

# 相続サロンとは・・・



相続には生前対策から相続税申告まで、さまざまなプロセスがあります。  
その各プロセスで、司法書士、弁護士、税理士など何人もの専門家が携わります。  
ですが、残念なことに、これら専門家同士は意思疎通のないまま  
各自の仕事だけを処理しているのが現状です。

そこで、  
**そんな情報の交通整理をする場所が  
相続サロン**です。



相続サロンでは、お客様の意思・要望・事情にあわせて、  
①経済面（節税対策や土地の有効利用などの金銭的メリット）  
②感情面（家族間のトラブル回避）  
の両面から、無理のないお客様に合ったご提案をします。

相続とは、100人の相続人がいれば、100のパターンがあるものです。  
相続サロンでは、いくつかのパターンの中から、  
お客様とともにカタチにしていきます。

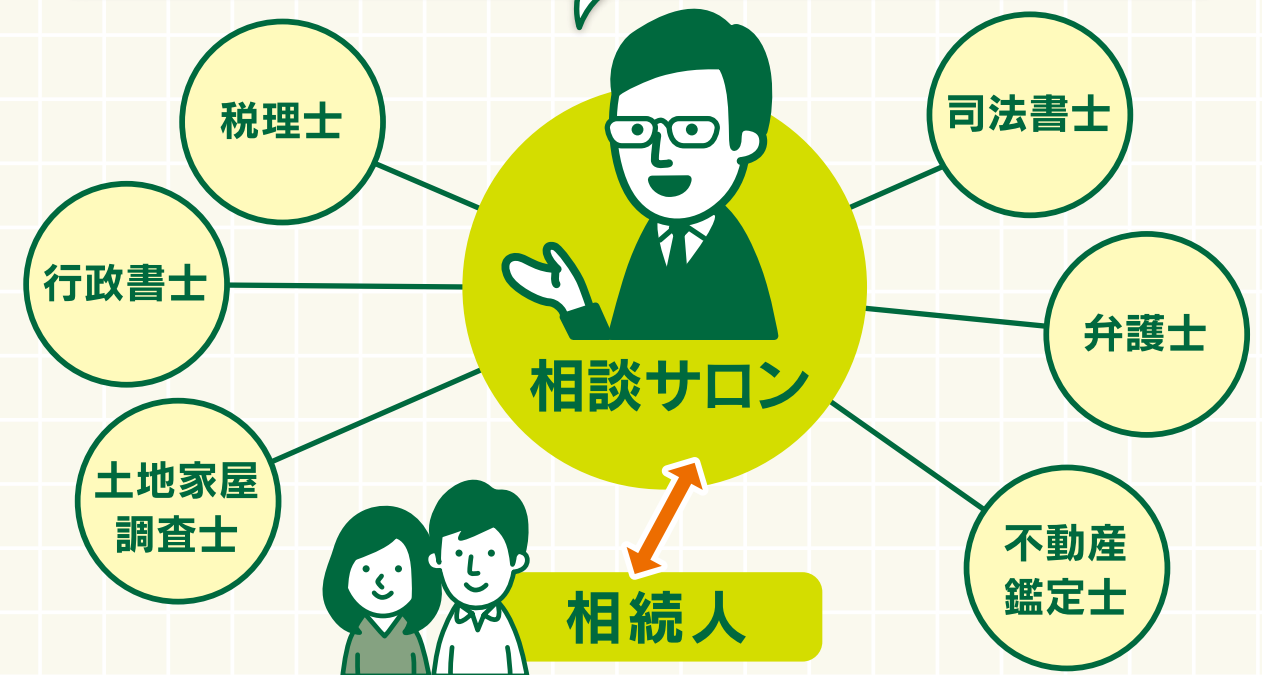
**お客様に合った相続こそ、  
相続サロンが提供できる最大のメリットです。**

## ワンストップ

市役所や銀行に行ったり、専門家の事務所にそれぞれ行くのって大変ですよね？

# 相続サロンなら全部できます！

相続を専門とした各専門家とのご面談は、原則として店舗で対応します。  
一度に、すべての専門家とご面談することも可能ですので、  
色々なところに行く手間が省けます。



相続のことを広く知っているスタッフが、お客様の要望に応じてトータルサポートします。  
幅広くお客様の要望を伺って適切なアドバイスを行い、適切な専門家につなぎます。  
専門家には言いづらい（聞きづらい）こともスタッフが、間に立って橋渡しをします。  
税理士、司法書士、弁護士、不動産会社などの専門家は専門分野においては  
詳しいけれど、他の分野については、そこまでわからないことが多いです。

**相続サロンはお客様に合った相続の対策や  
手続きをトータルでご提案します。**



**不動産だけでなく、相続専門のスタッフが常駐しております。  
なんでもお気軽にご相談ください。**

相続診断士・相続対策専門士・ファイナンシャルプランニング技能士・宅地建物取引士  
他、一級建築士、不動産コンサルティングマスターなど有資格者が多数在籍

# 相続とは・・・

相続が発生したけど、  
うちは税金もかからないし、  
何かしておかなきゃ  
いけないの？



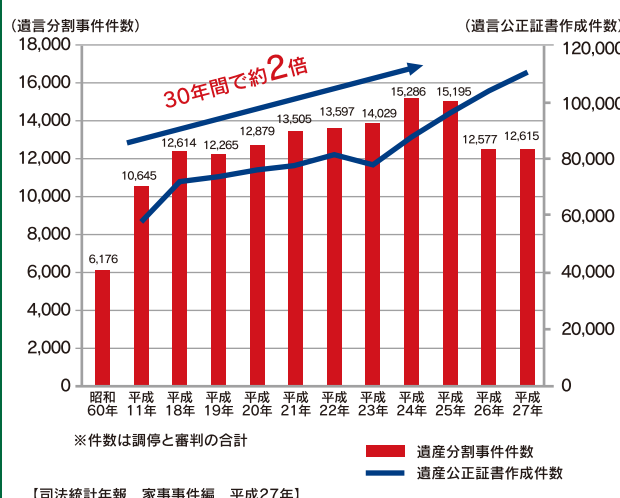
ウチはそんなに資産家じゃないから大丈夫

相続トラブルに財産の多い少ないは関係ありません。  
現実には相続をめぐるトラブルは年々増加しています。  
相続のトラブルが相続人だけで解決できないほど

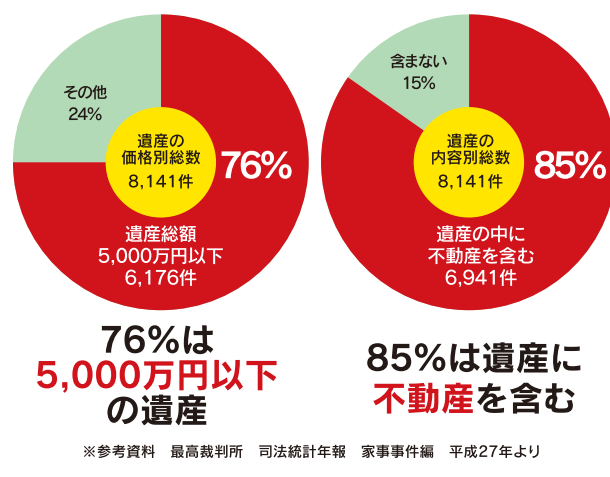
**こじれてしまったら最終的には裁判になります。**

この裁判にまでもつれ込む相続トラブルも年々増加しています。司法統計年報によると、裁判所に持ち込まれる「相続の遺産分割事件」は年々増加しており、平成27年は年間1万2千件近くにもなっています。

遺産分割事件数の推移



遺産分割事件のうちの認容・調停成立件数

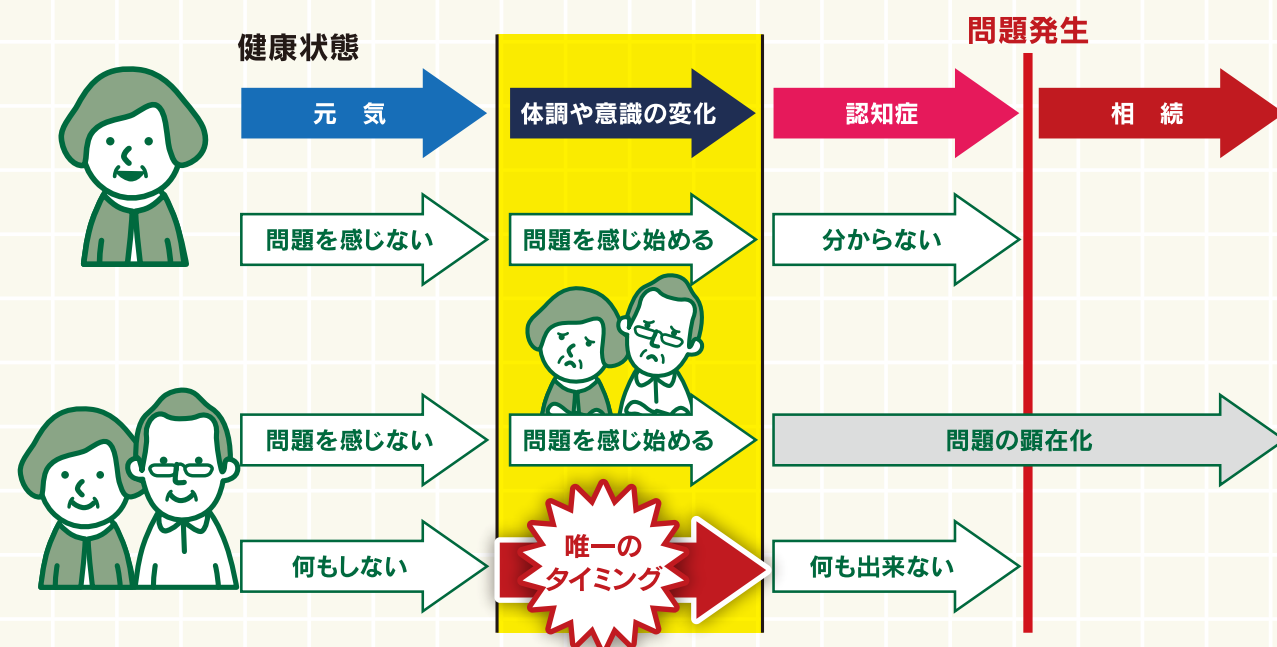


相続トラブルに、相続税がかかる、かからないは関係ありません！  
特に、不動産が原因の相続トラブルが多発しています。  
なぜなら、預貯金のように簡単に半分に割ることができないからです！

## 「相続対策のタイミング」

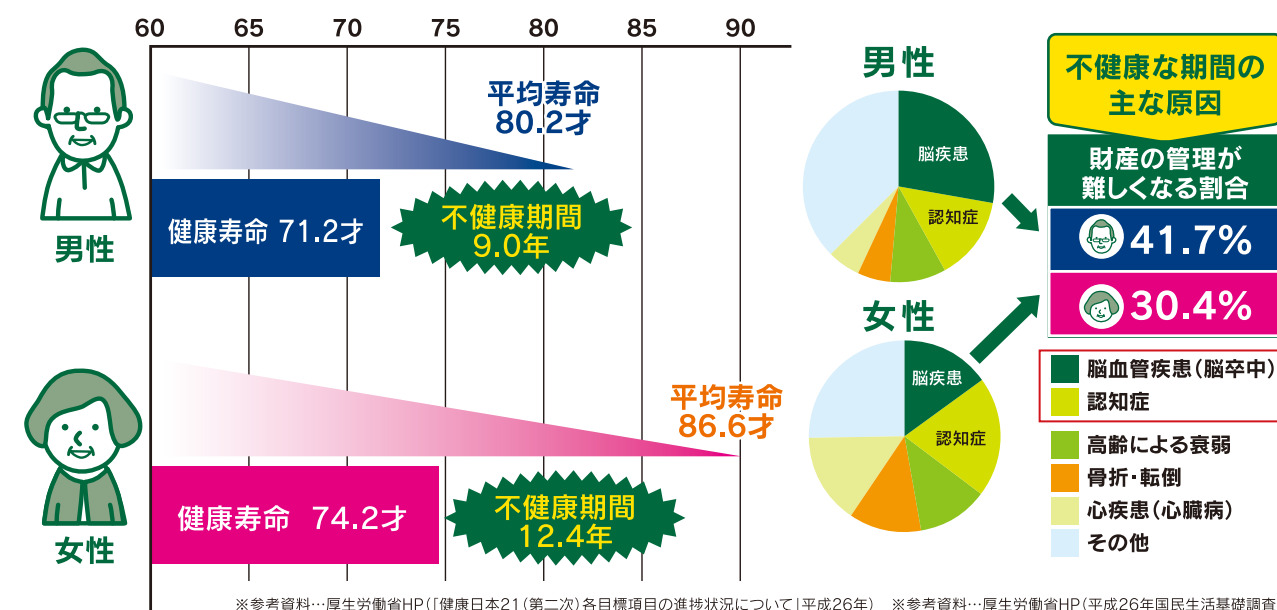
問題の顕在化と対策のタイミング

**人は対策が出来る時には何もせず、  
問題を感じた時には何も出来ない**



平均寿命 - 健康寿命 = 不健康期間

※不健康期間とは、介護が必要な期間となります。



意思能力・遺言能力が無くなると、相続対策ができなくなる！



## よくある質問

1

### 亡くなった親の名義では不動産は売却できない？



不動産の売却では、所有者である売主と買主が売買契約を結びます。売主が亡くなっている場合、契約の主体となることができないので、売却の前に相続人の誰かに名義を変更しなければなりません。

きちんと相続登記をしていなければ第三者に「この不動産は自分のものだ」と主張することができないので注意が必要です。

必要な専門家▶ 不動産会社、司法書士、弁護士

2

### 相続人全員の合意が無いと死後の家や不動産は売れないの？



遺産分割の方法は、まず遺言がある場合はこれに従うことになります(指定分割)。このような遺言が無い場合には、相続人全員で話し合って遺産分割を行います(協議分割)。

しかし多数決という訳にはいきません。相続人全員の合意が必要で、その合意内容を遺産分割協議書としてまとめます。相続した家や土地の売却にも、相続人全員の合意が必要であり、1人でも反対すると売却ができなくなります。

必要な専門家▶ 不動産会社、司法書士、弁護士

3

### 住宅資金贈与ってどんな制度？



子供ないし孫が住宅を購入するための資金援助であれば、700万円(認定長期優良住宅の場合には1200万円)まで贈与しても贈与税を課しませんよ、という特例です。※この内容は、2019年2月現在の情報をもとに作成しており、今後の税制改正等により、内容が変更される場合があります。

注意点もあり、贈与税が0円でも必ず申告が必要なことと、小規模宅地等の評価減が使えなくなる可能性があるので専門家と相談して特例を使いましょう。

必要な専門家▶ 不動産会社、税理士

4

### 農地の評価って固定資産税評価額と同じじゃないの？



農地の相続税評価額は、固定資産税評価額とイコールではありません。宅地並みの評価額になるなど、思わぬ高額になることが多々あります。

また、農地はすぐに売却できるのかという点とは言えないでしょう。想像以上に評価額が高くなり、結果として高い税金を払う結果になってしまうことがあるため注意が必要です。生前から農地相続に詳しい専門家に相談するなどして、相続を円滑にできるよう準備しておきたいものです。

必要な専門家▶ 不動産会社、税理士

5

### 専門家の力も借りて親の不動産を売却する



親の不動産を死亡後に売却する場合、一旦、相続人に名義を変更した上で売却することになります。

相続登記に必要な書類の準備、遺産分割協議書の作成、相続税の申告における評価額や税軽減の特例に関する適用要件・申告・納税、不動産売却による所得税の支払いなど多くの手順をふまなければなりません。

相続では複数の相続人間でトラブルが発生する可能性があり、相続税がかかる場合もあります。だからといって生前に贈与すると相続税より税率の高い贈与税が発生するなど、大変なことも多くあります。自力で解決が困難な場合もありますので、専門家に相談しながら進めましょう。

必要な専門家▶ 不動産会社、司法書士、弁護士、税理士

あなたの相続手続き全てサポートします！

おまかせ下さい！相続対策。  
不動産に強い！！

相続サロン

お問い合わせ

大屋不動産 西条店 TEL.0897-56-2641  
新居浜店 TEL.0897-47-5590