



相続トータル提案書作成システム

相続プランナー

Ver.8.0

印刷見本

CONTENTS

	(ページ)
印刷できる帳票一覧	
表紙	1
総合対策	
<土地・建物一覧>	2
<現状分析>	3
<対策メニュー>	4
<対策の効果>	6
<納税の検討>	7
個別対策	
<対策メニュー>	8
遺産分割・納税方法	
<遺産分割シミュレーション>	10
<納税方法の検討>	10

不動産経営のための**6種類**の事業収支・相続のソフト

当社のソフトの特徴



母体が**資産税に特化した会計事務所**です。

代表の公認会計士・鹿谷哲也が**全てのソフトを企画、開発指導**しております。



不動産、資産税に関する著書多数

アパート収支計算システム
アパート経営プランナー

ビル・マンション収支計算システム
ビル経営プランナー

事業用不動産投資シミュレーション・システム
投資プランナー

相続トータル提案書作成システム
相続プランナー

最適土地活用方法検討システム
土地活用プランナー

建物名義検討システム
建物名義プランナー



◇収支・相続を始め、不動産経営と資産税に特化した**会計事務所としてのノウハウ**を駆使して作っております。

◇28年以上**バージョンアップ**を繰り返しております。

◇**税制改正にはいち早く対応**しております。

◇数千社に及ぶ全国の不動産会社、建設会社、大半の大手ハウスメーカーにご愛用いただいております。

(カスタマイズ実績も多数あります)



◇入力方法が分からなければ**電話、メール等で質問**いただければ、**実務に詳しい担当者が即答**いたしますので、安心してご利用いただけます。

実際の運用では、この点が最も重要だと考えております

印刷できる帳票一覧

総合対策

表紙A	_____	(ページ)	1
表紙B			
土地の相続税評価額	_____		2
建物の相続税評価額			
現状での資産・負債の評価額	_____		3
現状での相続税額および現金納付の可否			
現状での納税方法の検討			
相続対策一覧	_____		4
<対策 1,2> 土地活用			
<対策 3> 不動産の購入			
<対策 4> 養子縁組			
<対策 5> 生命保険の加入			
<対策> 連年贈与	_____		5
<対策> 相続時精算課税			
総事業費			
相続税評価額の比較			
土地の内訳表			
建物の内訳表			
相続税額の比較			
対策後の相続税額および現金納付の可否 (ケース1)			
対策後の納税方法の検討(ケース1)			
対策後の相続税額および現金納付の可否 (ケース2)			
対策後の納税方法の検討(ケース2)			
総合意見			7

個別対策

<対策> 贈与	_____		8
連年贈与			
上場株式の贈与			
配偶者に対する居住用財産の贈与			9
<対策> 生命保険	_____		9
被相続人を被保険者とする通常生命保険			
<対策> 土地の有効活用	_____		8
<対策> 不動産の購入			
<対策> 養子縁組			
<対策> 納税方法の検討			

遺産分割・納税方法

遺産分割シミュレーション	_____		10
納税方法の検討			



総合対策・<表紙>

高橋健一郎 様

お客様名を表示しない
こともできます。

各自で自由にタイトル
を入力できます。

相続対策のご提案

0000年6月28日

公認会計士 鹿谷会計事務所

高橋健一郎 様

相続対策のご提案

0000年6月28日

公認会計士 鹿谷会計事務所

表紙のデザインについては2種類の
うち、いずれかを選択できます。

総合対策・〈土地・建物一覧〉

相続対策のメインはやはり不動産の有効活用。そのためには現状の不動産について詳細に分析するところからスタートする必要があります。
 一度登録しておけば次年度からは路線価（または固定資産税評価額）だけを入力すればOK。
 顧客サービスの一環として、少なくとも年に一度は再計算しましょう！

土地の相続税評価額

物件No.	物件名 所在地	面積 ㎡	評価方式	固定資産税評価額	利用区分	更地評価額	相続税評価額 千円
			路線価	倍率	評価率	△評価減額	
1	両親自宅 豊島区〇-〇-△	423.54	路線価方式	千円 85,600	自用地	千円 118,591	千円 118,591
				280,000円	100%	0	
2	賃貸マンション 豊島区△-△-〇	878.23	路線価方式	154,000	貸家建付地	219,558	180,037
				250,000円	82%	△39,520	
3	畑(宅地化) 豊島区◇-◇-〇	1,295.84	路線価方式	226,456	自用地	362,835	362,835
				280,000円	100%	0	
4	古アパート 豊島区▽-▲-▽	325.45	路線価方式	48,500	貸家建付地	74,854	61,380
				230,000円	82%	△13,474	
5	雑種地 豊島区〇-▽-〇	258.97	路線価方式	41,650	自用地	59,563	59,563
				230,000円	100%	0	
合計		3,182.03	-	-	-	835,401 △52,994	782,407

路線価方式の場合も固定資産税評価額については表示できるようになっております。

土地活用によってどれほどの評価減になっているかが分かります。

単位は千円と円のいずれかを選択できます（以下、全ての帳票に共通です）。

建物の相続税評価額

物件No.	物件名 所在地	面積 ㎡	築年数	利用区分	固定資産税評価額	評価率	相続税評価額
					千円		千円
1	両親自宅 豊島区〇-〇-△	398.21	29年	自用	5,319	100%	5,319
2	賃貸マンション 豊島区△-△-〇	285.38	16年	貸家	84,253	70%	58,977
4	古アパート 豊島区▽-▲-▽	245.34	28年	貸家	7,256	70%	5,080
合計		928.93	-	-	96,829	-	69,376

建築年を入力するようになっているため、一度入力しておけば毎年一年ずつ加算されます。なお、表示しないこともできます。

総合対策・＜現状分析＞

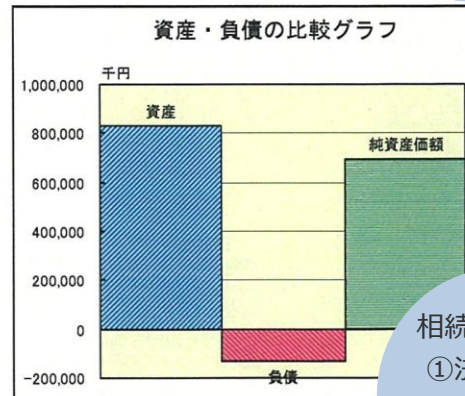
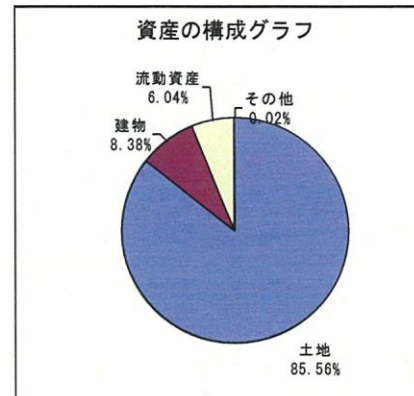
相続対策はトータルプランでなければ意味がありません。

この「相続プランナー」は様々な対策を組み合わせた場合の総合的な提案書を作成することができます。

現状での資産・負債の評価額

項目		評価額	構成比
資産	土地	782,407	94.49
	小規模宅地の評価の特例を適用する前の評価額	△73,920	(△8.93)
	小規模宅地の評価の特例による評価減		
	差引	708,487	85.56
建物	69,375	8.38	
合計	777,862	93.94	
流動資産	金融資産(有価証券等も含む)	50,000	6.04
合計	50,000	6.04	
その他	家財一式	200	0.02
合計	200	0.02	
資産合計		828,062	100.00
負債	借入金	121,000	14.61
	敷金・保証金等	8,245	1.00
	葬式費用	3,500	0.42
負債合計	132,745	16.03	
差引:純資産価額		695,317	83.97

※借入金等の構成比は資産合計に対する割合です(負債比率と言います)。



1ページおよび2ページの土地・建物の評価額合計と一致しています。

資産・負債の項目毎に構成比も表示されますので、「家計バランスシート」の分析が可能です。

相続税の税額計算は

- ①法定相続割合で相続した場合、
- ②任意に入力した相続割合で相続した場合、
- ③最も安くなる方法で相続した場合、

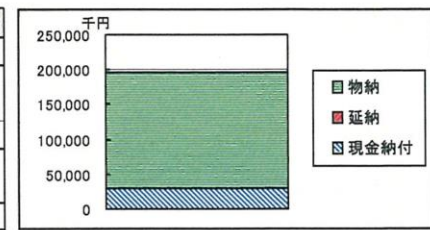
の3種類から選択できます。

また、農地の場合は納税猶予税額も計算されます。ところで相続税がかかる場合、手持資金で納税できるケースはマレ。不動産を売却したり、延納あるいは物納することになりますが、このシステムではこれらのシミュレーションもできます。

現状での納税方法の検討

納税方法

項目	金額
相続税額	195,909千円
納税方法	
現金納付	30,000千円
手持資金	0千円
不動産等売却収入	0千円
小計	30,000千円
延納申請税額	0千円
物納申請税額	165,909千円
合計	195,909千円



現状での相続税額および現金納付の可否

相続人

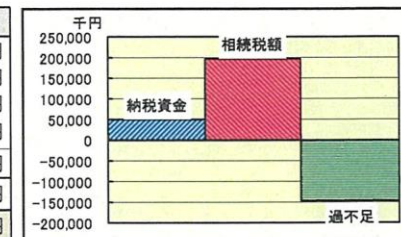
配偶者、子供2人

相続税額

項目	合計	配偶者(50%)	子供等	
			加算なし(50%)	2割加算(0%)
課税価格				
純資産価額	695,317千円	347,658千円	347,658千円	0千円
贈与財産価額(過年度分)	0千円	0千円	0千円	0千円
合計(千円未満切捨て)	695,316千円	347,658千円	347,658千円	0千円
基礎控除額	48,000千円	30,000千円+6,000千円×3人		
課税遺産総額(千円未満切捨て)	647,316千円			
算出税額(相続税の総額)	215,292千円	107,646千円	107,646千円	0千円
控除税額				
贈与税額	0千円	0千円	0千円	0千円
控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
精算課税	0千円	0千円	0千円	0千円
配偶者の税額軽減額	107,646千円	107,646千円	-	-
未成年者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
障害者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
その他の控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
合計	107,646千円	107,646千円	0千円	0千円
納付税額				
1次相続	107,646千円	0千円	107,646千円	0千円
2次相続	88,263千円	-	88,263千円	0千円
合計	195,909千円	0千円	195,909千円	0千円

現金納付の可否

項目	合計
金融資産(有価証券等も含む)	50,000千円
生命保険金	0千円
死亡退職金	0千円
その他	0千円
合計	50,000千円
相続税額	195,909千円
納税資金不足額	△145,909千円



現状での相続税額は1次、2次の合計で1億9600万円程になります。

これに対して納税資金は5000万円ですから、差額1億4600万円程が不足します。

総合対策・＜対策メニュー＞

相続対策一覧

- 対策1** 土地3に賃貸マンションを建設する
- 対策2** 土地5(雑種地)に長女の自宅を建設する
- 対策3** 相続税対策のため、アパートを購入する
- 対策4** 長男の子供(孫)2人を養子にする
- 対策5** 父を被保険者とする生命保険に加入する

選択した対策を一覧表示できます。
これらの対策を組み合わせた場合
の提案書を作成できるわけです。

相続対策の提案で大切なことは、提案者の
考え・意見を押し付けないことです。
そのため、このシステムではそれぞれの対
策につき、2つのプランを相互に比較でき
るようになっております。

対策1 土地3に賃貸マンションを建設する

物件No. : No. 3
 物件名 : 畑(宅地化)
 所在地 : 豊島区◇-◇-◇
 面積 : 1,295.84㎡ 地目 : 宅地等
 相続税評価額 : 362,835千円

対策の内容

ケース I	ケース II
3LDKのマンション、18戸のケース	3LDKのマンション、27戸のケース

事業予算・資金計画

項目	ケース I	ケース II
事業予算		
建築費等	400,000千円	600,000千円
宅地造成費等	0千円	0千円
土地取得費	0千円	0千円
金融資産(余剰金)	0千円	0千円
その他の資産	0千円	0千円
合計	400,000千円	600,000千円
資金計画		
借入金	400,000千円	600,000千円
敷金・保証金	0千円	0千円
建設協力金	0千円	0千円
金融資産(自己資金)	0千円	0千円
合計	400,000千円	600,000千円

相続税対策としての効果

項目	ケース I	ケース II
現状の評価額 ……(イ)	362,835千円	362,835千円
対策後の評価額		
建物	140,000千円	210,000千円
土地	286,640千円	286,640千円
金融資産	0千円	0千円
その他の資産	0千円	0千円
合計	426,640千円	496,640千円
負債		
借入金	400,000千円	600,000千円
敷金・保証金・建設協力金	0千円	0千円
合計	400,000千円	600,000千円
差引 ……(ロ)	26,640千円	-103,360千円
相続税対策としての効果 ……(イ)-(ロ)	336,195千円	466,195千円

コメント

相続税対策で最も効果があるのは、やはりアパートとか賃貸マンション経営です。今回ご提案している賃貸マンションの場合、それぞれ3億3600万円、4億6600万円程の評価減が期待できます。
 なお、当社の関連会社で行なっている一括借上げ方式を採用することにより、安定した事業にすることが可能です。

各対策メニュー例

もし現状で相続税を納税できたとしても、当然ながら土地が減ったり、生活が苦しくなったりします。土地が減ることを我慢したとしても、その土地が収益を生んでいたとしたら、収入が減りますので、現状と比較して生活は苦しくなるのです。

ところで、相続対策には様々なものがありますが、やはり本命は土地の有効活用です。その理由は節税になるだけでなく、収益アップにもつながるからです（収益アップにならない土地の有効活用というのは本来おかしいのです）。他の対策は節税とか遺産分割あるいは納税資金の調達には有効ですが、基本的に収益アップにはなりません。

つまり、相続対策を考える上で大切なことは、土地の有効活用で収益アップを図り、その資金で生活を豊かにすると同時に、他の対策の資金にすることです(ex.生命保険料の支払)。

対策2 土地(雑種地)に長女の自宅を建設する

物件No. : No. 5
 物件名 : 雑種地
 所在地 : 豊島区〇-▽-〇
 面積 : 258.97㎡ 地目 : 宅地等
 相続税評価額 : 59,563千円

対策の内容

ケース I	ケース II
建築費として3000万円程度を見積もっております。	ケース I と比較するため、同額を計上しております。

事業予算・資金計画

項目	ケース I	ケース II
事業予算		
建築費等	30,000千円	30,000千円
宅地造成費等	0千円	0千円
土地取得費	0千円	0千円
金融資産(余剰金)	0千円	0千円
その他の資産	0千円	0千円
合計	30,000千円	30,000千円
資金計画		
借入金	30,000千円	30,000千円
敷金・保証金	0千円	0千円
建設協力金	0千円	0千円
金融資産(自己資金)	0千円	0千円
合計	30,000千円	30,000千円

相続税対策としての効果

項目	ケース I	ケース II
現状の評価額 ……(イ)	59,563千円	59,563千円
対策後の評価額		
建物	15,000千円	15,000千円
土地	59,563千円	59,563千円
金融資産	0千円	0千円
その他の資産	0千円	0千円
合計	74,563千円	74,563千円
負債		
借入金	30,000千円	30,000千円
敷金・保証金・建設協力金	0千円	0千円
合計	30,000千円	30,000千円
差引 ……(ロ)	44,563千円	44,563千円
相続税対策としての効果 ……(イ)-(ロ)	15,000千円	15,000千円

コメント

親が子供の自宅を建設しますと、相続税の節税になります。また、将来における遺産分割にも役立ちます。

対策3 相続税対策のため、アパートを購入する

対策の目的

不動産を購入しますと当然ながら、取得した資産は相続税の課税対象になりますが、時価より評価額の方が低いため、時価との差額が評価減になるわけです。

対策の内容

ケース I	ケース II
1DK×12戸のアパートを購入した場合	1DK×24戸のアパートを購入した場合

事業予算・資金計画

項目	ケース I	ケース II
事業予算		
物件価格等	70,000千円	150,000千円
借入金	50,000千円	120,000千円
金融資産(自己資金)	20,000千円	30,000千円
合計	70,000千円	150,000千円

相続税対策としての効果

項目	ケース I	ケース II
物件価格等(借入金+自己資金) ……(イ)	70,000千円	150,000千円
建物	10,000千円	40,000千円
土地	60,000千円	110,000千円
合計 ……(ロ)	70,000千円	150,000千円
相続税対策としての効果 ……(イ)-(ロ)		

コメント

相続税の節税対策としてアパートを購入する場合の新しい物件に投資されることをお勧めいたします。その方が価格下落のリスクが少ないです。転売

このシステムでは様々な対策を組み合わせた場合の提案書を作成できるわけですが（土地の有効活用だけで最大 20 件）、個々の対策は 1 枚のシートにまとめられています。

対策5 父を被保険者とする生命保険に加入する

対策の目的

相続税は現金納付が原則です。したがって、納税資金が不足する場合にはできるだけ生命保険に加入しておくべきです。なお、生命保険の場合には相続人1人当たり500万円までは非課税です。

対策の内容

ケース I	ケース II
保険金額を3000万円とした場合	生命保険を5000万円とした場合

対策後の非課税枠

5,000千円×3人=15,000千円

保険契約の内容

項目	ケース I	ケース II
加入保険金額	30,000千円	50,000千円
保険料(一括払)	金融資産	千円
	借入金	千円
	合計	0千円

※ 保険料は分割払にすることを考えていますので、上記「保険料(一括払)」の欄は空白になっております。

コメント

生命保険に加入する場合は、当然ながら保険料を支払う必要がありますが、この保険料はマ

対策4 長男の子供(孫)2人を養子にする

対策の目的

相続対策として養子縁組が一般化しておりますが、その理由は「即効性」と手続きの「簡便性」にあります。それでは養子縁組することにより、どのような効果が期待できるのでしょうか？以下、そのメリットについてまとめておきます。

<養子縁組のメリット>

メリット	解説
1. 基礎控除額の拡大	基礎控除額が1人につき600万円増加します。ただし、実子がいる場合には1人だけしか認められません。下記の2、3も同様です。
2. 累進税率の緩和	相続税は遺産の総額をいったん法定相続割合により按分し、その按分された額に税率をかけて計算しますので、相続人が増えれば、それだけ低い税率が適用されます。
3. 生命保険金等の非課税金額の拡大	生命保険金とか死亡退職金については相続人1人につき500万円までの金額が非課税となっておりますので、相続人が増えれば、それだけ非課税枠が増えます。
4. 登録免許税等の軽減	相続により不動産を取得しますと相続登記をすることになりますが、相続人の場合は登録免許税の税率が6/1000なのに対し、相続人以外の場合は25/1000となります。また相続人が不動産を取得した場合、不動産取得税は非課税ですが、相続人以外の場合は課税されます。

対策の内容

現在の養子の数	0人	備考
養子縁組の人数	孫	4人 2人
	その他	0人 0人
	合計	4人 2人
対策後の養子の数	2人	

コメント

養子縁組するだけでかなりの節税になりますが、養子も実子と同じ相続権が発生しますので実行に当たっては相続人間でよく話し合う必要があります。

総合対策・＜対策の効果＞

このシステムでは個々の対策は1枚のシートにまとめられておりますが、それら個々の対策を合計した表がないと説明する側もされる側も不便を感じます。

そこで、このシステムでは「総事業費」、「相続税評価額の比較」、「土地の内訳表」、「建物の内訳表」を別途印刷できるようになっております。

総事業費

事業予算

項目	ケース I
建築費等	430,000 千円
宅地造成費等	0 千円
土地取得費	0 千円
その他の資産	0 千円
不動産の購入(物件価格等)	70,000 千円
金融資産(余剰金)	0 千円
合計	500,000 千円

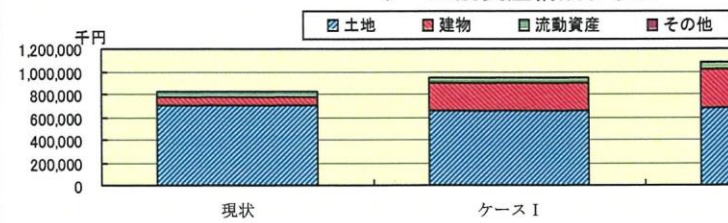
資金計画

項目	ケース I
土地活用	430,000 千円
不動産の購入	50,000 千円
生命保険の加入	0 千円
小計	480,000 千円
敷金・保証金	0 千円
建設協力金	0 千円
金融資産(自己資金)	20,000 千円
合計	500,000 千円

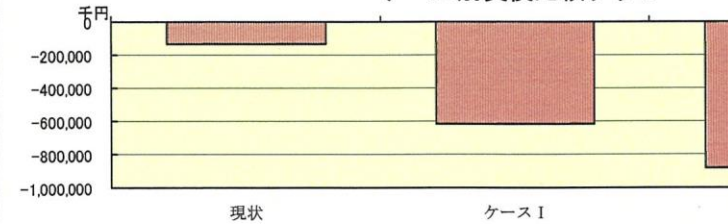
相続税評価額の比較

項目		現状	ケース I
資産	土地	708,487	632,9
	現在所有分	708,487	632,9
	新規購入分	-	23,7
	小計	708,487	655,9
	建物	69,375	69,3
現在所有分	69,375	69,3	
新規建築分	-	155,0	
新規購入分	-	19,6	
小計	69,375	243,9	
合計	777,862	899,9	
流動資産	金融資産(有価証券等も含む)	50,000	30,0
	生命保険金(非課税枠控除後)	0	15,0
合計	50,000	45,0	
その他	家財一式	200	
	代償分割		
資産合計	828,062	945,0	
負債	借入金	121,000	601,0
	敷金・保証金等	8,245	8,2
	葬式費用	3,500	3,5
	負債合計	132,745	612,7
差引:純資産価額	695,317	332,3	

ケース別資産構成グラフ



ケース別負債比較グラフ



相続税額の比較

相続人等

区分	現状	ケース I	ケース II	
相続人	配偶者	有	有	有
	子供	2人	2人	2人
	養子(孫)	0人	2人	2人
相続人以外	孫	4人	2人	2人

対策後の相続税額

項目	現状	ケース I	ケース II	
課税純資産価額	695,317 千円	332,421 千円	192,121 千円	
贈与財産価額(過年度分)	0 千円	0 千円	0 千円	
贈与財産(連年贈与)	-	△ 0 千円	△ 0 千円	
差引(千円未満切捨て)	695,316 千円	332,420 千円	192,120 千円	
基礎控除額	48,000 千円	54,000 千円	54,000 千円	
課税遺産総額(千円未満切捨て)	647,316 千円	278,418 千円	138,120 千円	
算出税額(相続税の総額)	215,292 千円	63,552 千円	23,706 千円	
控除税額	贈与税額	0 千円	0 千円	0 千円
	連年贈与控除額	0 千円	0 千円	0 千円
	配偶者の税額軽減額	107,646 千円	30,263 千円	11,289 千円
	未成年者控除額	0 千円	0 千円	0 千円
	障害者控除額	0 千円	0 千円	0 千円
その他の控除額	0 千円	0 千円	0 千円	
合計	107,646 千円	30,263 千円	11,289 千円	
納付税額	1次相続	107,646 千円	33,289 千円	12,417 千円
	2次相続	88,263 千円	19,406 千円	6,280 千円
	合計	195,909 千円	52,695 千円	18,697 千円
贈与税額	-	0 千円	0 千円	
合計	195,909 千円	52,695 千円	18,697 千円	
節税額	-	143,215 千円	177,212 千円	

コメント

ケース1を実行した場合、相続税と贈与税の合計は約5270万円となり、ケース2を実行した場合は約1870万円となります。対策を実行する前の現状の相続税は1億9600万円ですから、かなりの減税になります。

総合対策・＜納税の検討＞

対策を実行した場合、当然ながら相続税は安くなっているでしょうから、納税は比較的楽なのではないでしょうか？
 なお、相続対策で大切なことは無理をしないことです。
 将来のことは誰も分からないわけですから、納税には余裕を持たせておくべきです(ex.延納税額は少なくする)。

対策後の相続税額および現金納付の可否

相続人 ケース I
 配偶者、子供2人、養子2人(うち孫2人)、孫2人

対策後の相続税額

項目	合計	配偶者(50%)	子供等	
			加算なし(25%)	2割加算(25%)
課税価額				
純資産価額	332,421千円	166,211千円	83,105千円	83,105千円
贈与財産価額(過年度分)	0千円	0千円	0千円	0千円
贈与財産(連年贈与)	△ 0千円	△ 0千円	△ 0千円	△ 0千円
差引(千円未満切捨て)	332,419千円	166,210千円	83,104千円	83,105千円
基礎控除額	54,000千円	30,000千円+6,000千円×4人		
課税遺産総額(千円未満切捨て)	278,418千円			
算出税額(相続税の総額)	63,552千円	30,263千円	15,131千円	18,158千円
控除税額				
贈与税額	0千円	0千円	0千円	0千円
連年贈与控除額	0千円	—	0千円	—
精算課税	30,263千円	30,263千円	—	—
配偶者の税額軽減額	0千円	0千円	0千円	0千円
未成年者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
障害者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
その他の控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
合計	30,263千円	30,263千円	0千円	0千円
納付税額				
1次相続	33,289千円	0千円	15,131千円	18,158千円
2次相続	19,406千円	—	8,821千円	10,585千円
合計	52,695千円	0千円	23,952千円	28,743千円

現金納付の可否

項目	合計
納税資金	
金融資産(有価証券等も含む)	30,000千円
生命保険金	30,000千円
死亡退職金	0千円
その他	0千円
合計	60,000千円
相続税額+贈与税額	52,695千円
差引: 資金余剰です	7,305千円

コメント
 ケース1を実行した場合、相続税と贈与税の合計は約5270万円になります。
 したがって、手持ちの金融資産と生命保険金で納税できますが、余裕資金がほとんどなくなってしまいます。

総合意見

相続対策を考える上で大切なことは土地の有効活用で収益アップを図り、その資金で生活を豊かにすると同時に、他の対策の資金に充当するという事です。

生命保険に加入して納税資金を確保する方法が良いといっても、支払う保険料に見合う収入が無ければ絵に描いた餅に過ぎません。

今回ご提案させていただきました対策は節税はもちろん、納税資金の調達から遺産分割まで全てを考慮しております。

対策後の納税方法の検討

納税方法 ケース I

項目	金額
相続税額+贈与税額	52,695千円
納税方法	
現金納付	40,000千円
手持資金	40,000千円
不動産等売却収入	0千円
小計	40,000千円
延納申請税額	12,695千円
物納申請税額	0千円
合計	52,695千円

延納した場合の分納税額および利子税の支払スケジュール表

利子税の割合: 0.7%

年次	分納税額	利子税	合計
1年目	635千円	89千円	724千円
2年目	635千円	84千円	719千円
3年目	635千円	80千円	715千円
4年目	635千円	76千円	710千円
5年目	635千円	71千円	706千円
6年目	635千円	67千円	701千円
7年目	635千円	62千円	697千円
8年目	635千円	58千円	692千円
9年目	635千円	53千円	688千円
10年目	635千円	49千円	684千円
11年目	635千円	44千円	679千円
12年目	635千円	40千円	675千円
13年目	635千円	36千円	670千円
14年目	635千円	31千円	666千円
15年目	635千円	27千円	661千円
16年目	635千円	22千円	657千円
17年目	635千円	18千円	652千円
18年目	635千円	13千円	648千円
19年目	635千円	9千円	644千円
20年目	635千円	4千円	639千円
合計	12,695千円	932千円	13,627千円

※ 利子税の割合はその年度の公定歩合により変動します。

コメント
 金融資産と生命保険金を合わせると6000万円ですから現金で一括納付できますが、資金に余裕が無くなってしまいますので一部を延納するという前提にしております。

このシステムでは個々の対策毎に対策の内容とかコメントを入力できるようになっておりますが、全体としての専門家の意見を「総合意見」として別途入力できるようになっております。
 話の上手な人は必要ないかもしれませんが、それでも事前に考えをまとめておかれた方が良いでしょう。

個別対策＜対策メニュー＞

「総合対策」はどちらかと言えば初めてのお客様に対して、少し気合を入れて提案書を作成するためのものです。しかしながら現実には提案した全ての対策をすぐに実行することは少ないと思われます。今年はコレとコレをやって来年はコレをやりましょうというのが一般的です。また、当初の提案と実際に実行に移す対策の内容・規模は若干違ってきます。つまり、状況が変わったとき、お客様のご質問に速答したり、こちらから提案するシステムが別途必要になってくるのです。このようなことから、当システムでは「総合対策」とは別に「個別対策」も準備されております。

配偶者に居住用財産を贈与する

公認会計士 鹿谷会計事務所

対策の目的

婚姻期間が20年以上の配偶者に対して、居住用の不動産（または、その取得資金）を贈与した時は2000万円までの部分について贈与税がかかりません。また、この特例により取得した財産は相続開始前3年以内の贈与加算の対象から除かれますので、贈与税も相続税も課税されずに相続財産の圧縮が図れるわけです。
ただし、登録免許税と不動産取得税がかかりますので、ご注意ください。
なお、この特例を適用するためには下記の要件を満たす必要があります。

特例の適用要件

- ①婚姻期間が20年以上であること
- ②贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住の用に供し、以後も引き続き居住の用に供する見込みであること
- ③今までに、同じ配偶者から贈与を受けた居住用財産について、この特例を受けていないこと（配偶者が異なれば何回でもOK）
- ④贈与税の申告をすること

相続人および所有財産

相続人： 配偶者、子供2人
所有財産： 居住用財産 30,000千円
 その他の財産 300,000千円
 合 計 330,000千円

対策の内容

居住用財産 30,000千円のうち 21,100千円を贈与します。

対策の効果

項目	現 状	対 策 後	備 考
相続税	1次	33,850千円	30,157千円
	2次	22,900千円	19,735千円
	合計	56,750千円	49,892千円
贈与税	—	0千円	
合計	56,750千円	49,892千円	
節税額	—	6,858千円	

コメント

居住用不動産3000万円のうち、2110万円分の持分(約70%)を配偶者に贈与した場合、贈与税は一切かかりません。
そして、贈与することにより、相続税は680万円程度安くなります。

＜相続税の計算過程＞

現 状

課税価格	項 目	合 計	配偶者(50%)	子 供 等	
				加算なし(50%)	2割加算(0%)
課税価格	純資産価額	330,000千円	165,000千円	165,000千円	0千円
	贈与財産価額（過年度分）	0千円	0千円	0千円	0千円
	合 計（千円未満切捨て）	330,000千円	165,000千円	165,000千円	0千円
基礎控除額		48,000千円	30,000千円+6,000千円×3人		
課税遺産総額（千円未満切捨て）		282,000千円			
算出税額（相続税の総額）		67,700千円	33,850千円	33,850千円	0千円
控除税額	贈与税額	0千円	0千円	0千円	0千円
	連年贈与精算課税	0千円	—	0千円	—
	配偶者の税額軽減額	33,850千円	33,850千円	—	—
	未成年者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
	障害者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
	その他の控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
合 計		33,850千円	33,850千円	0千円	0千円
納付税額	1次相続	33,850千円	0千円	33,850千円	0千円
	2次相続	22,900千円	—	22,900千円	0千円
	合 計	56,750千円	0千円	56,750千円	0千円

対策後

課税価格	項 目	合 計	配偶者(50%)	子 供 等	
				加算なし(50%)	2割加算(0%)
課税価格	純資産価額	308,900千円	154,450千円	154,450千円	0千円
	贈与財産価額（過年度分）	0千円	0千円	0千円	0千円
	合 計（千円未満切捨て）	308,900千円	154,450千円	154,450千円	0千円
基礎控除額		48,000千円	30,000千円+6,000千円×3人		
課税遺産総額（千円未満切捨て）		260,900千円			
算出税額（相続税の総額）		60,315千円	30,158千円	30,158千円	0千円
控除税額	贈与税額	0千円	0千円	0千円	0千円
	連年贈与精算課税	0千円	—	0千円	—
	配偶者の税額軽減額	30,158千円	30,158千円	—	—
	未成年者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
	障害者控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
	その他の控除額	0千円	0千円	0千円	0千円
合 計		30,158千円	30,158千円	0千円	0千円
納付税額	1次相続	30,157千円	0千円	30,157千円	0千円
	2次相続	19,735千円	—	19,735千円	0千円
	合 計	49,892千円	0千円	49,892千円	0千円

「個別対策」における提案書はワンシート完結型です。

各対策メニュー例

子供と孫に毎年贈与する

対策の目的

贈与税は相続税よりもかなり重い税金ですが、贈与は相続と違って「何回でもできる」という特色があります。したがって、毎年少しずつ、できるだけ多くの人に贈与をしますと、かなりの節税効果が発揮できます。なお、相続開始前3年以内で贈与したものは、相続財産として相続税の課税対象となりますので、できるだけ早い段階から実行すべきです（この場合、既に納めた贈与税は相続税から控除できます。これを「贈与税額控除」と言います）。ただし、相続人以外の個人（例えば孫など）に贈与した場合には、この規定の適用対象外となりますので、相続税の課税対象とはなりません。

相続人等

相続人等：配偶者、子供2人、孫4人
所有財産：300,000千円

対策の内容

区分	人数	贈与対象者	1人当り年間贈与金額	年間贈与金額合計	贈与期間	合計贈与金額
相続人	配偶者	1人	—	—	—	—
	子供	2人	2,000千円	4,000千円	10年	40,000千円
相続人以外	孫	4人	1,500千円	6,000千円	—	—
	合計	—	—	—	—	—

対策の効果

項目	現状		対策後	
	金額	税率	金額	税率
相続税	1次	28,600千円	13,500千円	6.8%
	2次	18,400千円	7,700千円	3.9%
	合計	47,000千円	21,200千円	10.6%
贈与税	—	—	3,400千円	3.4%
合計	47,000千円	15.7%	24,600千円	8.2%
節税額	—	—	22,400千円	—

※相続開始前3年以内の贈与加算は適用していません。
(注)1. 相続税の税率は相続税の相続財産（対策後は贈与金額控除後）
2. 贈与税の税率は贈与金額に対する割合です。
3. 対策後の合計税率は現状の相続財産に対する割合です。

コメント

贈与は相続対策の基本ですが、どの程度の額を贈与すべきかは所有する財産は通常は相続税の半分程度の贈与税率になるように贈与金額を決めている。贈与税は贈与した時点で支払うこと（相続時点とは貨幣価値が異なること）れる可能性があることがその理由です。

相続税の納税資金を確保するため生命保険に加入する

対策の目的

相続税は現金納付が原則です。したがって、納税資金が不足する場合にはできるだけ加入しておくべきです。なお、生命保険の場合には相続人1人当り500万円まで非課税です。

相続人

配偶者、子供2人

所有財産

項目	金額
金融資産	15,000千円
その他の資産	300,000千円
合計	315,000千円
負債	10,000千円
差引：純財産	305,000千円

加入済み生命

対策の内容

プラン I	プラン II
保険金額を3000万円とした場合	保険金額を5000万円とした場合

対策後の非課税枠

5,000千円×3人=15,000千円

対策の効果

項目	現状	プラン I	プラン II
納税資金	15,000千円	15,000千円	15,000千円
生命保険金	0千円	30,000千円	50,000千円
合計	15,000千円	45,000千円	65,000千円
1次	29,475千円	32,100千円	35,600千円
2次	19,150千円	21,400千円	24,400千円
合計	48,625千円	53,500千円	60,000千円
差引	△33,625千円	△8,500千円	5,000千円

コメント

現状のまま相続が発生した場合、相続税は4800万円程度かかります。金融資産は1500万円ですから、現金で納付することはできません。ところで生命保険にも相続税はかかりますが、相続人1人当り500万円が非課税ですから、この非課税枠はできるだけ利用すべきです。相続税の納税のことを考えますと5000万円程度の保険には加入すべきでしょう。

孫と養子縁組をする

対策の目的

相続対策として養子縁組が一般化しておりますが、その理由は「即効性」と手続きの「簡便性」にあります。それでは養子縁組することにより、どのような効果が期待できるのでしょうか？以下、そのメリットについてまとめておきます。

<養子縁組のメリット>

メリット	解説
1. 基礎控除額の拡大	基礎控除額が1人につき600万円増加します。ただし、実子がいる場合には1人だけしか認められません。下記の2、3も同様です。
2. 累進税率の緩和	相続税は遺産の総額をいったん法定相続割合により按分し、その按分された額に税率をかけて計算しますので、相続人が増えれば、それだけ低い税率が適用されます。
3. 生命保険金等の非課税金額の拡大	生命保険金とか死亡退職金については相続人1人につき500万円までの金額が非課税となっていますので、相続人が増えれば、それだけ非課税枠が増えます。
4. 登録免許税等の軽減	相続により不動産を取得すると相続登記をすることになりますが、相続人の場合は登録免許税の税率が4/1000に対し、相続人以外の場合は13/1000となります。また相続人が不動産を取得した場合、不動産取得税は非課税ですが、相続人以外の場合は課税されます。

相続人等

配偶者、子供2人、孫4人

対策の内容

孫1人と養子縁組をする

対策の効果

項目	縁組前		縁組後	
	金額	計算過程	金額	計算過程
課税資産総額	15,000千円	30,000千円-5,000千円×3人	10,000千円	30,000千円-5,000千円×4人
	5,000千円	20,000千円-5,000千円×3人	0千円	20,000千円-5,000千円×4人
	300,000千円	—	—	—
	合計	320,000千円	—	300,000千円
基礎控除額	48,000千円	30,000千円+6,000千円×3人	54,000千円	30,000千円+6,000千円×4人
課税遺産総額	272,000千円	—	246,000千円	—
相続税	32,100千円	—	21,400千円	—
合計	53,500千円	—	21,400千円	—
節税額	—	—	—	32,100千円

コメント

お孫さん1人と養子縁組するだけで、838万円相続税が安くなります。ただし、養子も実子と同じ権利が発生しますので、実行に当たります。

相続税額の試算および納税方法の検討

相続人

配偶者、子供2人

相続税額

項目	合計	配偶者		子供等	
		加算なし	2割加算	加算なし	2割加算
課税資産総額	280,000千円	160,000千円	120,000千円	0千円	0千円
基礎控除額	48,000千円	30,000千円	6,000千円×3人	—	—
課税遺産総額	232,000千円	—	—	—	—
算出税額	50,200千円	28,686千円	21,514千円	0千円	0千円
控除税額	—	—	—	—	—
納税方法	—	—	—	—	—
合計	42,914千円	0千円	42,914千円	0千円	0千円

納税方法

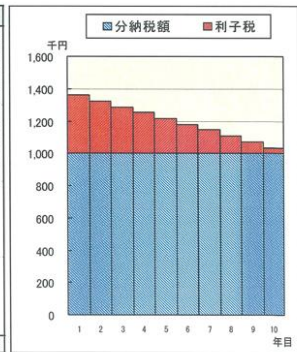
納税方法	金額	備考
現金納付	12,000千円	—
延納申請税額	10,000千円	—
物納申請税額	20,914千円	—
合計	42,914千円	—

延納した場合の分納税額および利子税の支払スケジュール表

利子税の割合：3.6%

年次	分納税額	利子税	合計
1年目	1,000千円	360千円	1,360千円
2年目	1,000千円	324千円	1,324千円
3年目	1,000千円	288千円	1,288千円
4年目	1,000千円	252千円	1,252千円
5年目	1,000千円	216千円	1,216千円
6年目	1,000千円	180千円	1,180千円
7年目	1,000千円	144千円	1,144千円
8年目	1,000千円	108千円	1,108千円
9年目	1,000千円	72千円	1,072千円
10年目	1,000千円	36千円	1,036千円
11年目	—	—	—
12年目	—	—	—
13年目	—	—	—
14年目	—	—	—
15年目	—	—	—
16年目	—	—	—
17年目	—	—	—
18年目	—	—	—
19年目	—	—	—
20年目	—	—	—
合計	10,000千円	1,980千円	11,980千円

※利子税の割合はその年度の法定歩合により変動します。



遺産分割・納税方法

遺産分割シミュレーション

遺産分割シミュレーション（1次相続）

高橋健一郎 様

00.6.28
公認会計士 鹿谷会計事務所
(単位:千円)

種 別	細 目				合 計	高橋恵子 配偶者	高橋和夫 長男	佐藤芳子 長女	
	物件名	所在地	利用区分	評価率					
課税 資産	土地	関根自宅	豊島区〇-〇-△	自用	100%	423.54 m ²	118,591		
	土地	賃貸マンション	豊島区△-△-〇	貸家建付地	82%	878.23 m ²	180,037	90,019	
	土地	畑(宅地化)	豊島区〇-〇-〇	自用	100%	1,293.84 m ²	362,835	181,418	
	土地	古アパート	豊島区▽-△-▽	貸家建付地	82%	325.45 m ²	61,380	61,380	
	土地	雑種地	豊島区〇-▽-〇	自用	100%	259.97 m ²	59,563	59,563	
	建物	関根自宅	豊島区〇-〇-△	自用	100%	398.21 m ²	5,319		
	建物	賃貸マンション	豊島区△-△-〇	貸家	70%	285.38 m ²	58,977	29,489	
	建物	古アパート	豊島区▽-△-▽	貸家	70%	245.34 m ²	5,079	5,079	
備 蓄 の 計	小規模宅地の評価の特例による評価減				-73,920	-73,920			
	小 計				777,862	350,915	300,925	126,022	
格 の 計	流動資産				50,000	25,000	15,000	10,000	
	家計一式 代償分割				200	200			
算 の 計	合 計				828,062	376,115	315,925	136,044	
	借入金 敷金・保証金等 葬式費用				121,000 8,245 3,500		121,000 8,245		
負 の 計	合 計				132,745	3,500	129,245		
	純資産価額				695,317	372,615	186,680	136,044	
格 の 計	増与財産価額(過年度分)				48,000				
	課税価格(千円未満切捨て)				695,314	372,614	186,679	136,044	
各 人 の 算 出 税 額	基礎控除額				48,000	30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000			
	課税遺産総額(千円未満切捨て)				647,314				
各 人 の 納 付 税 額	相続税の総額				215,291				
	一般の場合				1,000	0.5359	0.2685	0	
各 人 の 納 付 税 額	2割加算金額				215,291	115,375	57,806	4,110	
	贈与税額 控除額				107,646	107,646			
各 人 の 納 付 税 額	配偶者の税額軽減額								
	未成年者控除額 障害者控除額 その他の控除額								
各 人 の 納 付 税 額	合 計				107,646	107,646	0		
	1次相続				107,646	7,729	57,806	4,110	
各 人 の 納 付 税 額	納税猶予税額				107,646	7,729	57,806	4,110	
	申告期限までに納付すべき税額				107,646	7,729	57,806	4,110	

「総合対策」とか「個別対策」はトータルの財産を一定の割合で配偶者と子供に配分した場合の相続税額を計算するようになっております。ところが、具体的に遺産分割方法が決まった場合には、これでは正確な計算ができません。そこで、「遺産分割・納税方法」では「総合対策」で入力したデータに基づいて各相続人毎の税額を計算の上、納税方法を検討できるようにしております。

納税方法の検討

納税方法の検討

納税方法の検討 (単位:千円)

項 目	合 計	高橋恵子 配偶者	高橋和夫 長男	佐藤芳子 長女
相続税額	107,646	7,729	57,806	42,111
現金納付	19,426	7,729	5,886	6,111
延納	88,220	0	51,920	36,000
物納	20,000	0	0	20,000
合計	107,646	7,729	57,806	42,111

不動産等の売却手取収入の計算過程

項 目	合 計	高橋恵子 配偶者	高橋和夫 長男	佐藤芳子 長女
譲渡収入金額	50,000	0	50,000	0
取得費(簿価)・・・譲渡収入金額の5%と計算	2,500	0	2,500	0
相続税額加算額	12,000	0	12,000	0
譲渡経費	2,100	0	2,100	0
譲渡利益	33,400	0	33,400	0
特別控除				
譲渡所得	33,400	0	33,400	0
所得税(15%)	5,010	0	5,010	0
住民税(5%)	1,670	0	1,670	0
税金	6,680	0	6,680	0
手取収入	41,220	0	41,220	0

延納した場合の分納税額および利子税の支払スケジュール

年 次	高橋恵子 配偶者	高橋和夫 長男	佐藤芳子 長女
1年目	810	1,179	
2年目	805	1,171	
3年目	800	1,164	
4年目	795	1,156	
5年目	790	1,149	
6年目	785	1,141	
7年目	780	1,134	
8年目	774	1,126	
9年目	769	1,119	
10年目	764	1,111	
11年目	759	1,104	
12年目	754	1,096	
13年目	749	1,089	
14年目	744	1,082	
15年目	738	1,074	
16年目	0	0	
17年目	0	0	
18年目	0	0	
19年目	0	0	
20年目	0	0	
合 計	11,616	16,896	

相続税の納税方法

現金納付	相続した金融資産とか相続人自身が以前から所有していた金融資産、あるいは生命保険金、死亡退職金等で納付する方法です。また不動産を売却して納税する場合があります。
延納	延納とは相続税を分割して納税する方法です。金利に相当する一定の利子がかかります。この延納は現金で一括納付できない人だけに認められています。「現金で一括納付できない」というのは、たとえ現金があつたとしても、その現金を納税に使ってしまったら、その後の生活に支障をきたす場合ということです。つまり最低限の生活資金は残すことができます。
物納	物納とは土地とか建物等のモノ/そのもので納税する方法です。この物納は延納して納税することが難しい場合にのみ認められています。