

相続士上級資格認定講習

相続ビジネスの開業とその実務

相続士の使命・面談・集客とその実務

見積書・契約書作成とその実務

テキスト

講師

相続ジャーナリスト

江里口吉雄



特定非営利活動法人

日本相続士協会

相続ビジネスとは

相続士の役割を知る

相続ビジネスの開業とその実務

1. 相続士の使命とそのテーマ

遺産分割 不動産 相続税（贈与税） 保険

2. 相続士の相続人への支援業務

(1) 現在 now 今まさに相続が発生した相続人の支援

①相続税の申告・納付 納税資金 延納 物納

②遺産分割 遺産分割協議の取り纏め（とりまとめ）
遺言書 遺留分代償分割 相続から争族

③相続手続 個人情報保護法不動産の相続登記 保険や預金の相続手続等

(2) 未来 future 将来の相続対策・納税資金プランの支援

① 遺言と遺産分割のための土地評価と相続税シミュレーション
納税対策 金融資産の運用

② 物納終焉時代の土地売却プラン 納税資金の確保・予定

③ 土地有効活用提案 相続不動産の有効活用 貸宅地の整理・債務の整理

(3) 過去 past 過去に相続のあった相続人のライフプラン支援
相続不動産の有効活用

3. 相続ビジネスの現状を知る

◆相続のビジネス現場における各士業および周辺関係者の位置

(1) 常時現場にいる？士業および周辺関係者

- | | | |
|--------------|---------|------------|
| 1. 生損保代理店販売員 | 2. 司法書士 | 3. 宅建士 |
| 4. 税理士 | 5. 行政書士 | 6. 土地家屋調査士 |

(2) ほとんど縁がない？士業および周辺関係者

- | | | | | | |
|--------|---------|-----------|-------|--------|--------|
| 1. 弁護士 | 2. 行政書士 | 3. 不動産鑑定士 | 4. FP | 5. 測量士 | 6. 社労士 |
|--------|---------|-----------|-------|--------|--------|

4. 相続ビジネスの仕組みとは何か

相続ビジネスの（遺産分割）の基本



土地 × 民法・税法 = 円満な遺産分割&納税

現場調査 × 法務局・市役所 = 土地評価・査定

境界・道路幅員 × 公図と違う利用区分 = 遺産分割・生前贈与・遺言書

5. 相続の大衆化時代到来！

- (1) 相続税改正によって納税義務者の倍増
行列のできる専門事務所の登場？
- (2) 庶民のための専門家がない
宅建士は相続の専門家になれるか？
- (3) お通夜の席に見知らぬ女性が・・・
- (4) 借地権の相続人も納税義務者になる
税制改正後に納税義務者の急増 二次相続に注意
- (5) 遺言書があっても遺留分でもめる
遺言書は書いてはならない？

6. 相続士が怯んではならない業際問題

- (1) 司法書士法
 - 1. 登記（不動産・法人）
 - 2. 権利保存・移転
- (2) 屋調査士法
 - 1. 土地家屋 表示登記 地籍更生登記

(3) 宅建業法 取引主任者から取引士

1. 売買仲介・代理
2. 賃貸仲介・代理
3. 家賃管理(除外)・・・宅建業外である

(4) 行政書士法

1. 許認可代理人

(5) 弁護士法 72 条 (非弁行為とは)

1. 報酬を得る目的(有償独占業務)
2. 事件性必要説
3. 業としているか (反復継続)

(6) 税理士法

1. 無償独占業務
2. 納税義務者かどうか
3. 業としているか (反復継続)

業際問題を考える

1 弁護士の方行

<1>成年後見人による弁護士懲戒請求事件（着服・不当請求）の多発

認知症女性から4千万円着服容疑 成年後見人の元弁護士逮捕

性（96）の成年後見人に東京家裁から選任され、銀行口座などを管理。無断で口座から現金を引き出したり、不動産を売却したりして、キャバクラなどで使っていた。同時期に別の認知症の女性（83）の成年後見人もしており、捜査2課は、この女性からも計約5千万円を着服していたとみている。...

2015年07月02日

それは氷山の一角

弁護士懲戒請求

2013年 3347件 懲戒処分（戒告61 業務停止29 退会命令6 除名処分2）

成年後見 やまぬ着服 弁護士や司法書士、14年は5億円

2015/9/1 11:01 日本経済新聞 電子版

成年後見制度を巡る弁護士や司法書士など専門職による着服などの不祥事に歯止めがかからない。2014年の被害は計5億6千万円に上り、今年も悪質な事件が次々に明らかになっている。不正を防ぐチェック体制の甘さを指摘する声も多く、裁判所や弁護士会、司法書士会は防止策を講じ始めている。

弁護士白書から読む弁護士業界の苦悩

1950年 5827人 1970年 8478人 1990年 13800人 2000年 17126人 2014年 35045人

いそ弁・ノキ弁からケイ弁時代



2 非弁行為とは何か

弁護士業界の手口に怯んではならない

事件性必要説（法務省・総務省・法曹学会）

ただし、弁護士業界は事件性不要説を主張



弁 2 司調第 [REDACTED] 号
2012（平成24）年 月 日

[REDACTED] 殿

弁護士会非弁護士取締委員会
委員長 [REDACTED]

事情聴取ご協力依頼

拝啓 時下ますますご清祥のことと拝察いたします。

弁護士会非弁護士取締委員会では、弁護士でない者が法律事務を取り扱うことを禁止した弁護士法72条等の趣旨を徹底するため、同条等の違反行為の実態把握とその対策を立案し、実施しています。

今般、貴殿が関わっている業務（法律事務の取り扱い）に対し、弁護士法に違反するのではないかとこの情報が寄せられており、調査を実施したいと考えております。

つきましては、公正な調査のために、是非とも貴殿から詳しいお話を伺いたく、本書により連絡する次第です。場所は弁護士会館事務局とさせていただきます。合わせてお願いいたします。

ご多用のところ恐縮ではございますが、弁護士法に基づく調査ですので、何卒ご協力下さい。

なお、本件は主査として [REDACTED] 弁護士、副査として [REDACTED] 弁護士が担当いたします。

敬具

記

日時候補 ①2012年2月29日 水曜日 午前10時30分
②2012年3月 6日 火曜日 午前11時
③2012年3月 8日 木曜日 午後4時
④2012年3月14日 水曜日 午後1時

※ 上記日程のうち、ご都合のよい日時（1時間程度）をお知らせください。
※ 上記候補日が差し支えの場合は、ご都合のつく日時を3候補お知らせください。

場 所 弁護士会館6階 事務局 司法調査課
東京都千代田区霞が関1-1-2
（別紙地図のとおり）

以上

【本件に関する連絡先】
東京弁護士会 事務局 司法調査課 TEL.03-3551-[REDACTED]

3 弁護士法を読む

(弁護士の使命)

第一条 弁護士は、基本的人権を擁護し、社会正義を実現することを使命とする。

2 弁護士は、前項の使命に基き、誠実にその職務を行い、社会秩序の維持及び法律制度の改善に努力しなければならない。

(弁護士の職責の根本基準)

第二条 弁護士は、常に、**深い教養の保持と高い品性の陶冶**に努め、法令及び法律事務に精通しなければならない。

(弁護士の職務)

第三条 弁護士は、当事者その他関係人の依頼又は官公署の委嘱によつて、訴訟**事件**、非訟**事件**及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立**事件**に関する行為その他一般の法律事務を行うことを職務とする。

2 弁護士は、当然 弁理士及び税理士の事務を行うことができる。

(非弁護士との提携の禁止)

第二十七条 弁護士は、第七十二条乃至第七十四条の規定に違反する者から事件の周旋を受け、又はこれらの者に自己の名義を利用させてはならない。

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

第七十二条 弁護士又は弁護士法人でない者は、**報酬を得る目的**で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の**法律事件**に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

(非弁護士の虚偽標示等の禁止)

第七十四条 弁護士又は弁護士法人でない者は、弁護士又は法律事務所の標示又は記載をしてはならない。

2 弁護士又は弁護士法人でない者は、利益を得る目的で法律相談その他法律事務を取り扱う旨の標示又は記載をしてはならない。

3 弁護士法人でない者は、その名称中に弁護士法人又はこれに類似する名称を用いてはならない。

(非弁護士との提携等の罪)

第七十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、二年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十七条（第三十条の二十一において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 二 第二十八条（第三十条の二十一において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 三 第七十二条の規定に違反した者
- 四 第七十三条の規定に違反した者

(虚偽標示等の罪)

第七十七条の二 第七十四条の規定に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

有償独占業務

事件性必要説

4 税理士法を読む

（税理士の使命）

第1条 税理士は、税務に関する専門家として、独立した公正な立場において、申告納税制度の理念にそって、**納税義務者**の信頼にこたえ、租税に関する法令に規定された**納税義務**の適正な実現を図ることを使命とする。

（税理士の業務）

第2条 税理士は、他人の求めに応じ、租税（印紙税、登録免許税、関税、法定外普通税（地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第十三条の三第四項に規定する道府県法定外普通税及び市町村法定外普通税をいう。）、法定外目的税（同項に規定する法定外目的税をいう。）その他の政令で定めるものを除く。以下同じ。）に関し、次に掲げる事務を行うことを業とする。

一 **税務代理**（税務官公署（税関官署を除くものとし、国税不服審判所を含むものとする。以下同じ。）に対する租税に関する法令若しくは行政不服審査法（昭和三十七年法律第六十号）の規定に基づく申告、申請、請求若しくは不服申立て（これらに準ずるものとして政令で定める行為を含むものとし、酒税法（昭和二十八年法律第六号）第二章の規定に係る申告、申請及び不服申立てを除くものとする。以下「申告等」という。）につき、又は当該申告等若しくは税務官公署の調査若しくは処分に関し税務官公署に対してする主張若しくは陳述につき、代理し、又は代行すること（次号の税務書類の作成にとどまるものを除く。）をいう。）

二 **税務書類の作成**（税務官公署に対する申告等に係る申告書、申請書、請求書、不服申立書その他租税に関する法令の規定に基づき、作成し、かつ、税務官公署に提出する書類（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第三十四条において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。以下同じ。）で財務省令で定めるもの（以下「申告書等」という。）を作成することをいう。）

三 **税務相談**（税務官公署に対する申告等、第一号に規定する主張若しくは陳述又は申告書等の作成に関し、租税の課税標準等（国税通則法（昭和三十七年法律第六十六号）第二条第六号イからへまでに掲げる事項及び地方税に係るこれらに相当するものをいう。以下同じ。）の計算に関する事項について相談に応ずることをいう。）

（税理士業務の制限）

第52条 税理士又は税理士法人でない者は、この法律に別段の定めがある場合を除くほか、税理士業務を行つてはならない。

第59条 次の各号のいずれかに該当する者は、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

一 税理士となる資格を有しない者で、日本税理士会連合会に対し、その資格につき虚偽の申請をして税理士名簿に登録させた者

二 第38条（第50条第2項において準用する場合を含む。）又は第54条の規定に違反した者

三 第52条の規定に違反した者

2 前項第2号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

無償独占業務

納税義務者

5. 地に堕ちた公証人の残骸

日本公証人連合会から全国銀行協会宛の 『公正証書遺言に基づく預金の払戻し等についての要望』について

日本公証人連合会は、全国銀行協会宛に平成 15 年 2 月 17 日付けて、公正証書遺言により指定された遺言執行者への預金払い戻しを認めることの要望書「公正証書遺言に基づく預金の払戻し等についての要望」を提出し、全国銀行協会が回答書を出している。要望書の要旨は、公正証書遺言で指定された遺言執行者からの預金払戻しの請求に対し、依然として共同相続人全員の同意書等の提出を求める銀行があり、このような取り扱いは、遺言制度の趣旨を没却するものとの批判も免れないとし、その理由として次の4項目を掲げる。

1. 公正証書遺言は、自筆証書遺言と異なり、信頼性が格段と高い。
2. 遺言執行者は民法1012条、1013条、1015条で定める権限を有する
3. 共同相続人全員の同意書等を提出しなければ払戻しを拒絶するのは違法といわざるをえない。
4. 遺言執行者からの払戻請求に応じた後、万一、遺言の取消しとか、遺言無効の決銀行は債権の準占有者への弁済として免責される。(中略)

一方、全国銀行協会は、関係部会の委員銀行(都銀等 7 行、地銀 3 行、信託銀行 1 行、第二地銀1行、計 12 行)における取扱状況を調査・検討の結果、次の理由により事務手続きを統一するとの要望には応じられない旨を回答している。

1. 各銀行は長年の実績等に基づいた事務手続きを制定しており、当協会が統一的・画一的な事務手続きを制定することは困難である。
2. 公正証書遺言に基づく払戻であっても、顧客とのトラブルを回避する観点から慎重を期して処理する必要がある。

次に「公正証書遺言の信頼性」として次のような記述がある。

公証人が作成する公正証書遺言は、信頼性が高い遺言書として取り扱われ、本要望書も自筆証書遺言と比較してその点を強調する。とくに遺産もめが心配されるようなケースでは公正証書遺言が一般的であることが認められる。

ところが平成元年以降に**公正証書遺言の無効**が裁判所で争われた件数は、法律専門誌に紹介されている事例だけで、24 件と以外なほど多く、そのうち 11 件に無効の判決が下りている。当然ながら、裁判で争われた事案はわが国の訴訟事情からみて氷山の一角にすぎないことは想像に難くない。

裁判例に多く現れるのが、判断能力が低下した痴呆性高齢者や病人の遺言であり、事前作成された原稿を公証人が読み上げるに対し、遺言者はただ肯定の言葉や首を上下左右に振るということを示す程度のことしかされず、民法969条2号に定める口授を欠き、

方式違反として無効とされている。

遺言者の口授は、本人の真意と遺言能力を計る上で絶対に必要な手続きで、公正証書遺言の中核をなすものである。遺言者が病人である場合は、遺言能力をめぐって相続人間で争われやすいものだけに、健常者の遺言の場合と異なり、口授は極めて不可欠な手段であり慎重でなければならない。かかる遺言原稿の事前作成と遺言者の口授をめぐっての問題はかねてから学者や裁判所関係者の論稿によって警鐘がならされているが、一向に改善されている様子がない。

このような公正証書遺言の作成に慎重さを欠く裁判例が絶えない原因には、現在の公証人の任用方法と正規の養成制度を欠くことに理由があるとの指摘がなされている。すなわち、公証制度の実情をみれば、わが国には公証事務の専門家養成制度がなく、その資格試験や6カ月以上の実地研修が法律に規定されているだけで、実際には裁判官、弁護士、行政官等の職歴を持つ者が公証人法13条の免除規定によって無試験で、しかも公証人に不可欠と思われる実地研修さえも免除されて任用されていることである。(注・現実の公証人の出身母体は、裁判官・検察官・行政官等であり、現在は、弁護士出身者はいないと思われる)

特に、問題となるのが高齢社会が進む中で、痴呆性高齢者の遺言である。民法973条は、成年後見制度によって後見開始の審判を受けた者が遺言をする場合には二人以上の医師の立ち会いを求める厳格なものでありながら、同じ程度の判断能力に問題があっても、後見開始の審判を受けていないものの遺言は野放し状態である。

そもそもにおいて、遺言能力が問題となるほどの高齢者や死期が近く衰弱した病人が、自ら積極的に遺言をするというのは考えにくい。遺言者を囲い込み、あるいは看護する周囲の「希望」が「強い影響力」となり、さらには「圧力」になる場合もある。

殊に、危篤となって以後の臨床遺言では新しい遺言がなされ、前の遺言が取り消されることが多いことは、裁判実務上顕著な事実といわれる。

公正証書遺言は遺産もめに対し未然の防止に役立つとされてきたが新たな紛争を生み出し、相続人間の対立を激化させることさえ珍しくない。

このように遺言者の死後に相続人間で遺言の無効が争われることになると、本来は、相続人間で解決すべき事象であるが、銀行は、相続預金をめぐって一方からは払い戻し請求を受け、他方からは銀行が払い戻しに応じる場合は、損害賠償を請求するといった当事者の双方からの激しい攻撃を受け、訴訟の相手方となることが多い。つまり、銀行は、問題のある公正証書遺言の被害者となっている現実がある。

公正証書遺言作成の8割が65歳以上の高齢者である。(以下 略)

メール相談への対応

◆メール相談 事例 1

時刻：16:16

相手先会社名：

相手先氏名：ク●●ワ ミ●●サ

性別：男性

宛先：様

着歴：046291 ●●

[通信欄] ネットを見ました。品川区内で母親が亡くなりまして、その後の相続について相談したいです。土地は別に大家さんがいるので、家屋の相続についてです。住所は神奈川県厚木市です。お電話を下さい。本日は家にいますがそれ以外は携帯にお電話を下さい。046-291●●携帯 090-5427-●●

◆メール相談 事例 2

[区分] 遺産相続無料相談

[お名前] 森●●み

[郵便番号] 92705

[住所] ●●●● ●● Ave #H13 Santa Ana CA 92705 USA

[電話番号] 714-●●●●

[アンケート1] 親や親族の相続

[アンケート2] 相続が発生した

[アンケート3] 遺産分割の問題

[通信欄] 現在アメリカに住んでいますが、京都の義父が先月亡くなり、京都の不動産を売却したいと義母が申し出てきました。夫は一人っ子で2年前に亡くなりました。それで、孫（私と夫の息子）が遺産相続の二分の一を受けられることができました。しかし、彼は知的障害をもっています。どうしたら、法的に二分の一の不動産の遺産をもらうことができるでしょうか？私も息子（孫）もこちらアメリカで暮らしています。京都では49日が7月3日にせまっています。

◆メール相談 事例 3

[お名前] 柳●●●●●

[郵便番号] ●●●●●0003

[住所] 埼玉県入間市●●●●● 電話番号] 04-266-●●●●●

[アンケート1] 親や親族の相続

[アンケート2] 将来の相続

[アンケート3] 遺産分割の問題

[通信欄] 親所有の不動産（マンション）の相続に関して。妻が二人姉妹の妹で、姉とマンションの相続ができるのか？親は、妻への相続を望んでいる。

◆メール相談 事例 4

[お名前] 小●●●●●

[郵便番号] ●●●●●-31

[住所] 新潟県佐渡市●●●●●

[電話番号] 050-35-●●●●●

[アンケート1] 親や親族の相続

[アンケート2] 過去の相続

[アンケート3] 遺産分割の問題

[通信欄] 祖父の遺産分割についてお尋ねします祖父が生前中貸金業個人で営んでいましたが、その貸金を返済してもたえないまま死亡しました。その子供の父（長男）が死亡したので現在自分が相続人ですちなみに相続人は

（1）祖母 （2）父の姉 （3）父の妹 （4）私の母 （5）私の姉 （6）自分

◆メール相談 事例 5

[お名前] 岩●●●●●

[郵便番号] 21●●●●●

[住所] 神奈川県川崎市●●●●●-3

[電話番号] 044977●●●●●

[アンケート1] 親や親族の相続

[アンケート2] 相続が発生した

[アンケート3] 遺産分割の問題

[通信欄] 父の遺産分割についての相談です。

昨年 12 月 18 日に父が他界しました（享年 91）。その後、法定相続人で 2 度話合いが持たれましたが、3 者 3 様の考えで意見がまとまらず、この相談に至りました。

（状況）法定相続人は上から長女・次女・長男の 3 名です。長女・次女とも結婚し別姓で暮らしております。

長男のみが父親性でいます。実家には以前（20～30 年前）より長男夫婦が同居しております。

父は約 10 年程前に入院しました。母は約 8 年ほど前に他界（その時、母親の遺産を長男主導で分割）。

長男は実家に現在も居住（家賃無料）しております。

遺産は土地・家屋（50 坪約 3600 万）と野村証券の公社債（約 850 万）があります。

入院したときから長男が印鑑や通帳を父が管理しており、兄弟には内容を定かにしませんでした。

3 人で遺産分割の話合いがもたれ、長男は上記のみで現金等は一切ないと主張。

父親は依然より子供たちに数千万所有などと話していた為、預金通帳などを調べさせなさいとの長女・次女の意向でしつこく提示。それを金融機関や証券会社に依頼し、過去の履歴を調べたところ、父入院後長男が 1000 万以上引き出し（入院費は別）ていることが判明。また、母親の遺産分割時にも不正。

2 回目の話し合いでそれを問い詰めると、俺は知らないの 1 点張り。話し合いは平行線。（各自の主張）長女：家を売却し 1/3。野村証券の 850 万の 1/3。長男が使い込み分を返却し 1/3。次女：長男が可哀想だから、隣接の長男の所有の土地（20 坪約 1400 万）の 1/2。

野村証券含めて、相談したいです。

相続関係の手続き・相談をおねがいすると報酬はどのくらいになりますか？どうなるのかも含めて、相談したいです。

相続ビジネスの展開とその実務

1. 相続案件の獲得ノウハウ 1（顧客はどこにいるか）

①相続税がかかるかかからない層・・・二世帯住宅問題（使用貸借）

生前贈与・相続時精算課税でも土地評価

②地主層（農家・アパート経営者）・・・納税問題 遺産分割協議書

家督相続の崩壊がはじまっている 2次相続の問題

③中小企業オーナー・医者・弁護士・タレント・上場企業役員の層

各士業の独占業務とは別に狙うべき顧客層

④いわゆるほんとうの富裕層

大手税理士法人・コンサル会社の寡占化？

2. 税理士事務所支援としての相続士の役割

・相続税増税でサラリーマン層の需要増により

①土地評価 一層シビアになる

②数十万の過大評価が命取りに

③財産額に反比例して争いが増える

・遺産分割まで視野に入れたコンサルが今後 重要土地評価をプロに任せる仕組みづくり
で案件受注増を狙う

・土地評価費用と税理士報酬

シビアな評価をするために、土地評価に関わる費用は相続人（関与先）が負担する

3. 土地評価サポートサービスのプロセス

土地評価 プロに任せる時代



4. 相続ビジネスのスキーム

遺産分割の取り纏め（とりまとめ）がビジネス

既存業務報酬から脱却・・・そして相続士としての見積書と請求

相続士の報酬はいかにあるべきか

① 1 時間 1 万 5000 円の相談料・・・弁護士の 3 倍以上

②遺産調査費として 30 万円～200 万円・・・1 日 10 万円

③相続士提案料として 30 万円～500 万円・・・1 日 10 万円

生前贈与支援 30 万円～50 万円 贈与契約書・登記支援

遺言書作成支援 10 万円～30 万円 公証役場立ち合い・証人 2 名支援

相続手続き&土地評価・納税プラン（土地売却査定）・土地活用支援（建築計画） 30 万円～500 万円

土地評価支援仲介料 3%・土地活用コンサルタント料 1～5%

④着手金（50% ：遺産調査費用として実費）

⑤最終金（50 %：相続士提案料として成功報酬金）

5. 相続士の営業プロセスと見積書

◆相続士報酬の見積書 ・ 請求書 ・ 業務委託契約書

(1) 相談料

初回面談のアポ獲得時に必ず案内する。

「3 万円 2 時間 初回面談から有料です。」

無料相談は、Mail または電話（着信）のみ

※メール相談に、相談内容の返信はしない。面談のアポをとる。

(2) 見積・請求の基本

着手金は、必ず 50%を請求する

最終金は、残金 50%を請求する

(3) 見積・請求の内訳

①相続士業務基本料

相続人と遺産分割調整 一般顧客 5 万円～地主さん 30 万円

相続の相談業務

②土地調査費

役調（ヤクチョウ） 市役所 ・ 法務局

現場調査（ゲンチョウ）

市場調査

利用区分図の作成

③士業補助業務

司法書士手配業務（登記） 税理士手配業務（申告）

6. 一般顧客 相続税がかからない顧客の見積書

●●●●●● 様

御 見 積 書

御見積金額 496,200 円

上記の通りお見積申し上げます。

■相続士総合支援業務

1. 相続登記司法書士報酬及び免許登録税

① 報酬等	45,000
② 登録免許税	125,000
小計	170,000

2. 相続税申告税理士報酬

一式 不要

3. 相続士コンサルタント業務報酬土地調査・司法書士補助業務

一式 326,200

■総額 合計 496,200

■お支払い方法（指定口座へお振込み）

1. 着手金（ご依頼時 1/2）	163,100	相続士報酬
2. 中間金（登記申請時）	170,000	登記料等(全額)
3. 最終金（調査終了時 1/2）	163,100	相続士報酬

令和元年●●月●●日

株式会社●●●●●●

●●●●●● 様

■相続士コンサルタント業務報酬 内訳

項 目	金 額	調査先・関係先
1 相続士業務基本料 一式	55,000-	
2 土地建物評価調査 一式	11,000-	●●●市役所
3 土地建物謄本調査 一式	11,000-	●●●地方法務局
4 公図・地積図調査 一式	11,000-	●●●地方法務局
5 同上印紙代 一式	3,000-	●●●地方法務局・立替
6 道路関係調査 一式	22,000-	●●●市役所
7 都市計画法関係調査 一式	11,000-	●●●市役所
8 建築基準法関係調査 一式	11,000-	●●●市役所
9 インフラ関係調査 一式	11,000-	●●●市役所
10 現場実地調査 一式	44,000-	現場簡易測量等
11 税理士補助業務関係（作図料）一式	0-	●●税理士事務所
12 司法書士補助業務関係 一式	33,000-	●●司法書士事務所
13 不動産市場調査（査定業務）一式	44,000-	
14 土地活用提案業務 一式	55,000-	
15 通信費交通費等 一式	3,200-	立替
合計	328,000 円	消費税 29,000 円

令和元年●●月●●日
株式会社●●●●●●

7. 地主さんの見積書

●●●●●● 様

御 見 積 書

御見積金額 6,670,400 円

上記の通りお見積申し上げます。

■相続士総合支援業務

1.相続登記司法書士報酬及び登録免許税

①報酬等	255,000
②登録免許税	1,645,000
小計	1,900,000

2.相続税申告税理士報酬

一式	3,240,000
----	-----------

3.相続士コンサルタント業務報酬土地調査・司法書士補助業務

一式	1,530,400
----	-----------

■総額 合計 6,670,400

■お支払方法（指定口座へお振り込み）

1 着手金 1（ご依頼時 1/2）	765,200	相続士報酬
着手金 2（ご依頼時 1/2）	1,620,000	税理士報酬
2 中間金（登記申請時）	1,900,000	登記料等(全額)
3 最終金 1（調査終了時 1/2）	765,200	相続士報酬
最終金 2（申告時 1/2）	1,620,000	税理士報酬

令和元年●●月●●日
株式会社●●●●●●

●●●●●● 様

■相続士コンサルタント業務報酬 内訳

項目	金額	調査先・関係先
1 相続士業務基本料 一式	330,000-	
2 土地建物評価調査 一式	33,000-	●●●市役所
3 土地建物謄本調査 一式	33,000-	●●●地方法務局
4 公図・地積図調査 一式	33,000-	●●●地方法務局
5 同上印紙代 一式	12,400-	●●●地方法務局・立替
6 道路関係調査 一式	33,000-	●●●市役所
7 都市計画法関係調査 一式	33,000-	●●●市役所
8 建築基準法関係調査 一式	33,000-	●●●市役所
9 インフラ関係調査 一式	33,000-	●●●市役所
10 現場実地調査 一式	259,000-	現場簡易測量等
11 税理士補助業務関係（作図料） 一式	380,000-	●●税理士事務所
12 司法書士補助業務関係 一式	55,000 -	●●司法書士事務所
13 不動産市場調査（査定業務） 一式	110,000-	
14 土地活用提案業務 一式	110,000 -	
15 東京電力調査 一式	33,000-	
16 通信費交通費等 一式	10,000-	立替
合計	1,530,400-	消費税 137,090-

令和元年●●月●●日
株式会社●●●●●

●●●●●様

請求書

下記の通り、ご請求申し上げます。

請求金額 2,385,200 円

ただし、相続士業務報酬着手金として 765,200 円

税理士業務報酬着手金預り金として 1,620,000 円

令和元年●●月●●日

株式会社●●●●

●●●●様

書類・資料等のご確認

◆各相続人様でご用意いただくもの

1. 葬儀費用関係 ☐領収書 ☐その他 [領収書のないもの]
2. 預金通帳コピー (口座番号・名義人・●●●●日付記載ページ)

 ☐郵便局 ☐銀行 ☐JA ☐その他 ()
3. 預金等残高証明書 ☐郵便局 ☐銀行 ☐JA ☐その他 ()
4. 固定資産税納付書原本 ☐●●●●様 平成●●年度
5. 確定申告書 ☐●●●●様 平成●●年度
6. 固定資産税明細一覧表 ☐●●●●様 平成●●年度
7. 印鑑証明 各●通 ☐●●●●様 ☐●●●●様 ☐●●●●様
8. 住民票・住民除票 各●通 ☐●●●●様 ☐●●●●様
9. 改正原戸籍・戸籍謄本・除籍謄本 各 1 通 ☐●●●●様 ☐●●●●様

◆委任状で取得依頼されるもの

1. 改正原戸籍・戸籍謄本 各 1 通 ☐▲▲▲▲様
2. 住民票 各 1 通 ☐▲▲▲▲様
3. 固定資産税評価証明書 ☐

以上

相続支援ネット

相続士業務委託契約書

●●●●●● (以下「甲」という。)と●●●●●● (以下「乙」という。)とは、甲の被相続人●●●●●● (以下「丙」という。)の相続に関する手続き関係業務に関して、下記条項のとおり合意したので、本契約を証するため本書2通を作成し、甲乙各1通を保有するものとする。

第1条 (委託業務の内容)

甲が乙に委託する内容は、次の各号に定めるところによる相続士業務とする。

- (1) 甲の相続財産における土地調査業務
- (2) 甲の相続不動産の税理士・司法書士等の補助支援業務
- (3) 甲の相続人に対する相続士コンサルト業務と必要なアドバイス

第2条 (委託業務報酬)

甲が乙に支払う前条の委託業務に対する報酬は、次号に定めるところによる。

- (1) 甲は相続士コンサルト業務報酬として●●●●●●円を乙に支払うものとする。
- (2) 甲は同上の報酬を本契約時に1/2相当を着手金として支払い業務終了時に残金1/2相当を支払うものとする。なお、着手金は返金しないものとする。
- (3) 甲は相続登記料等の金員は登記申請時に支払うものとする。
- (4) 税理士報酬・司法書士報酬・登録免許税・その他専門士業業務料は別途とする。

第3条 (秘密保持)

甲及び乙は、同意がなければ相手方から提示された資料・情報及び本契約に関連して知り得た相手方の秘密を第三者に漏らしてはならない。

第4条

(契約外事項)

本契約に取決めのない事項については、甲及び乙は誠意をもって協議の上これを解決する。

第5条 (契約期間)

本契約の期間は、●●●●年●●月●●日から●●●●年●●月末日までとする。

●●●●年●●月●●日

甲 住所

名前 (印)

乙 住所

名前 (印)

※契約期間3ヶ月以上は収入印紙4,000円

相続士ビジネス案件獲得に向けて

1. 相続ビジネス手法（士業等へ紹介時の相続士報酬）

- ・ 不動産登記・相続登記・分筆地積更生登記

司法書士支援業務 報酬 20%+ 消費税を請求

測量（土地家屋調査士） 報酬 20%+ 消費税を請求

- ・ 相続税申告・贈与税申告・納税

税理士 報酬 20～50%+消費税を請求

税理士支援業務 土地評価図面作成 30 万円～ 200 万円 + 消費税を請求

- ・ 土地活用

宅建業（宅建取引士） 売却（仲介） 報酬 20～50%+消費税を請求

建替 ・ リフォーム 報酬 請負工事 3%+ 消費税

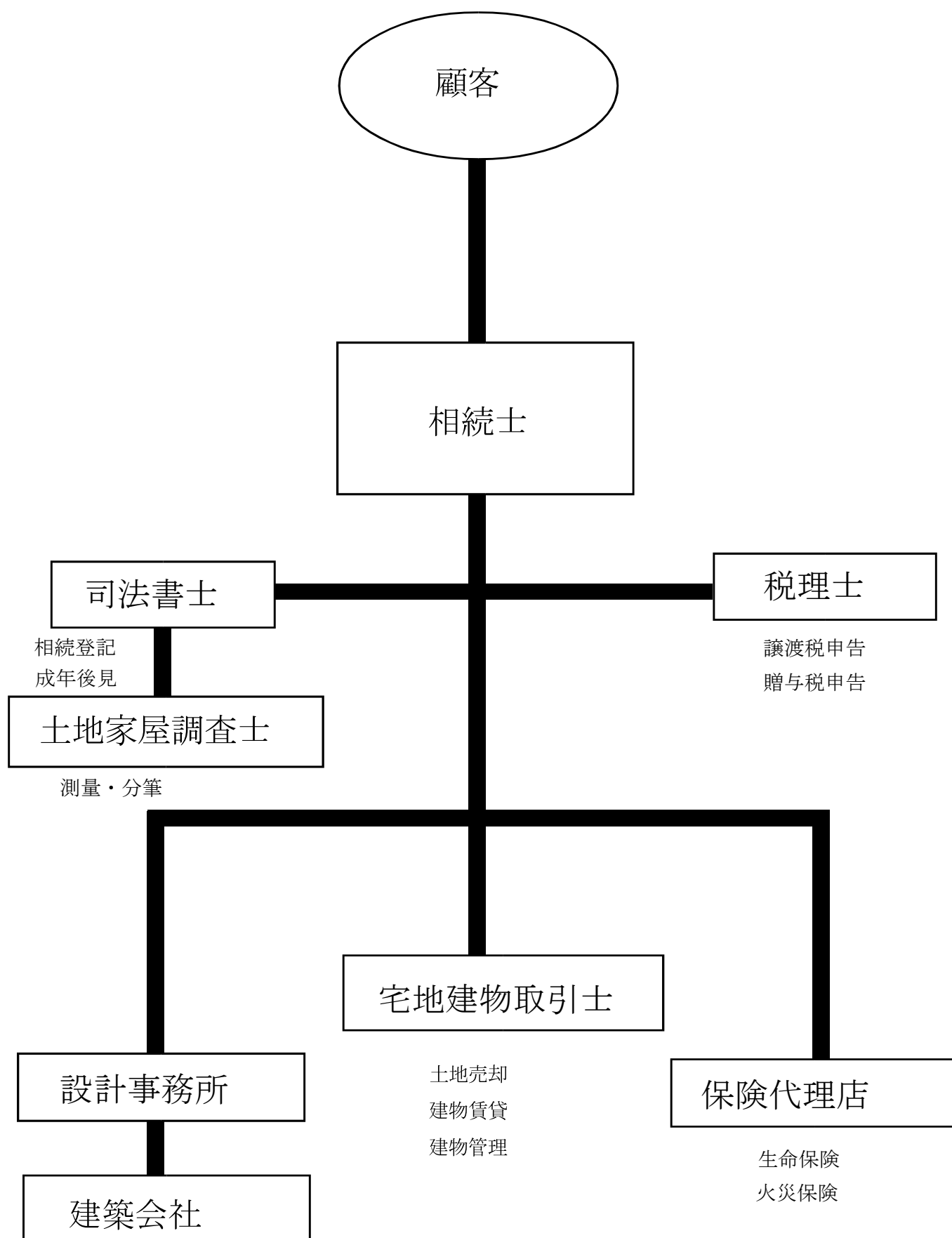
建築業・解体業・住宅会社 解体整地・建て替え・土地活用
報酬 3～10%+消費税を請求

賃貸 報酬 賃料 0.5 ヶ月 + 消費税を請求

- ・ 保険

保険業（火災保険・生命保険） 報酬 20～50%+消費税を請求

2. 相続士のビジネスパートナー



3. 相続ビジネス手法（探客 ・ 集客）

紹介・探客・集客

・紹介ルート

家族 ・ 友人 ・ 知人 ・ 仕事仲間 ・ 取引先 ・ 提携先

・探客活動

保険屋さん ・ 不動産屋さん ・ 税理士事務所

住宅会社（ミサワホーム ・ 積水ハウス ・ 他）

・集客活動

HP ・ メルマガ ・ FB

講師活動 ・ 執筆活動

セミナー&個別相談会開催

週刊誌取材対応

書籍出版

4. 相続ビジネス手法（相続士として活動）

PR・宣伝・広告

・名刺

相続士_R ・ FP ・ 行政書士 ・ 税理士

・HP

相続士事務所 相続士の名前 代表者のプロフ

メール相談無料 ・ セミナー案内 ・ 講師活動 PR

顔写真 電話 住所 問い合わせメール

代表者のプロフ

相続士メンバーシップ

・ブログ FB

はじめてみよう相続士ビジネス

1 号案件の獲得（契約）