

# 残して安心! 争族回避!! 遺言書の作りかた



「遺言書なんてなくても大丈夫」とお考えの方も多いかと思いますが、遺言書の作成には財産の多少にかかわらず、以下の3つのメリットがあります。

## メリット① 相続財産の分割指定ができる

まず、相続財産の分割指定ができる点です。民法は法定相続人と、法定相続分として各々の受領割合を規定していますが、遺言書はこれと異なる指定が可能です。「知人に財産の一部を」「公益団体に寄付」といった遺贈もできます。また、分割が難しい不動産は、共有にすると利用や処分をめぐる争いが起こりがちですが、遺言書で〇マンションは長男へ、××レジデンスは次男へなど意思表示をしておけば、いざというとき安心です。特定の財産を信託銀行に委託することもできます。

遺言書で「絶縁状態の長男を相続人から削除」といったことも、逆に遺言書による削除の取消も可能です。(ただし家庭裁判所は簡単には認めていません。)

## メリット② 相続手続の軽減になる

遺言書があれば、面倒な「法定相続人全員による分割協議」を省略できます。通常、預貯金を引き出すにも分割協議書が必要ですが、遺言書で指定があればその手間も省けます。また、相続人全員が希望すれば改めて分割協議を行うこともできます。

分割協議のみならず相続手続は大変ですが、遺言書では遺言執行者の指定や、遺言執行者の指定の委託も可能。弁護士や信託銀行などの専門家を遺言執行者に指定すれば、手続もスムーズに進みます。

## メリット③ 隠し事や残したい思いを伝達できる

隠し事なども遺言書が解決してくれる場合があります。例えば、今まで認知できなかった子供も遺言書での認知が可能です。皆が知らない相続人がいる場合、そのまま相続が進めば大ごとになりかねませんが、せめて遺言書に残されていれば、後から判って泥沼化という最悪の事態を回避できるかもしれません。

また、法的な効力はありませんが、最後の手紙として「思い」を残すこともできます。「皆で元気に仲良く、葬式は賑やかに。」等々、一言あるだけで遺言書の重みが増すはずですよ。

### 【作成時の注意点】

さて、折角書いても効力がない・相続が円滑に進まない遺言書では意味がありません。遺言書作成時の注意点をご確認ください。

#### ○元気なうちに作成する

認知症など意思能力がない状態で作成しても無効です。遺言能力があった旨の医師の診断書を添えると安心。

#### ○相続人や遺言執行者が先に亡くなる場合を想定

相続人が先に亡くなった場合、指定がないとその部分は法定相続分で分割されます。心配があれば「子が亡くなった場合、孫に相続させる」と予め遺言書で指定を。遺言執行者指定も同様ですが、指定拒否の可能性もあるため、外部の専門家を指定するのが無難。

#### ○全ての財産を確認し、もれなく記載する

指定し忘れた部分は分割協議が必要で、万一に備えて「指定のない部分は配偶者が全て受領する」とするのも有効。

#### ○預貯金は金額でなく割合で書く

預貯金は変動するため、過不足からトラブルとなりがち。金額ではなく必ず割合での指定を。

#### ○不動産は物件単位で相続人を指定する

不動産の共有はトラブルの一大原因。絶対に避けるべきです。

#### ○遺留分の侵害に注意する

各法定相続人には最低限保証される「遺留分」があり、これを侵害すると争いの元です。

#### ○納税のことも考慮する

不動産を相続しても、相続税は原則、現金納付。納税可能かを考えましょう。

#### ○手軽に作成できる自筆証書遺言は紛失に注意

遺言書には「自筆証書遺言」「公正証書遺言」「秘密証書遺言」の3つがあります。自分で書いて自分で保管する自筆証書遺言は手軽に作成できる反面、形式的に無効とされたり紛失したりがあるうえ開封手続(検認)も少々面倒です。その点、公証人役場で作成・保管する「公正証書遺言」ならそれらの問題をクリア。「秘密証書遺言」を信託銀行等の専門家に相談の上作成し、保管も委託するというのも有効です。

#### ○残される家族への「思い」や「意志」を込める

これこそ一番大切な遺産ではないでしょうか。どうぞありったけの思いを込めて下さい。

# SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

July  
2018

7

## 相続対策、その前に! 自分でできる相続税評価

お手軽空室対策にオススメ  
人感センサー付きLED電球

## 残して安心! 争族回避!! 遺言書の作りかた

有限会社さくらハウジング



相続対策、  
その前に!

# 自分でできる相続税評価

相続対策の三本柱は「分割対策」「納税対策」「節税対策」の3つと言われます。まず重要なのは、遺産をめぐって親族がもめないよう公平に財産を分割する方法を考えること。次に、親族がきちんと相続税を払えるよう納税資金を用意すること。最後に、その納税額を少しでも減らせるよう工夫すること。この順番を間違えたり、欠けたりしてしまうと、後々になって相続が「争族」へと発展しかねません。

そして、これら3つの対策をするうえで大前提となるのが、相続財産の総額と納税額の把握です。「相続税はかかるのか、かからないのか」「かかるとしたらいくらになるのか」を知るところから、相続対策は始まります。

## 基礎控除減額で増える課税対象者

まず、相続税がかかるかどうかを見極めましょう。相続税は一定以上の財産を相続する場合にのみ課税されるルールとなっており、財産が基準以下であれば相続税はかかりません。

この一定額のことを「基礎控除」と呼び、その額は現在の税制では次のように定められています。

**基礎控除: 3000万円 + 法定相続人の人数 × 600万円**

仮に相続人が配偶者と子供2人であれば、基礎控除は3000万円と1800万円(3人 × 600万円)を足した4800万円となります。かつてはこの基礎控除のルールが「5000万円 + 相続人の人数 × 1000万円」であったため、多くの方が課税対象とならずに済んでいましたが、平成27年の税制改正によって基礎控除額が大幅に引き下げられて以降、課税対象者は約2倍に増加しています。アパート以外に大した財産はないから大丈夫、という方も、一度チェックしておいたほうが賢明です。

## 財産の種類と「評価額」の算出方法

相続税の課税の対象は、言わずもがな相続人の相続する財産です。しかし、相続税はその財産額そのものに対して課税されるのではなく、財産を一定のルールで「評価」した額に対して課税されます。これを相続財産の「評価額」といいます。

つまり、相続税額を把握するには財産額の把握だけでは足りず、それぞれの財産の「評価額」を算出する必要があります。代表的な評価方法を見てみましょう。

### ○預貯金

現金や預貯金は、基本的に相続開始日(被相続人が死亡した日)の残高がそのまま評価額となります。

### ○上場株式

株価は日々変動しているため、「相続開始日の最終価格」または「相続開始月の平均最終価格」「相続開始の前月の平均最終価格」「相続開始の前々月の平均最終価格」のうち、もっとも低い額が評価額となります。

### ○不動産(家屋)

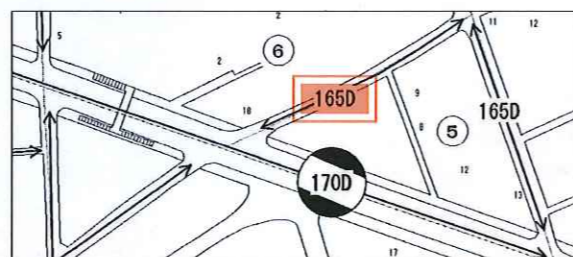
不動産は、実際に換金した際の「時価」を算出することが難しいため、国税庁が定めた評価方法で評価額を算出します。家屋の評価額の元となるのは「固定資産税評価額」です。固定資産税評価額は取得価額の約6割程度となっているため、実際の価格と評価額とで大きな差が生まれます。また、賃貸アパート等の貸家の場合には借家権割合が加味されるため、1億円のアパートであれば、1億円の6割のさらに7割である4200万円程度が相続税評価額となります。

**自己利用の家屋: 固定資産税評価額 = 相続税評価額**  
**賃貸中の建物: 固定資産税評価額 × 70% = 相続税評価額**

### ○不動産(土地)

土地の評価額を算出するには「路線価方式」または「倍率方式」という方式を用います。路線価とは道路(路線)に面する宅地1㎡あたりの評価額のことです。国税庁から発表されるこの価額と、対象の土地の広さとを乗じることによって評価額が算出できます。市街地では路線価が設定された土地が多く、主に「路線価方式」が採用されます。

**路線価方式: 路線価 × 土地の広さ(㎡) = 土地の評価額**



※165D: 1㎡あたり16.5万円、Dは借地権割合を示す記号

一方、路線価の設定がない土地も多数存在し、その場合は固定資産税評価額に規定の倍率を乗ずる「倍率方式」が採用されます。倍率は概ね1.1~1.2が指定されており、この倍率と固定資産税評価額とを掛け合わせて相続税評価額を算出します。

**倍率方式: 固定資産税評価額 × 倍率 = 土地の評価額**

適用地域名	借地権割合	宅地
市街化区域	—	路線
市街化調整区域(旧暫定)	60	1.1
全域	—	路線
市街化区域	—	路線
市街化調整区域	50	1.1

※借地権割合60%、倍率1.1倍の土地の例

路線価・倍率、どちらの方式で算出しても、評価額は時価のおおよそ8割となります。

なお、賃貸アパート等が建っている土地は「貸家建付地」と呼ばれ、貸家と同様の「借家権割合」、そして各土地に路線価や倍率と共に設定された「借地権割合」が考慮されます。

### 貸家建付地の評価:

**土地の評価額 × (1 - (借地権割合 × 借家権割合))**

借家権割合が30%、借地権割合が概ね60~70%程度ですので、貸家建付地は「土地の評価 × 80%」で大体の額が算出できることとなります。1億円の貸家建付地であれば、まず路線価方式や倍率方式で土地の評価を約8000万円と算出し、そこから貸家建付地として80%で評価して、約6400万円と計算できます。

## 納税負担を見極めつつ公平な分割を

金融資産、不動産、動産、各種権利、事業用財産…。まずはそれぞれの財産と評価額を算出し、また「小規模宅地等の特例」をはじめとした各種特例が適用されるものを確認。さらに生命保険金などの「みなし相続財産」も考慮していくと、相続財産の全容が見えてきます。誰にどの財産を渡すのか、どのように納税資金を用意しておくのか、いくら税金がかかるのか。どうやって税金を減らすかを考えるのは、まずこの全容を把握してからでしょう。

目先の利益にとらわれた局所的な相続対策は、いざという時に無用な混乱を招きかねません。不動産のプロや相続の専門家を交えつつ、まずは相続対策の「土台作り」を始めてみてはいかがでしょうか。

ワンポイントコラム  
one point column

お手軽空室対策にオススメ

## 人感センサー付きLED電球

工事が簡単で費用もそれほどかからず、入居者に喜ばれる設備はないものか…。そんな悩みを解決して賃貸住宅とも相性がいいのが、「人感センサー付きLED電球」です。

長持ちして、かつ電気代も安くなる省エネアイテムとして定着しつつあるLED電球。これにさらに人の気配を察知するセンサー機能が付いたことで、自動的にON/OFFができるスイッチ操作不要の製品が登場し、活用の幅が広がっています。

### ①アパートの共用階段など共用部に

スイッチで共用部の照明を管理する場合、点けっぱなしにすれば無駄に電気代がかかってしまい、ON/OFFを入居者に任せれば、「暗い」「怖い」「防犯面で不安」などの不満の声が噴出します。また、入居者が暗がりやで踏んでしまうなど、不測の事態を招くことにもなりかねません。

人感センサー付きLED電球なら、従来の電球から交換するだけで、人がいるときだけ明かりが点く環境を構築することが可能。消し忘れの心配もなく、省エネ効果や防犯効果も期待できます。LED電球の光が虫を寄せにく

い点も理想的です。

### ②各室の玄関、トイレ、廊下

照明が自動で点灯すると、内見時もスマートでイメージアップにつながります。入居後も、帰宅時に荷物等で両手がふさがっていたとしても、ドアを開けるや否やパツと自動で明るくなるのは便利なものです。このスマートさと便利さで、入居者満足度の向上に一役買ってくれるに違いありません。



このように有能な人感センサー付きLED電球は価格も手ごろ。安いものなら1500円前後、高性能なものでも3000円前後で購入できます。「電球がある程度露出するタイプの照明器具」でさえあれば、今の電球と交換するだけ。是非お試しください。