の変更通知が重要です。
- 株などは＝** ・多くの場合、上場株や投資信託については証券会社毎に分割協議書とは別に相続の届出書等に全相続人の自署・実印・印鑑証明書を揃えて提出しないと名義変更はできません。時価が変動するので換金する場合はスピードが要求されます。
- 借入金は＝** ・団信保険付の住宅ローン以外は、法的には相続人全員が共同して債務を負わなければなりません。連帯保証人や特定の人が単独で承継するには銀行等に対し、速やかに承認申請しないと返済の継続すらできず、延滞利息が発生する羽目に。
- 貸金庫は＝** ・貸金庫の契約が被相続人名義であれば2人目の解錠者を届出ている死亡と同時に開けられなくなります。全相続人の自署・実印・印鑑証明書を添付の「解錠同意書」(BKにより名称は異なる)を提出の必要があります。
- 事業用財産・
自社株は＝** ・事業主が被相続人だった場合は、商品、売掛金等の全てが全相続人の共有となり分割協議を急がないと事業継続に支障をきたします。又、自社株や事業用土地については経営そのものに影響大です。
- 車などは＝** ・自動車やゴルフ会員権についても全相続人の実印・印鑑証明がないと単独利用や相続・換金ができません。

上記の様に相続直後から生活や事業に不具合が生じない様にするには、相続税の有無にかかわらず公正証書遺言を作成(ポイントやコツが有り)するか、保険金以外は『遺産分割協議書』に全相続人の自署・実印押印をして貰うしかないので。しかし昔と違い思う様には進まなくなっているのが現実です。「遺言」や「保険」等の「遺産分割対策」が重要になってきていると言えます。

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

遺言が必要なケース

次のような方は遺言された方が安心と言えます。自筆遺言では遺言作成時の意思能力や筆跡をめぐって問題になりがちです。また、預金解約や不動産・株の名義変更の際に全相続人の署名・実印が必要なケースが多く、協力を得られないトラブルが続出。公正証書遺言ならその様な問題が防げるだけでなく、半永久的に公証役場が無料で保管(信託銀行にわざわざお金を払って遺言書を預って貰う必要はありません。)してくれますので紛失の心配がない上、何度でも再発行してもらえます。

- 遺産分割で揉めるのを最小限にしたい場合。
- 相続人の中に認知症候補者や未成年者(孫養子など)の方がいる場合。
- 複数の相続人が欲しがりそうな賃貸不動産や借入で取得した不動産がある場合。
- 事業後継者に自社株や事業用地・担保用地を相続させたい場合。
- 土地や建物などを特定の相続人に貸している場合。
- 相続人の中に家計不安や一次相続時の不満をもっている人がいる場合。
- 取引銀行数・口座数・預金額・上場株や投信保有数などが多い場合。
- 貸金庫に全相続人に見られたくないモノを入れている場合。
- 子供がいないご夫婦や先妻・先夫との子供・婚外子がいる場合。

公正証書遺言は

- 「名義変更や換金性」、「相続納税」、「税務調査」、「財産運用」等と密接に関連するので総合的なノウハウが必要です。
- 公証人による遺言能力の確認は年々厳格になってきています。着手はお早めに。

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

賃貸不動産オーナーは遺言必須！

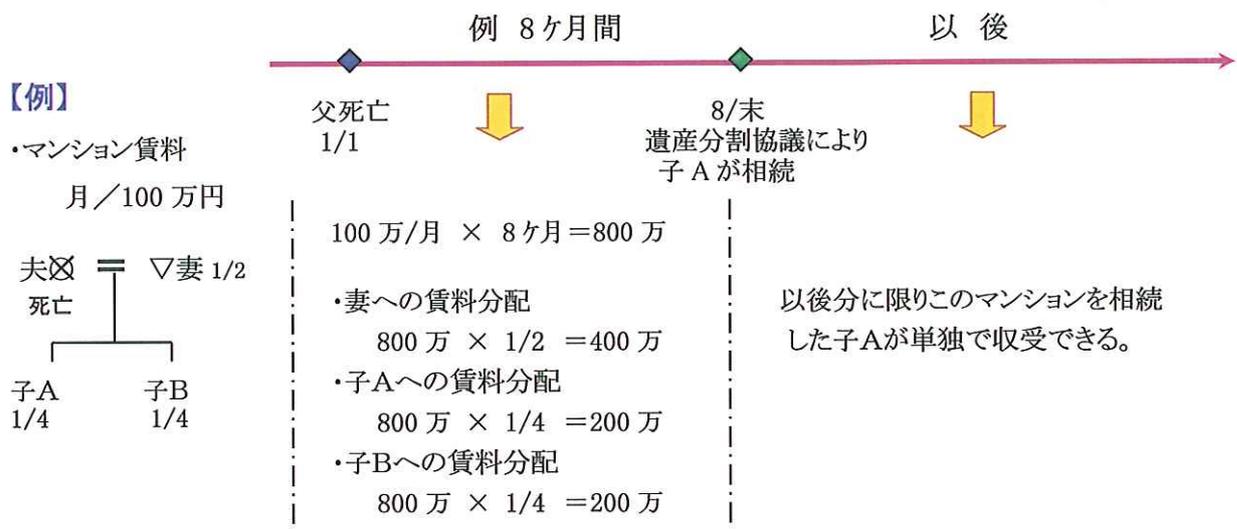
平成 17 年 9 月 8 日、最高裁で大変な判決が出ているのをご存知ですか？

『オーナーの死亡後、**遺産分割協議が整うまでの賃料**は相続人全員に**分配**しなさい。』という内容です。

◆ 具体的には

相続が発生すると被相続人名義の銀行口座が閉じられ、賃料の振込が受けられなくなるばかりか、“マンション、アパート、貸工場、ガレージ、貸地”などの賃貸収入の内、「死亡～遺産分割協議が整うまでの期間分は相続分で分配しなさい」との判決が出たので、分割協議の余地を無くしておくことが争続対策として重要になりました。

万が一、分割協議がもつれて長引くと当然に賃料分配額も多くなります。



【分割協議が長引くと・・・】

例えば

- ① 賃料収入が法定相続分しか受け取れなくなるので、収入が激減し生活は大打撃。
- ② 賃貸収入から借入返済をしようにも借入人からの賃料振込が入らなくなる上、相続人全員の同意がないと預金出金も出来ずに返済が遅延するか、連帯保証人が持ち出しに。
- ③ 相続人全員がその間の賃料について法定相続分で所得申告をしなければならない。
- ④ 同族会社でも分割協議成立までの間、他の相続人から地代や家賃を額面通りに請求される。など

◆ どうすればいいの？

賃貸不動産について公正証書遺言を作成しておくことです。特に、借入の連帯保証人の為には必須と言えます。既に遺言済でも① 自筆遺言の場合、② 遺言執行者の定めがない場合、③ 全財産が網羅されていない場合は再作成をお勧めします。

相続ステーション[®]では上記も考慮した公正証書遺言の作成実績も豊富です。早目にご相談ください。

相続ステーション[®]

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス
TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

公正証書遺言のポイント

次のポイントなどに注意した一貫性を持った遺言作りを支援しています。

数多くの遺言書を拝見してきましたが、遺言執行時や相続申告時に不具合が生じるものも少なくありませんでした。遺言には相続後の手続きとの**連動性**が必須です。

相続ステーション[®]では、遺産の名義変更時の**実効性**、遺言の**保管性**を考えて公正証書遺言をお勧めしています。

1. 事業**後継者**や借入連帯保証人が事業用不動産・自社株・事業用動産、担保不動産を相続できる様に作る。
2. 今後の財産内容や金額**変動**も考えて作る。
3. 相続後の土地**評価**や不動産**活用**・換金の際のことまで考えて作る。
4. **納税**方法や**遺留分**対策・遺留分減殺方法・2次相続まで考えて作る。
5. 売却予定のない限り、ひとつの財産が兄弟姉妹2人以上の**共有**にさせないように作る。
6. 遺言**執行者**は指定する。遺言執行コスト(信託銀行などでは通常遺産額の約2%~0.5%、最低約150万円~)を節約するなら執行者は相続人の中から選ぶ。執行者が困らないように執行補助者もつけておけばベスト。
7. **貸金庫**の解錠権限者も書いておく。
8. 受遺者の**先死亡**に備えて「付言」も入れる。
9. 家訓や祭祀・お墓・生前贈与のことなどを盛り込んでおくことも可能。 他

※ 公正証書遺言の本番は、ご家族の立会・同席は許されていません。(財産内容を知られる為に御親戚やご友人の立会もおススメしません。)加えて、公証人による意思能力の確認は**年々厳格**になってきています。

遺産配分など、お1人で悩まれる前に早目に相続ステーション[®]へご相談ください。
既に遺言作成済みの方の**チェック**や**見直し**も承っています。

相続ステーション[®]

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

今後の税制改正動向

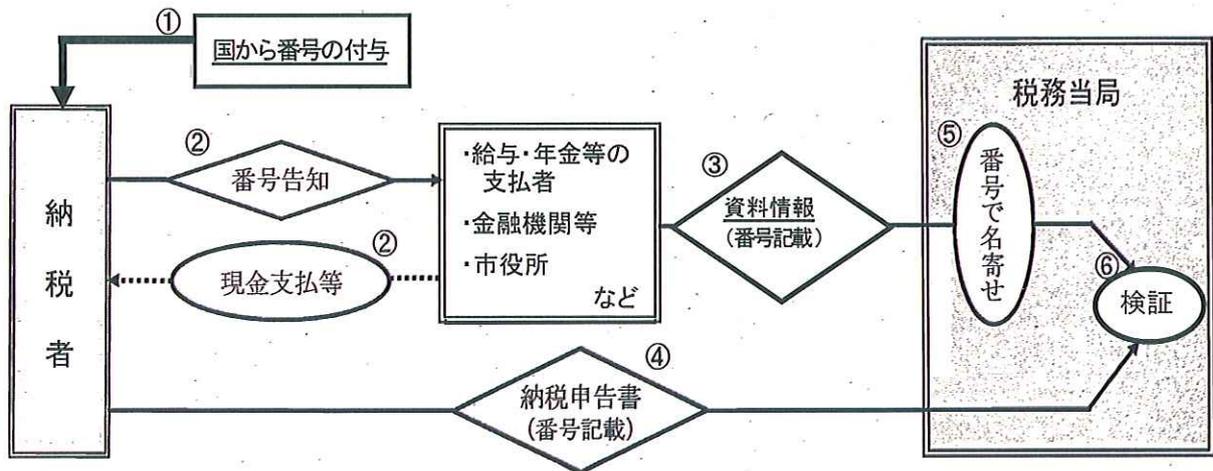
今後の改正動向で注目すべきは【税制改正大綱・政府税制調査会】から公表されている『**相続・贈与課税の見直し**』と『**共通番号(納税者番号)制度の導入**』です。

〔H23～相続・贈与課税の抜本改正〕

- 相続税 : 相続税の計算方法の抜本改正又は基礎控除額・配偶者軽減額・小規模宅地減額などがバブル改正前に逆戻り? ⇒ 納税者数・税額が激増。
- 贈与税 : 若年層が高齢層の資金を活用しやすくなる様に、贈与税そのものの在り方も見直し。
〔『共通番号』を用いれば当局は生前贈与の**継続的な管理**が可能になるので贈与都度の贈与税納税方式から贈与累計額を遺産に加算する相続・贈与一元課税方式に大改正?〕
- 対応 : 内容は不確定ですが国の財政状態が悪化しているので改正は確実でしょう。

〔共通番号制度について〕

- 概要 : 税・社会保障制度を国が**共通一元管理**するために全国民に番号を付与。



- 導入スケジュール案 ・H23年春の国会で立法
・H25～共通番号の配布(現政権期間中)
・H26～共通番号の利用開始(H26以前の情報も名寄・突合・検証が可能に)
- 対応 : 各人別の財産がガラス張りになるので、税務調査のターゲットになる**贈与財産やヘソクリ**は本当に大丈夫か**検証が必要**。

〔その他〕

H21からスタートしている「特定口座での取引報告」に加え、国税庁は平成23年税制改正で「**相続手続き預金・証券口座に関する調査**」、「**保険契約の異動に関する調査**」なるものの創設を目論んでいます。上記の「共通番号」と併せて財産に関する「**情報収集**」を課題にしている様です。

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

税務調査のポイント (抜粋)

誰の？何を？どこまで調べる？

平成 21 年 1 月からは株・投信の全ての『特定口座』での取引状況が金融機関から国税当局に報告され既にガラス張り状態です。更に、『共通(納税者)番号制度』が導入されれば当局は全国民別の資産保有額まで調査可能に。奥様、同居相続人・孫名義の金融資産が要注意です。

名義を変えているだけで実態が伴っていないければ110万円以内や何年前の贈与であっても相続税課税対象・遺産分割対象財産となってしまいます。

今後は、これらの環境変化を理解した上で事前対策や申告手続きをすべきでしょう。

現金 預貯金など	<ul style="list-style-type: none"> ● 家族名義の預金の実質所有者は誰か？当局は“名義”ではなく、実質支配者で判断。 (申告書添付の戸籍謄本により当局は家族情報入手) <ul style="list-style-type: none"> ① 家族構成、家族の年齢、職業、年収 などから不相当な人をピックアップ。 ② 何年前の開設でも使用印影や口座開設時の筆跡などで遺産性を判断。 ● 被相続人及び相続人・孫名義の相続開始前10年間の預金の残高・増減で調査対象先をピックアップ。(全金融機関は最低10年間分の取引データを保存) ● 被相続人の生前の所得から判断して預金などの額は適正か？ ● 家族名義でのかんぽ や JA 共済 契約であっても被相続人が出資していないか？ ほか
投資信託 株式 保険 国債 など	<ul style="list-style-type: none"> ● 被相続人及び相続人・孫名義の相続開始前10年間の株式・投資信託・国債などの残高・増減で調査対象先をピックアップ。(申告書添付の戸籍謄本により当局は家族情報入手) ● 家族の収入に見合わない家族名義の投資信託や株式等がある場合、購入資金の出所やその実質所有者は誰か？ ● 実際の売買発注者や特定口座開設時の筆跡から遺産性を判断。 (証券会社は最低10年間分の実際発注者のデータや書類を保存) ● 同族株式の株数は適正か？ (主宰同族法人の株主名簿や法人申告書への記載だけでは対抗できない) ほか
不動産関係 など	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続人や孫名義の不動産購入時に、資金の贈与がなかったかどうか？ (特に、購入時の年齢が若い、低収入などの場合には重点調査) ● 同族法人への貸地の借地権控除割合は年数・地代額などから適正か？ ● 親族などに使用貸借で貸付けている土地や建物まで「貸地」「貸家」評価していないか？ ● 分筆土地や収用残地、国土調査完了地区の土地などの実測面積を当局は容易に把握できるので地積にも要注意。

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

贈与が調査で否認されない為のポイント

110万円の生前贈与分は、単に名義変更しているだけで相続時の「遺産に含めなくても良い」と考えられている様です。しかし、現実には多くの方が後日の相続税調査で修正申告を求められて大慌てされています。配偶者名義のヘソクリについても民法762条により「遺産として追加修正を！」と強引な物言いをしてきます。

税務調査のターゲットは、生前贈与とヘソクリです。

今後の税制改正の動向に備えた早目の事前対策や申告相談をおススメします。

■ 贈与が成立するには（民法549条）



上記の条件1～3の全てを満たしてはじめて贈与が成立するのです。



3つの条件を満たしていないと名義変更していても単なる“贈与の予約”または、“死因贈与”として扱われ、何年前の分でも時効になりません。

■ 当局や他の相続人に贈与成立を主張する為のポイント（抜粋）

- 預貯金・投信・国債…………… 口座開設書類や買付け書類に名義人本人が自署しているか？
- 名義人本人が住所・氏名の変更手続きや出金した実績があるか？
- 銀行の届出印は名義人がプライベートでも使っているか？他
- 上場有価証券…………… 買付・売付の実際指図人は誰か？（証券会社で10年間データ保存）
- 配当金の実質受取人は？
- 自社株…………… 贈与時の取締役会議事録の作成はしているか？
- 株券発行人は株券の名義を書替えているか？他
- 全財産…………… 自署などによる贈与契約書を作成しているか？
- 受贈者の自署による贈与申告をしているか？

■ 税務調査への備え

上記のほか当社オリジナルの『実質所有者判定シート』により事前に検証しておけば将来慌てなくて済むでしょう。

相続ステーション®

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

法人対策の軌道修正？

1. 自社の**支配権**は自社株を友好的な株主で2/3超保有していないと安定しているとは言えません。最低限1/2超は後継者とその親族に集中させたいものです。自社株を分散しすぎている場合は筆頭株主要件などで事業承継特例が部分的に使えない事態も発生します。今すぐ株主名簿のチェックを。
事業利用しているオーナー名義の**不動産**について生前買取・贈与や遺言などで**分散防止**も。
2. 自社株を贈与しているつもりでも**贈与契約書**はおろか取締役会**議事録**すら残していない場合は、贈与成立に？が残ります。法人税申告書の株主欄への記載は立証力を持ちません。今すぐ過去贈与時の書類チェックを。
3. “**会社への貸付金**”にも、相続税はかかります。会社にお金を貸した覚えもないのに、いつの間にか会社の決算書に「役員借入金」が計上されている様なケースが多くあります。会社から返済されないのであれば相続発生の前に“処理”をしておかないと無駄な相続税を払う事になります。
4. 個人法人間の**地代**や**家賃**の額・**契約書**面内容や税務署への**届出**有無などについて確認をしてみてください。“金額が低すぎる・高すぎる” “契約期間が短すぎる” “賃貸契約書が無い”などの理由で当局からみなし給与課税や借地権や借家権の否認・減額、相続人同士のトラブルなどに発展するケースも増えてきています。

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

土地評価で節税をする為には

土地相続の節税は“路線価”“固定資産税評価”から何%補正するかがポイント

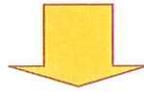
補正するには不動産に対する知識や経験が求められる上、
当局に対する表現力と説得力が重要です。

・路線価
・固定資産税評

補正

適正評価による
節税

※正しく補正すれば、遺産分割協議も有利に働きます。



■引き忘れによる高めの評価・多目の納税でも、当局は教えてはくれません。

元々、相続税申告は自主申告制度なので、土地についてどのような評価をするかは申告する側の自己責任なのです。万が一、高めの評価により多めの納税をしても当局からは何も教えてはくれません。たとえ税務調査があっても指摘はしてくれません。相続税は累進税率ですのでムダな相続税納税になってしまいます。

【路線価などを補正できる理由】

国税庁の財産評価通達では、土地を評価する方法として、
<路線価×地積>と<固定資産税評価×倍率>の2つを掲げています。

<路線価>は…そもそも土地の個別事情や法的規制等は考慮していない「土地の標準単価」なのです。ですから、皆さまの土地の形がよくなかったり、法的な利用制限等を受けていれば、路線価を補正してこそ正しい評価となるのです。

上記通達でも「財産の評価にあたっては～価格に影響を及ぼす事情は考慮する」として路線価などからの控除を認めています。ですから路線価評価の際には、①個別事情や法的制限を見つけ、②路線価を補正、③当局を説得する事が重要です。

<固定資産税評価×倍率>の場合も同じです。市役所側が定めている評価額が、土地の個別事情を見落としていると、適正額よりも高くなってしまっています。その誤った評価額に倍率を掛けるのだから、当然に相続評価額も高くなってしまいます。

ですから、倍率方式の場合は①固定資産税評価の算出過程に誤りがないかチェックし、②誤りがあれば「固定資産税評価を補正する」ことが重要なのです。

■ 路線価から補正（3%～60%程度）できる可能性の高い土地の一覧

- (1) 不整形地(形の良くない土地)
- (2) 車が対向できないほどの狭い道に面した土地
- (3) 500㎡以上の住宅敷地・アパート敷地・田・畑・空地など
- (4) 市街地にある田・畑・山林
- (5) 私道に面した土地
- (6) 無道路地(道路に接していない、又は少しだけ接している土地)
- (7) 道路・通路になっている土地
- (8) 2棟以上の建物を建てている土地
- (9) 傾斜のある土地
- (10) 建物の建築・建替えが難しそうな土地
- (11) 都市計画道路や区画整理の予定がある土地
- (12) 道路との間に水路を挟んでいる土地
- (13) 道路と地面の間に高低差がある土地
- (14) 路線価が付されていない道に面した土地
- (15) 突き当たり道路に面した土地
- (16) 土地の中に赤道(里道)や水路が通っている土地
- (17) 未舗装やガス・水道の通っていない道路に面した土地
- (18) 騒音・悪臭・険悪施設により活用が難しい土地
- (19) 前と後ろで容積率が変わる土地
- (20) 空中に高圧電線が通っている土地
- (21) ビル・マンション建築時に占有敷地に含めて申請した空地・駐車場
- (22) 土地を利用する際に文化財の試掘が必要な土地
- (23) 土壌が汚染されている土地
- (24) 宅地造成規制区域や河川区域等にある土地

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

要介護となる前の備え

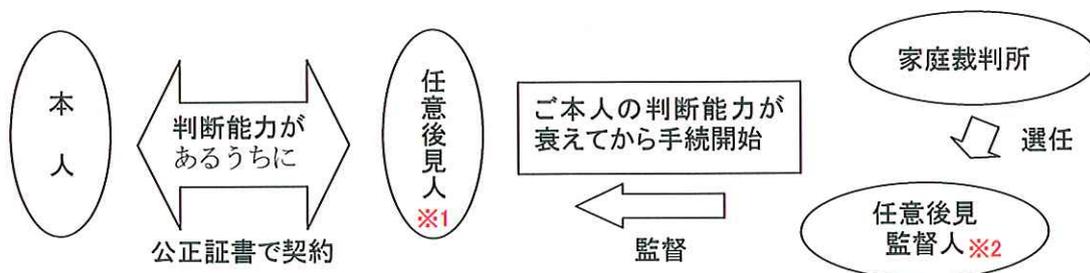
移行型任意後見制度のご案内

任意後見制度とは？

最近は、“本人確認・自署”などの厳格化により、本人の意思を表明できなければ様々な取引が難しくなっています。任意後見制度とは成年後見の一種で、自分の意思能力が衰える前に予め**公正証書契約**でご家族などに下記の様な『代理取引』を頼んでおく制度です。

内容は法務局に登録され、実際に判断能力が衰えだしてから一定の手続を経て、『代理』を開始します。

★ H21.1.22 の最高裁判例がキッカケで今後、金融機関等での“本人確認”が更に厳しくなりそうです。



※1 任意後見人はご家族から選ぶことをおすすめします。後見補助者を公正証書の中で記載。

※2 任意後見監督人は通常、裁判所が第三者弁護士を選任します。

頼んでおける内容は

後見開始後は監督人の監督の下、下記項目などの代理が可能です。

【例】

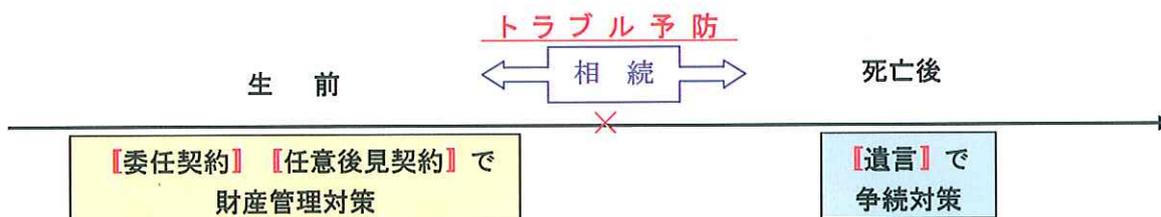
- * **BK・組合**との入出金取引
- * **実印**や証書の保管代理
- * **株式**・投信・国債等の取引代理
- * **貸金庫**取引の代理

- * **保険**契約の締結・解除
- * **生活費**・租税・医療介護費の支払
- * 老人**ホーム**や介護施設の入所契約
- * **賃貸**不動産の契約や賃貸管理 など

後見開始前からも『代理取引』？

意思はハッキリしているが、足腰が弱り金融機関に行けなくなる場合に備えて上記の様な行為を公正証書の契約で正式に『委任』してご家族などに代理してもらう事が可能です。(但し、金融機関の理解度に差はあります。)

※ 通常、「任意後見契約」の際に併せてこの『委任契約』もしておきます。



★ 公正証書遺言と同時にこれら『移行型任意後見契約』も作成される事をおすすめします。

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

相続ステーション®の生前対策メニュー

対策メニュー例です。資産の承継や保全など目的・状況にあった対策をプランニングしています。

<p>過去贈与の検証 や 大型贈与の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 過去の贈与のチェックも承っております。「共通番号制度」導入に備え、贈与成立の立証準備が大切です。 ● 一時的に値下りしているだけの上場株などの贈与は相続対策として有効です。 ● 精算課税贈与制度を活用して思い切ったボリュームの金融資産贈与や自社株贈与に。 	<p>ご相談は 5千円/30分 (30分未満切上) * 所内処理時間・移動時間も含む</p> <p>* 税務申告書や書類作成の報酬は別途</p>
<p>不動産収入の 分散・移転</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● シャッターガレージ・貸倉庫・貸工場・貸事務所の贈与。土地はそのままに建物のみを贈与する事により、その後の賃料収入は受贈者のものとなりますので、子・孫に所得分散と資金の移転ができます。 ● 青空駐車場をお持ちの方 土地はそのまま、駐車場の貸主変更をする事によりその後の賃料収入は受贈者のものに。小さいながらも効果確実。 <p>★ 増税が予定されている消費税や所得税対策に有効です。</p>	<p>ご相談は 5千円/30分 (30分未満切上) * 所内処理時間・移動時間も含む</p> <p>コンサルティング・書類作成・申告報酬などは別途</p>
<p>遺言</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 実行性を考え公正証書遺言をおススメしていますが、作成時の公証人(元裁判官・元検事)による本人意思確認は年々厳格になってきています。相続税の事なども考慮した財産配分のご相談も承りますので早目に着手を。 ● 遺言執行補助システムを使えば遺言執行費用の節約も可能です。 ● 遺言作成後もアフターフォローとして年1回、無料で財産内容の変動やお気持の変化等による遺言部分修正のご相談も承っています。ご安心ください。 ● 作成済の遺言の見直しや変更の相談もお気軽に。 	<p>基本報酬：8万円 (相談・作業・打合・立会時間 計3h分)</p> <p>出張日当・超過時間分は別途 5千円/30分 (30分未満切上・移動時間等も含む)</p> <p>+ 消費税 + 公証人費用など実費 ご夫婦同時作成の場合は2人目半額</p> <p>* 公正証書遺言には証人が2人必要ですが、ご相談人・ご家族は証人になれません。上記報酬には弊社税理士などによる証人立会料も含まれますので、ご親戚やご友人に証人をお願いするご面倒も不要です。</p>
<p>相続税の試算</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続税の概算額の試算を承っています。近い将来に、相続税制の改正が予定されていますので参考数値とご理解ください。 <p>★ 遺言検討時に併せてご依頼いただければ、相続人毎の相続税に見合った財産配分が検討できます。</p>	<p>財産ボリュームなどにより異なります。 (実費 別途)</p>
<p>保険の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 遺産分割対策や納税資金対策・遺留分対策として保険は有効です。医療診査の緩い死亡保険や個人年金保険を上手に使えると高齢の方でも活用できます。 ● 遺言とセットで考えれば更に確実な財産継承が可能です。 ● 既加入分の受取人欄もチェックしてみましよう。 	<p>ご相談は 5千円~/30分 (30分未満切上) * 所内処理時間・移動時間も含む</p>

相続ステーション®

<http://www.souzoku-rescue.net>

税理士法人プラス 行政書士法人サポートプラス 株式会社アセットプラス

TEL 06-6634-4502 FAX 06-6634-4508

©2010 Souzoku Station All rights reserved 0117 P12

<p>成年後見 制度の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本人の判断能力が不十分になった時、本人が予め、公正証書で結んでおいた任意後見契約に従い親族などに財産管理等をしてもらう制度。 ● 銀行預金の出金や株・投信の換金が止められる前に。賃貸不動産や自社株の多い方にもオススメです。 ★ 特に“本人確認”時代の金融機関への対応策として有効です。 	<p>* 作成時 基本報酬：8万円 (相談・作業・打合・同席時間 計3h分) 出張日当・超過時間分は別途 5千円/30分 (30分未満切上・移動時間等も含む) + 消費税 + 公証人費用など実費 ご夫婦同時作成の場合は2人目半額</p>
<p>不動産対策は お早めに</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 売却や活用について * 不動産の処分や活用のご相談も承っております。 特にH.22 年末迄の資産組替には有利な税制が用意されています。 * 兄弟姉妹間で建物・土地を共有・利用交錯している場合は早目の解消を。その際の価格査定も承ります。 ● ご先祖名義のまま残っている土地の名義変更や貸地・小作地の権利整理 ● 隣地との境界確定や相続申告用の図面作成など ● 土地評価対策はお早めに 税額に及ぼす影響が大きい土地評価。 ご生前中からの評価算出、評価対策が肝要です。 〔 ご相続発生前に済ませておけば相続人の費用負担が大幅に軽減されます。 〕 	<p>ご相談は 5千円~/30分 (30分未満切上) * 所内処理時間・移動時間も含む</p> <p>コンサルティング報酬などは方針や内容の決定後事前にご案内</p>
<p>確定申告・ご相談 について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 確定申告など 所得・法人・消費税など通常の税務申告承ります。 ★ 税制改正に対応して節税と所得分散を兼ねた法人設立のご相談承っています ● 資産相談顧問 資産の承継にまつわる様々なご相談を必要の都度承ります。 ● 財産信託制度活用 H19年の信託法改正により、3代先までの財産承継者や承継方法の指定ができるようになりました。ご相談下さい。 	<p>* 税務申告書や書類作成の報酬は別紙当社規定による。</p> <p>ご相談は 5千円~/30分～ (30分未満切上) * 所内処理時間・移動時間も含む</p> <p>コンサルティング報酬などは方針や内容の決定後事前にご案内</p>
<p>事業承継対策</p> <p>詳細は別紙 「事業承継対策メニュー」 参照</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 自社株対策 株価対策や株数対策(実質株主の立証を含む)など。 ● 事業承継プランの立案と手続き 事業承継のための準備項目の洗い出しや、自社株の「贈与税・相続税の納税猶予制度」、「遺留分特例制度」の活用準備。 ● 法人との間に貸付・借入金のある方 役員との金銭貸借にも相続税は課税されます。 早目の整理を。 ● 今まで行ってきた法人対策の軌道修正 必要に応じて過去の対策のチェックもしてみましょう ● 個人の土地の上に法人が建物を所有している場合 相続申告時には借地権を引けないケースを目にします。 賃料見直しや契約書の整備を。 ほか 	<p>* 報酬については別紙「事業承継対策メニュー」をご参照ください。</p>