

『生前相続のススメ』

愛する家族のために生きている今だからこそできる事
測量を熟知している行政書士からのアドバイス

NPO法人 相続アドバイザー協議会 認定会員
行政書士 阿久津事務所
土地家屋調査士 阿久津事務所
中央登記測量株式会社

阿久津 康弘

〒132-0021東京都江戸川区中央1丁目13番16号
TEL 03-5663-5061 FAX 03-5663-5062
E-mail akutsu@s-souzoku.jp
URL <http://www.s-souzoku.jp>

目 次

はじめに

〔1〕 【相続基礎知識】

- (1) 相続人の確定
- (2) 相続分と遺留分
- (3) 相続財産
- (4) 相続の承認と相続放棄
- (5) 遺言と遺産分割協議
- (6) 相続税算定の不動産評価
- (7) 暦年課税贈与と相続時精算課税贈与
- (8) 相続税と延納・物納
- (9) 相続における3つの対策

〔2〕 【測量基礎知識】

- (1) 測量の種類と目的
- (2) 境界線は3つある
- (3) 道路の種類
- (4) 座標系
- (5) 測量士と土地家屋調査士の違い
- (6) 測量と不動産登記
- (7) 不動産登記と固定資産税
- (8) 筆界特定制度
- (9) 役所に保管されている図面

〔3〕生前に相続対策をしておかなければ争いになってしまう可能性のある事例

- （1）姉がいて弟が家を継ぐ場合
- （2）先妻の子供と後妻がいる場合

〔4〕今日から始める生前相続

- （1）資産・負債のリストアップ
- （2）相続税の概略計算
- （3）戸籍の収集
- （4）遺言書の作成
- （5）生前贈与
- （6）不動産の整理整頓

〔5〕固定資産税の適正診断

おわりに

はじめに

相続は誰にでも訪れます。

年間約 1 1 0 万人の方がお亡くなりになっています。

その中で相続税を支払うのは約 5 % の遺族です。

別紙 1

相続放棄は約 1 5 万件の申述がなされています。

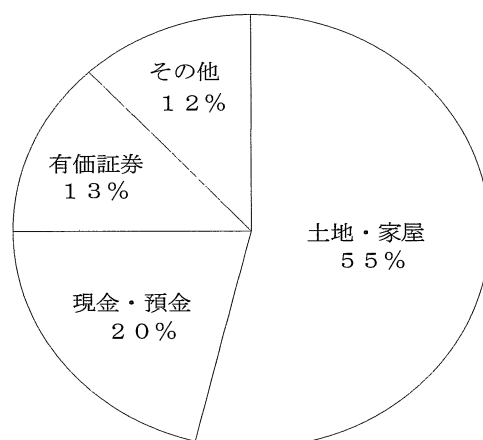
遺産分割の調停は 1 万件を越え、そのうち審判に移行したのは約 2 千件です。

相続問題で悩んでいる人は相続税を支払う人だけではありません。

負債を相続した人も悩んでいます。

相続税は課税されなくても遺産争続は起こるのです。

相続財産をグラフにしてみました。



現金・預金は分けやすい財産なので争いになりにくいです。

土地・家屋は分けづらいの財産なので争いになりやすいです。

自社株式は事業承継する人が相続しないと経営が成り立ちません。

遺産の分け方を残された家族まかせにしても良いのですか？

遺産の分け方で家族が争わないと断言できますか？

分けにくい土地・家屋や自社株などの財産は「贈与」や「遺言書」を有効に活用し、生前に分け方を決定してしまいましょう。

相続争いの種を残しておかない事が大切です。

一方大切な財産を管理するという視点で考えますと、
現金・預金・有価証券は比較的簡単に管理できます。

しかし、不動産には個性があります。

隣接地との境界線や貸地の境は明確になっていますか？

貸地の契約面積と実測した面積は整合していますか？

不明確なまま相続が開始されてしまったら・・・。

残された家族では詳しい事情が分からない場合もあります。

生前に測量して不動産の整理整頓をしておく事が大切です。

相続が開始してからのスケジュールを別紙にまとめてみました。

別紙 2

大変な手続きですね。

あなたはどこまで理解していますか？

本講座で相続の基礎を再確認し、

愛する家族のために一日も早く「生前相続」に着手される事を願います。

〔1〕 【相続基礎知識】

（1）相続人の確定

相続人は民法で定められています。

〔推定相続人〕

第1順位	配偶者と子（代襲相続は直系卑属）
第2順位	配偶者と直系尊属
第3順位	配偶者と兄弟姉妹（代襲相続は兄弟姉妹の子まで）

※相続放棄、相続欠格、廃除があった場合は相続人にはなりません。

〔相続放棄〕

- ・家庭裁判所へ申述が必要です。
- ・はじめから相続人でなかったとみなします。
- ・相続放棄申述受理証明書が交付されます。
- ・代襲相続原因ではないので、子がいてもその子は相続人にはなりません。

〔相続欠格〕

・遺言書の偽造・変造・破棄・隠匿や詐欺・強迫により遺言書を作成させたり取り消しさせた場合。親兄弟の殺人など。

- ・相続権を失います。
- ・代襲相続原因になるので、子がいればその子が相続人になります。

〔廃除〕

・遺留分権を有する推定相続人が、被相続人に対し虐待・重大な侮辱その他著しい非行行為を行った場合、審判を経て廃除されます。

- ・相続権を失います。
- ・代襲相続原因になるので、子がいればその子が相続人になります。

〔養子〕

養子は養子縁組届けが受け付けられた日から養親の嫡出子となります。

普通養子は実親と養親の双方から相続を受けます。

養子縁組前の養子の子は代襲相続人にはなりません。

〔非嫡出子〕

被相続人が男子の場合は認知が必要です。

被相続人が女子の場合は認知は不要です。（出産の事実）

※推定相続人が被相続人より先に死亡していた場合は代襲相続人が相続人です。

※相続開始後に相続人が死亡した場合は相続人の相続人が相続人です。

〔戸籍の調査〕

相続人を確定するには被相続人の出生までさかのぼって戸籍を調べます。

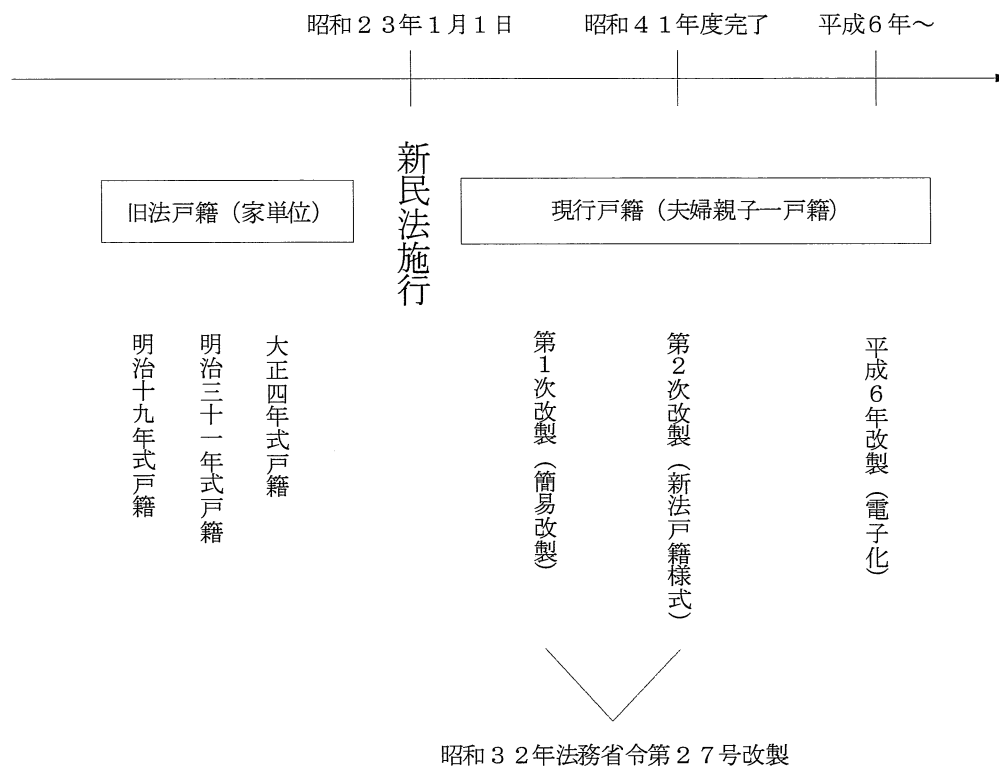
※戸籍は何度か改製されているので収集するときに注意を要します。

別紙 3 - 9

- ・ 明治 5 年式戸籍（家単位 戸主を中心として直系・傍系を同一の戸籍に記載）
- ・ 明治 1 9 年式戸籍（家単位 戸主を中心として直系・傍系を同一の戸籍に記載）
- ・ 明治 3 1 年式戸籍（家単位 戸主を中心として直系・傍系を同一の戸籍に記載）
- ・ 大正 4 年式戸籍（家単位 戸主を中心として直系・傍系を同一の戸籍に記載）
- ・ 昭和 2 3 年式戸籍（夫婦親子単位 直系 2 代まで同一の戸籍に記載 ）
- ・ 現在戸籍（平成 6 年電子化に伴う改製 改製作業中の自治体もあります。）

※ 改正前の戸籍を「改製原戸籍」「はら戸籍」といいます。

※ 除籍とは死亡、婚姻、離婚、養子縁組などの理由で戸籍から除かれる事をいいます。



・各戸籍の保存期間

除籍簿＝80年間

改製原戸籍＝80年（新法への改製原戸籍は50年）

電子化の改製原戸籍＝100年

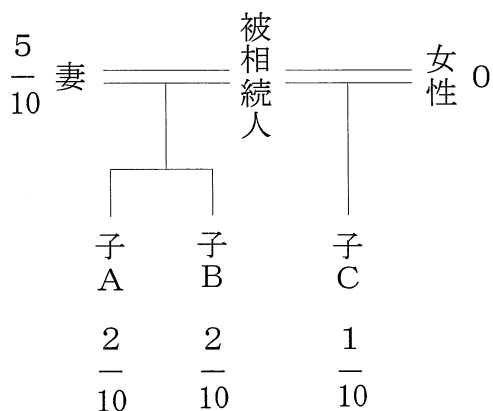
(2) 相続分と遺留分

相続分と遺留分は民法で定められています。

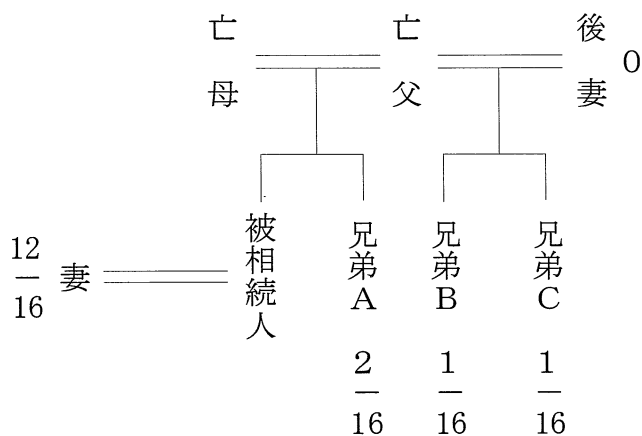
〔相続分〕

法定相続人		相続分
子がいる場合	配偶者	2分の1
	子	2分の1を人数割
子がない場合	配偶者	3分の2
	父母	3分の1を人数割
子・父母が共にいない場合	配偶者	4分の3
	兄弟姉妹	4分の1を人数割

- ・非嫡出子の相続分は嫡出子の2分の1



- ・父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹（半血）の相続分は父母の双方を同じくする兄弟姉妹（全血）の2分の1



※代襲相続人の孫が養子になった場合、代襲相続人の立場と養子の立場の両方の相続分があります。

〔遺留分〕

遺留分とは一定の相続人のために法律上遺留されるべき相続財産の一定部分です。

・遺留分を有する相続人

①配偶者

②子

③直系尊属

・遺留分率（遺留分は法定相続分に遺留分率を乗じて計算します。）

1 直系尊属（父母）のみが相続人の場合は3分の1

2 その他の場合は2分の1

相続人の構成	遺留分		
	配偶者	子	父母
配偶者のみ	2分の1		
子のみ		2分の1	
父母（直系尊属）のみ			3分の1
配偶者と子	4分の1	4分の1	
配偶者と父母	3分の1		6分の1

〔遺留分減殺請求〕

遺留分を侵害している遺言でも有効ですので遺言通りに遺産の所有権は移転します。

遺留分を侵害されている相続人は、「遺留分減殺請求」を行って遺産の取戻しをすることができます。

「遺留分減殺請求」は配達証明付内容証明郵便で行っておくと良いです。

〔遺留分減殺請求権の時効〕

①相続の開始、減殺すべき贈与・遺贈があった事を知ってから1年間

②相続開始の時から10年間

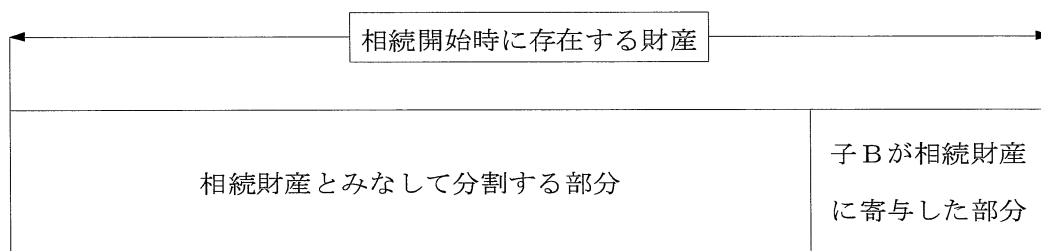
別紙12

※相続の開始前でも、遺留分の放棄は家庭裁判所の許可があればできます。

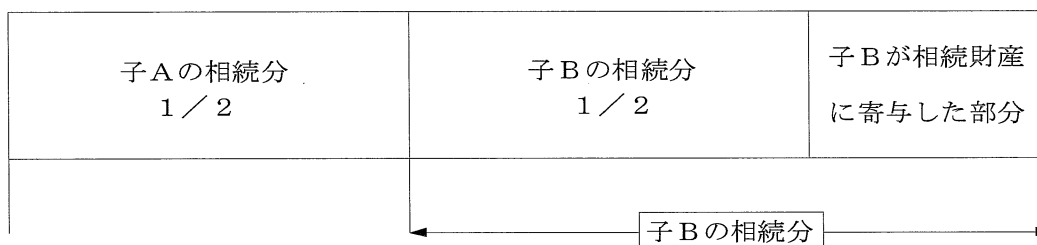
〔寄与分の制度〕

被相続人の財産維持・増加に寄与した相続人がある場合に、その者に対し、寄与に応じて法定または指定相続分より多く財産を取得させ、相続人間の平衡を図る制度。

例 子が2人の場合



寄与分を考慮した分割



寄与分が認められる場合

①事業・家業などに関して対価を得ず労務の提供をした場合

②事業に私財を注ぎ込んだ場合

③被相続人の療養看護に務めた場合

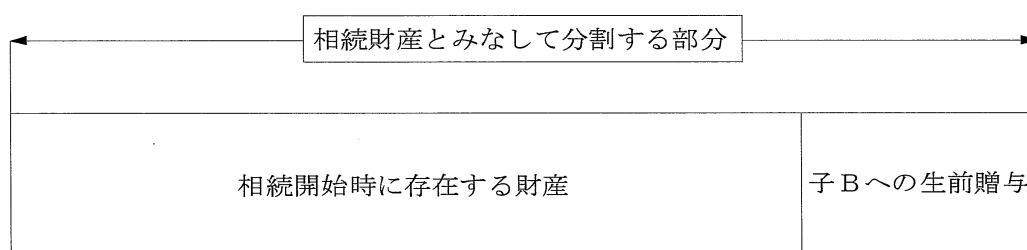
※寄与分は相続人の協議で決めるのが原則ですが、決まらない場合は家庭裁判所の調停・審判となります。（認められる対価は低額のようにです。）

〔特別受益と持戻し〕

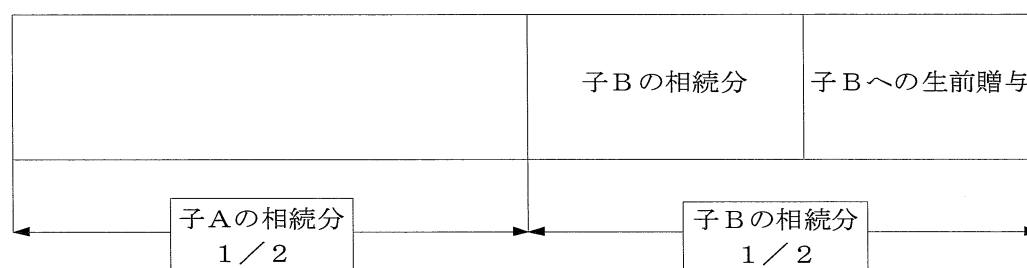
相続人が受けていた生前贈与や遺贈を特別受益といい、公平な財産分割を期するため生前贈与や遺贈を相続財産の中に計算上戻す事を「特別受益の持戻し」といいます。

※特別受益を受けた相続人が相続放棄をした場合や、相続人の誰も持戻しを主張しない場合は適用されません。

例 子が2人の場合



特別受益の持戻しを考慮した分割



※税法上の贈与の持戻しは3年以内ですが、民法上は期限がありません。

(3) 相続財産

相続税の課税財産には、金銭に見積もる事ができる経済価値のあるものすべてが含まれます。

種類	細目	財産例
土地	田・畑	自用地、貸付地、賃借権（耕作権）、永小作権
	宅地	自用地、貸付地（底地）、貸家建付地、借地権
	その他	山林、原野、雑種地、池沼
建物	家屋	自用家屋、貸家、工場、倉庫、庭園設備
	構築物	駐車場、広告塔、養魚場
事業用財産	事業用財産	機械器具、農機具、自動車、船舶、什器、備品
	棚卸資産	商品、製品、半製品、原材料、農作物
	債権	売掛金、貸付金、未収金
	その他	営業権、電話加入権、受取手形
現金 預貯金	現金	現金、小切手
	預貯金	普通預金、当座預金、定期預金、定期積金、金銭信託
有価証券	株式	上場株式、同族会社株式、出資
	債券	国債、公債、社債、外国公債
	受益信託	証券投資信託、貸付信託の受益証券
その他の 財産	生活用動産	家具、什器、備品
	立木	杉、松、檜、
	装飾品	宝石、貴金属
	趣味用品	書画、骨董品、ゴルフ会員権
	その他	著作権、特許権、電話加入権、貸付金、未収配当金、未収家賃、未収地代

その他課税財産に含まれるものの例

- ・被相続人所有の未登記建物や建築途中の建物
- ・家族名義、他人名義にしてある被相続人の預金等
- ・未支給の給与、賞与
- ・入院給付金
- ・自己の会社への貸付金

〔非課税財産〕

非課税とされる理由	非課税財産
その財産の性質 国家的見地又は 国民感情	皇室経済法の規定によって皇位とともに皇嗣が受けた物
	墓地、霊びょう、仏壇、仏具など
公益性の立場	公益事業を行う人が、相続や遺贈でもらった財産で、その公益事業の用に供することが確実なもの
社会政策的見地	心身障害者制度に基づく給付金の受給権
	相続人が受け取った生命保険金などのうち、一定の金額（500万円×法定相続人の数）
	相続人が受け取った退職手当金・弔慰金などのうち、一定の金額（退職手当金は500万円×法定相続人の数 弔慰金は営業上の死亡が給与の36ヶ月分その他が6ヶ月分）
	相続財産などを申告期限までに国などに寄附した場合におけるその寄附財産
	相続財産である金銭を申告期限までに特定公益信託に支出した場合におけるその金銭

〔みなし相続財産〕

民法上は相続や遺贈によって取得した財産でなくても、実質的には相続や遺贈で財産を取得した事と同様な経済効果があると認められた場合、課税の公平を図るためその受けた利益などを相続や遺贈によって取得したものとみなして、相続税の課税財産としています。

- ・ 生命保険金
- ・ 退職手当金、功労金
- ・ 生命保険契約に関する権利
- ・ 保証期間付定期金に関する権利
- ・ 契約に基づかない定期金に関する権利
- ・ その他の経済的利益の享受
- ・ 信託に関する権利

〔生命保険契約の形態と課税関係〕

被保険者	保 険 契約者	保険料 負担者	保険金 受取人	課税関係
父	父	父	母	母に相続税
父	父	母	母	母に所得税（一時所得）
父	父	母	子	子に贈与税（母から子へ贈与）

〔債務控除〕

相続税は、相続・遺贈により受けた利益にその担税力を求めて課税される税金ですから、財産の取得者が被相続人の債務を承継して負担するとき、又は葬式費用を負担するときは、その負担分だけ担税力は減殺される事になります。そのため債務や葬式費用を取得財産から控除して相続税の課税価額を計算します。

※債務控除として認められるもの

（相続開始の際に現存していなければなりません。）

- ・ 金融機関からの借入金
- ・ 医療費の未払金
- ・ 事業の未払金
- ・ 貸家の敷金、保証金（返還を要すものに限る）
- ・ 未納、延滞の税金

※債務控除として認められないもの

- ・ 墓地購入費用
- ・ 香典返礼費用
- ・ 相続財産の維持費用

〔債務〕

連帯保証人の地位（債務）は法定相続分で相続します。

被相続人が2000万円の保証をされていて相続人が子2人の場合
1人1000万円の保証債務を相続します。

(4) 相続の承認と相続放棄

相続の承認には単純承認と限定承認があります。

別紙 1 3 〔単純承認〕

単純承認は被相続人の財産と債務を無条件・無責任に引き継ぎます。

- ・ 特別の意思表示は必要ありません。
- ・ 相続財産を消費したり隠したりしたら単純承認したとみなされます。

別紙 1 4 〔限定承認〕

限定承認は相続財産の範囲内で被相続人の債務を引き継ぎます。

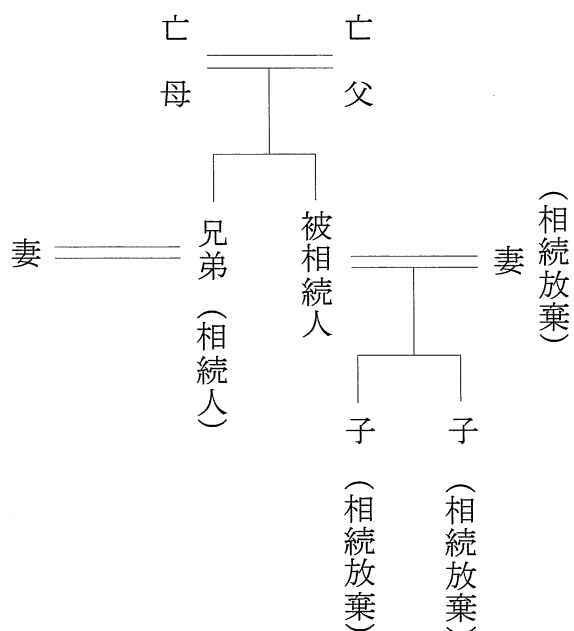
- ・ 限定承認をするには相続の開始を知ったときから3ヶ月以内に家庭裁判所に申述します。
- ・ 相続人全員で共同して行わなければなりません。
(相続放棄した人がいても他の全員で行えます。)
- ・ 債務と財産のどちらが多いかわからないときに有効です。

別紙 1 0 〔相続放棄〕

相続放棄をするとはじめから相続人でなかったとみなされます。

- ・ 相続放棄をするには相続の開始を知ったときから3ヶ月以内に家庭裁判所に申述します。
- ・ 相続人個人の判断で行います。
- ・ 債務が多いときに有効です。
- ・ 相続放棄が受理されると取り消しできません。(詐欺・強迫の場合を除きます。)
- ・ 相続放棄は相続が開始した後でないとすることはできません。
- ・ 相続の順位が変わってしまう場合があります。

※相続放棄と相続分の放棄は違います。相続分の放棄をしても法定相続分の範囲で債務を弁済しなければなりません。



※相続の第1順位は配偶者と子ですが、3人とも相続放棄を行った場合、第2順位の父母は既に亡くなっていますので、第3順位の兄弟が相続人となります。

債務超過の場合には、兄弟に事情を話して相続放棄をしてもらわないと被相続人の債務を兄弟が弁済する事になります。

(5) 遺言と遺産分割協議

〔遺言〕

遺言とは、一定の方式に従い遺言者が行う相手方のいない単独の意思表示であり、遺言者の死亡とともに一定の法律効果を発生させる事を目的としています。

※遺言は満15歳になっていれば行えますし、遺言を行うときに意志能力があれば未成年、成年被後見人、被補佐人、被補助人でも有効に遺言できます。

※成年被後見人が一時的に意志能力を回復して遺言を行う場合には、医師2人以上の立会が必要です。

〔遺言で決められる事項〕

- ・遺産の処分に関する事項

遺産の処分

財団法人設立のための寄付行為

遺産運用の信託の設定

生命保険の受取人を指定し、又は変更すること

- ・身分に関する事項

非嫡出子の認知

未成年後見人の指定、未成年後見監督人の指定

- ・相続に関する事項

別紙 11

推定相続人の廃除、推定相続人の廃除の取消

祖先の祭祀主宰者の指定

相続分の指定、指定の第三者への委託

特別受益の持戻しの免除

遺産分割の方法の指定、指定の第三者への委託

5年以内の遺産分割の禁止

遺言による担保責任の定め

遺留分減殺請求の方法の指定

・遺言執行に関する事項

遺言執行者の指定、指定の第三者への委託

〔遺言の方式〕

遺言は夫婦で一通作るといった共同遺言は禁止されています。

遺言の方式は普通方式と特別方式に区分されています。

特別方式は海で遭難して死亡が危急に迫っているときとか、伝染病などで一般社会から隔離された状態におかれたときなどに行われる遺言です。

「普通方式」

①自筆証書遺言（自分だけで行えます。）

別紙 15

- ・遺言の全文を自分で書きます。（2枚にわたる場合は割印をします。）
- ・遺言を作成した日を自分で書きます。
- ・自分で署名します。
- ・自分で押印します。（認印でも実印でもかまいません。）

※この中の一つでもはずれていると無効になります。

※相続開始後、家庭裁判所で検認を受けてください。 **別紙 27**

②公正証書遺言（公証人が関与します。）

別紙 16, 17

- ・証人2名以上の立会のもと、遺言者が公証人に遺言の趣旨を伝えます。
- ・公証人が筆記し、遺言者と証人に読み聞かせます。
- ・間違いがなければ、遺言者・証人・公証人が署名押印します。
- ・原本を公証役場が保管します。

（保存期間は原則20年ですが、遺言者が120歳までは保管しているそうです。）

③秘密証書遺言（公証人が関与します。）

- ・遺言は代筆でもワープロでもよいが、署名押印は自分でします。
- ・遺言を自分で封書に入れ、遺言と同じ印で封印します。
- ・証人2人立会のもと、自分が書いた遺言であることを公証人に伝えます。
- ・遺言者・証人・公証人が署名押印し、遺言者が保管します。

遺言は次の方法で撤回できます。

- ①前の遺言を取り消す遺言を行います。
- ②遺言書を破ります。（公正証書遺言はできません。）
- ③前の遺言と異なる遺言を行います。
- ④遺言の内容と異なる処置を行います。（遺贈予定の土地を売却してしまうなど。）
- ⑤遺言者自身が遺贈する品物を故意に破壊します。

別紙28 [遺言執行者が絶対必要なケース]

- ・ 認知
- ・ 推定相続人の廃除、推定相続人の廃除の取消

[遺言執行者がいた方がよいケース]

- ・ 不動産を「遺贈する」の遺言で所有権移転する場合
- ・ 不動産を死因贈与契約により所有権移転する場合

（不倫相手の女性に遺言で土地を遺贈する場合など手続きがスムーズに進みます。）

遺言執行者がいない場合

登記義務者＝相続人全員 登記権利者＝不倫女性

遺言執行者がいる場合

登記義務者＝遺言執行者 登記権利者＝不倫女性

[遺言公正証書を作成する場合に必要なもの]

- ①遺言者本人の実印と印鑑証明書
- ②遺言者と相続人の関係がわかる戸籍謄本一式
- ③相続人以外に遺贈する場合はその人の住民票
- ④遺産が不動産の場合は、登記簿謄本と固定資産評価証明書か納税通知書
- ⑤遺産が預金や株券の場合は、通帳や時価の分かる書類
- ⑥証人の認印と住民票か自動車運転免許証

[遺言書があった方がよいケース]

別紙18-26

- ・ 子がない場合
- ・ 子供同士の仲が悪い場合
- ・ 内縁の妻や婚姻外の子がいる場合
- ・ 推定相続人の中に行方不明者がいる場合
- ・ 子供の中に財産を与えたくない者がいる場合
- ・ 先妻と後妻がいて、子がいる場合
- ・ 相続権のない者（子の配偶者や愛人など）に財産を与えたい場合
- ・ 推定相続人中で特定の者に多く財産を与えたい場合
- ・ 相続人ごとに与える財産を指定したい場合
- ・ 事業の後継者を指名したい場合
- ・ 財産を公益事業に寄附したい場合

〔遺産分割協議〕

遺産分割協議は遺言書が残されていないときや、遺言書が残されていても相続人全員で合意したときに行います。

※遺言は相続人全員の合意で放棄できます。

・遺産分割協議の当事者

- ①相続人（相続放棄した人を除く）
- ②遺言によって包括遺贈を受けた人
- ③相続人から相続分を譲り受けた人

〔遺産分割協議の方法〕

遺産分割協議は上記の当事者全員で分割方法について話し合います。

合意した事項を「遺産分割協議書」に記載し全員で署名押印します。

（通常は実印で押印し印鑑証明書を添付します。）

※合意しない場合は、家庭裁判所に「遺産分割調停」を申し立てます。

※当事者の中に未成年者がいる場合で、法定代理人も当事者の場合は家庭裁判所に「特別代理人」の選任を申し立てます。

※当事者の中に行方不明者がいる場合は、家庭裁判所に「不在者財産管理人」の選任を申し立てます。

※行方不明になってから7年以上経過している場合は「失踪宣告」を申し立てることもできますが申し立てから審判が下るまで約1年かかってしまいます。

〔遺産の分割方法〕

①現物分割

・土地は長男、現金は妻などのように、遺産そのものを現物で分割します。

②代償分割

・ある相続人が相続分以上の遺産を取得する代わりに、他の相続人には自分の金銭を支払う分割方法です。

他の相続人に自分の不動産など、ものを渡す場合は代物分割といいます。

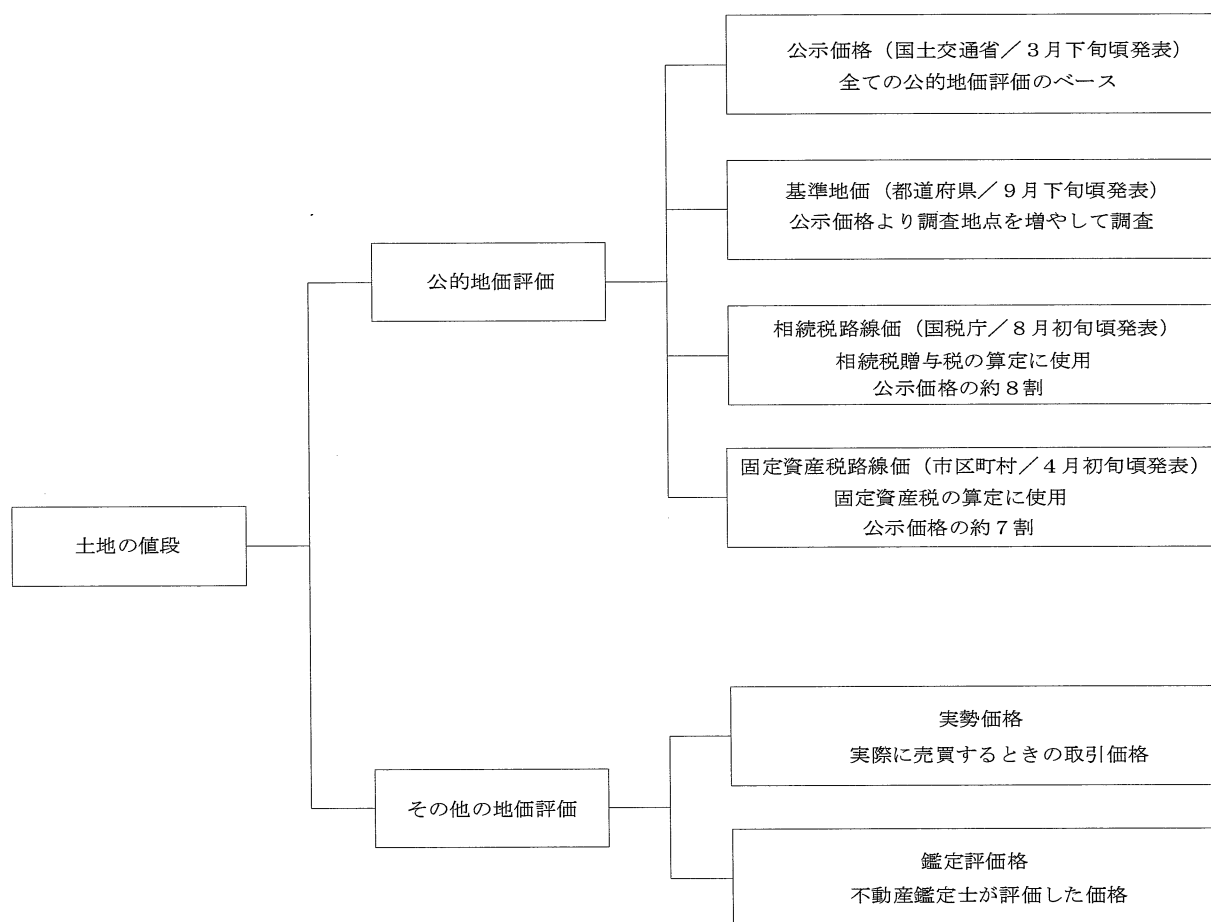
③換価分割

- ・相続財産を売却してその代金を分割する方法です。

※相続税の申告期限までに遺産分割できないと、配偶者の税額軽減や小規模宅地の評価減の特例が適用されません。

(6) 相続税算定の不動産評価

- ・日本の地価は1物6価といわれています。



- ・土地評価のための資料

- ①固定資産評価証明書（資産税課・都税事務所）倍率方式の際に使用します。
- ②登記事項証明書（法務局）
- ③公図・地積測量図（法務局）
- ④実測図（依頼者）
- ⑤路線価図（国税庁HP）路線価方式の際に使用します。
- ⑥評価倍率表（国税庁HP）倍率方式か路線価方式か調べるときに使用します。

〔倍率方式〕

固定資産評価額 × 倍率 で計算します。（倍率は評価倍率表から引用します。）

〔路線価方式〕

路線価 × 画地調整率 × 地積 で計算します。

〔画地調整率〕

区分	項目	備考
評価増	側方路線影響加算	正面と側方が道路に面していることに対する加算
	二方路線影響加算	正面と裏面が道路に面していることに対する加算
評価減	奥行価格補正	奥行距離に対する補正
	奥行長大補正	奥行距離と間口のバランスに対する補正
	間口狭小補正	間口に対する補正
	不整形地補正	不整形な土地に対する補正
	無道路地補正	道路に面していないことに対する補正
	がけ地補正	がけ地があることに対する補正
	私道	私道に対する補正
	広大地補正	広大地であることに対する補正

〔宅地の上に存する権利の評価〕

①貸宅地の評価

自用地評価額 × (1 - 借地権割合)

借地割合 60% の場合

$$10000 \text{ 万円} \times 0.4 = 4000 \text{ 万円}$$

②貸家建付地の評価

自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

借地権割合 60%、借家権割合 30%、賃貸割合 100% の場合

$$10000 \text{ 万円} \times (1 - 0.6 \times 0.3 \times 1) = 8200 \text{ 万円}$$

(東京国税局管内の借家権割合は30%です。)

- ・建物は固定資産評価額が相続税の評価額になります。

たとえば建築費 10000 万円のアパートの場合

$$10000 \text{ 万円} \times 0.7 \times (1 - 0.3) = 4900 \text{ 万円}$$

(建物の固定資産税評価額は一般的に建築価額の 70% 程度です。)

例示した物件の評価額を整理してみましょう。

更地評価 10000 万円の土地 (200 m²) があります。

- ・自宅として利用している場合に小規模宅地等の評価減の特例を適用すると相続税評価額は 2000 万円です。

※自宅の小規模宅地等の評価減の特例を適用すると 240 m² まで 80% 減です。

- ・貸地として利用している場合は貸宅地評価なので

相続税評価額は 4000 万円です。(①のパターン)

- ・アパートを建てて利用している場合は貸家建付地評価なので

相続税評価額は 8200 万円です。(②のパターン)

[小規模宅地等の評価減の特例]

相続開始直前において、被相続人等の事業用又は居住用に供されていた宅地等について限度面積までの評価を 50%～80% 減額する制度です。

区分	減額割合	限度面積
A ・特定事業用宅地等 ・特定同族会社事業用宅地等 ・国営事業用宅地	80%	400 m ²
B ・特定居住用宅地等	80%	240 m ²
C ・居住用宅地等 ・事業用宅地等	50%	200 m ²

※特例を受けられる限度面積は相続人全体です。各人ではありません。

※限度面積が異なる複数の土地がある場合には下記の計算式で調整します。

$$A + B \times 5 / 3 + C \times 2 \leq 400 \text{ m}^2$$

・ 特定事業用宅地等

①被相続人の事業の用に供されていた宅地等を取得した場合

②生計を一にする親族の事業の用に供されていた宅地等を取得した場合

・ 特定居住用宅地等

①被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した場合

②生計を一にする親族の居住の用に供されていた宅地等を被相続人の配偶者または次の要件を満たす親族が取得した場合

その宅地等を取得した親族が被相続人と生計を一にしていた者であって、申告期限まで引き続き所有し、かつ、相続開始から申告期限まで引き続きその宅地等を自己の居住の用に供している場合

・ 特定同族会社事業用宅地等

被相続人及びその親族の持株割合が50%を越える法人の事業の用に供されていた宅地等で、被相続人の親族（役員であること）が申告期限まで引き続き所有し、かつ、相続開始から申告期限まで引き続きその法人の事業の用に供されている場合

・ 国営事業用宅地等

郵政民営化前に日本郵政公社に郵便局として貸し付けていた宅地等で、相続・遺贈の開始後5年以上引き続き郵便局として郵便局株式会社が借り受けることを証明がされている場合

(7) 暦年課税贈与と相続時精算課税贈与

〔暦年課税贈与〕

贈与税は個人から年間110万円以上の財産を取得した者にかかる税金です。

		受贈者	
		個人	法人
贈与者	個人	贈与税	法人税 人格のない社団等 の場合は贈与税
	法人	所得税（一時所得）	法人税

※110万円はその年に贈与を受けた金額の合計です。

（一人から贈与を受けた金額ではありません。）

※相続開始前3年分の贈与は相続税の課税価格に加算されます。

（支払い済みの贈与税は相続税額から控除します。）

・贈与の方法

①現実贈与＝実際に金銭や動産を贈与します。

②定期贈与＝毎年または毎月定期的に一定の金銭や動産を贈与します。

③負担付贈与＝受遺者に贈与と共に一定の負担を負わせます。

④死因贈与＝死亡後に効力が生じるように贈与します。

別紙43

・贈与税の速算表

課税価格		税率	控除額
200万円以下		10%	—
200万円超	300万円以下	15%	10万円
300万円超	400万円以下	20%	25万円
400万円超	600万円以下	30%	65万円
600万円超	1000万円以下	40%	125万円
1000万円超		50%	225万円

〔相続時精算課税贈与〕

親の保有する資産を子に円滑に移転させる目的で創設されました。

- ・その年の1月1日において65歳以上の親から20歳以上の子への贈与について、選択により2500万円まで非課税としました。
- ・2500万円を超えた部分は一律20%の贈与税を納付しますが、相続時において相続税で精算をします。（贈与時の価格で精算します。）
- ・子は父母ごとに相続時精算課税贈与をするか選択できます。

父母双方を選択すると5000万円まで非課税となります。

- ・相続時精算課税贈与を選択すると暦年課税贈与に戻れません。

※相続税が発生しなくても精算のため相続税の申告をしなければなりません。

〔暦年課税贈与と相続時精算課税贈与の比較〕

	暦年課税贈与	相続時精算課税贈与
非課税枠	110万円	2500万円
対象者	制限なし	贈与者：65歳以上の親（住宅資金は年齢制限なし） 受贈者：20歳以上の子（代襲相続人を含む）
税率	10%～50%の累進課税	一律20%
相続時の取扱	相続開始3年以内贈与財産のみ相続税課税財産に加算	制度選択後の同一贈与者からの贈与は全て相続税課税財産に加算
相続税での精算	3年内贈与財産の贈与税額分控除、過払分は還付なし	贈与税を精算し、過払分は還付
住宅取得資金の贈与特例	—	平成21年末まで1千万円の特別控除（合計3500万円に）
受贈財産の物納	不可	
制度の適用	特別の届出不要	制度選択年の翌年3月15日までに選択届出、以後は全て適用
制度の選択	相続時精算課税を選択したら適用できない	撤回できない
相続税の節税効果	多年数にわたり多人数に贈与を行えば相続税の節税効果あり	相続税の節税効果はないが、一度に大きな金額を贈与できる

〔贈与税の配偶者控除〕

夫婦の間で居住用不動産・居住用不動産の購入資金の贈与があったときには、基礎控除の110万円のほかに2000万円まで控除が受けられます。

①婚姻期間が20年以上の配偶者からの贈与である場合

②贈与を受けた翌年の3月15日までにその不動産に居住し、引き続き居住する見込みである場合

※配偶者控除は同じ配偶者間において一生に一度しか受けられません。

※相続開始3年以内の贈与でも配偶者控除を受けた部分は相続財産に加算されません。

〔贈与の有効利用〕

①収益物件の贈与（建物贈与時から賃借人に変更があると、土地を貸家建付地として評価できなくなるので、サブリースにより賃借人を固定します。）

②公開前の株式の贈与

③生命保険料の贈与（定期贈与と思われないように、毎年贈与契約書を作成し、子供の口座へお金を振り込みます。）

※定期贈与の贈与税

・残存期間に受けるべき給付金額の総額 × 評価割合

・1年間に受けるべき金額の15倍

上記のうち低い方の価額を使って贈与税を計算します。

例 年間100万円を10年間贈与する場合

1000万円 × 0.6 = 600 万円

100万円 × 15 = 1500万円

(600 - 110) × 0.3 - 65 = 82万円

残存期間	評価割合	残存期間	評価割合
5年以下	70%	25年以下	40%
10年以下	60%	35年以下	30%
15年以下	50%	35年超	20%

(現実贈与なら贈与税は掛かりません。)

〔中小企業経営承継円滑化法〕

中小企業の事業承継を円滑に行うのために成立しました。

①遺留分に関する民法の特例

※贈与株式を遺留分算定財産から除外できます。

※贈与株式の評価額を予め固定できます。

②金融支援

※相続税納税資金、株式・事業用資産の買取資金、経営者交代による信用低下時の
運転資金の融資が受けられます。

③課税の特例

※非上場株式などに係る相続税の納税猶予されます。

（発行済み株式の3分の2までに対し、課税価格の80％に対応する相続税）

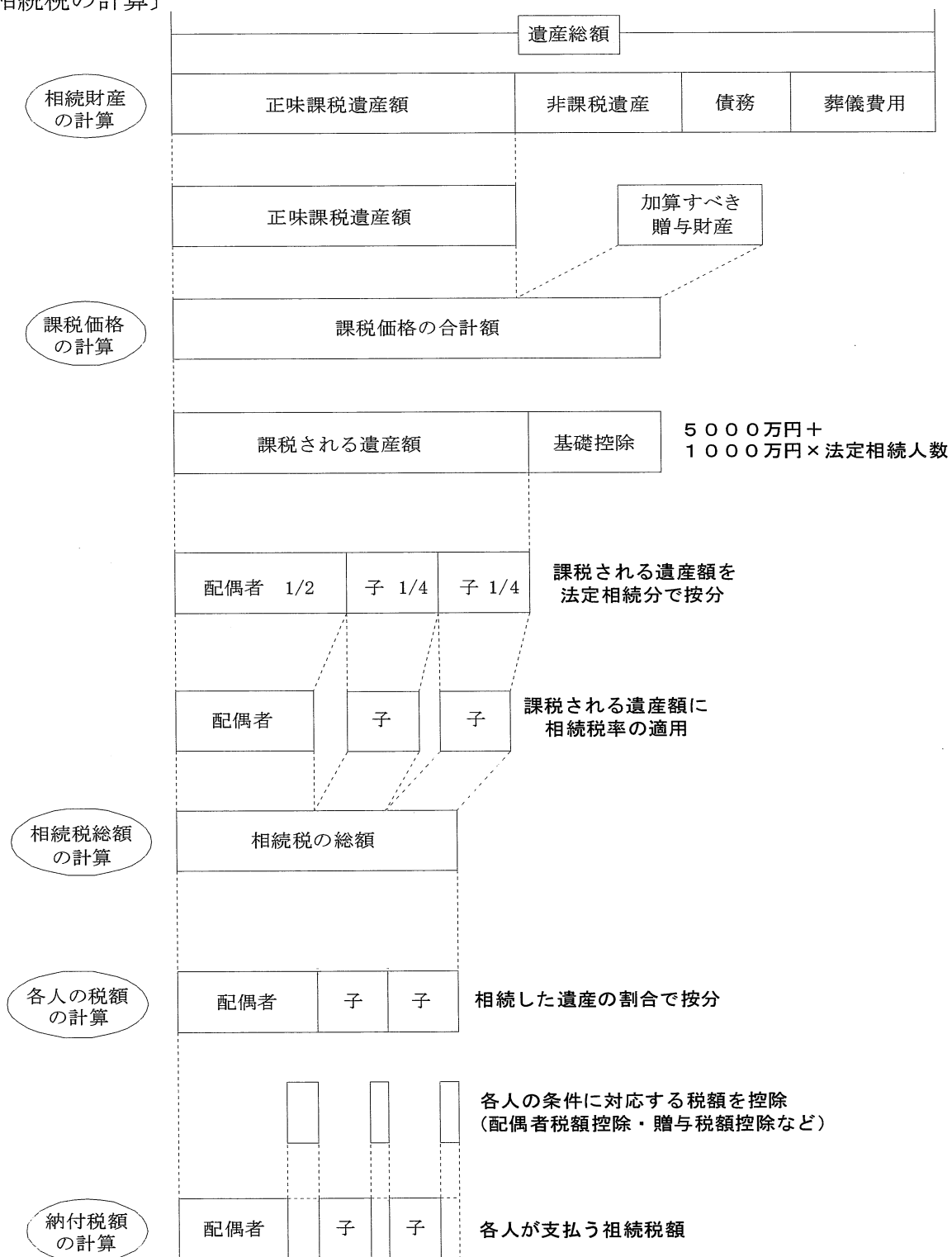
・中小企業の定義

	資本金 又は 従業員数	
製造業その他	3億円以下	300人以下
卸売業	1億円以下	100人以下
小売業	5000万円以下	50人以下
サービス業		100人以下

(8) 相続税と延納・物納

相続税は相続や遺贈によって取得した「正味の遺産額」が「基礎控除」を超える場合に課税されます。

〔相続税の計算〕



・相続税の速算表

法定相続分に応ずる各人の取得金額		税率	控除額
1 0 0 0 万円以下		10%	—
1 0 0 0 万円超	3 0 0 0 万円以下	15%	5 0 万円
3 0 0 0 万円超	5 0 0 0 万円以下	20%	2 0 0 万円
5 0 0 0 万円超	1 億円以下	30%	7 0 0 万円
1 億円超	3 億円以下	40%	1 7 0 0 万円
3 億円超		50%	4 7 0 0 万円

※相続又は遺贈により財産を取得した者が、被相続人の配偶者及び一親等の血族以外である場合は、その者の相続税額の 2 0 % を加算します。

(他人、兄弟姉妹、孫など)

・基礎控除

5 0 0 0 万円 + 1 0 0 0 万円 × 法定相続人の数

この金額以下の遺産については相続税は課税されません。

※相続放棄をした者がいても法定相続人の数にカウントします。

※基礎控除にカウントされる養子の数には制限があります。

①実子がいる場合は 1 人まで。

②実子がいらない場合は 2 人まで。

特別養子や配偶者の連れ子養子は実子とみなされます。

・生命保険金・退職手当金の非課税金額

5 0 0 万円 × 法定相続人の数

※法定相続人の条件は基礎控除と同じです。

・各人の税額控除

①配偶者の税額軽減

取得した正味遺産額が、1 億 6 千万円までか法定相続分までの税額を控除します。

②贈与税額控除

相続税に加算された贈与税額を控除します。

③未成年者控除

20歳に達するまでの年数1年につき6万円が控除されます。

④障害者控除

70歳に達するまでの年数1年につき6万円が控除されます。

⑤相次相続控除

10年以内に2回以上の相続があり、同じ財産に相続税が課税される場合には前回の相続税額に対し、1年につき10分の1の割合で計算した額を、今回の相続税から控除します。

⑥外国税額控除

外国にある財産を相続した場合、外国で相続税を課税されたときはその税額を控除します。

・相続税の納税期限

相続税は相続開始後10ヶ月以内の申告期限までに金銭一括納付するのが原則です。

※相続した財産だけでなく相続人固有の財産も含め金銭一括納付をしなければなりません。

※延滞税は14.6%と高額です。

〔延納・物納〕

・延納

納付期限までに金銭で一括納付することが困難な事由がある場合は、担保を供して分割払いにすることができます。

※利子税がかかります。約4.5%（変動します。）

※担保は延納する税額に見合う分だけ提供します。

※税務署長の許可が必要です。

・物納

延納によっても金銭納付が困難な事由がある場合には、延納できない金額の範囲内で

物納できます。

※原則として申告期限までに測量等を完了させて物納適格財産にしておかなければなりません。

※提出書類に不備がある場合、3ヶ月単位で最長1年以内で期限延長の届けを出しますが、利子税がかかります。約4.5%（変動します。）

※税務署長の許可が必要です。

・物納できる財産

第1順位 不動産・国債・地方債・船舶など

第2順位 社債・株式・証券投資信託など

第3順位 動産

※次のような財産は物納に不適格です。（不動産の場合）

- ①担保権が設定されていることその他これに準ずる事情がある不動産
- ②権利の帰属について争いがある土地
- ③境界が明らかなでない土地
- ④隣接する不動産の所有者その他と争訟よらなければ通常の使用ができないと見込まれる不動産
- ⑤他の土地に囲まれて公道に通じない土地で民法第210条の規定による通行権が明確でないもの
- ⑥借地権の目的となっている土地で、当該借地権を有する者が不明であること
その他これに類する事情があるもの
- ⑦他の不動産と社会通念上一体として利用されている不動産若しくは利用されるべき
不動産又は2以上の者の共有に属する不動産
- ⑧耐用年数を経過している建物
- ⑨敷金返還に係る債務その他債務を国が負担することとなる不動産
- ⑩その管理又は処分を行うために要する費用の額がその収納価額と比較して過大
となると見込まれる不動産

⑪公の秩序又は善良の風俗を害するおそれのある目的に使用されている不動産
その他社会通念上適切でないと認められる目的に使用されている不動産

⑫引渡に際して通常必要とされる行為がされていない不動産

・金銭納付を困難とする理由書

延納・物納の申請をするときには「金銭納付を困難とする理由書」を提出します。

※なんと生活費は納税者本人は10万円、家族は4万5千円で計算します。

(とりあえず物納・ダメもと物納ができなくなりました。)

参考

〔相続税取得費加算〕

相続で取得した土地を相続税申告期限から3年以内に売却する場合に、その者が
相続で取得した土地に占める相続税の金額を取得費に加算することができます。

※通常土地の取得価額が不明の場合は売却価額の5%を取得費として計算します。

計算例

A土地6000万円・B土地6000万円・その他の財産3000万円

相続税4300万円

4300万円 × 1億2千万円/1億5千万円 = 3440万円

A土地を売った場合の取得費は

300万円(6000万円×5%) + 3440万円 = 3740万円

(9) 相続における3つの対策

相続を円満に迎えるために生前から準備しておくべき対策があります。

①分割対策＝（財産分けで争いにならないように）

②納税対策＝（納税資金の準備）

③節税対策＝（相続税を少なくするために）

〔分割対策の具体例〕

遺言書の作成

※遺言者の最終意思を残しておくことが遺族の争いを防ぎます。

土地の測量

※分割して相続させたい土地は予め測量し「分筆登記」をしておきます。

土地を共有にすることはお勧めできません。

貸地・古貸家・古アパートの整理整頓

※相続人が不良資産の押し付け合いをしないように、賃料の適正化や賃貸物件のリフォームを行っておきます。

〔納税対策の具体例〕

生命保険の活用

※死亡保険金を納税資金に充てます。

土地の測量

※売却や物納を予定している土地を予め「確定測量」しておきます。

〔節税対策の具体例〕

資産の組み替え

※更地に賃貸物件を建築して不動産の評価額を低くします。

生前贈与

※暦年課税贈与を活用し資産を次世代に移しておきます。

土地の測量

※測量図のない土地は測量を行っておきます。（現金資産の減少になります。）

※不整形地や広大地は鑑定評価を行うと評価額が低くなる場合があります。

養子縁組

※基礎控除や保険金の非課税額を増やします。

生命保険の活用

※使途が決まっていない現金は生命保険にしておくと非課税枠を有効利用できます。

相続は「残された遺族の問題」ではありません。

愛する家族のために生前から準備をしておきましょう。

〔２〕 【測量基礎知識】

（１） 測量の種類と目的

- ・ 測量は大きく分けて次の２つの種類があります。

〔現況測量〕

別紙４７，５０，５１

隣接する土地所有者や道路・水路の管理者と境界立会を行わず、現地があるがままに測量します。

関係者が少ないので作業期間が短く、費用は安く済みます。

（目的）

相続税の算定のためなどに現況の面積を知りたいとき。

広大地の評価をするための利用計画図を作成したいとき。

建築物の設計計画用に敷地の形状や高低差・面積などを知りたいとき。

私道部分の固定資産税を非課税にする申請をしたいとき。

〔確定測量〕

別紙４８，４９，５２－５４

隣接する土地所有者や道路・水路の管理者と境界立会を行い、互いの筆界

（地番境）を確定させるための測量をします。

関係者が多いので作業期間が長く、費用は高くなります。

（目的）

土地を売るときや分筆登記・地積更正登記をしたいとき。

物納をしたいとき。

公有地の払い下げをしたいとき。

注意点

現況測量で算出した面積は確定測量を行うと増減する可能性があります。

(2) 3つの境界線

・境界線は3つに分類されます。

1. 筆界（登記上の地番境）

別紙68

公法上の境界線で、地番の境を示します。わかりやすく言えば、公図の境界線。

この境界線は、隣り合う土地所有者双方で合意したとしても動かす事は出来ません。

2. 所有権界

私法上の境界線で、所有権が及んでいる範囲を示します。

この境界線は、隣り合う土地所有者双方で合意すれば自由に動かす事が出来ます。

3. 占有界

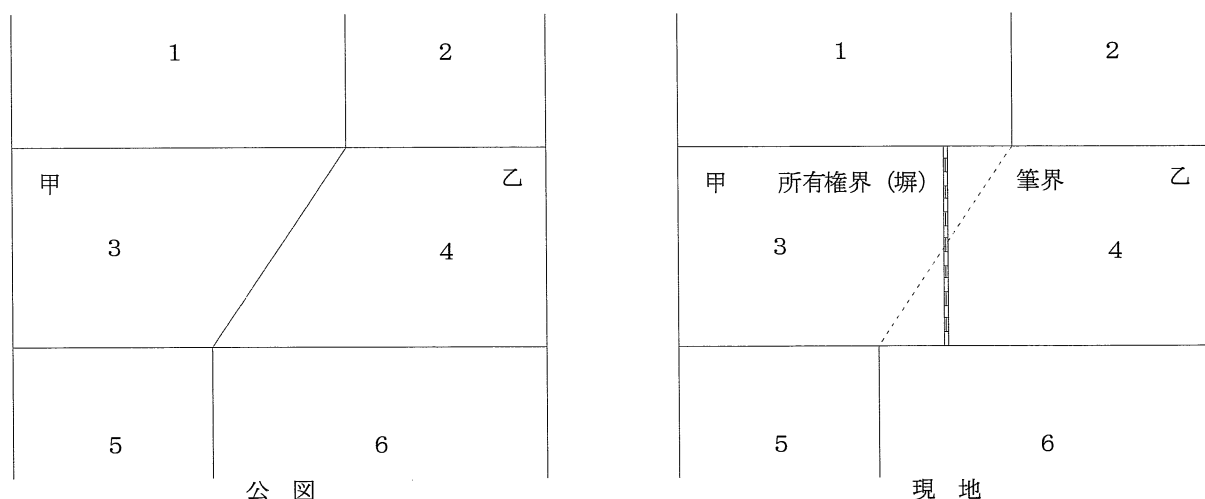
私法上の境界線で、占有している範囲を示します。

わかりやすい例のひとつに「借地境」があります。

この境界線も関係者の合意があれば自由に動かす事が出来ます。

筆界（地番境）と所有権界は一致している事が理想ですが、まれに一致しない場合があります。

例



その昔3番と4番の所有者双方で合意して塀を作りました。

だからといって筆界（地番境）は変更しないので公図はそのままです。

3番と4番の所有者が代替わりしたときに過去の経緯が伝わっていないと

3番と4番の所有者は公図が間違っていると思ってしまいます。

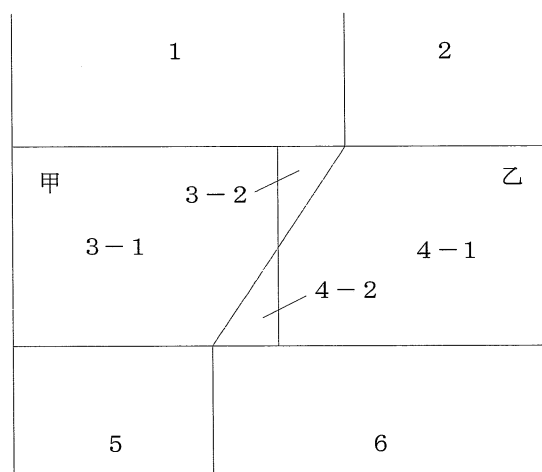
真実は「分筆登記と所有権移転登記が未了の状態」なのです。

当然ですが公図の訂正は出来ない事例です。

問題を解決するには、3番と4番の筆界で「境界確認書」を取り交わし

3番1、3番2と4番1、4番2に分筆し3番2を乙に、4番2を甲に

所有権移転をしなければなりません。



公 図

もう一つの例として、隣接する土地所有者双方で境界線の認識は一致している場合に、施工業者の勘違いなどにより塀や建物の底が相手側の土地に越境してしまっている事があります。

そんなときはどうすればいいでしょう？

直ちに構造物を作り直せばすっきりしますが、多大な費用が掛かってしまう

場合もあり、費用負担の問題で争いになる事もあります。

一般的には「越境物に関する覚書」を取り交わしています。

別紙56, 57

越境物の状態を表現した図面を綴じ込んだ書類を2部作成し、双方が署名し

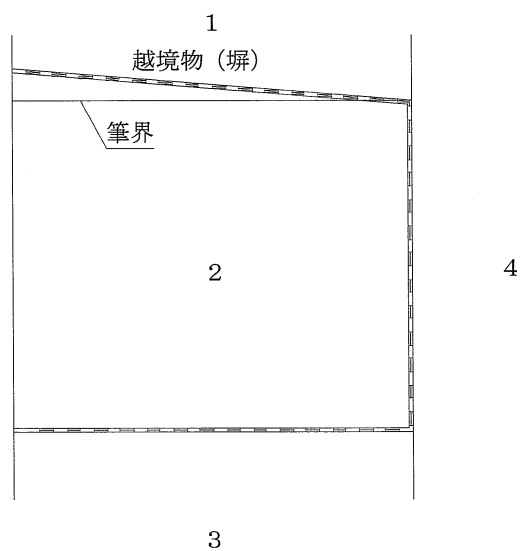
各1部保管しておくのです。

内容は越境物の維持管理や取り壊しの時期などです。

例えば、「越境している塀は老朽化して作り直すまでは現状のまま使用する」

など、双方合意の約束事を決めておけばよいのです。

紛争防止に役立ちます。



(3) 道路

[公道と私道]

公道は国や地方公共団体が維持管理している道路

私道は私人が維持管理している道路

[建築基準法の道路]

建築基準法上の道路に2 m以上接していないと建物を建築する事が出来ません。

(接道義務をみたしているかどうかは土地の資産価値に大きく影響します。)

4 2 条 1 項 1 号	道路法による道路
4 2 条 1 項 2 号	都市計画法等による道路 (開発許可等)
4 2 条 1 項 3 号	既存道路 (4 m以上)
4 2 条 1 項 4 号	計画道路等 (事業決定後)
4 2 条 1 項 5 号	位置指定道路
4 2 条 2 項	特定行政庁指定既存道路 (4 m以下)

※道路との境界線は筆界 (地番境) と管理区域境に分類されます。

管理区域境とは国や地方公共団体が道路管理者として維持管理している

道路の範囲を示す境界線です。

道路の範囲を構成している敷地の所有者が私人の場合もあります。

(4) 座標系

測量図を作成する際に境界点などの点を持っている位置情報の属する平面

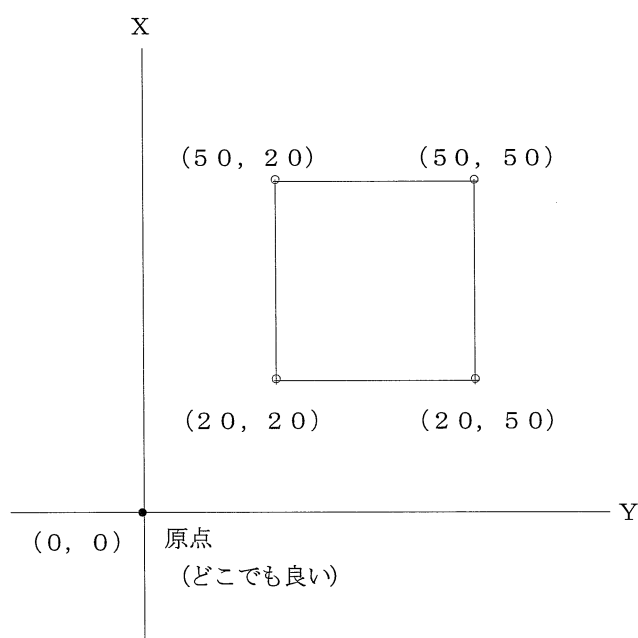
〔任意座標系〕

原点の緯度経度 (X座標Y座標) を任意に決められます。

例えば (X 10.000 Y 10.000) の点は無数に存在します。

局地的な位置関係しか表現できないので、一般的には現地復元性は

乏しいと考えられています。



※数学の座標軸と X・Y が入れ替わっています。

別紙58

〔公共座標系 (平面直角座標) 〕

原点の緯度経度 (X座標Y座標) が法定されています。

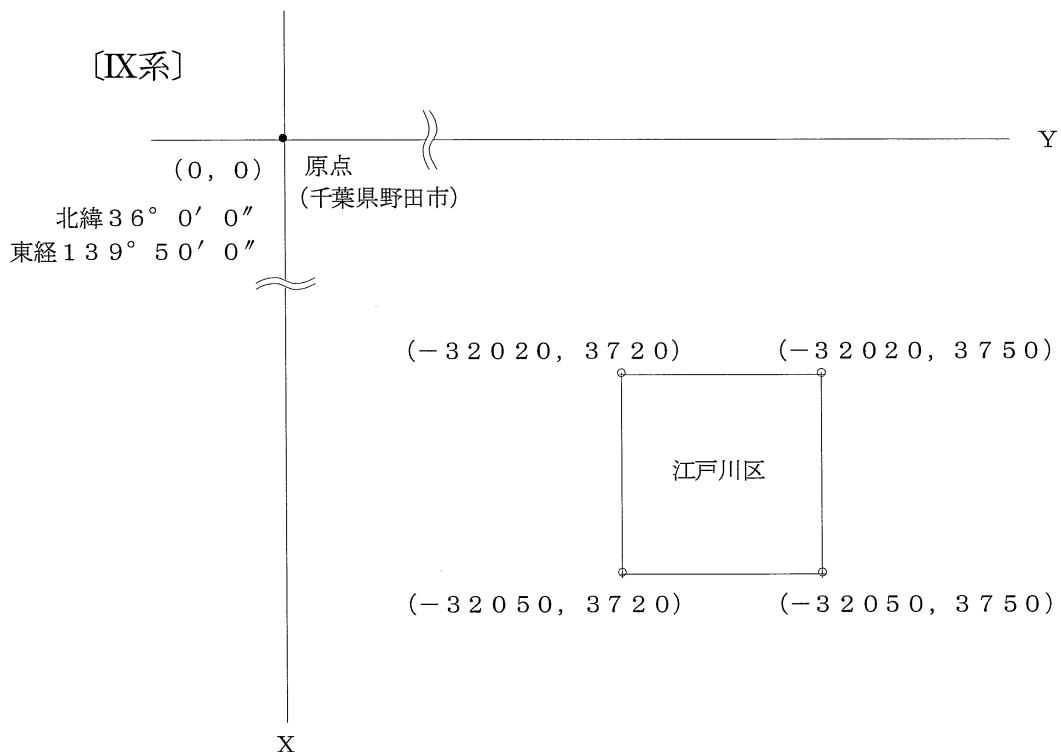
例えば (X -32010.000 Y 3710.000) の点はその座標系に 1 点しかありません。

地球規模で位置関係が表現されるので、地震などの災害があっても

現地復元性があると考えられています。

ちなみに関東地方 (IX系) の原点は北緯36° 0' 0" 東経139° 50' 0"

千葉県野田市にあります。



《豆知識 土地が縮む?》

公共座標系（平面直角座標）で測量データを計算する場合にはさまざまな補正計算を行います。

気象補正＝観測時の気温・気圧などによって変化する補正計算。

投影補正＝観測地の標高差によって変化する補正計算。

縮尺補正＝観測地の公共座標系上の位置によって変化する補正計算。 **別紙69**

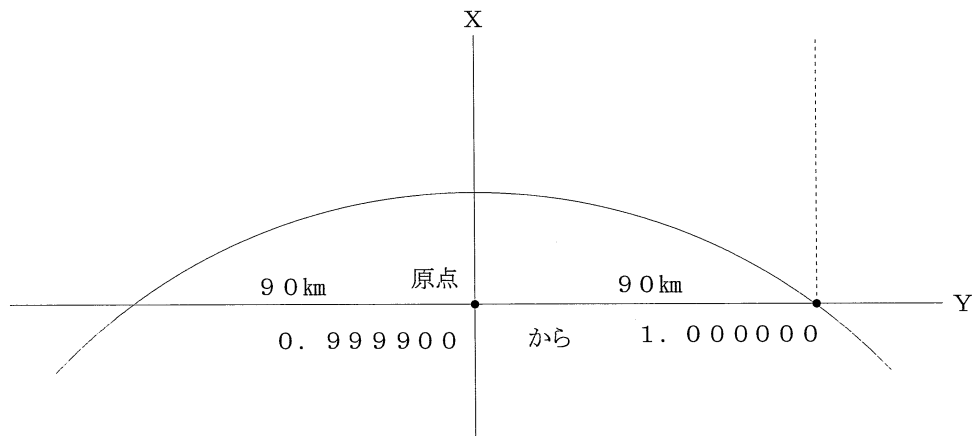
中でも最近の地積測量図に記載されるようになった縮尺計数は縮尺補正の補正量の指数です。

例えば、江戸川区では縮尺計数が0.999900なので現地の境界杭と境界杭の距離が100.000mであったとしても、計算上・図面上は99.990mと表現されます。

仮に土地の境界線が100.000m四方であった場合の面積は

任意座標系で計算すると、 10000.000000m^2 ですが

公共座標系で計算すると、 9998.000100m^2 となり約 2m^2 少なく表示されます。



測量する土地がY軸上のどこに位置するかで縮尺計数は変化します。

ちなみに、土地分筆登記や土地地積更正登記を申請する場合に法務局へ提出する「地積測量図」は原則として公共座標系を使用しなければならなくなりました。

(平成17年改正 不動産登記規則 第77条1項7号)

・地積測量図には、次に掲げる事項を記録しなければならない。

基本三角点に基づく測量の成果による筆界点の座標値

(近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点に基づく測量ができない
特別の事情がある場合にあっては、近傍の恒久的な地物に基づく測量成果による
筆界点の座標値)

(5) 測量士と土地家屋調査士の違い

測量を業とする職業で混同しやすい資格に、測量士と土地家屋調査士があります。

〔測量士〕

基本測量（国土地院が実施する全ての測量の基礎となる測量）、公共測量（国又は地方公共団体が実施する測量）に従事するために必要な資格測量法に基づいて国土交通省国土地院が所管しています。

〔土地家屋調査士〕

土地・建物の所有者から依頼を受け資料調査や現地調査・測量などを行い不動産の表示に関する登記の申請を代理します。

土地家屋調査士法により創設された資格で監督官庁は法務省です。

測量士は、道路拡幅のために国や地方公共団体が行う用地測量や民間から依頼されて境界確定測量などを行う事が出来ますが、分筆登記などの登記申請代理をすることは出来ません。

土地家屋調査士は、分筆登記などの登記申請代理に必要な全ての測量を行うことが出来ますが、国や地方公共団体が行う用地測量に技術者として従事することは出来ません。

ちなみに、測量士の国家試験は測量の技術・知識に関する問題が出題されます。土地家屋調査士の国家試験には民法や不動産登記法などの法律問題も出題されます。

（６）測量と不動産登記

不動産登記は権利に関する登記と表示に関する登記の２種類に分類されます。

〔権利に関する登記〕

所有権移転登記や抵当権設定登記などがあり司法書士が行います。

〔表示に関する登記〕

建物表題登記・建物表題変更登記・建物滅失登記

土地分筆登記・土地地目変更登記・土地地積更正登記などがあり

土地家屋調査士が行います。

不動産登記の中でも表示に関する登記において、 **別紙６９－７１**

建物の登記申請に添付する「各階平面図」「建物図面」や

土地の登記申請に添付する「地積測量図」「土地所在図」「地役権図面」

を作成する場合には測量を行います。

所有者の権利が及ぶ範囲を明確にするためです。

(7) 不動産登記と固定資産税

不動産登記と固定資産税には密接な関係があります。

建物であれば「建物新築登記（表題）」「建物滅失登記」を申請すると

その情報が資産税課に流れ、固定資産税に反映されます。

土地の「土地分筆登記」や「土地地積更正登記」の情報も同様です。

なぜなら、土地家屋調査士が登記申請の代理をした場合は、資産税課に送付するための申請書の写しを法務局に提出しているからです。

資産税課は不動産登記の申請情報を待つだけでなく毎年1月1日に全国の航空写真を撮影し土地や建物の状況を調査し課税しています。

更地だった土地に建物を新築すれば未登記の建物であっても課税されますし、土地に対してもその建物が住宅であれば、住宅用地の軽減措置を適用しているはずです。

では、資産税課が課税している税額は100%正しいのでしょうか？

答えはNOです。

対象不動産に対し資産税課が把握している情報によっては評価額が間違っている場合があります。

固定資産税における土地評価は主に下記の要素によって決定しています。

区分	項目	備考
評価増	側方路線影響加算	正面と側方が道路に面していることに対する加算
	二方路線影響加算	正面と裏面が道路に面していることに対する加算
評価減	奥行価格補正	奥行距離に対する補正
	奥行長大補正	奥行距離と間口のバランスに対する補正
	間口狭小補正	間口に対する補正
	不整形地補正	不整形な土地に対する補正
	無道路地補正	道路に面していないことに対する補正
	がけ地補正	がけ地があることに対する補正

(市街地宅地評価法)

これらの補正を正確に行おうと思ったら測量図がなければ計算できません。

資産税課では法務局に備え付けられている「地積測量図」しか情報がありません。

「地積測量図」がない土地は「公図」を使って評価の計算をしていますので、正しく土地の評価が出来ていない場合があります。

「地積測量図」がない土地は、登記簿の面積と実際の面積が一致していません。明治時代の精度の悪い測量成果を元に登記簿の面積が決められているからです。登記簿の面積が実際の面積より少ない場合は（縄のび）過小に課税されているため土地所有者に有利ですが、登記簿の面積が実際の面積より多い場合は（縄ぢぢみ）過大に課税されているので土地所有者は損をしている事になります。

その土地が住宅用地であれば200㎡まで軽減特例で課税標準が価額の1/6なのでそれほど影響がないかと思いますが、非住宅用地の場合は軽減特例がありませんので過大に支払う固定資産税はバカになりません。

固定資産税は相続税のように申告納税方式を採用していません。

役所が一方的に固定資産を評価し課税してくる賦課課税方式を採用しています。

納付書の税額を鵜呑みにして、必要以上に固定資産税を納めていたなんて事にならないように、縦覧制度を利用して近隣との比較を試みたり、

（平成20年度は4月1日から6月30日まで）

専門家（固定資産税の仕組みを理解している測量士や土地家屋調査士）に依頼して評価が適正に行われているか検証してみたいかどうかでしょうか。

確定測量を行う上での必須項目に隣接土地所有者との境界立会があります。

もし、隣接人が境界立会に応じてくれない場合はどうしたらよいでしょうか。

そんな時は、「筆界特定制度」の利用をお勧めします。

この制度は筆界特定の申請書を法務局に提出すると筆界特定登記官が筆界の位置を特定してくれます。

なお、筆界特定するために筆界調査員が行う測量などの費用は申請人の負担です。

この制度は訴訟ではありませんから隣接土地所有者を訴えるわけではありません。

筆界特定登記官が筆界を特定するために関係者である隣接土地所有者に協力を求めるという形です。

仮に隣接土地所有者が筆界特定登記官に協力しなくても筆界は特定してくれますので

「土地分筆登記」や「土地地積更正登記」を行うことができます。

たとえ隣接土地所有者が行方不明でも公示送達に類似した方法により手続きは進行します。

ただ、筆界特定制度を利用した土地の登記事項証明書には、筆界特定された日付と
手続番号が記載されます。

「筆界特定制度」で特定された筆界に不服がある場合は「筆界確定訴訟」を提起
することができます。

「筆界特定制度」の処理期間は10ヶ月から1年掛かっているようです。

(9) 役所に保管されている図面

「区役所などに保管されている図面」

- ・土地境界確定図（土木課）

民有地と官有地の境界が確定している箇所がわかります。

- ・道路位置指定図（建築課）

建築基準法上の道路として指定を受けた箇所がわかります。

「法務局に保管されている図面」

- ・地図、地図に準ずる図面（公図）

その地番の位置関係がわかります。

「土地分筆登記」「土地合筆登記」「地図訂正の申出」などに基づいて
筆界線を書き込んだり消したり訂正したりします。

- ・建物図面、各階平面図

建物を敷地の関係、建物の形状・面積がわかります。

- ・土地所在図、地積測量図

土地の形状・面積、境界標識の種類などがわかります。

- ・地役権図面

地役権の設定されている範囲がわかります。

「都税事務所などに保管されている図面」

- ・地籍図

その地番の位置関係がわかります。

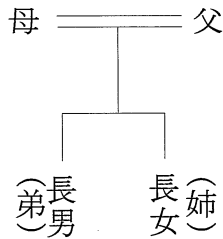
法務局に保管されている地図、地図に準ずる図面と比較するときに使用します。

〔3〕生前に相続対策をしておかなければ
争いになってしまう可能性のある事例

（1）姉がいて弟が家を継ぐ場合

姉は嫁ぎ自宅を出ていて、弟が自宅で商売をしながら親の面倒をみている場合。

（相続財産は自宅不動産）



- ・姉は子供の頃から弟（長男）の面倒を見てきました。
- ・弟は子供の頃から長男（跡継ぎ）なんだからしっかりしなさいと育てられていました。

〔問題点〕

姉は長男の弟より自分の方が偉いと思っている可能性があります。

弟は長男なので姉より自分の方が偉いと思っている可能性があります。

〔予想される事態〕

姉は均分相続なのだから自宅を売却して金銭で分割を要求。

弟は親の面倒もみだし当然自宅は自分が相続すると要求。

〔親の気持ち〕

長男に自宅と商売を継いでもらいたいと考えていたとします。

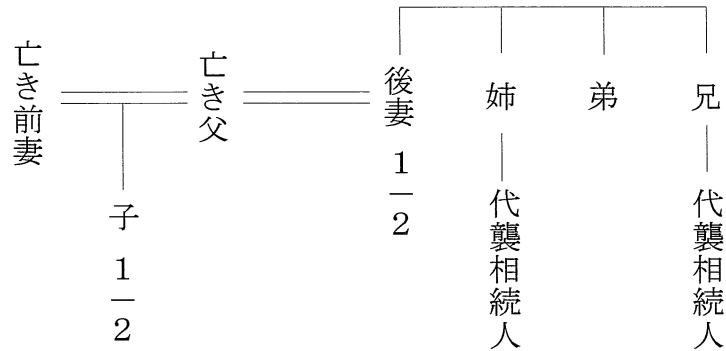
〔生前相続対策〕

- ①遺言書で自宅の帰属を明確にしておきます。お金に余裕があれば生前贈与で金銭を与えておき、姉から遺留分の放棄をしてもらいます。
- ②姉の相続分相当の生命保険に加入しておいて金銭を相続させます。

(2) 先妻の子供と後妻がいる場合

父の相続で自宅不動産を法定相続分で共有している場合。

(相続財産は自宅不動産)



- ・後妻と子供は仲がよく自宅で商売をしています。
- ・後妻は自分の弟や甥姪と親交はありません。

〔問題点〕

このままでは後妻の共有持分は後妻の兄弟姉妹に相続されてしまいます。

〔予想される事態〕

後妻の弟や甥姪が共有持分の買取を請求。

〔後妻の気持ち〕

先妻の子に自宅と商売を継いでもらいたいと考えていたとします。

〔生前相続対策〕

後妻と先妻の子が養子縁組を行います。

〔４〕 今日から始める生前相続

相続は自分の死後のことですが、決して相続人まかせにしてはいけません。

「私の家族に限って争続は起きない。」

「争続なんて大金持ちの話さ。」

なんて考えは大間違いです。

子供はお菓子やおもちゃの取り合いで喧嘩してたじゃないですか。

そんな時、親が仲裁したのではないですか。

相続開始後に財産分けをするということは、仲裁役がないわけですから
收拾がつきにくくなるのは当然です。

民法が均分相続をうたっていますから、きっちり平等に分けなければ
不平不満が残ります。

遺産が全て現金で、相続人に平等に分けられれば問題にはなりません。

あなたの財産は分けやすいですか。

争続が起これば家族の絆は崩壊します。

仲のよかった兄弟が口もきかなくなるのです。

だから、生きているうちに相続を終わらせてしまうのです。

たとえば、お菓子が５個あって兄弟が二人、お兄ちゃんは大いから３個
弟は小さいから２個、親が分けてあげれば子は納得していたはずです。

親が分けるときは平等でなくてもいいのです。

親には親の考えがあります。

「私の意思で財産はこのように分けることにした。」と明言しましょう。

今は寿命も延びています。親の相続は８５歳から９０歳です。

子は６０歳を越えた頃ではないでしょうか。

相続する財産が金銭であった場合、６０歳で２０００万円もらうより、住宅
ローンや子供の教育資金がかかる４０～５０代にもらう１０００万円の方が
何倍もありがたいのです。

※『生前相続』とは親が生きているうちに、財産の分割方法を決め、納税資金の準備をし、資産の整理整頓による節税もやってしまうことをいいます。

別紙73

(1) 資産・負債のリストアップ

資産・負債の一覧表を作ります。

- ・法務局で「登記簿謄本」を取得します。
- ・都税事務所で「土地家屋名寄帳」を取得します。
- ・金融機関からの取引明細書や通帳・証書を確認します。
- ・生命保険の契約内容を確認します。
- ・ゴルフ会員権や骨董品の鑑定書を確認します。

(2) 相続税の概略計算

資産・負債の一覧表から概略の相続税を計算してみます。

- ・土地の評価額計算用に路線価図を取得します。
- ・建物の評価額は「土地家屋名寄帳」から計算します。
- ・法務局で「公図」「地積測量図」を取得します。
- ・図面のない土地は「現況測量」を依頼します。
- ・株式やゴルフ会員権の取引相場を調べます。
- ・自社株の評価は顧問税理士さんに依頼します。

(3) 戸籍の収集

役所で自己の出生まで遡った戸籍を取得します。（遠方の場合は郵送で）

- ・戸籍には使用期限はありませんので古いものがあればそれでもOKです。

(4) 遺言書の作成

現時点での遺言の内容を考えます。

- ・土地を分割して相続させたい場合は「分筆登記」を依頼します。
- ・相続人たちが争いそうな分割案になっていないか注意します。

（遺留分などを考慮します。）

- ・分割は必ずしも法定相続割合でなくともかまいません。

(平等と公平は違います。)

- ・遺言書を作成します。

(自筆証書にするのか公正証書にするのか決定します。)

(5) 生前贈与

資産のうち生前贈与が可能なものは贈与します。

- ・支払う税金をトータルで考え、暦年課税贈与か相続時精算課税贈与かを選びます。暦年課税贈与は3年経てば節税効果があります。

相続時精算課税贈与は一度に大きな金額を贈与できます。

- ・必要に応じて「遺留分の放棄」の手続きをさせます。

(6) 不動産の整理整頓

- ・土地を売却して納税資金に充てるなら「確定測量」を依頼します。
 - ・貸地の契約書は整っていますか。(賃料・名義など)
 - ・土地境界・借地境界が不明なら「確定測量」「分筆登記」を依頼します。
 - ・不整形地・広大地などの「鑑定評価」を考えてみてはいかがでしょう。
 - ・貸地が不良資産になっていたら売却を考えてみてはいかがでしょう。
 - ・遊休地があれば収益物件の建築を考えてみてはいかがでしょう。
 - ・建物の種類や床面積が登記簿とあっていなければ「表題変更登記」を依頼しましょう。
 - ・建物が老朽化していたらリフォームを考えてみてはいかがでしょう。
- (売却価格や賃貸収入があがります。)

〔5〕固定資産税の適正診断

生前相続を進めていく過程で測量をしたならば、「固定資産税の適正診断」を行いましょう。

固定資産税は必ずしも正しく課税されているとは限りません。

別紙

〔固定資産税が安くなるケース〕

74-77

- ・実測してみたら登記簿より面積が少なかった場合。
- ・課税されている面積の中に道路として使用している部分がある場合。
- ・以前商売をしていたが、今は閉店して居住用に建物を使用している場合。
(小規模住宅用地の軽減特例の適用)
- ・評価の補正率や減税の特例の適用などは「土地現況兼調査票」を発行してもらい、測量結果と比較してみれば適正に課税されているか分かります。

おわりに

愛する家族が、自分の死後争うことになるなんて・・・。

こんなことになるのなら『生前相続』をしておくべきだった・・・。

『生前相続』をしない理由は何ですか？

「なんか面倒くさいなー。」

あなたがやらなくても、残された家族の誰かがやることになるのですよ。

「費用がかかるからなー。」

貸地の整理や鑑定評価など『生前相続』には測量が必要な場合が多いです。

費用も決して安くありませんが、あなたがやらなくても、残された家族の誰かがやらなくてはなりません。

境界線の事は伝えてありますか？

お金を持って旅立つことはできません。

『生前相続』のために使うなら資産を減らす行為なので節税効果があります。

愛する家族のために生きている今だからこそできる事は何ですか？