

相続実務Report (サンプル)

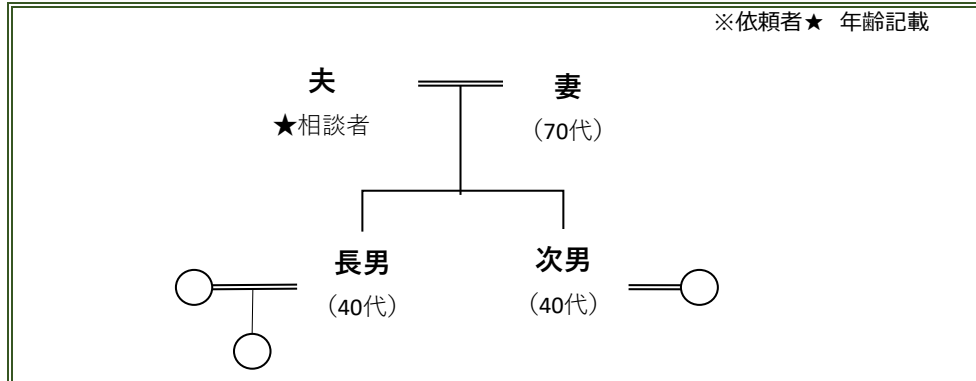
日付：2021/4/20

作成者：相続 太郎

step1 相続相談の事前準備

依頼者： Y 様 男性 / 女性 70 歳代 職業：無職

家系図：



ご相談内容

質問の内容

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 生前 | <input type="checkbox"/> 相続後 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 相談税の確認 | <input type="checkbox"/> 分割対策 | <input type="checkbox"/> 不動産売却・購入 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 生前対策（遺言書・土地の活用・生命保険・民事信託・贈与・法人・その他） | | <input type="checkbox"/> 費用の見積もり（申告・登記など） |
| <input type="checkbox"/> その他（ | | <input type="checkbox"/> |

お客様からのご質問内容

- ①自宅以外に親から相続した不動産も複数所有している。相続税はどのくらいかかるか。
- ②二人の子どもにどのように相続させれば良いか。

step2 ご家族と財産、相続内容のヒアリング

信頼関係を作りながら「プラン作成の申込」につなげるためのヒアリングとアドバイスを想定してみましょ

面談時

<経済面>

- ・生命保険に加入していないか
- ・実家の空き家を利用する見込みはないか
- ・駐車場の稼働状況はどうか

<感情面>

- ・同居している子どもがいるか
- ・子どもの住所地
- ・家族内での考えはどうか
- ・どのように相続させたいと思っているか

相続実務Report (サンプル)

日付: 2021/4/20

作成者: 相続 太郎

step3 財産評価・相続税概算額の試算

財産内容 (現状)

財産評価: **13,500** 万円

相続税額: **1,222** 万円

財産の内訳	財産名	金額	
①	自宅土地 花水台36-6	<u>2,600</u> 万円	100㎡
②	自宅建物	<u>500</u> 万円	
③	実家土地 夕陽ヶ丘60-32	<u>5,100</u> 万円	
④	実家建物 (空き家)	<u>500</u> 万円	
⑤	駐車場 夕陽ヶ丘60-32	<u>2,800</u> 万円	330㎡
⑥	現預金	<u>2,000</u> 万円	
合計		<u>13,500</u> 万円	
基礎控除 (相続人 3人)		<u>4,800</u> 万円	
課税財産		<u>8,700</u> 万円	

step4 相続対策のイメージを提示

財産内容 (対策後)

財産評価: **7,620** 万円

相続税額: **132** 万円

財産の内訳	財産名	金額	
①	自宅土地 花水台36-6	<u>2,600</u> 万円	
②	自宅建物	<u>500</u> 万円	
③	実家土地	<u>0</u> 万円	} 売却8,400万
④	実家建物	<u>0</u> 万円	
⑤	駐車場	<u>0</u> 万円	
⑥	現預金	<u>500</u> 万円	
⑦	現預金→生命保険	<u>1,500</u> 万円	
⑧	収益マンション	<u>2,520</u> 万円	
合計		<u>7,620</u> 万円	
生命保険非課税		<u>1,500</u> 万円	
基礎控除 (相続人 3人)		<u>4,800</u> 万円	
課税財産		<u>1,320</u> 万円	

検証し提案に含めた、あるいは要件が合致すれば該当する特例等:

- 小規模宅地等の特例 配偶者の税額軽減

- 地積規模の大きな宅地の評価

検証し提案に含めた、あるいは要件が合致する非課税枠:

- 生命保険 死亡退職金

相続実務Report (サンプル)

日付: 2021/4/20
作成者: 相続 太郎

step5 課題整理・解決へのアドバイス

課題	課題をまとめてみましょう
	<ul style="list-style-type: none">・相続税が、配偶者軽減なしの場合、1,000万円以上かかってしまう・実家の空き家は収入がなく負担・駐車場も満車にならず効率はよくない

課題を解決するポイント	解決のポイントを想定してみましょう
	<ul style="list-style-type: none">・実家、駐車場のエリアは建売用地としては良いと判断できるので、売却が妥当・実家と駐車場の売却代金を資産組替、家賃収入を得られる財産にする・2人の子どもに分けやすい数の不動産に組み替える

step6 オーダーメイド相続プランの説明

面談のまとめ
不動産の売却が希望の金額で進んだため、収益マンションの購入も行うことで、節税が可能となった また、将来の相続時の分割もしやすくなった 遺言書を夫婦で作成、不安子解消により信頼関係が築けた

step7 オーダーメイド相続プランの受託

協業した専門家や取引先、そして受託プランの内容の項目をチェックしましょう。

協業した専門家・取引先:

- | | | | |
|---|---|--|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 宅地建物取引士 | <input checked="" type="checkbox"/> 税理士 | <input checked="" type="checkbox"/> 不動産鑑定士 | <input type="checkbox"/> 弁護士 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 司法書士 | <input type="checkbox"/> 行政書士 | <input type="checkbox"/> 土地家屋調査士 | <input type="checkbox"/> F P |
| <input type="checkbox"/> その他 () | | | |

該当する内容:

- | | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 相談 | <input checked="" type="checkbox"/> 相続プラン・生前 | <input type="checkbox"/> 相続プラン・相続発生後 | <input checked="" type="checkbox"/> 購入 | <input checked="" type="checkbox"/> 売却 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資産組替 | <input type="checkbox"/> 土地活用 | <input type="checkbox"/> 法人 | <input checked="" type="checkbox"/> 生命保険 | <input checked="" type="checkbox"/> 遺言書 |
| <input type="checkbox"/> 民事信託 | <input type="checkbox"/> 分割提案 | <input type="checkbox"/> 登記 | <input type="checkbox"/> 相続税申告 | |
| <input type="checkbox"/> その他 () | | | | |

売上の概算

この仕事でどのくらいの売上が見込めるか、売上の概算を埋めてみましょう。

イメージすることにより、提案内容がもれていないかを確認できます。あくまでも概算金額のご記入ください。

売上の概算 **510** 万円

<input checked="" type="checkbox"/> 相続プラン・生前	30 万円	<input type="checkbox"/> 相続プラン・相続発生後	万円
<input checked="" type="checkbox"/> 購入	230 万円	<input checked="" type="checkbox"/> 売却	220 万円
<input type="checkbox"/> 資産組替	万円	<input type="checkbox"/> 土地活用	万円
<input type="checkbox"/> 法人設立	万円	<input checked="" type="checkbox"/> 生命保険	万円
<input checked="" type="checkbox"/> 遺言書	30 万円	<input type="checkbox"/> 民事信託	万円
<input type="checkbox"/> 分割提案	万円	<input type="checkbox"/> 登記	万円
<input type="checkbox"/> その他 ()			万円

相続実務Report (サンプル)

日付: 2021/4/20

作成者: 相続 太郎

相続実務Report

(参考資料)

タイトル: 【生前・相続プラン実例】 ご家族に上手に残されたYさん

[実務] ■相談 ■相続プラン・生前 □相続プラン・相続後 ■購入 ■売却 ■資産組替
□土地活用 □法人 ■生命保険 ■遺言書 □民事信託 □分割提案 ■登記
□相続税申告 □その他

◆ご家族の状況

依頼者 Yさん (男性・70代) 職業: 無職
家族関係 妻70代、長男40代、次男40代

◆相談内容

Yさんは現在年金暮らし、趣味は週に一回近くの公民館で開かれるゲートボールクラブに参加することです。まだまだお身体は元気ですが、Yさんのお父様の相続時に家族で揉めた経緯があり、早めに相談・対策できないかという理由でご相談にお越しになりました。お父様からは実家および隣接した貸し駐車場を相続しています。相続税が沢山かかるのではないかと漠然とした不安をお持ちでした。長男夫婦と次男夫婦は既に実家を離れてそれぞれ家を建て、暮らしています。

◆現状の課題とご提案および節税効果

【課題】

- <経済面> ・相続税が約1,200万円発生してしまう
・相続した実家は現在空き家
・実家隣接の駐車場は賃貸中だが、半分程度しか契約しておらず、収益性が悪い
- <感情面> ・二人の子供に資産を平等に分けづらい

【課題を解決する提案】

<経済面>

- 実家の空き家と隣接した駐車場を売却する
実家、駐車場のエリアはマンションが多くあり、賃貸需要は飽和状態であるが、“まとまった土地”なので建売用地として高値で売却出来る見込みです。
<売却資金を収益不動産に組替する>
売却資金をそのまま保有していると節税になりません。
売却資金で都内の収益不動産を購入します。収益不動産は将来子供たちに分割しやすいように2戸購入します。
- 生命保険に加入
手元現預金が2,000万円は老後の資金のためのものでしたが、そのままでは節税にならないため非課税枠内の1,500万円の生命保険に加入 (契約者・被保険者が同一の死亡保険)

<感情面>

- 公正証書遺言を作成する
将来子供たちに余計な手間をかけさせないために、Yさんご夫婦には公正証書遺言作成を勧めました。

◆対策実行後の効果

不動産売却が査定額通りで売却出来ました。その資金を元に収益不動産を購入し、安定した家賃収入が入り、相続税を下げることに成功しました。対策前に約1,200万円だった相続税が、対策後は約130万円まで削減出来ました。将来子供たちにも分割しやすくなり、公正証書遺言も作成したので、子供たちの争いも避けられます。夫婦で遺言書を作成することにより、信頼関係がより深まりました。

☆ここがポイント

<経済面>

- ・誰も住む予定がない空き家は早めに売却を行う
- ・現預金はそのまませず、収益不動産に組替、資産評価を下げる

<感情面>

公正証書遺言を残すことで、争いは避けられる