贈与　保険　資産運用　年金　不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の情報マガジン

5
2025

TOPICS

P2 資産安心コラム

財産目録で見える化を家族を守る相続準備

P3 暮らしとお金の教養講座

教育資金の一括贈与制度で最大1,500万円までが非課税に

P4 相続・贈与の基礎知識

不動産相続で揉めないためにも早い段階から対策を検討しよう

数字で見る相続

令和７年の地価公示 ４年連続上昇率拡大

国土交通省が発表した『令和７年地価公示』によれば、2025年１月１日時点の公示地価は、全国平均で全用途平均、住宅地、商業地のいずれも４年連続で上昇、上昇率は前年より2.7%上がり、バブル崩壊の1992年以降最大の上げ幅となりました。

住宅地を圏域別にみると、東京、大阪、名古屋の平均変動率は４年連続で上昇し、上昇幅は東京、大阪が拡大、名古屋はやや縮小でした。地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）の平均変動率は12年連続上昇するも上昇幅は縮小し、その他の地域の平均変動率は３年連続で上昇し、上昇幅は昨年と同じでした。今回の結果から、全国の地価は、景気が緩やかに回復しているなか、地域や用途に差はあるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている、と分析しています。

財産目録で見える化を
家族を守る相続準備

相続手続きとして生前に財産目録を作成することは義務ではありませんが、被相続人だけでなく相続人にもメリットがあります。今回は、財産目録とはどのようなものか、そのメリットと注意点、作成手順などについて紹介します。

財産目録とは？
作成するメリットと注意点

財産目録とは、保有する資産や負債を一覧にしたものです。生前に財産目録を作成する目的は、現金、預金、不動産、有価証券、動産（車、宝飾品など）、保険契約などのプラスの財産だけでなく、ローン、クレジットカード、借入金などのマイナスの財産もすべて明らかにすることで、それにより、推定相続人や家族がどんな財産が残されているのか把握しやすくなります。

この財産目録は主に下記の場合に利用されます。

①財産の所有者が、遺言書の作成において、誰にどの財産を相続させるか検討するとき

②その財産目録の財産の所有者に相続が発生し、その相続人が、遺産分割協議において、誰がどの財産を相続するかを話し合うとき

③生前に、または相続発生時に相続税を試算するとき

これらのタイミングで財産目録があると次のようなメリットがあります。まず、財産目録を作成することで、財産の所有者は保有している財産の整理ができ、生前贈与などの相続対策を計画的に実施できます。また、財産目録があれば、推定相続人が相続開始後に相続財産を一から調査する必要がなく作業を楽にすることができ、遺産分割協議や相続税の申告などの相続手続きを円滑に進められるため、推定相続人の負担を軽減することが可能です。そして、財産目録により財産の内容を明らかにすることで、推定相続人が財産を隠匿するなどの無用な相続トラブルを避けられます。

ただし、財産目録を作成するときは、財産が変動することがあるため、定期的に見直しをする必要があるという点には注意してください。

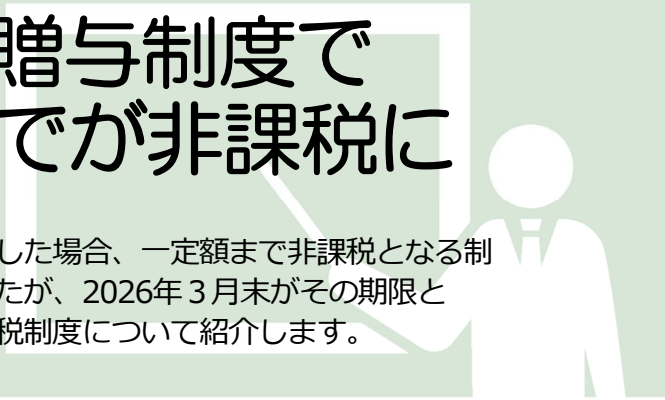
財産目録の作成手順とポイント
財産を特定できるように記載

財産目録を作成する手順として、まず、どのような財産があるのか明確にするため、プラスとマイナスの財産を漏れのないようにすべて洗い出します。その際には、デジタル資産（仮想通貨やネットバンク）も含めることを忘れないようにしましょう。次に、それぞれの財産がどこにあるのかを確認します。また、これらと併行して、各財産の残高や評価額を把握しておきます。そのために、預貯金は通帳や残高証明書、不動産は登記簿謄本や固定資産税納税通知書、有価証券や保険は報告書や保険証書、ローンは残高証明書、クレジットカードは明細などを用意して参照するとよいでしょう。

そして最後に、こうして整理した財産を資産と負債に分けて、財産目録を作成します。作成にあたっては、相続財産を特定できるように、財産の名称だけでなく、先に紹介した書類をもとに、種類、数量、所在、価額なども記載しましょう。たとえば、預貯金は、同一の金融機関で複数の口座を持っている場合もあるため、金融機関や支店の名称だけでなく、種類、口座番号、残高を、現金については、保管場所と金額を記載します。また、不動産の場合には、種類や用途、所在地、面積、評価額に加えて、利用状況や権利の状況も記載しておきます。

財産目録の作成は義務ではありませんが、トラブルを避け、安心して次世代に財産を承継させるためにも、検討してみてはいかがでしょうか。

教育資金の一括贈与制度で最大1,500万円までが非課税に



親や祖父母が教育目的の資金を一括で子や孫に贈与した場合、一定額まで非課税となる制度があり、税制改正により適用期間は延長されましたが、2026年３月末がその期限となっています。今回は、教育資金の一括贈与の非課税制度について紹介します。

教育資金の一括贈与制度とは？制度の概要と利用の流れ

教育資金の一括贈与の非課税制度とは、親や祖父母など直系尊属から教育資金に充てるために子や孫などに一括贈与された金銭などについて、一定の要件を満たす場合に受贈者１人につき1,500万円（学校以外に支払う金銭は上限500万円）まで贈与税が非課税になる制度です。受贈者は30歳未満の子や孫などで、金銭などを取得した日が属する前年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下であることが要件です。なお、本制度の適用は2026年３月31日までとなっています。

本制度の利用には、金融機関などでの手続きが必要です。まず、親や祖父母は子や孫と贈与契約を結び、その後、金融機関などと教育資金管理契約を締結して教育資金専用の口座を開設します。そして、教育資金非課税申告書を口座開設した金融機関などを経由して税務署に提出し、贈与契約に基づく贈与資金を原則、一括で入金します。この時点では贈与税は課税されません。また、専用口座は金融機関が管理し、子や孫は教育資金の支払いに充てた領収書や請求書を金融機関などに提出することで、専用口座から非課税でその分の資金を引き出せます。ただし、目的外での引き出しには贈与税がかかります。また、領収書などの提出には期限がありますので、注意しましょう。

対象となる教育資金は、入学金・授業料、入園料・保育料、学用品の購入費をはじめ、学校などに直接支払う費用のほか、学習塾などの月謝、学校指定の教材費など、教育を受けるために学校など以外に対して支払う費用も含まれます。ただし、学校など以外に対して支払う金銭は、1,500万円のうち最大500万円までが非課税とされています。

メリットは節税と次世代支援 残額には課税されることも

本制度には、次のようなメリットがあります。まず、大きな金額を一度に非課税で贈与できることで相続税対策になると共に、次世代への支援が可能となります。また、孫にかかる教育費用を祖父母が支援することで、親世代の経済的負担を軽減することにつながります。そして、資金の用途が教育目的に限定されているため、資金が目的以外に使われるなどのトラブルも起きにくく、安心して贈与することができます。

一方で、次のようなデメリットもあります。まず、教育資金の範囲が限定されているため、広く自由に使えるわけではなく、受贈者が23歳以上になると非課税の対象から外される費用もあります。そして、受贈者が一定年齢になると契約が終了し、それまでに教育資金を使い切らなかったときには残額が、契約終了日が属する年の受贈者の贈与税の課税価格に算入される場合や、契約期間中に贈与者が死亡したときは、一定の要件を満たしていないと残額が相続税の対象になる場合があります。また、専用口座の開設や領収書の提出など一定の手続きが必要で、手間がかかります。

本制度の利用に適しているケースとしては、教育費用が高額になることを見越して早めに資金計画を立てたい家庭や、相続税対策を考えている祖父母や親、財産を子や孫に贈与してあげたいが、使途を教育目的に限りたい場合などがあります。

教育資金の一括贈与の非課税制度は、2026年３月31日までの期間限定ですが、節税対策と次世代支援の両面で有効な制度です。メリットとデメリットを理解したうえで、自分や家族にとって適切かを検討して制度を利用することが大切です。

不動産相続で揉めないためにも早い段階から対策を検討しよう

相続財産に不動産があった場合、お金のように簡単には相続人が分け合うことができないため、遺産分割協議でトラブルになることもあり、注意が必要です。今回は、不動産を相続する方法やそのメリットとデメリットなどについて紹介します。

不動産を相続する方法 そのメリットとデメリット

不動産を相続する方法には、現物分割、代償分割、換価分割、共有の４つがあります。

現物分割は、不動産を物理的に分けて相続する方法です。土地を分筆し別々の土地として各相続人が取得できますが、建物を分割できるケースは極めて少なく、基本的に分割できないと考えてよいでしょう。代償分割は、特定の相続人が不動産を取得する代わりに、ほかの相続人に金銭（代償金）を支払う方法です。不動産をそのままの形で活用できますが、不動産を取得する相続人に経済的負担が生じます。換価分割は、不動産を売却し、売却代金を分割する方法です。公平にお金を分けられますが、手間や売却利益に対する税金などが発生します。共有は、不動産を物理的に分けずに相続人全員で共同所有する方法です。不動産を等分して相続でき、各相続人は持分を取得しますが、将来売却したいと思っても共有者全員の合意が必要となるため、処分は困難になります。

相続トラブルを避けるためには 生前に相続対策の検討を行う

遺言がない場合に、相続が開始すると相続人全員で遺産分割の話し合いをすることになりますが、相続人の意見が合わずトラブルに発展することがあります。遺産分割協議がまとまらずに、家庭裁判所で遺産分割調停や審判といったかたちで分割方法を決めることになると、相続人が思っていたような分け方にはならない可能性もあります。

不動産の相続トラブルを避けるためには、生前に相続対策を行うことも大切です。たとえば、不動産を生前贈与することで、継承させたい人に譲っておくこともできます。また、贈与税の非課税特例などを活用することで贈与税を軽減することも可能です。ただし、現在住んでいる家を生前贈与し、居住できなくなる場合には、その後に住む場所についての検討をしておく必要があります。

不動産の相続にあたっては、不動産の分割方法がいくつかあることを理解したうえで、生前にできる対策を検討することをおすすめします。