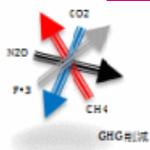


事業承継診断士（非上場企業）読本 【上級編2】

令和5年3月



一般社団法人
沖縄CO2削減推進協議会
Okinawa CO2 Reduction Promotion Conference
【事業承継対策局】



〒900-0037 沖縄県那覇市辻9-1-40
TEL(098)988-6301 FAX(098)988-6302



〒812-0016 福岡県福岡市博多区博多駅南4-19-29
TEL(092)402-0885 FAX(092)-402-0886

目次	
はじめに	1
A、事業承継概要	2
I、経営承継と資産（自社株式）承継	2
1、経営権の承継（地位役割、経営資源）	2
2、資産の承継	2
II、非上場株式の株価評価は	2
1、会社区分と株価の評価	2
2、純資産方式	3
3、類似業種比準方式	4
4、配当還元方式	6
III、非上場会社の資産承継対策の方法	7
1、自社株の評価を下げ方法	7
①役員の報酬をアップする	7
②役員生前退職金を支給する	7
③役員退職金の税計算例	7
④死亡役員退職金（みなし相続財産）	8
⑤株価を下げ後継者へ贈与する	8
⑥株価を下げ新設会社(財産保全会社)へ譲渡及する	9
⑦株価を下げ株式を後継者へ譲渡	9
⑧株式の相続	9
⑨株式の配当で株価を下げる効果	9
⑩金庫株	10
⑪法人生命保険を活用し株価を下げる	10
⑫オペレーティングリースを活用	10
⑬高収益事業の分離する	11
⑭従業員持株会の活用する	11
⑮小規模企業共済に加入する	11
⑯会社で不動産を購入する	11
2、納税する資金から見て優位な方法	11
①事業承継税制	11
②株式移転・交換制度活用する（納税猶予）	12
③株式交付制度を活用する（納税猶予）	13
④持株会社を新設し、株式を購入する。	13
⑤自社株を第三者に譲渡する	13
⑥MBOを活用する（M&Aの一部）	13
⑦会社を合併、買収（M&A）する	13
⑧持株会（従業員などに株を持たせる）	13
⑨金庫株（自社株買取）の活用する	13

⑩事業承継特別保証制度	14
⑪事業承継・引継ぎ補助金	14
⑫中小企業投資育成制度を活用する	14
⑬事業承継・集約・活性化支援資金	14
⑭事業承継信託	14
⑮株式公開を活用する	15
⑯遺留分減殺請求	15
B、相続税の基礎	15
I、相続基礎	15
①基礎控除	15
②相続税率	15
II、法定相続人	16
1、法定相続人の順位	16
2、遺産分割の割合	16
2、法定相続人になれる方法	17
3、成人18才へ	17
4、不動産の相続登記義務化	17
5、時効	18
6、相続手続きのスケジュール	19
7、遺言書	20
8、遺留分（法定相続分の半分）	21
III、相続対策と控除	21
1、配偶者控除	21
2、小規模宅地等の特例	22
3、配偶者居住権	24
4、宅地の賃貸割引	26
5、退職金	26
6、生命保険金	26
7、弔慰金（全額控除）	26
8、暦年贈与	26
9、配偶者への特別贈与	26
10、住宅取得等資金の贈与	26
11、教育資金一括贈与	27
12、結婚・子育て資金の一括贈与	27
13、墓購入	27
14、相次相続	27
15、未成年控除	28
16、（新）相続時精算課税制度	28

17、障害者控除	28
IV、相続対策	28
1、相続対策	28
2、相続資産内容	29
3、相続計算に必要な書類	30
4、相続手続き業務者比較表	32
V、贈与税表・所得税表	33
1、贈与税税率表	33
2、所得税表	33
3、マイホーム特例	34
VI、事業承継計画書	35
C、不動産について	36
Ⅰ、アパート建築	36
①利回りには、表面利回りと、実質利回りが有る	36
②利回り自動計算	36
③建築費に推移	36
④住宅不動産価格推移	36
Ⅱ、減価償却	37
①法定耐用年数と償却率	37
②土地と建物の分け方	38
③建築物と設備の分け方	38
④中古物件の耐用年数（減価償却年数）	38
⑤欠損金繰延控除期間	38
Ⅲ、譲渡所得税	39
①譲渡所得の税率表	39
②不動産売却時の長短区分・課税区分と利用可能な特例	39
④空き家特例	40
⑤相続財産を譲渡した場合の取得費の特例	40
IV、不動産関係税金早見表	40
V、デッドクロス	42
1、デッドクロスは	42
2、デッドクロスを回避するためには	43

はじめに

①この事業承継診断士は、非上場企業の資産承継の方法や、相続までを、お困りの経営者様のお悩みを、解決するための資格です。

②協議会では、社会貢献の観点から、資産承継（自社株の評価を下げる方法、納税する資金から見て優位な方法、非課税、猶予方法）や相続税の各種節税方法まで無償で提案します。

③昨今、事業承継の問題がクローズアップされていますが、事業承継には、経営承継と資産承継が有るが、この資格では資産承継の方法で、協議会では、各種制度の活用や自社株の引き下げなどの各社状況を鑑みた上、メリット、デメリットを提示し、経営者様が自ら判断できる様最適な方法を提供を致します。

④事業承継時の株式は相続財産のため、遺言書が必要など、相続とは密接な関係性が有り、相続まで行います。

⑤通常の税理士は、法人税専門家が大半を占めており、司法書士も事業承継専門家は少数の為、また、相続専門税理士へ依頼した場合、財産総額の0.5%~1%にプラス α となり、高額な報酬となる為、提示内容を理解し、税理士へ提案する事で、通常の相談費用のみで済みます。また、各種申請は当然顧問税理士へお願いします。

※司法書士や、生命保険などは、沖縄CO2削減推進協議会加盟会社でお願いします。

⑥スケジュール：南城市で顔合わせ内容説明⇒株価などや相続内容把握⇒対策を提示⇒相続簡易計算書提示、株価対策提示説明⇒再検討⇒再提示⇒各種制度や相続の控除を説明説明⇒後継者の理解後に税理士へ自ら説明⇒見直し再提示⇒自ら税理士へ⇒協議会へ報告確認で完了⇒必要に応じ税理士、司法書士、生命保険会社へ依頼
※後継者が理解まで半日の5回程度かかると思われます。

⑦資格取得条件について、初級は初歩的な知識を多くの人に広める為、誰でも一定の講習で所得出来るが、中級上級は原則、士業資格（司法書士、税理士など）の所得保持者とするが、同等以上の能力が有ると認めた場合は、その限りではない。

（社会貢献の為、講習費は無償とする、資格証は、発行費用2000円程度必要）

A、事業承継概要

I、経営承継と資産（自社株式）承継

1、経営権の承継（地位役割、経営資源）

①代表取締役の地位と役割を後継者へ引き継ぐ

2、資産の承継

①自社株や、株式に含んでいる不動産などを後継者へ引き継ぐ

II、非上場株式の株価評価額は一般の評価会社で、大会社は、類似業種比準価格100%若しくは純資産方式での評価額の安い方を適用、大会社以外は類似業種比準方式と純資産方式の併用方式若しくは、純資産方式で出た評価額を選択できる。

1、会社区分と株価の評価

区分	会社規模		株式評価方式（原則的評価方式）					
			併用（折衷）方式			若しくは	純資産方式	
			類似業種比準価格		純資産価格			
一般の 評価 会社	大会社		100%	+	0%	100%		
	中会社	大	90%	+	10%			
		中	75%	+	25%			
		小	60%	+	40%			
	小会社		50%	+	50%			
特定 の 評価 会社	比準要素1の会社		25%	+	75%	若しくは	100%	
	株式保有特定会社		S1 + S2方式					
	土地保有特定会社		無し				-	100%
	比準要素0の会社							
	開業後3年未満の会社							
	開業前の会社							
	休業中の会社							
	精算中の会社		基準利率による精算分配見込額					
同族以外の人		株式評価方式（特例的評価方式）						
		配当還元方式						

※土地保有会社（90%以上）は、株式保有会社（50%以上）となり、純資産方式となる

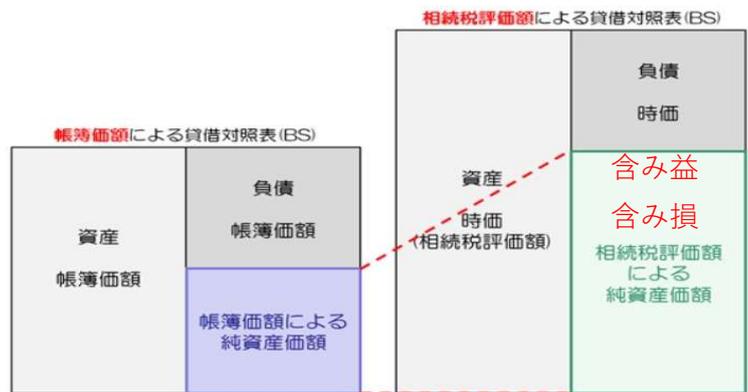
※特例的評価方式は、配当還元方式のことです。

※決算書にて2期連続、年配当と、年利益が、ゼロ円の場合は、比準要素数1となり配当還元方式となり、安い株価となります。（年平均配当額/50円換算株数となり配当0円の場合は2.5円/10% × 50円換算の1株当たりの資本金）

2、純資産価格方式

①純資産の部の価格とするが資産部の時価による含み益や含み損を考慮（例えば土地は、上り含み益、建物は、下がり含み損）が必要

②不動産の帳簿価格は、取引当時の金額としており、それを時価（相続税評価額を基準から試算する）により含み損や含み益を割り出す



③含み益のある場合の計算式（土地所有などの場合）

法人税相当額

総資産相続税評価額 - 総資産負債相続税評価額 - 評価差益（総資産相続税評価額 - 総資産帳簿格） × 37%

上記の計算結果 ÷ 発行済み株式総数 = 1株当たりの株価

④含み損のある場合の計算

建築物が有る場合は、帳簿価格は、建築時の額となっている為、固定資産税評価額に、置き換え、資産相続税評価額となる

⑤不動産の帳簿価格は、取引当時の金額としており、それを時価（相続税評価額を基準から試算する）により含み損や含み益を割り出す

i 土地が、30坪を簿価3000万円とした場合は、路線価や倍率方式により、割り出す（国税のHPより、路線価格400Fは、1㎡当り40万円となり100㎡で4000万円となり1000万円が含み益となり純資産価格に足す）



※また、奥行価格補正率・側方路線影響加算率・二方路線影響加算率・不整形地補正率
間口狭小補正率・奥行長大補正率・がけ地補正率・特別警戒区域補正率などあり

ii 路線価格が地方で設定されていない地域は、倍率方式により、固定資産税明細書の価格に1.1倍（国税HPの評価倍率表より各地域の倍率を確認）を掛けた価格です

令和4年分 倍率表

市区町村名：南城市		那覇税務署									
音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地割合	固定資産税評価額に乘ずる倍率等							
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼	
た	玉城字堀川	農業振興地域内の農用区域	%	1.1	中	純	11	中	純	42	
		上記以外の地域				1.1	中		126	159	
	1 国道331号沿い	40							95		
	2 上記以外の地域										
玉城字前川	農業振興地域内の農用区域			純	11		純	42			
	上記以外の地域										

固定資産税の課税明細書

平成30年度 課税明細書							No.			
区分	司名	所在地番	地積又は床面積(m ²)	土地前年度固定課税標準額(円)	評価額(円)	固定課税標準額(円)	固定税相当額(円)	固定軽減税額(円)	備考	
	家屋番号又は住宅区分	登記地目又は種別	課税地目又は構造	家屋建築年		課税標準額(円)	課税相当額(円)	軽減税額(円)		
土地			113.070	1284649	7699388	1283231	17965	0		
宅地	住宅用地	宅地	宅地	2569298		2566462	7699	0		
土地			114.450	1129087	6713179	1118863	15661	0		
宅地	住宅用地	宅地	宅地	2240174		2237726	6713	0		
家屋		住宅	木造	昭和46年	814509	814509	11403	0		
家屋		住宅	木造	昭和46年	690446	690446	2443	0		
家屋		住宅	木造	昭和46年	690446	690446	9666	0		
	**** 以下余白 ****									

iii 建物の場合は、固定資産税明細書の評価額となり、通常含み損が、発生する（簿価で200万円とした場合、上記の家屋評価額の合計が約150万円となり、50万円の含み損となります）

3、類似業種比準方式

①1株当たりの類似業種比準価格の計算

1株当たりの類似業種比準価額は、次の算式で求めます。

$$\text{1株当たりの類似業種比準価額} = A \times \frac{\left[\frac{b}{B} + \frac{c}{C} + \frac{d}{D} \right]}{3} \times E \times \frac{\text{1株当たりの資本金等の額}}{50 \text{円}}$$

- A：類似業種の株価
- B：類似業種の1株当たりの配当金
- C：類似業種の1株当たりの利益
- D：類似業種の1株当たりの純資産（帳簿価額で計算したもの）
- b：自社の1株当たりの配当金
- c：自社の1株当たりの利益
- d：自社の1株当たりの純資産（帳簿価額で計算したもの）
- E：調整率（小会社0.5、中会社の小0.6など）

②国税庁（業種目別株価）

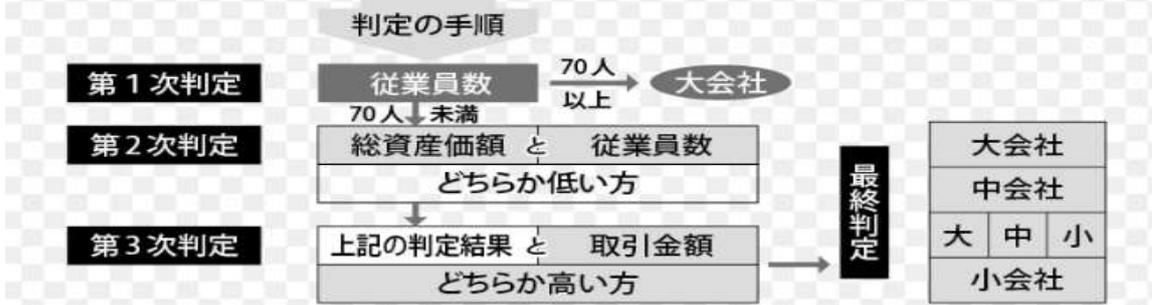
類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等(令和4年分)

(単位:円)

業 種 目			B 〔配当 金額〕	C 〔利益 金額〕	D 〔簿価 純資産 価額〕	A (株価)			
大 分 類	中 分 類	番号				内 容	令 和	3 年	3 年
							3 平	均	11 月 分
電気・ガス・熱供給・水道業			5.1	36	362	444	488	440	

④評価会社区分の判定

会社の規模	総資産価額 (帳簿価額)			従業員数	年間の取引金額		
	卸売業	小売・サービス業	その他の事業		卸売業	小売・サービス業	その他の事業
大会社	20億円以上			70人以上	30億円以上		
中会社	大	4億円以上	5億円以上	35人超	7億円以上 30億円未満	5億円以上 20億円未満	4億円以上 15億円未満
	中	2億円以上	2.5億円以上	20人超	3.5億円以上 7億円未満	2.5億円以上 5億円未満	2億円以上 4億円未満
	小	7,000万円以上	4,000万円以上 5,000万円以上	5人超	2億円以上 3.5億円未満	6,000万円以上 2.5億円未満	8,000万円以上 2億円未満
小会社	7,000万円未満	4,000万円未満	5,000万円未満	5人以下	2億円未満	6,000万円未満	8,000万円未満



⑤株主の態様による評価方式の区分

株主の態様				評価方法
同族株主 の いる会社	同族株主 グループ	取得後の持株割合5%以上	中心的な同族株主がいない	原則的評価方法
		取得後の持株割合5%未満	中心的な同族株主	
			中心的な同族株主がいる	役員である株主または役員になる株主 その他
		同族株主以外の株主		
同族株主 の いない会社	持株割合の合計が15%以上のグループに属する株主	取得後の持株割合5%以上	中心的な株主がいない	原則的評価方法
		取得後の持株割合5%未満	中心的な株主がいる	
				役員である株主または役員になる株主 その他
		持株割合の合計が15%未満のグループに属する株主		

※持株割合とは、議決権総数に対する割合をいいます。

⑥株価計算例

内容		入力	備考	
資本金		¥6,000,000		
株式数		120株		
上場会社による (類似業種比準価格)	A	¥112	類似業種の株価の最低を記入	
	B	¥6.6	2年間平均の配当金額を記入	
	C	¥34	直近の利益を記入	
	D	¥301	直近の純資産額を記入	
自社分	b	¥0	2年間平均の配当金額を記入	
	c	¥0	直近の利益を記入	
	d	¥84,552,000	直近の純資産額を記入	
	E	0.6	会社区分の類似業種比準価格割合を記入	
1株50円で換算		120,000株	自動計算	
計算結果 (併用方式)			備考	
評価方式	1株	全株		
類似業種比準価格	¥87	¥6,292,242	60%	¥52,435 1株価
純資産価格	¥282	¥33,820,800	40%	¥281,840 1株価
併用方式 合計	¥334	¥40,113,042	株価総額	¥334,275 1株価
株価アップ率		6.7倍		
純資産方式のみの計算の場合			備考	
純資産方式	¥705	¥84,552,000	株価総額	¥704,600 1株価

※通常は併用方式より高くなる

4、配当還元方式 (特例的評価方式)

①配当還元方式とは、過去2年間の配当金額を10%の利率で還元して、元本である株式の価額を求めようとする方式で、一種の収益還元方式といえます。

また同族株主以外の株主及び同族株主のうち少数株式所有者が取得した株式については、会社規模にかかわらず、配当還元価額という特例的評価方法によって評価をします。

②計算

$$\frac{\text{その株式に係る年配当金額(注)}}{10\%} \times \frac{\text{その株式の1株当たりの資本金の額}}{50\text{円}}$$

注) 年配当金額が2円50銭未満となる場合、又は無配の場合は2円50銭とします。

III、非上場会社の資産承継対策の方法

1、自社株の評価を下げ方法

①役員報酬をアップする（決算日から3カ月以内で実質1年に1回は変更可）

- ・代表取締役の報酬の上限は、有るわけではないが、高すぎると、否認される場合があります。注意が必要の為、税理士と相談し行う。
- ・非常勤役員（社長の妻）の役員報酬の相場は月額5～15万円程度です。
- ・非常勤役員の報酬は、特に注意が、必要となります。（16万円/月額と判例有り、月の出勤が3日で）
- ・業務量や責任などに対して正当な報酬額にしましょう。

②役員生前退職金を支給する（支給全額を純資産額から引き下げできる）

- ・退職金の計算

最終月額報酬	勤続年数	功績倍率	退職金
¥550,000	32年	3倍	¥52,800,000

※功績倍率は、3倍だと、過去に否認されたことが、無いと思われる。

※最終月額が、最高報酬する判例もある。

- ・生前退職金の税金（相続税での控除なし）

$$(\text{退職金} - \text{退職金控除}) \times (\text{所得税} \cdot \text{住民税} \cdot \text{復興税}) - \text{控除額} = \text{税金}$$

※退職金控除

勤続年数	退職所得控除額
20年以下	[勤続年数] × 40万円 ※80万円に満たないときは、80万円
20年超	([勤続年数] - 20年) × 70万円 + 800万円

- ・役員退職金の時効は民事の委任契約に関する報酬のため10年です（従業員は5年）

③役員退職金の税計算例

勤続年数	勤務年数	所得控除額		控除合計
		年数当り	一括	
20年以下	20年	¥400,000	¥0	¥8,000,000
20年超	15年	¥700,000		¥10,500,000
控除額合計				¥18,500,000
退職金	控除額	税率	税額	手取り
¥52,800,000	¥18,500,000	50.84%	¥17,438,120	¥35,361,880

※改正により2分の1控除を廃止（R4年以降から適用）

・ 所得税・住民税の速算表

課税される所得金額	所得税率	控除額	住民税	復興税
195万円以下	5%	0円	10%	2.1%※
195万円超 330万円以下	10%	97,500円		
330万円超 695万円以下	20%	427,500円		
695万円超 900万円以下	23%	636,000円		
900万円超 1,800万円以下	33%	1,536,000円		
1,800万円超 4,000万円以下	40%	2,796,000円		
4,000万円超	45%	4,796,000円		

※復興税：復興特別所得税は、所得税×2.1%を付加する

- ・ 生前退職金は、所得税納税後した受取額は当然に相続税が掛かります。

④死亡役員退職金（みなし相続財産）

- ・ 控除は、500万円×法定相続人（人数分）
- ・ 退職金規程で、法律の規定に準じた受給者の範囲や順位が指定されている場合は、受取人固有の財産となり相続分与にはならないし、遺留分もない。P15参照

⑤株価を下げ後継者へ贈与する

- ・ 相続時精算課税制度：父母や祖父母から20歳以上の子または孫への相続時に利用可能、2,500万円の特別控除額（年間110万円までは、相続時の足し戻し不要、R6年1月1日より）株価が低いタイミングで一気に贈与するときにも有利 P16参照
- ・ 相続財産で、自社株大半を占めている場合は、遺言書を活用しても、遺留分が有り相続トラブルを、避けるため、譲渡も検討する
- ・ 円滑化法の認定を知事より受ける非上場会社の後継者で有る相続人（経営承継相続人等）は、遺留分減殺請求を封じ込めることができる。
また株価上昇のリスクヘッジ（贈与時に株価で固定する）する
- ・ 後継者へ全ての株を譲渡したくない場合は、1株の拒否権を有した黄金株（種類株）を活用する。

⑥株価を下げ新設会社(財産保全会社)へ譲渡及する

- ・後継者が100%出資の新会社へオーナー株を譲渡することで相続対策となる
- ・この時の株式譲渡所得は、分離課税20.315となる
- ・純資産方式で計算の場合には、株価上昇分に関しては、その含み益の38%が控除され株式を引き下げできる
- ・子会社からの配当金については、所得税の計算上、益金不算入とされる(非課税)

⑦株価を下げ株式を後継者へ譲渡

- ・譲渡とすると、相続(遺留分)の問題が無くなる。
- ・譲渡人の譲渡益に対して分離課税20.315%です。(後継者のみ)

⑧株式の相続

- ・相続時の株価が高騰している場合もあり、予測できない為、辞めた方が良い
- ・みなし配当課税の特例で株式を相続した人が、相続が発生してから3年10カ月以内にその株式を発行会社に売却した場合には、本来、総合課税されるどころ、20%だけの課税にする。(通常は最高55%となる)※上記の所得税表を参照

⑨株式の配当で株価を下げる効果

- ・非上場株式の配当金は、分離課税20.42%(所得税20%+住民税0%+復興税0.42%)か総合所得合計で課税が選択できますが、高所得でない人であれば、あえて、総合課税を選択した方が、20%より負担が少なくなるので、確定申告すると所得税が戻ってくることもあります。
- ・上場株式の配当金では、税金20.315%(所得税15%+住民税5%+復興税0.15%)の分離課税となり、総合課税は掛かりません
- ・利益の分配とされる部分は、受け取った株主が、配当金を受け取ったものみなされて所得税と住民税が課税されますが特例を活用し配当の所得税を20.315%となる
- ・子会社からの配当金については、所得税の計算上、益金不算入とされる(非課税)

・ 配当による税金比較

	課税種類	所得税	住民税	復興税	税金計	備考
非上場株式	分離課税の場合	20%	0%	0.42%	20.42%	総合課税かどちらか選択
上場株式	分離課税	15%	5%	0.15%	20.15%	分離課税のみ

⑩金庫株（自社株買取した自己株式）の活用する（納税資金の確保にもなる）

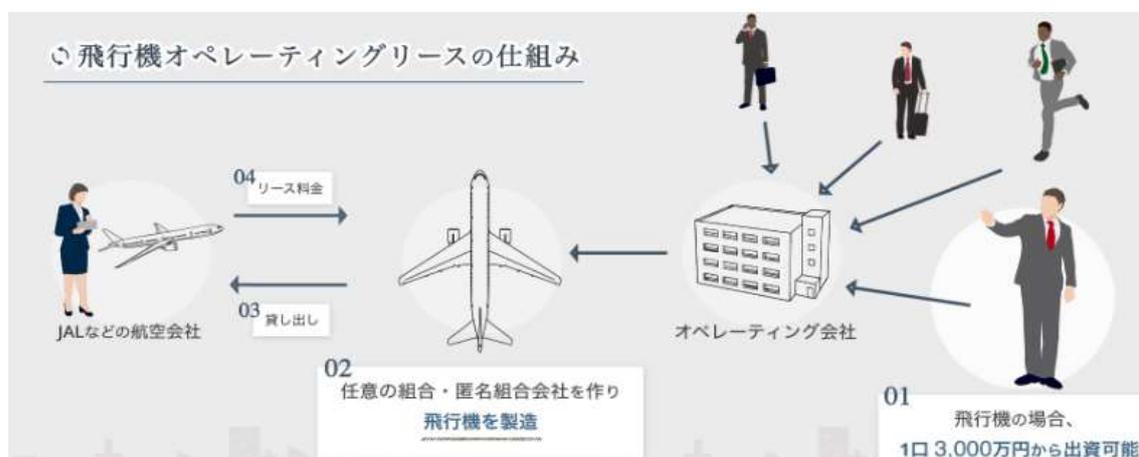
- ・ 自己株式（金庫株）は、無制限に所得出来るわけではなく、余剰金の超えてはならない
- ・ 自己株式評価は、収益還元正味現在価値（NPV将来獲得するお金の現時点における価値）による評価を行います（通常より高くなる）
- ・ 事業承継の相続・遺贈などの場面では、後継者にかかる譲渡益は譲渡所得として扱われるため、分離課税対象となり約20%の税率ですみます。（手続き必要）
（相続開始後3年10カ月以内に金庫株にすること）

⑪法人生命保険を活用し株価を下げる（終身保険、養老保険、長期平準定期保険など）

保険の種類	受取人	
	法人	全役員・従業員
終身保険	資産（保険料積立金）	損金（複利厚生費）
養老保険	資産（保険料積立金）	損金（複利厚生費）
定期保険・医療保険	損金（定期保険料）	損金（複利厚生費）

- ・ 損金により純資産額を減らす
- ・ 会社が受取る場合、被保険者の株式を購入する
- ・ 受取人が後継者の場合、保険料で、被保険者の株式を購入する

⑫オペレーティングリースを活用



- ・ 多種多様な資産を法人や個人などに貸し出す「リース取引」の一種です

- ・商品には船舶、航空機、太陽光発電、コンテナ、キャンピングカーなどがあり
- ・投入した金額の80%以上の額を、特別損失として1年目に損金算入することができます。2年目には、残りの20%を損金算入にできるため、節税効果が高いと言えます。
- ・投資額は3000万円以上からです。

⑬高収益事業の分離する

⑭従業員持株会の活用する（5%～10%の奨励金が付与）

- ・従業員から会員を募り、会員の毎月の給与や賞与などからの拠出金を原資として自社株を共同購入し、会員の拠出金額に応じて持分を配分する制度を指します。

⑮小規模企業共済に加入する

- ・小規模企業の経営者や役員の方が、廃業や退職時の生活資金などのために積み立てる

⑯会社で不動産を購入する（相続に関しては3年が経過しないと意味がない）

- ・購入した不動産は、課税時期から3年以内は通常取引価格による評価となりますが、3年経過後は相続税評価額により評価できます
- ・路線価は、売買取引をした時の金額（実勢価格）の70%～80%くらいの価額であるため、現金をそのまま保有しているよりも評価額が減少し、結果として純資産額が、低くなると言えます。
- ・貸家建付地であれば時価の60%～70%程度で評価され、建物は固定資産税評価額から借家権割合を控除した価額で評価されるため、購入時より低い評価額となります。
（固定資産税評価額は、実勢価格の60%程度です）

※上記の方法を複数活用する事も可能

2、納税する資金から見て優位な方法

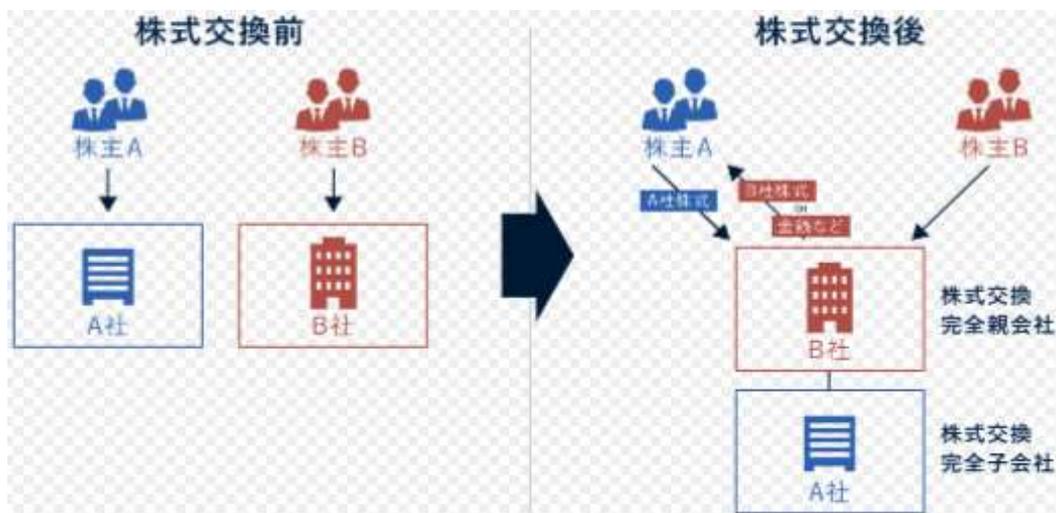
①事業承継税制（譲与税や相続税を納税猶予する制度）※令和5年3月31日まで

- ・24年に1年間延長すると明記した。ただし、見直すのは法人版事業承継税制の提出期限のみで、個人版の確認申請期限（24年3月まで）は見直さない

②株式移転・交換制度活用する（納税猶予）

・株式移転は、新会社を設立、A既存会社の株式を、新会社へ移転し、子会社となり新会社が親会社となり、親会社の株主となる（100%親会社）

・株式交換は、B既存会社へ、A既存会社の株式交換する方法です（100%親会社）



※新会社を設立する場合は、株式移転で、既存会社の場合は、株式交換

・株式移転・交換・交付制度の比較

項目	株式交換	株式移転	株式交付	備考
会社（既/新）	既存会社	新設会社	どちらでも良い	
株式	100%	100%	50%以上	交付は、全株でも良い
完全子会社	株式会社	株式会社のみ	株式会社のみ	株式移転と交付は、有限会社も持分会社もダメ
完全親会社	株式と合同			
子会社化	/		株式会社のみ	
利用目的	・子会社を完全子会社化	・持株会社体制 ホールディングス設立	・子会社化	
	・企業譲受	・迅速な対応難しい、譲受不適	・企業買収・組織再編	
子会社の承認	特別議決2/3以上	特別議決2/3以上	要らない	株主個々の判断
企業授受	可能	原則不可	難しい	
親会社株式の不交付	可能	可能	不可	
子会社の新株予約権（付社積）	交付可能	交付可能	不可	

③株式交付制度を活用する（納税猶予）

- ・株式移転、交換は、株式100%必要に対し、株式交付は、A既存会社の株式50%以上で良い（株式の交換となり、費用は発生しませんが、新会社の設立や運営費必要）

※持株会社には、事業持株会社（株配当以外の事業併用）と純粹持株会社（株配当のみで、株価評価は純資産方式のみである）がる

※資産管理会社は、株価が高くなる純資産方式のため、あえて、事業持株会社し、併用方式とする場合もある

④持株会社を新設し、株式を購入する。（銀行などから借入）

- ・持株会者を後継者で設立し、既存会社の株を新会社へ譲渡するが、費用は、銀行等から借入する（銀行提案では、自社株対策をせずに、持株会社の設立し、株購入資金を新会社へ借金させる）

- ・創業者などが、1株を種類株の**黄金株**と言われる、株を持ち、拒否権を有する。

- ・小規模ファミリー会社を設立し、既存会社の株式を譲渡と建物を譲渡し、配当と賃料業務で事業持株会社とする

⑤自社株を第三者に譲渡する（親族内に後継者が居ない場合や納税資金も確保）

- ・議決権を控除し、一部を、第三者へ販売する（種類株を検討）

⑥MBOを活用する（M&Aの一部）

- ・現経営者から、経営陣、役員クラスの従業員が事業承継することを指します
- ・MBOには三種類あり、自己資金型・ローン型・ファンド型が有る

⑦会社を合併、買収（M&A）する（第三者への会社買収させる方法）

⑧持株会（従業員などに株を持たせる）

- ・資金を確保

⑨金庫株（自社株買取）の活用する（株価の総額を下げる効果もある）

- ・株主が株の一部や全部を、会社へ譲渡し、納税資金とする。

- ・金庫株は、譲渡収入は、みなし配当となり、累進課税対象となる

- ・自己株式（金庫株）は、無制限に所得出来るわけではなく、余剰金の超えてはならない

- ・自己株式評価は、収益還元正味現在価値（NPV将来獲得するお金の現時点における価値）による評価を行います
- ・事業承継の相続・遺贈などの場面では、後継者にかかる譲渡益は譲渡所得として扱われるため、分離課税対象となり約20%の税率ですみます。（手続き必要）
（相続開始後3年10カ月以内に金庫株にすること）

⑩事業承継特別保証制度（個人保証を保証協会へ移転）
※令和5年3月31日までに、特例承継計画を提出必要

⑪事業承継・引継ぎ補助金（補助対象の2/3以内、補助上限600万円）

経営者交代による承継の後に経営革新等を行う方を支援!

I型：後継者承継支援型

●対象となる取り組み：親族内承継・外国人材招聘など



米菓製造・販売を営むY社は、先代からの事業承継をきっかけに「ハラル認証+グルテンフリー」の高品質米菓の生産のため、本補助金を利用して新たに餅つき機を導入、生産性の向上を実現し、欧米への販路開拓を目指している。

新規商品の開発など



先代経営者



経営者交代



後継者

I型：後継者承継支援型		
	原則枠	ベンチャー型事業承継枠 又は 生産性向上枠
補助率	1/2以内 ^{※1}	2/3以内 ^{※2}
補助上限額	225万円	300万円
事業所や既存事業の廃止等の事業変換(事業転換)を行う場合補助額を上乗せします!		
解体・処分費等が発生した場合に限り、事業変換とみなされます!		
上乗せ額	+225万円	+300万円

⑫中小企業投資育成制度を活用する（株式が多く分散している）

- ・経営の自主性を尊重する投資育成会社が安定株主として株式を保有することは、経営権の安定、強化につながります。

⑬事業承継・集約・活性化支援資金

- ・事業承継計画を実施するために必要な設備資金および運転資金など

融資限度額	別枠7,200万円（うち運転資金4,800万円）	
ご返済期間	設備資金	20年以内<うち据置期間2年以内>
	運転資金	7年以内。ただし、既往の公庫融資の借換を含む場合、8年以内<うち据置期間2年以内>

⑭事業承継信託

- ・経営者自身が認知症などによって判断能力が低下した場合であっても信託銀行などに管理を委ねるなどの対応ができ、不測の事態に備えられることです。

⑮株式公開を活用する

⑯遺留分減殺請求

・承継円滑化法により、後継者へ株式を承継する場合はこの法律で、この請求を封じる

※自社株も相続財産の為、遺言書が必要

B、相続税の基礎

I、相続基礎

①基礎控除

基礎額		相続人の数		法定相続人		基礎控除額
3000万円	+	600万円	×	2人	=	4200万円

※上記の控除額を超える場合は、**申告が必要**となる。

②相続税率（納税期間は相続開始日の翌日から10ヶ月以内）

課税財産の額		税率	控除額
	1,000万円以下	10%	0円
1,000万円超	3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超	5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超	1億円以下	30%	700万円
1億円超	2億円以下	40%	1,700万円
2億円超	3億円以下	45%	2,700万円
3億円超	6億円以下	50%	4,200万円
6億円超		55%	7,200万円

II、法定相続人

1、法定相続人の順位

①相続の順番は第一順位で直系卑属で子、孫、曾孫などで、父母への相続人とはならない

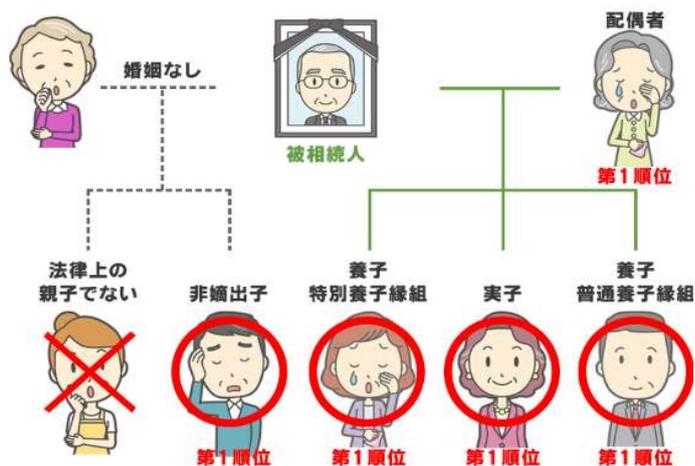
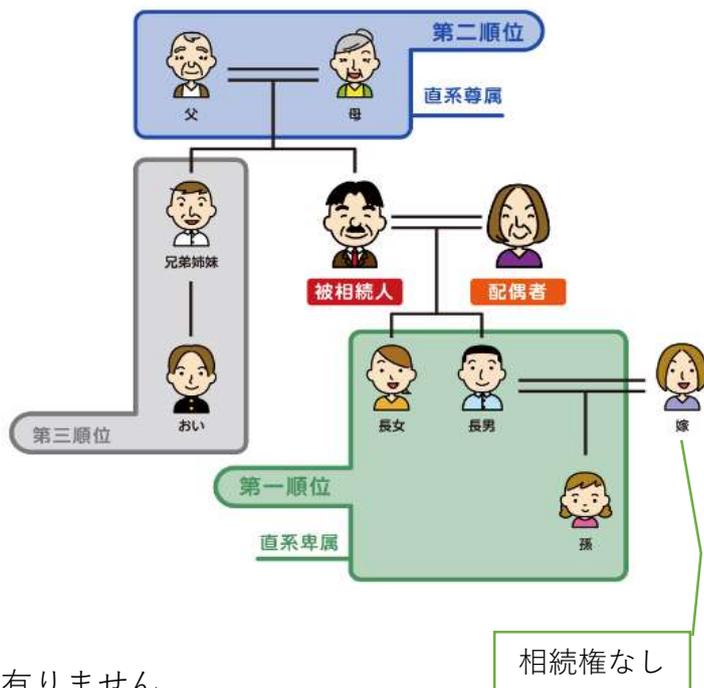
②第一順位の直系卑属が居ないか、亡くなっている場合は、第二順位の直系尊属（父母）が相続人となる

③第一順と第二順が亡くなっている場合は、第三順位の兄弟姉妹や甥姪が、相続人となる

④第三順（兄弟姉妹）の遺留分の権利は有りません

⑤養子縁組で、相続人となる、また再婚した、配偶者の、連れ子養子は実子と同様となる（相続税2割増し無し）

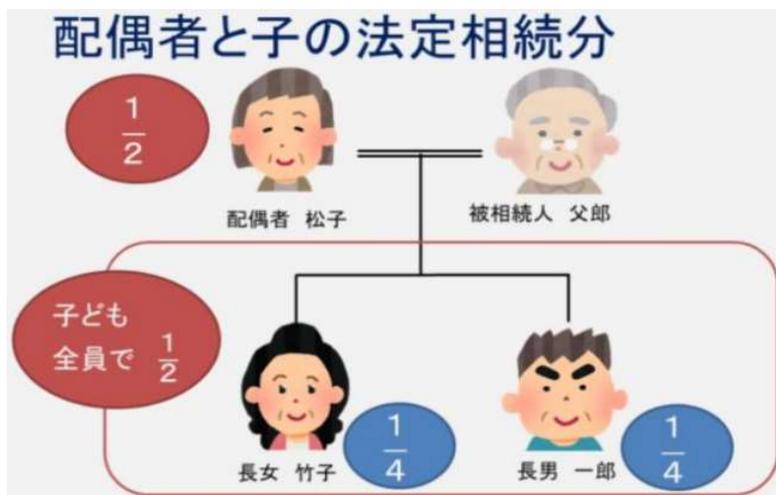
⑥婚姻無しの子は、認知することにより非嫡出子となり相続人となる



2、遺産分割の割合

①配偶者と子供2名（養子の場合も同様）の場合は、配偶者は、**1/2**、子供1名当り1/4です

②非嫡出子の場合は、嫡出子（婚姻関係による子供）の半分となり1/10、子供は、一名当り1/5となります



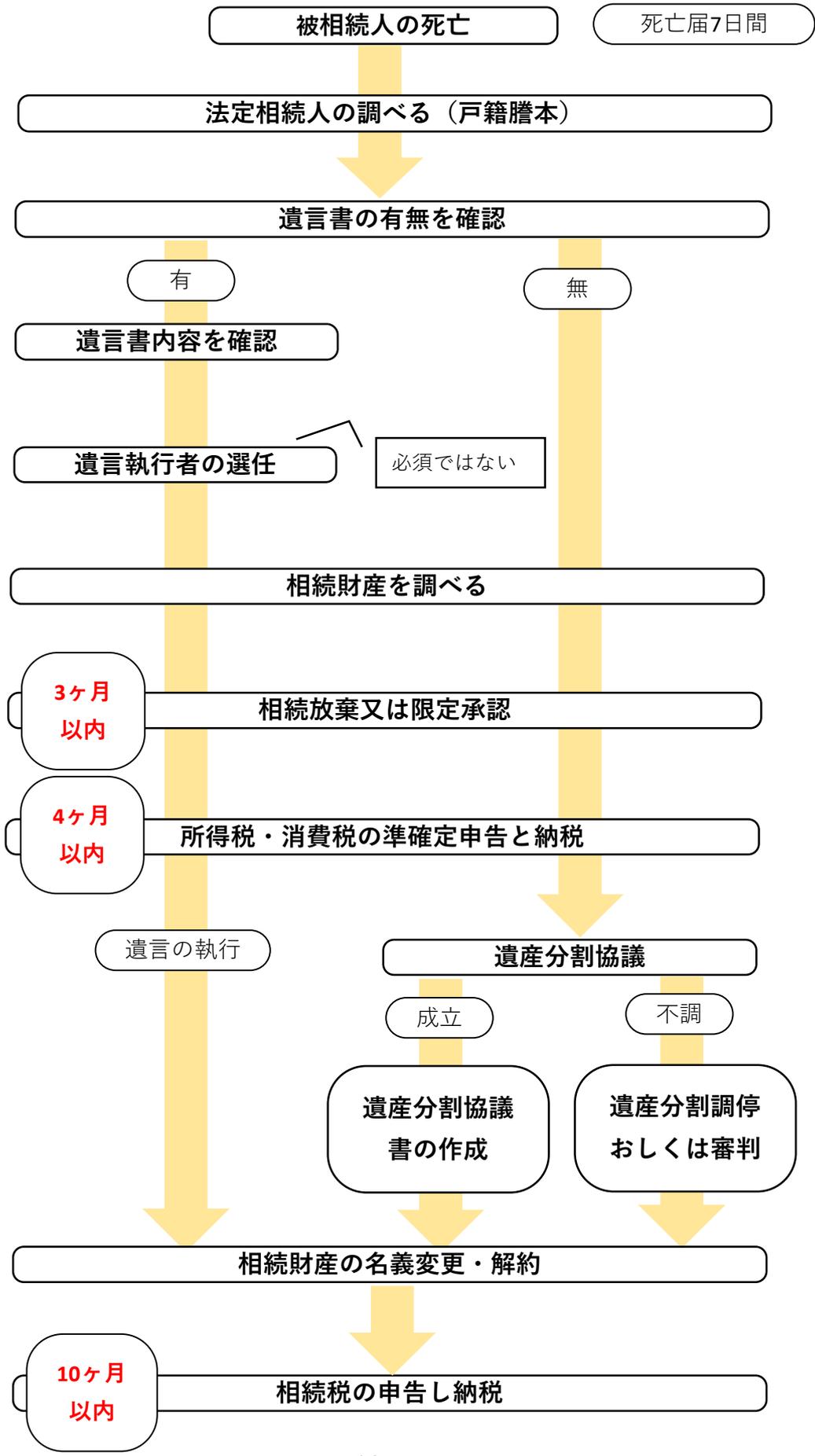
②過去の相続も義務化対象（遡及適用）

5、時効

相続放棄	3カ月
相続税申告	5年
	悪意があると判断された場合 7年
遺留分侵害額請求権	1年
	遺留分が侵害されていることを知らないでいた場合 10年
相続回復請求権	5年
(生前)贈与税申告	6年
	悪意があると判断された場合 7年
預金債権	5年
遺産分割請求権	なし
相続登記	なし※

※改正法により、2024年から「不動産取得を知った日から3年以内に相続登記申請の義務化」が施行されます。

6、相続手続きのスケジュール



7、遺言書

①遺言書の保管方法は、公証人役場と自宅でもよいが、公証人役場への保管を勧める
また2020年7月10日から法務局でも保管出来る様になりました。

②公正証書より自筆証書の日付が新しい場合は、自筆証書が優先される。

③遺言書で遺留分が発生する為、トラブル回避の為、十分話し合うか、遺留分の額を
考慮し、遺言書を作成した方がよい

遺言書

遺言者 日本太郎は、次の通り遺言する。

第一条 遺言者は遺言者の有する以下の財産を遺言者の長女 山田花子(生年月日●●●●●●、住所●●●●●●●●)へ相続させる。

(1)現金 ○○○○○円

(2)土地

所在 ○○市○○町○○○

地番 ○○○○番○

地目 宅地

地積 ○○○.○○平方メートル

(3)建物

所在 ○○市○○町○○○ ○○○○番地○

家屋番号 ○○○○番地○

種類 居宅

構造 ○○造○○屋根○○建

床面積 ○○.○○平方メートル

第二条 遺言者は、次に記載する金融機関にて取引のある預貯金、株式、投資信託その他の金融資産及びこれらに関する配当請求権その他の一切の権利を、遺言執行者により適宜換価させた上で、公益財団法人日本財団(会長 笹川陽平 住所 東京都港区赤坂1-2-2)に遺贈する。

(1)○○銀行○○支店 普通預金 口座番号○○○○○

(2)△△証券△△支店 口座番号△△△△△

第三条 遺言者は、本遺言の遺言執行者として、次のものを指定する。

○○県○○市○○町△丁目△番△号

○○法律事務所

弁護士 ○○○○(○○弁護士会所属登録番号○○番)

昭和○○年○○月○○日生

2項 遺言執行者は、遺言者の遺産の換価その他遺言者の名前で契約している貸金庫の開扉、内容物の受領を含め、この遺言の執行に必要な一切の権限を行使できるものとする。

3項 遺言執行者は、換価困難な財産については無償で処分できるものとする。

4項 遺言執行者が必要と認めた場合は、遺言執行事務を第三者の専門家に委託できるものとする。

付言事項

公益財団法人日本財団への遺贈は、○○の分野で活用してもらうことを希望します。

○○年○○月○○日

○○県○○市○○町△丁目△番△号

日本太郎 印

8、遺留分（法定相続分の半分）

- ①遺言によって、この遺留分より少ない相続分しか与えられなかった相続人は、遺留分侵害（減殺）請求をすることにより、遺言の中で遺留分を侵害している部分の効果を覆すことができます

- ②遺留分の財産を取り戻すためには、自分でその額などを受遺者などに請求する必要があり、その請求を「遺留分侵害額請求」といいます

- ③特別受益の範囲が、相続が開始される前から「10年以内」の贈与に限定されることになります

- ④遺留分は、相続発生前に、家裁へ出向き、放棄することができる（相続放棄は、相続発生後でなければ、放棄は出来ない

- ④経営継承の為の非上場株式を、一部の後継者へ贈与や遺贈は、経営承継円滑化法により遺留分の行使できなくなる

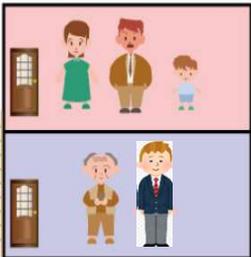
III、相続対策と控除

1、配偶者控除（再婚直後でもOK、相続税ゼロ円でも相続申告必要）

①1億6,000万円もしくは、法定相続分の範囲内どちらか、大きい金額で、相続税が無税になる制度です（この制度が活用すると相続税申告必須です）

※よく間違えますが、贈与税の配偶者控除は、婚姻期間20年間です

2、小規模宅地等の特例

土地	相続評価額の	上限面積	適用対象者	説明
住居用	80% 減	330㎡ まで	配偶者	<ul style="list-style-type: none"> ①同居していなくてもOK ②土地の名義が、共同の場合、半分となる ③被相続人が、老人ホームで亡くなっても、使える（要介護、要支援認定） ④道路を隔てた駐車場は対象外
			同居 親族 (生計一緒)	<ul style="list-style-type: none"> ①二世帯非分離型で区分登記されていない場合、親族は同居と認められ、使える ②二世帯完全分離型で区分登記されている場合、2階は同居と認められず、使えない、1階の居住している部分のみ使える ③本家以外に、マンションを所有し、息子に仕送りし居住させている場合は、マンションは対象となる 
			家なき子	<ul style="list-style-type: none"> ①配偶者や、同居親族が居ない場合のみ ②持ち家のない別居親族（相続開始から3年以内に、自分や配偶者等の持ち家や、関係する法人が所有する家屋に住んでいない） ③相続開始時において、居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがないこと
事業用	80% 減	400㎡ まで	親族	<ul style="list-style-type: none"> ①事業引き継ぐ親族が申告期限まで所有・事業継続を続ける（相続開始後の役員OK） ②相続開始前3年以内に新たな事業の用地に利用した場合は対象外（3年超過必要） ③道路を隔てた駐車場は50%減となる
貸付用	50% 減	200㎡ まで	親族	<ul style="list-style-type: none"> ①相続開始前3年以内に新たな事業の用地に利用した場合は対象外（死亡直前ではダメ） ②建造物のない駐車場（整備されていても）対象外（コイン機はOK） ③建物と分断されている近い駐車場はOK ④ちゃんとした砂利敷き駐車場はOK

※共通、**申告期間（10ヶ月）**まで、所有し**住み続ける**か、**事業継続**が必要です

※相続評価額は、路線価方式（都心部）か、倍率方式（地方）のいずれかです

※親族は、相続開始前3年以内の6親等内の血族・3親等内の姻族です

※この制度は、死因贈与や遺贈にも活用できます

②同一敷地に住居用建物が2つある場合

建築物	A	B	A	B	A	B	A	B
所有者	被相続人		被相続人		被相続人	子供	被相続人	子供
生計	別		一緒		別		一緒	
居住者	被相続人	子供	被相続人	子供	被相続人	子供	被相続人	子供
割引割合	0%	0%	0%	80%	0%	0%	0%	80%
事例	①		②		③		④	
建築物	A	B	A	B				
所有者	子供		子供					
生計	別		一緒					
居住者	被相続人	子供	被相続人	子供				
割引割合	0%	0%	0%	80%				
事例	⑤		⑥					

※子は全ての事例で家なき子に該当しません

②特定同族会社の事業用宅地の適用範囲

事業主	特定同族会社							
宅地の所有	被相続人							
建物等の所有	被相続人		生計同一親族				会社	
家賃有無	無し	有り	無し	無し	有り	有り	—	—
地代の有無	—	—	無し	有り	有り	無し	無し	有り
減額割合	0%	80%	0%	50%	50%	80%	0%	80%
事例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧

※事業用の会社は、同属会社（株式50%超える）です

※④と⑤は、被相続人の不動産貸付業となり50%減額となる

※⑥の場合、建物の所有者が、被相続人と生計が別の親族であれば、減額割合は0%

3、配偶者居住権

①配偶者居住権の内容

- ・夫または妻が亡くなった場合、その配偶者が、原則亡くなるまで、引き続き無償で自宅（建物とその敷地）に住み続けることができる権利」です、相続人の、居住権です。
- ・原則として、一生涯住み続けられる権利です。
- ・被相続人所有、もしくは夫婦で共有所有している建物に居住している。
- ・相続財産で有る、住宅は、所有権と、居住権を分けて、分与できる。
（例えば、子供に所有権1000万円で配偶者500万円など）
- ・離婚した配偶者や内縁関係者は、配偶者居住権はない
- ・配偶者居住権の取得は、遺言書・生前に贈与契約（死因贈与によって居住権を設定する）
遺産分与・遺贈・家庭裁判所の審判のいずれかによる
- ・また、第三者に主張したい場合は、登記が必要です。所有者が、譲渡した場合、配偶者は、第三者に居住権を、主張できず、退去することになる。
- ・固定資産税や修繕は、配偶者居住権者が行はなければならない
- ・配偶者居住権は二次相続が開始された時点で相続税の課税対象から外れます

②配偶者居住権の計算式

財産		相続税評価額の計算式				
建物A	配偶者居住権	建物Aの 相続税 評価額	－	建物Aの 相続税 評価額	× $\frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}}$	× 存続年数に応じた 法定利率による 複利現価率
	所有権	建物Aの相続税評価額－配偶者居住権A①の価額				
土地B	敷地利用権	土地Bの 相続税評価額	－	土地Bの 相続税評価額	× 存続年数に応じた法定利率 による複利現価率	小規模宅地等の評価減の対象可
	所有権	土地Bの相続税評価額－敷地利用権B①の価額 小規模宅地等の評価減の対象可（取得者要件注意）				

③配偶者居住権の計算例

計算入力			計算結果	
建物	相続税評価額	¥12,940,000	建物の居住権評価額	¥2,394,935
	法定耐用年数	70年	建物の所有権評価額	¥10,545,065
	経過年数	20年	合計	¥12,940,000
	残存年数	14年	土地の居住権評価額	¥2,169,600
	複利現価率	0.661	土地の所有権評価額	¥4,230,400
土地	相続税評価額	¥6,400,000	合計	¥6,400,000
	複利現価率	0.661	居住権評価額 合計	¥4,564,535

残存年数		
年齢	男性	女性
55才	28年	33年
56才	27年	32年
57才	26年	31年
58才	25年	30年
59才	24年	29年
60才	23年	28年
61才	22年	28年
62才	22年	27年
63才	21年	26年
64才	20年	25年
65才	19年	24年
66才	18年	23年
67才	18年	22年
68才	17年	21年
69才	16年	20年
70才	15年	20年
71才	15年	19年
72才	14年	18年
73才	13年	17年
74才	12年	16年
75才	12年	15年
76才	11年	14年
77才	10年	14年
78才	10年	13年
79才	9年	12年
80才	8年	11年

法定耐用年数	
建物の構造	法定耐用年数1.5倍済み
木造	33年
木骨モルタル	30年
(鉄骨)鉄筋コンクリート	70年
レンガ造・ブロック造	57年
骨格材3mm以下の金属造	28年
骨格材3mm超の金属造	40年
骨格材4mm超の金属造	51年

法定利率による複利現価率			
年数	年3%の複利原価	年数	年3%の複利原価
1年	0.971	21年	0.538
2年	0.943	22年	0.522
3年	0.915	23年	0.507
4年	0.888	24年	0.492
5年	0.863	25年	0.478
6年	0.837	26年	0.464
7年	0.813	27年	0.45
8年	0.789	28年	0.437
9年	0.766	29年	0.424
10年	0.744	30年	0.412
11年	0.722	31年	0.4
12年	0.701	32年	0.388
13年	0.681	33年	0.377
14年	0.661	34年	0.366
15年	0.642	35年	0.355
16年	0.623	36年	0.345
17年	0.605	37年	0.335
18年	0.587	38年	0.325
19年	0.57	39年	0.316
20年	0.57	40年	0.307

4、宅地の賃貸割引

①宅地の相続評価を賃貸部分において、2割控除できる。

5、退職金（死亡退職金は、みなし相続財産）

①死亡退職金は、相続人1名当り500万円の控除有り、生前退職金は、控除は無い

②退職金の所得税控除が大きい（給与などの所得税の約6%程度）

最終月額報酬	×	勤続年数	×	平均功績倍率	=	1億3,500万円
150万円		30年間		3		

③退職金規程があれば、受取人固有の財産となり相続財産とならないと言う判断もありますが、あまりにも不公平とされる場合には注意が必要です。P5参照

6、生命保険金（受取人固有の財産で、みなし相続資産）

①受取保険金は、相続人1名当り500万円の控除が有る

②遺産分割の対象外で、受取人は相続税は収める必要あり

③相続放棄しても、受取人の固有財産の為、受け取ることができる。

（とは言え、不公平が生じるため、トラブル回避のため、分割協議での配慮必要）

④保険料を第三者が支払っていた場合は、受取人は相続税ではなく、贈与税となる

⑤保険料を受取人が自分で負担していた場合は、所得税となる（金額から特別控除額50万円を差し引いた金額を、さらに2分の1にした金額が課税対象となります）

7、弔慰金（全額控除）

①弔慰金は、死亡時報酬の6ヶ月分支給できる

②規定を作った方が良い

8、暦年贈与

①相続人以外（孫など）へ110万円までは、非課税で、贈与できる。

9、配偶者への特別贈与

①婚姻期間20年以上の場合は、基礎控除110万円の他に最高2000万円までの控除特例

10、住宅取得等資金の贈与

①省エネ住宅1000万円、一般住宅500万円まで非課税

11、教育資金一括贈与(R8年3月31日まで**3年延長**申請を行った場合)

①直系尊属である贈与者（両親・祖父母・曾祖父母など）が、30歳未満の直系卑属である受贈者（子供・孫・ひ孫）に、取扱金融機関との教育資金管理契約に基づいて教育資金を一括贈与した場合、受贈者1人あたり最大1,500万円（習い事等は最大500万円）までは、贈与税が非課税になる特例です。1500万円を贈与し、30才までに使い切る必要あり

②これまでは、贈与者（祖父母等）の相続が発生した時点で、受贈者（孫等）が23歳未満の場合や在学中であれば残額に対しても非課税でしたが、改正後（2023年4月1日以降）は贈与者の相続財産が5億円を超える場合には、受贈者が23歳未満であっても、教育資金贈与額のうち、残額に対して相続税の課税対象となります

12、結婚・子育て資金の一括贈与(R7年3月31日まで**2年延長**、申請を行った場合)

①結婚資金や子育て資金などに活用できるお金を親から18歳～50歳未満の子供や孫に贈与した際に、最大1,000万円（結婚に関する費用は300万円）まで非課税にできる制度です

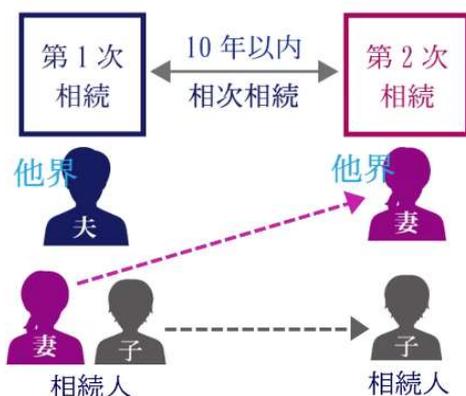
②今回の改正では、教育資金の一括贈与と同様に、「使いきれなかった分」に対する課税が強化されています。受贈者である子や孫が50歳に達した時点で残額がある場合には、「一般税率」での贈与税が課税されます

13、墓購入

①全額が控除される

14、相次相続

①相続や遺贈での資産所得した場合は、二次相続の開始前10年以内は控除される。



$$\frac{\text{1次相続の相続税額}}{\text{1次相続の純資産価格}} \times \frac{\text{2次相続の純資産価格}}{\text{2次相続の純資産総額}} \times (10 - E) \div 10$$

1次相続から
2次相続までの期間

= 各相続人の相次相続控除

15、未成年控除（成人変更で控除が減る）

①18才になるまで1年につき10万円を相続税額から控除する。（養子も対象）

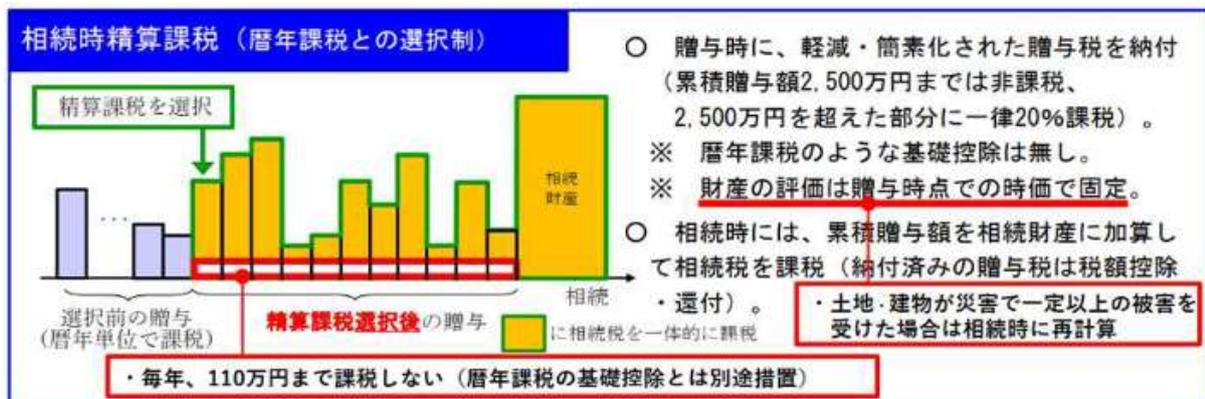
16、（新）相続時精算課税制度（令和6年1月1日以後）

①事前に申請し、60歳以上の親や祖父母から18歳以上の子や孫の相続人へ2500万円までは、贈与税が非課税です

（2500万円超過分は、一律20%の贈与税がかかる）

②年間110万円までに関しては、相続発生時に、足し戻しは、不要です

（改正前は、110万円までも、足し戻し相続税が課税されました）



③暦年贈与と併用できない事に注意が必要です

17、障害者控除

①85才まで1年につき10万円を相続税額から控除する。（特別障害者は20万円）

※10万円（特別障害者20万円）×（85才-障害者の年齢）

②配偶者が、傷害者の場合は、配偶者の税額軽減（1.6億円）と併用できる、また配偶者の相続税が配偶者軽減で0円の場合、障害者控除分は、**3親等以内の血族の相続税額から軽減**できる。

IV、相続対策

1、相続対策

①相続人を増やす、実子が1名の場合は、養子1名を法定相続人とすることが出来るが、相続税は、2割増しで、支払う必要あり。（連れ子養子は、実子と同様、2割増無し）

②実子がない場合は、養子2名を法定相続人とすることが出来る。

③遺留分を減らすには、養子（基礎控除なし）を増や、生命保険を掛ける。

2、相続資産内容

財産分類		財産名称	備考
相続財産	金融資産	現金	
		預貯金	
		債権・投資信託・有価証券	
		自社株式	資本金ではない
		生前退職金	金融扱い
	不動産	所有自宅・敷地	控除有り
		その他敷地（貸地など）	控除有り
		その他建物（貸家など）	控除有り
	その他	ゴルフ会員権	
		自家用車	
		家財一式	
		美術品・骨董品	
		墓地・仏具	非課税
みなし相続財産	死亡時に入る現金	死亡保険金	控除有り
		死亡退職金	控除有り
相続財産に加えるもの	贈与財産	相続人へ3年以内の贈与	
		相続時精算課税制度の贈与	
相続財産から差し引くもの	葬式費用	葬式代金	実費非課税
	債務	借金・ローン	残高
		未払い金・税金	残債

3、相続計算に必要な書類（原本コピーOK）

機関	資料	内容
市町村役所	戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍謄本	出生から死亡までの情報
	相続人全員の戸籍謄本	
	戸籍の付票の写し	小規模宅地特例使用の者
	住民票の除票	
	相続人の印鑑登録証明書	遺産分割協議書の作成用
銀行関連	銀行口座の残高証明書	死亡日当日のもの
	銀行口座の既経過利息計算書	
	銀行口座の取引明細証明書	過去5～6年分
	通帳の取引明細証明書	
	相続人全員の通帳の取引明細証明書	
	建物更生共済の解約返納金配当金等証明書	
証券関連	証券口座の残高証明書	死亡日当日のもの
	有価証券等取引残高証明書	
	出資証書	
不動産関連	不動産登記簿謄本	法務局で取得
	土地、家屋の固定資産税課税明細書	自宅で探す
	権利書・地籍測量図・建物図面	
	賃貸経営の賃貸契約書	
	土地の賃貸契約書	
保険関連	生命保険支払い通知書	
	解約辺戻金相当額等証明書	
	保険給付金支給決定通知書	
	高額療養費支給決定通知書	
	企業年金の書類	
	民間の個人年金保険の未支給部分の書類	
	保険証券（契約者、被保険者、受取人）	保険金額がわかる書類
債務・未払い関連	住宅ローン残高証明書	
	金銭消費貸借契約書	
	各種請求書	
税金関連	事業用確定申告	
	相続時精算課税制度選択届の控え	
	贈与税申告書の控え	
	障害者手帳	
	老人施設入居時の申請書	
	介護保険被保険者証	
	国税還付振込通知書、過誤納金還付通知書	
	税金の支払い通知書	

3-2、相続計算に必要な書類（原本コピーOK）

機関	資料	内容
葬儀関連	葬儀会社の領収書など	葬儀、火葬、納骨など
	葬儀関係支払いメモ	お布施、戒名代など
その他	死亡退職金の支払い証明書	
	車の車検証	
	書画、骨董品、貴金属、宝石	
	ゴルフ会員権	
	金地金の納品書	
	金銭消費貸借契約書	
	未収給与、未収家賃・未収地代	
	老人ホームからの払い戻し金	
会社関連	決算書（貸借対照表、損益計算書）	株式評価に使用
	土地の登記簿謄本（全部事項証明書）	
	事業の登記簿謄本（全部事項証明書）	
	固定資産税課税明細書	
	定款	退職金
個人情報関連	マイナンバーやカード（相続人全員）	カードや通知のコピー

①法定相続一覧図を活用

- ・ 務局の法定相続情報証明制度に基づき発行される書面で、相続の場面で発生する様々な手続の際の提出書類を簡易化するために主に利用されます。
- ・ 金融機関手続、不動産登記手続、相続税申告手続などで活用される
- ・ 使えない機関もあり、事前確認が必要です

(記載例) 法定相続情報番号 0000-00-00000

被相続人 法務太郎 法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地
 住所 ○県○郡○町○34番地
 出生 昭和○年○月○日 出生 昭和45年6月7日
 死亡 平成28年4月1日 (子)
 (被相続人) 法務 一郎 (申出人)
 法務 太郎

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
 出生 昭和47年9月5日
 (子) 相 続 促 子
 住所 ○県○市○町三丁目45番6号
 出生 昭和○年○月○日 (配偶者)
 法務 花子 住所 ○県○市○町五丁目4番8号
 出生 昭和50年11月27日
 (子) 登 記 進

以下余白

作成日: ○年○月○日
 作成者: ○〇〇士 ○〇 ○〇 印
 (事務所: ○市○町○番地)

法定相続情報一覧図の写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

以下のとおり、申出日を含んだ認証文、一覧図の写しの発行日、登記所名簿、登記印、注意事項が印字される。

頁番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も想定

これは、平成○年○月○日に申出のあった当局保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。

平成○年○月○日
 ○〇法務局○〇出張所

登記官 ○〇 ○〇 印

注) 本書面は、提出された戸籍簿謄本等の記載に基づいたものである。相続放棄に関しては、本書面に記載されない。また、相続手続以外に利用することはできない。

整理番号 S 00000 1 / 1

4、相続手続き業務者比較表

取扱業務	司法書士	税理士	行政書士	弁護士	相続専門 税理士	相続専門 司法書士	事業承継専門
相続相談	○	○	○	○	◎	◎	○
相続財産の評価相談	○	○	○	○	◎	◎	○
遺言者の作成指導	○	○	○	○	◎	◎	—
金融機関の相続手続き	○	—	○	—	—	◎	—
遺産分割協議書作成	○	—	—	○	—	◎	—
不動産の登記	◎	—	—	○	—	◎	—
相続税申請書の作成	—	○	—	—	◎	—	—
相続に関する争い解決	—	—	—	◎	—	—	—
相続放棄の手続き	○	—	—	○	—	◎	—
遺留分侵害請求	○	—	—	○	—	◎	—
税務調査の立ち合い	—	○	—	—	◎	—	—
車等その他相続手続き	—	—	○	—	—	—	—
事業承継相談	○	○	○	○	○	○	◎
法人登記や定款作成	◎	—	—	○	—	◎	—

※後継者への事業承継を想定のため、M&Aなどの第三者買収は、想定していない。

※遺言執行者は、遺言書の保管を行っていた、弁護士、司法書士、行政書士など

V、贈与税表・所得税表

1、贈与税税率表

18歳以上の子孫等が受ける贈与※			左記載以外の者が受ける贈与		
金額	税率	控除額	金額	税率	控除額
110万円以下	0%	—	110万円以下	0%	—
～200万円以下	10%	0万円	～200万円以下	10%	0万円
～400万円以下	15%	10万円	～300万円以下	15%	10万円
～600万円以下	20%	30万円	～400万円以下	20%	25万円
～1000万円以下	30%	90万円	～600万円以下	30%	65万円
～1,500万円以下	40%	190万円	～1,000万円以下	40%	125万円
～3,000万円以下	45%	265万円	～1,500万円以下	45%	175万円
～4,500万円以下	50%	415万円	～3,000万円以下	50%	250万円
～4,500万円超	55%	640万円	～3,000万円超	55%	400万円

※18歳以上の者が直系尊属（親、祖父母）から贈与を受ける

2、所得税表

・所得税・住民税の速算表

課税される所得金額	所得税率	控除額	住民税	復興税
195万円以下	5%	0円	10%	2.1%
195万円超 330万円以下	10%	97,500円		
330万円超 695万円以下	20%	427,500円		
695万円超 900万円以下	23%	636,000円		
900万円超 1,800万円以下	33%	1,536,000円		
1,800万円超 4,000万円以下	40%	2,796,000円		
4,000万円超	45%	4,796,000円		

※復興税：復興特別所得税

※退職金の場合は、特別に税額は、通常の所得税の10%以内となりお得です。

3、小規模宅地等の特例の使えない場合は、母親を、死亡前のは販売がマイホーム特例は使え得です（譲渡益に所得税と住民税14%~20%課税）復興税プラス

譲渡所得金額※	所得税	住民税
6,000万円以下の部分	10%	4%
6,000万円超の部分	15%	5%

※譲渡所得は、3,000万円の特別控除の適用後の譲渡所得が対象です。

VI、事業承継計画書

事業承継計画書							2023年2月20日
社名						代表取締役	
基本方針							
決算期	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	備考	
売上高							
経営利益							
純資産額							
会社不動産							
会社関連個人不動産							
決算期	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	備考	
現 経 営 者	年齢						
	役職						
	持株 (%)						
	借入額						
	個人連帯保証						
	他株主と杜株 (%)						
後 継 者	年齢					備考	
	役職						
	持株 (%)						
	個人連帯保証						
	後継者教育						
	社外	社名					
		役職					
株購入資金有る							
現在の株価							
遺言者作成							
行った承継対策							
その他							

C、不動産について

Ⅰ、アパート建築

①利回りには、表面利回りと、実質利回りが有る

(表面利回りは、年間家賃÷物件費、実質利回りは、物件費に固定資産税、火災保険修繕費、電気代、浄化槽点検費、エレベーター保守点検費に加えて割る)

②利回り自動計算

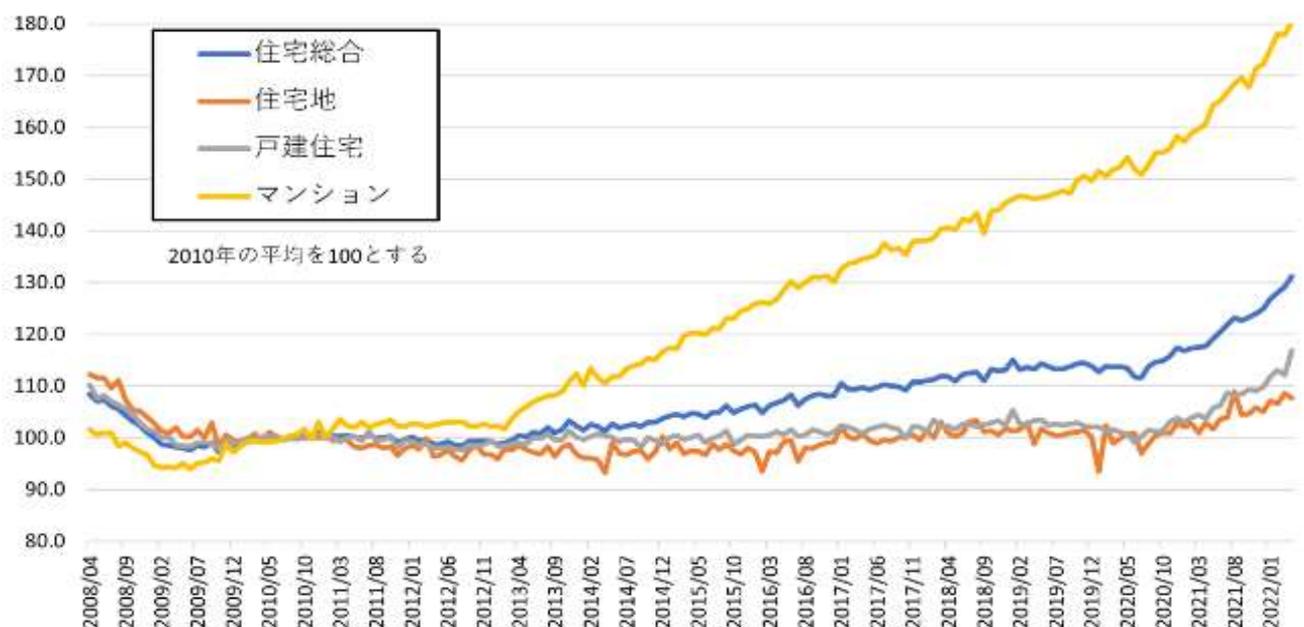
[収支シミュレーション | 利回り計算 | 不動産投資連合隊](#)

③建築費に推移



④住宅不動産価格推移

住宅の不動産価格指数推移



II、減価償却

①法定耐用年数と償却率

構造及び設備		法定耐用年数	償却率	
			定額法	定率法
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 鉄筋コンクリート造（RC造）		47年	0.022	使えない
上記構造の事務所		50年	0.02	
鉄骨造（S造）		34年	0.03	
鉄骨造（S造3mm超 4mm以下）		27年	0.038	
鉄骨造（S造3mm以下）		19年	0.053	
木造（W造）		22年	0.046	
木造（W造）事務所		24年	0.042	
建 設 備 付 属	一般的な建築付帯設備 (衛生給排水・電気・空調・ガス)	15年	0.067	0.133※1
	昇降機	17年	0.059	0.118※1
	消防設備	8年	0.125	0.25※1
	冷暖房設備22KW以下	13年	0.077	0.154※1
	冷暖房設備22KW超過	15年	0.067	0.133※1
	ルームエアコン※2	6年	0.167	0.333※1
新車		6年	0.17	
4年落ちの高級車		1年	1.0	

※1、設備に関しては2016年3月31日までに所得した建物については、定率法を使える

※2、ルームエアコンは、後付けで、取り外しも可能なため建築付属設備ではない

	定額法	定率法
特徴	減価償却費の額が毎年同額	減価償却費の額は初めの年ほど多く、年とともに減少する
減価償却の 計算方法	$\text{取得価額} \times \text{定額法の償却率}$ $(\text{取得価額} \div \text{法定耐用年数})$	$\text{未償却残高} \times \text{定率法の償却率}$ <p>※未償却残高とは、取得価格から既に償却した前年までの合計額を差引いた額 ※下段の（注）参照</p>
イメージ		

②土地と建物の分け方

・売買契約書の土地と建物の価格を使う、分けられていない場合は、固定資産税評価額の按分比率とする

③建築物と設備の分け方

・中古で見積もりや契約書が無い場合は、簡便法（建物7：設備3や建物8：設備2）、根拠を求められたら積算資料の単価表を使うが、税理士へ相談

④中古物件の耐用年数（減価償却年数）

・耐用年数を過ぎている時

建築物：法定耐用年数47年（RC造） $\times 20\% = 9.4$ （9年）

設 備：法定耐用年数15年 $\times 20\% = 3$ 年

・耐用年数を過ぎていない時（37年経過）

建築物：（法定耐用年数47年（RC造） $-$ 経過年37年） $\times 37$ 年 $\times 20\% = 17.4$ （17年）

設 備：法定耐用年数15年 $\times 20\% = 3$ 年

⑤欠損金繰延控除期間

・欠損金を将来に繰り越して、将来の一定期間の間に発生した所得（黒字）と相殺することが認められています

・法人（任意償却）は、10年間、個人（強制償却）は、3年間です

Ⅲ、譲渡所得税（個人の場合で、法人に関しては法人税となる）

①譲渡所得の税率表（分離課税）

長短区分	短期	長期	
期間	5年以下	5年超	10年超所有軽減税率の特例※2
自己居住用	39.63% (所得税30.63% 住民税9%)	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)	①課税譲渡所得6,000万円以下の部分14.21%（所得税10.21%・住民税4%） ②課税譲渡所得6,000万円超の部分20.315%（所得税15.315%・住民税5%）
上記以外	39.63% (所得税30.63% 住民税9%)	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)	

※上記税率には、復興特別所得税として所得税の2.1%相当が上乘せされています。

(15% × 102.1% = 15.315%) (30% × 102.1% = 30.63%)

※2. 買換えた住宅における住宅ローン控除との併用はできません。

※3. 期間は、譲渡年の1月1日を起算する（譲渡日ではない、注意必要）

※4. 自己住居は、確実に住んでいれば良く、期間は関係ない（住所の変更のみではダメ）

②不動産売却時の長短区分・課税区分と利用可能な特例

長短区分	短期	長期	
期間	5年以下	5年超	10年超
自己居住用	3,000万円特別控除※1	3,000万円特別控除※1 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除※ 10年超所有軽減税率の特例※2 特定居住用財産の買換え特例※	

※1. 譲渡所得から3000万円を控除して残金がある場合には課税

※10年超所有の譲渡所得から3000万円を控除して残金がある場合には6000万円以下の部分の税率14.21%、譲渡所得6000万円超の部分は20.315%です

③譲渡所得税の計算

売却費 - (取得費 + 諸経費) - 特別控除 = 譲渡所得 × (所得税 + 住民税)

- ・ 取得費は、親族が最初に所得した費用
- ・ 取得費が分からない場合は、売却費 × 5% となる
- ・ 取得費の建物部分は、減価償却分を差し引く費用がある
- ・ 諸経費（契約書収入印紙・売却広告料・仲介手数料・取壊費（坪3～8万円/坪）・リフォーム費用・測量費（40～50万円））
- ・ 諸経費とならない（修繕費・クリーニング費・固定資産税・都市計画税・税理士報酬）

④空き家特例

3000万円の控除が有るが、条件がかなり厳しい

⑤相続財産を譲渡した場合の取得費の特例

相続税を支払った分を差し引くことができる

IV、不動産関係税金早見表

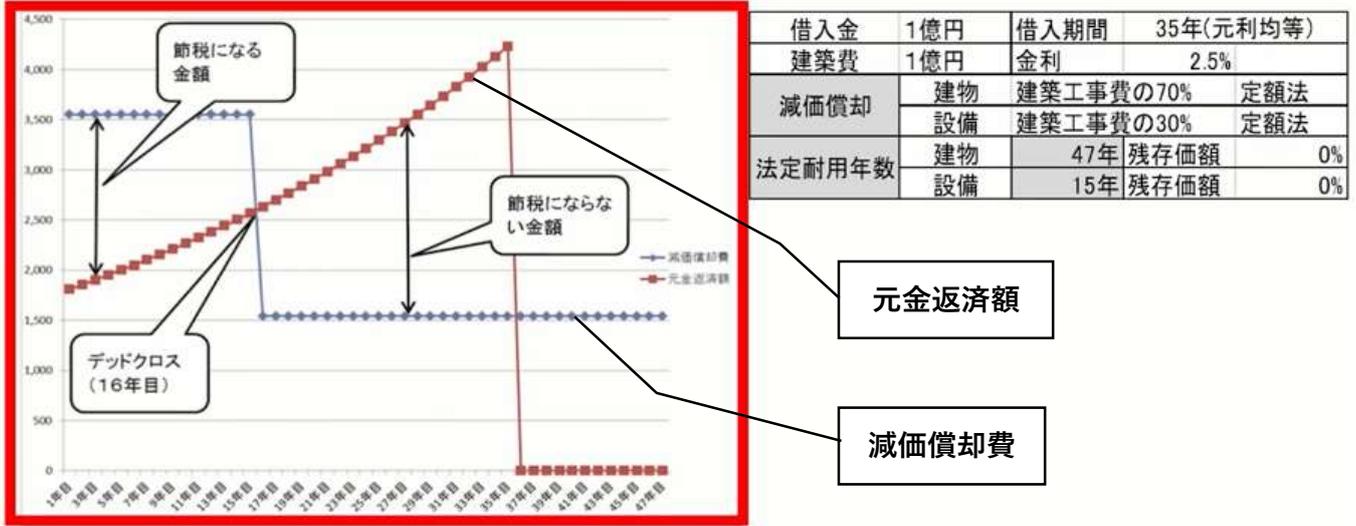
	原因(対象)	税率	特例	申告・納付
印紙税	売買・請負・金 消契約書	500万円超1,000万円以下 →1万円 1,000万円超5,000万円以 下→2万円	売買・請負契約書には軽 減特例（適用期限が2年延 長され2024年3月31日と なる）	印紙の貼 付、消印に よる納付
登録免 許税	不動産登記	所有権保存0.4%→新築住宅0.15% 売買による所有権移転2%(土地は1.5%)→中古住宅 0.3% 抵当権設定0.4%→新築住宅0.1%、中古住宅0.1%		銀行納付ま たは印紙税 納付
不動産 取得税	不動産の取得(購 入・建築など)	4%	住宅用・非住宅用に限ら ず土地は3%、建物は住宅 用が3%、非住宅用は4%	取得してか ら60日以内 に申告
固定資 産税	不動産の所有	1.4% (標準税率)	新築住宅の軽減 住宅用地の軽減	納付時期は 各市町村に 確認
都市計 画税		0.3% (制限税率)	住宅用地の軽減	固定資産税 と一括納付
所得税 (住民 税) 住宅譲 渡損失 の繰越 控除	不動産の売却 一定の住宅の譲渡	分離課税 還付・減額 当初1年間は損益通算し、それでも赤字が残る場合 は、その後3年間繰越控除	居住用の特別控除と買い かえ特例	翌年2月16日 ～3月15日ま でに申告 確定申告

IV、不動産関係税金早見表

	原因(対象)	税率	特例	申告・納付
贈与税	不動産の贈与 資金の贈与など	贈与税の累進税率	配偶者控除の特例 住宅資金贈与の特例 相続時精算課税の特例	翌年2月1日 ～3月15日ま でに申告
相続税	不動産などの相 続による取得	基礎控除を超えた場合累 進税率で課税	配偶者に対する相続税額 の軽減 小規模宅地の特例	続開始の日 の翌日から 10ヵ月以 内。
住宅 ローン 減税	住宅の取得や住 宅とともに取得 する土地のロー ン	<p>還付・減額→13年間 住宅ローン年末の借入残高</p> <p>↓</p> <p>一般住宅(最高3,000万円)×0.7%(年最高40万円) 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅(最高4,000万円) ×0.7%(年最高28万円)</p> <p>※2025年末までに入居した場合に適用される</p>		確定申告 13年間最高 273万円 (364万円) の税額控除 (ケースによ り住民税も 減税)
投資型 減税	住宅ローン減税 を適用しない 「認定長期優良 住宅」「認定低 炭素住宅」の取 得	認定長期優良住宅の性能強化費用相当額 →最高650万円×10%相当=65万円の税額控除		確定申告 最初の年で 控除しきれ ない場合は 翌年でも可

V、デッドクロス

- 1、デッドクロスは、減価償却費を元金返済額が上回ってしまっている状態のことを指します
(設備の減価償却期間15年後に起きます、中古購入の場合は早くなります)

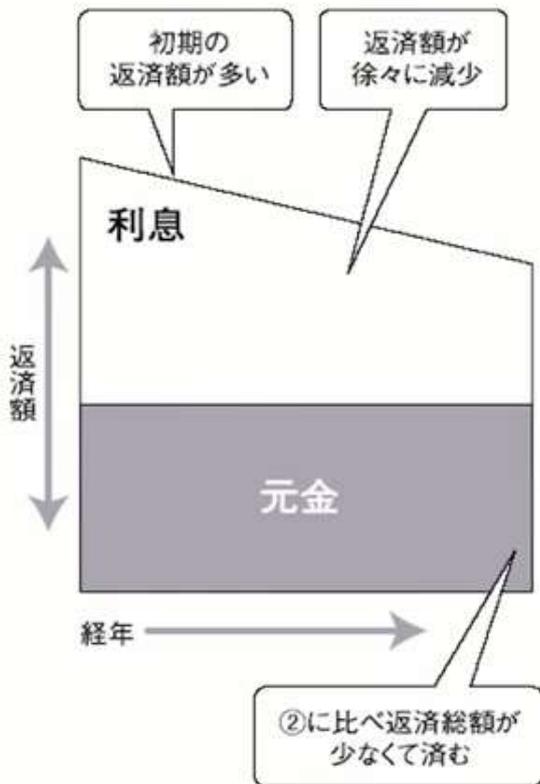


(単位: 千円)

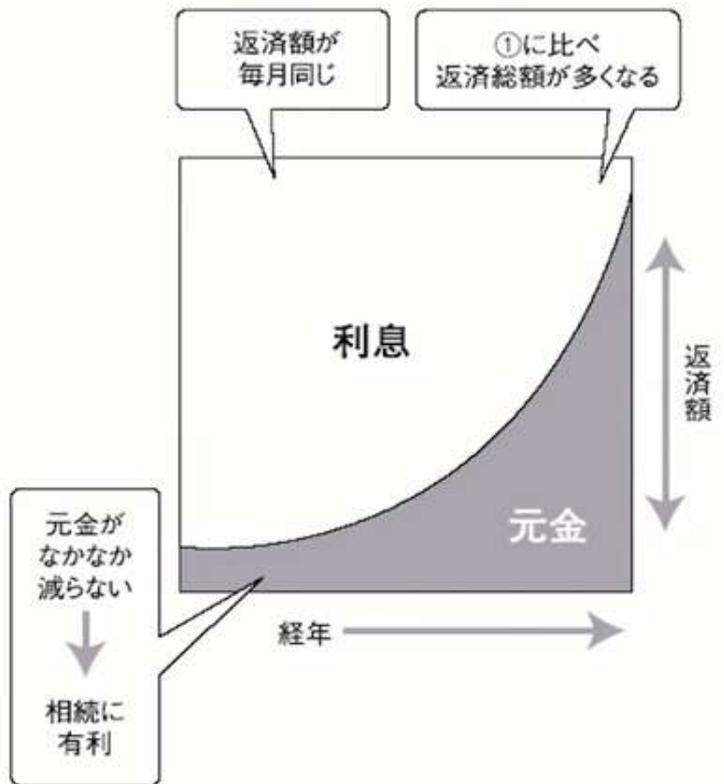
	1年目	2年目	3年目	15年目	16年目	17年目
減価償却費	3,550	3,550	3,550	3,550	1,540	1,540
元金返済額	1,811	1,856	1,903	2,568	2,633	2,700

↑
デッドクロス

①元金均等返済方式



②元利均等返済方式



2、デッドクロス回避するためには

- ①自己資金を多くする（4割以上が良い）
- ②返済期間を長くすると、デッドクロスは遅くなる
- ③青色申告とする繰越控除（個人3年、法人10年）があるため
- ④繰り上げ返済する
- ⑤新たな減価償却資産を購入する（買い続ける必要あり）
- ⑥ローン借り換えか、返済延長する
- ⑦売却し新たな物件を購入する
- ⑧内部留保する
- ⑨元金均返済で借りる（通常は、元利均等方式）