

依 頼 者 様

不動産で悩める人を**笑顔**にしたい。



作成:平成〇〇年 7月 □日

不動産相続コンサルティング報告書 『〇〇様・□□様合同分割対応』

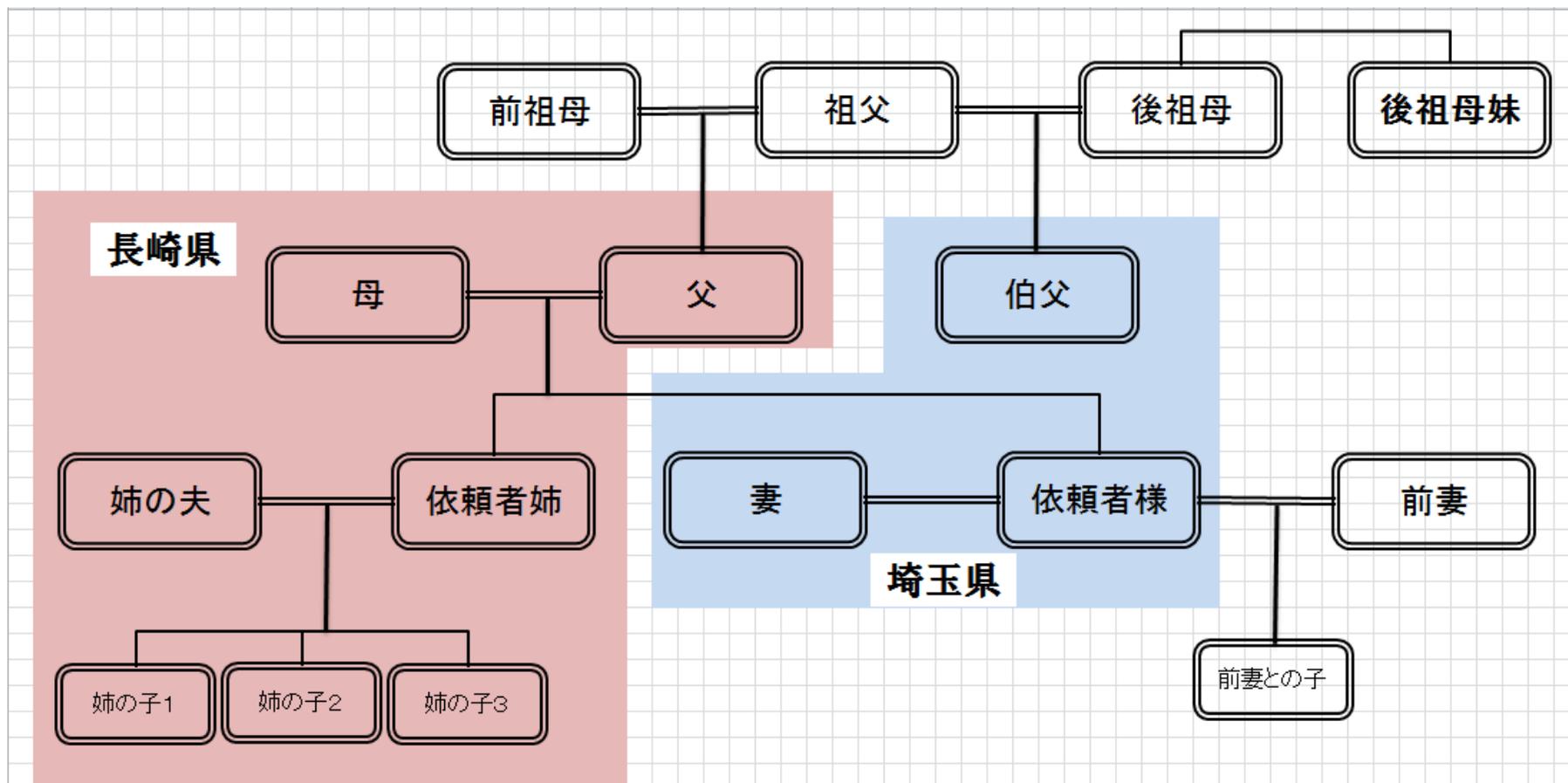
株式会社 ダントラスト 代表取締役 堀田直宏
(公認)不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士

目次』



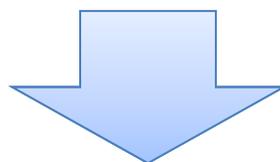
NO	内 容	補 足	ページ
1	相続人等相関図		3
2	合同分割協議の経緯と目的		4
3	法定相続分		5
4	各財産の概要		6
5	分割概要-1		7
6	分割概要-2		8
7	分割後の財産の比較		9
8	伯父財産に関わる費用		10
9	最終 手取り金額		11
10	今後の手続きの全体像		12
11	補足説明		13
12	「伯父」財産の相続人について		14
13	税務申告と実体の相違点		15
14	各自の署名捺印書類		16
15	タイムスケジュール		17
16	財産の評価方法について		18
17	『二次相続対策』(必要書類)		19
18	『二次相続対策』(遺言作成)		20
19	コンサルタントの紹介		21

『相続人等相関図』



『合同分割協議の経緯と目的』

被相続人(亡くなった人)	相続発生日	法定相続人
父:〇〇	平成24年10月*日	母・姉・依頼者
伯父:□□	平成24年10月**日	姉・依頼者



原則:父と伯父の財産分割は、それぞれ個別に行うべきものである。

今回:『二件の財産を合同分割する』

理由:相続人が遠隔地に居住し、将来の二次相続を考慮。

『法定相続分』

「父」

妻..... $1/2$
長女..... $1/4$
長男..... $1/4$

「伯父」

姪(長女)..... $1/2$
甥(長男)..... $1/2$

『各財産の概要』

「父」

合計……………金40,000,000円

(内訳)

- 不動産……………35,000,000円
- 現預金等……………5,000,000円
- 借入……………0円

「伯父」

合計……………金65,000,000円

(内訳)

- 不動産……………23,500,000円
- 現預金等……………43,500,000円
- 借入……………2,000,000円

※詳細については、別紙財産目録を参照くださいませ。

『分割概要-1』

1	父の現預金財産は、全額、母が相続する。
2	母が相続した現預金財産は、二次相続時に全て姉が相続する。
3	父の生命保険等のみなし財産は、受取名義の如何に関わらず全て母が相続する。
4	父と共有名義の不動産は、母が相続する。
5	父が単独名義の不動産は、全て姉が相続する。
6	母が相続した不動産と母名義の不動産は、二次相続時に全て姉が相続する。
7	母は財産の全てを姉に相続する遺言を作成する。
8	依頼者は母の遺言による遺留分放棄の手続きを家庭裁判所へ行う。
9	伯父の現預金のうち、10,000,000円を姉が相続する。
10	伯父の不動産は、全て依頼者が相続する。
11	伯父の伯母(全祖母の妹)からの金銭要求は全て、依頼者が対応する。
12	本件手続き及び専門家への債務は全て依頼者が負う。

『分割概要-2』

13	各々の相続財産に相続税が発生した場合は、各自が支払う
14	祭祀財産について、父の継承者が姉、伯父の継承者が依頼者、とする。
15	本財産分割における不動産の価格は、名寄せ帳に記載された固定資産税評価額とする。
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

『分割後の財産の比較』

「父」財産

母	姉	依頼者
4,000,000円	36,000,000円	0円

長崎県	埼玉県
40,000,000円	0円

「伯父」財産

母	姉	依頼者
0円	10,000,000円	55,000,000円

長崎県	埼玉県
10,000,000円	55,000,000円

母	姉	依頼者
4,000,000円	36,000,000円	0円

長崎県	埼玉県
50,000,000円	55,000,000円

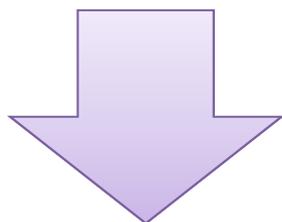
『伯父財産に関わる費用』

伯父の伯母との調整	合計	*****円
	葬儀法要・立替分円
	入院費用立替分円
	その他調整費用円
弁護士報酬	合計	*****円
	伯父の伯母対応費用円
	分割協議書作成費用円
税理士報酬	合計	*****円
コンサルティング報酬	合計	*****円
総 合 計		5,500,000円

『最終 手取り金額』

母	姉	依頼者
4,000,000円	36,000,000円	0円

長崎県	埼玉県
50,000,000円	55,000,000円



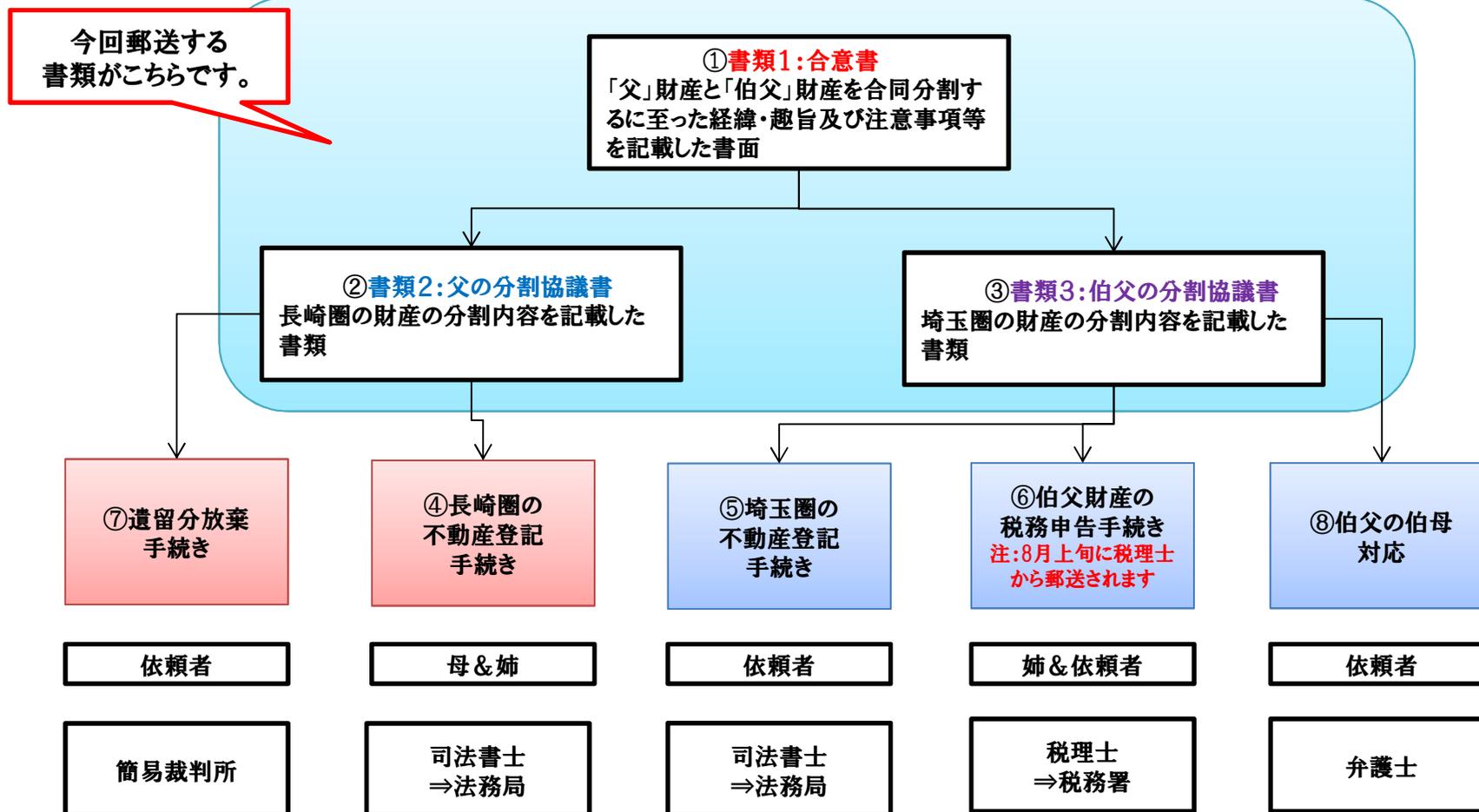
負担金 5,500,000円

母	姉	依頼者
4,000,000円	36,000,000円	0円

長崎県	埼玉県
50,000,000円	49,500,000円

『今後の手続きの全体像』

!!



『補足説明』

(1) 分割協議書だけでなく
合意書が必要なのか？

- ・ 家庭裁判所に提出する書類として必要なため。
- ・ 第三者が理解できるようにするため。

(2) 何の為に裁判所に合意
書を提出するのか？

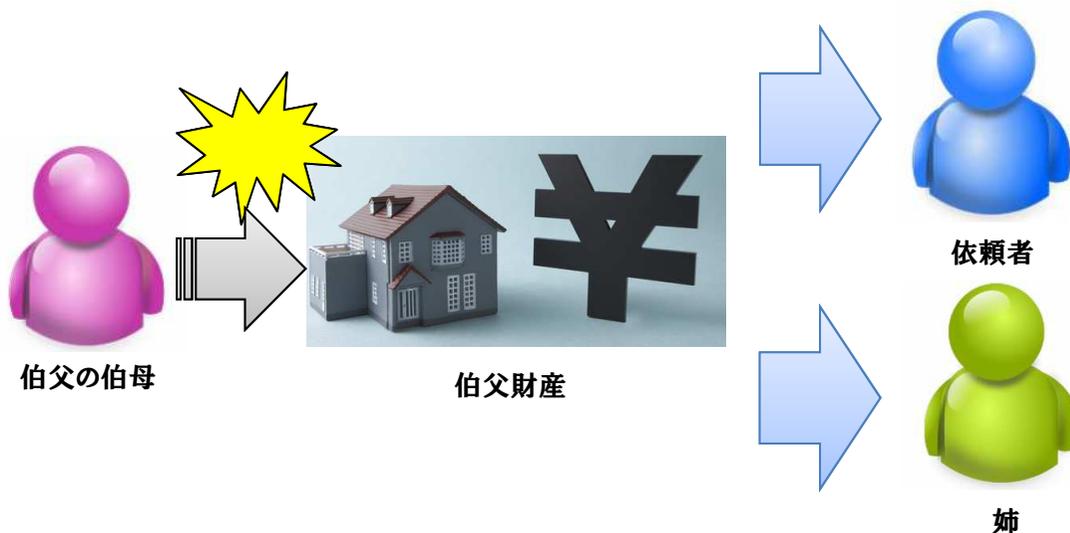
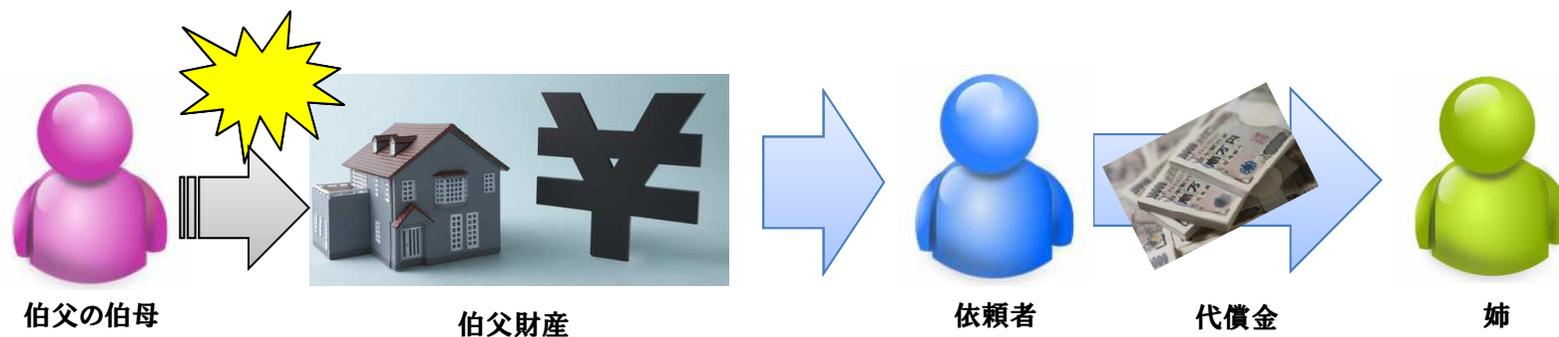
- ・ 依頼者が長崎圏財産の遺留分放棄をする為。

(3) 遺留分放棄とは何か？

- ・ お母様の相続時に長崎圏の財産を遺言によってスムーズに進める手法。

(注) 遺留分の放棄手続きをしない場合は、「依頼者」様が法律で定められた割合分を請求できる権利を持ちます。その為、将来、お母様の相続時に「依頼者」様の承諾（承諾の捺印等）の手間が掛ります。
また、万が一お母様より先に、「依頼者」様が亡くなった場合は、「依頼者」様の前妻とのお子様、その権利を継承（代襲相続）しますので、さらに財産分与の手続きが面倒になります。具体的な方法は別途にご説明させていただきます。

『「伯父」財産の相続人について』



伯父様の財産を二人共有で相続すると、伯父の伯母からの要求をお姉さまが受ける可能性があります。

よって、依頼者が単独で相続し、過剰分を代償金として支払う方法(上部)をご提案します。

『税務申告と実体の相違点』

8月上旬に申告書と一緒に送付いたします。



相続税の対象財産及び財産の評価方法は、相続税法に基づいており、実際の支払額や不動産の評価とは異なります。具体的には、不動産の評価方法(別紙にて補足)や葬儀費用を支払っていても税務上認められない項目があります。よって、別紙財産一覧表と相違する結果となります。

「伯父」財産を「依頼者」が一人で相続しますが、法定相続人である「姉」様も申告書に署名捺印して頂く必要があります。

『各自の署名捺印書類』



「依頼者」様

書類1
合意書
3部

書類2
分割協議書
3部

書類3
分割協議書
2部

税務申告書



「姉」様

書類1
合意書
3部

書類2
分割協議書
3部

書類3
分割協議書
2部

税務申告書



「母」様

書類1
合意書
3部

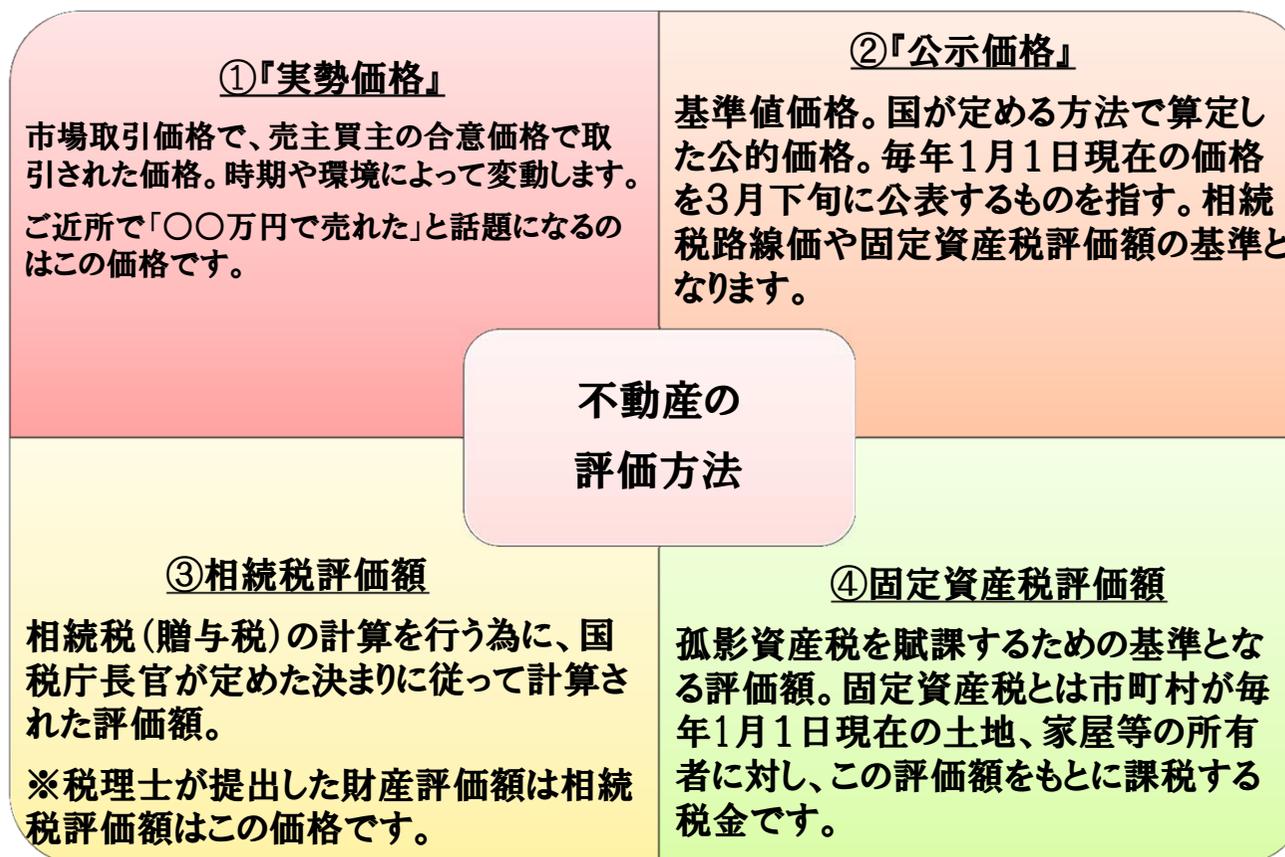
書類2
分割協議書
3部



『タイムスケジュール』

	6/前	6/後	7/前	7/後	8/前	8/後	9/前	9/後	10/前	10/後	11/前	11/後
「父」分割案検討	→											
「伯父」分割案検討	→											
長崎財産項目収集	→											
合意書案作成			→									
「父」分割協議書作成			→									
「伯父」分割協議書作成			→									
書面締結(埼玉圏)				→								
書面締結(長崎圏)					→							
所有権移転登記					→							
代償金の支払						→						
税務申告手続き					→							
遺留分放棄手続き					→							
新盆準備等					→							
伯父の伯母対応							-----→					

『財産の評価方法について』



『二次相続対策』（必要書類）

書類1

- ・ 合同分割協議の合意書
- ・ 「父」分割協議書
- ・ 「伯父」分割協議書

書類2

- ・ 遺留分許可の関係書面

書類3

- ・ お母様の遺言

『二次相続対策』(遺言作成)

公証役場にて作成。

公証役場に居る、公証人は法律実務家の中から法務大臣が任命しますので、安心して相談できますし、相談は無料です。

手続き費用は、数万～10万円程度。

詳細については、現地の公証人とのご相談をおススメいたします。(私が同行すると費用が発生します)
 今回作成した書類を全て開示いただければ、公証人は専門家ですので、趣旨を理解していただけます。
 ご不明点をご連絡くださいませ。



●●●公証役場

〒857-0052
 長崎県.....

TEL09

コンサルタントの紹介

♪♪～街の不動産コンサルティング～♪♪

株式会社 ダントラスト

〒166-0003

東京都杉並区高円寺南4-23-5
ACPビル 2階

無料相談申し込み連絡先。

(TEL)03-5932-7016

(FAX)03-6740-7080

※電話・FAXでは、ご相談を伺っておりません。



不動産コンサルティングマスター
代表取締役 堀田直宏



【保有資格】

- ・(公認)不動産コンサルティングマスター
- ・宅地建物取引主任者
- ・相続アドバイザー(上級)
- ・個人情報保護士
- ・定借プランナー(上級)
- ・終活カウンセラー(初級)

1969年、杉並区阿佐ヶ谷生まれ、荻窪育ち。

10年以上に亘り、投資用マンション開発業者にて、用地仕入・事業推進の責任者として、150棟を超えるプロジェクトに携わり、開発用地の買収交渉を通じて、多くの相続対策や相続処分の案件を、売主と協同で手掛ける最前線での実務責任者として執行役員を歴任。

不動産コンサルティングとしては、コンサルティング業務のみならず、トータルコーディネーターとして、専門士とチームを組み、相続対策を実行する、「相続窓口」の実績を有する。

高円寺徒歩20分に特化した、賃貸仲介もおこない、賃貸管理・賃貸仲介・売買・売買仲介・コンサルティングと、顧客ニーズに幅広く対応。

(コンサルティング事例)

- ・相続窓口業務。
- ・賃貸物件の改修コンサルティング。
- ・マンション建築コンサルティング。
- ・隣接地への購入提案業務
(地方不動産の処分)
- ・セカンドライフ用住宅のコンサルティング。
- ・投資用マンションのコンサルティング。
- ・等価交換事業コンサルティング

【所属団体】

- ・東京都不動産コンサルティング協会
- ・公益社団法人 全日本不動産協会
- ・NPO法人 相続アドバイザー協議会
- ・一般社団法人 個人情報保護士会
- ・東京商工会議所
- ・公益社団法人 杉並法人会
- ・杉並 関税会