

むずかしい相続税を簡単にわかってもらうための相続専門レポート

# 相伝 -souden



----- このレポートを読んでいただきたい方 -----

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われている方
- 相続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方
- 相続を経験したことがない方

**2015.3.10 vol.71**

①私たちが、相続よりも贈与を進める理由

②不動産個人売買の怖さ！

③これからの贈与制度に注目！

④新メルマガ配信！

1分でマスター！愛しい人への相続対策

※このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、専門家（税理士・公認会計士等）にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。

《発行》 相続手続きお悩み解決センター



税理士法人 上坂会計／株式会社 ライフデザイン研究所  
福井県福井市江守中2丁目 1312 番地

TEL : 0120-939-243 FAX : 0776-36-8245

URL : <http://souzoku.uesaka.ne.jp/> MAIL : [soden@uesaka.ne.jp](mailto:soden@uesaka.ne.jp)



# 1 私たちが、相続よりも贈与を進める理由

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

今年度になって増税になり、いよいよ贈与対策が本格化します。

「現役世代への生前贈与による財産の有効活用などの視点を含めて見直す」

というのが、国が贈与を進める大きな理由です。

つまり、生きているうちに子供世代に財産を移し、そして、消費させようとする意図がうかがえます。したがって、今年度以降、贈与をしっかりとすることが、結果的に相続税の節税になるものと思います。

もともと、私たちは、贈与を計画的に行うことをお勧めしています。しかし、今年以降、このことは、大いに議論されることにもなりますので、贈与と相続の違いを浮き彫りにし、私たちが、なぜ、贈与を進めているかを書きます。

まず、下の表を見てください。

	相 続	贈 与
年齢層	80代から50代、60代の子へ	70代から40代、50代の子へ
紛争の可能性	あり	少ない
ありがたみ	小	大
感謝の度合い	感謝されない	感謝される
満足度	親・・・不明 子・・・もめたら争続 もめなくても不満が多い	親・子ともに満足度が高い
時期	相続時	贈与による確定
受ける人	法定相続人	誰でも
回数	1回	何回でも

一般的なものを書きました。

一番注目すべきことは、私は

- ・ありがたみ
- ・感謝の度合い
- ・満足度

せっかくお持ちの財産を、上記の3条件を満たしている方法で、生きているうちに後世に残すことこそが、非常に重要なことではないでしょうか？

その後の人生がととても暮らしやすく、楽しく暮らせるのではないのでしょうか？

また、税負担額も、贈与税は高いというところだけに、皆さんは注目されますが、実際は、人それぞれの資産の持ち具合や、相続人の数などによって、贈与税を支払った方が得な場合も当然にあります。

例えば、預金1億円を持ち、相続税の最高税率50%の方は、相続税は（他の条件はすべて省いています。）

$$1 \text{ 億円} \times 50\% = 5,000 \text{ 万円}$$

の税金となります。

しかし、1億円を4人に5年間で贈与していくと、毎年1人に500万円の贈与となります。その場合は、贈与税は1人53万円です。（一般税率を適用しています。）

とすると、

$$53 \text{ 万円} \times 4 \text{ 名} \times 5 \text{ 年} = 1,060 \text{ 万円}$$

となります。

この場合の税負担率は、10.6%

どちらが得ですか？

という具合で、私たちは、贈与を計画的にお勧めしています。

どうか、残っていく人たちのために、贈与を計画的に進めていくよう考えられるとよいと思います。



## 2 不動産個人売買の怖さ！

Writer 相続アドバイザー 宮司 幸仁

先週、とあるお客様から以下のような話を聞きました。

「去年、空地となっている土地を売る約束をして代金も決めたんだけど、売買をいつするのか、名義変更の時期についても何も話していない。

また、面積を測り直してみると登記簿と違う事が判明した。面積も変わるとまた代金を決め直さないといけない、どうしよう。」

不動産を個人売買ですることはよく聞きますが、まず、皆さんにそれがとても危険であることを知って頂きたいと思います。

不動産売買価格は、宅地なら少なくとも 100 万円単位から始まり、場所にもよりますが 1 千万円前後の取引が一般的です。つまり高額な取引になるということです。

そんな高額な取引を、事前調査や取り決めを行わずにすることはとても危険です。

不動産の個人売買では、以下のようなトラブルが実際に起きています。

- ・住宅を建てる目的で土地を買ったが、法的に建物が建てられない土地だった。
- ・土地の境界点が見当たらず、どこまで買った土地の境界かわからない。
- ・実際の土地の地積を調べたら、売買面積よりも小さかった。
- ・土地の境界や騒音のことで隣人とのトラブルになっていた。
- ・地中に浄化槽が埋まっていたが、売主からは一言も言われていない。
- ・登記を終了したのにお金を払ってくれない。
- ・契約をして手付金を払ったが相手から一方的に解除してきた。手付金はどうなるか。
- ・契約した相手が未成年であるのに成年と偽っていた。
- ・買った土地に、売主とは別人の所有地が含まれていた。
- ・土地に抵当権が付いていた。

不動産売買でまず重要なことは、売りたい土地が売れる状態であるか、ということです。

まず、境界点がなく面積が決まっていない状態では、売ることはできません。

売りたい土地に他人が所有している土地が含まれている場合も同じです。

上記のような欠陥やトラブルを抱えた状態で、土地を売ることはできないのです。

そんなトラブルを防ぐために重要なのは、売買前の事前調査と売買契約です。

売買前の事前調査では以下のようなことを主に調べます。

- ・登記の状況（誰が所有する物件か）
- ・法令上の制限（境界の確認、建物が建てられるかどうか）
- ・私道の負担に関する事項（土地に私道として使われている部分がないか）
- ・電気、ガス、水道の供給施設の整備状況（上下水道の整備状況、電柱の配置、都市ガス又はプロパンガスか、各種の供給容量はどうか）

売買契約では以下のような取り決めを行います。

- ・ 売買当事者の氏名、住所（売り主、買い主の住所と氏名を明記）
- ・ 物件の特定に必要な表示（物件の所在地や地積など、物件情報の明記）
- ・ 物件の引き渡し時期（物件を引き渡す年月日を明記）
- ・ 所有権移転登記の時期（移転登記の日を明記）
- ・ 売買代金の支払時期、支払方法（いつ支払をするか、分割にするか一括かの明記）

この事前調査と契約をするには専門的な知識が必要になります。その専門的知識を持っている資格者が宅建取引士です。宅建取引士は売り主と買い主の仲介にたち、不動産取引をトラブルなく円滑に進めるための国家資格者です。不動産業者においてはその配置が義務付けられています。トラブルなく不動産売買するために宅建取引士の仲介による取引をして頂きたいと思います。

宅建取引士の仲介業務を簡単に説明しますと、

- ① 物件の事前調査を行います。登記や法令制限、インフラの設置状況など。
- ② 調査結果に基づいて重要事項の説明書面を作成します。
- ③ 重要事項の説明書面に基づいて買い手に物件の説明をします。
- ④ 内容で買い手の了解が得られれば、売買契約書を作成します。

事前調査に関する書面は 35 条書面、売買契約に関する書面は 37 条書面と言い、35 条書面の説明と両書面の署名押印は、宅建取引士に義務付けられています。専門的知識を持った宅建取引士による過不足ない事前調査と、公正妥当な契約書作成が行われるので、個人売買のようなトラブルやリスクはありません。

我が上坂会計グループである(株)上坂経営センターで不動産業の免許をとり、昨年 11 月から営業を開始しています。

会計事務所を母体に行っているため、不動産売買から登記、税務申告まで一貫して手続きが進められます。

売りたい不動産がある、不動産取引で相談したい、不動産活用で相続対策をしたい、など不動産に関するご相談があればお気軽にご連絡ください。

### 3 これからの贈与制度に注目！

Writer 相続診断士 石田 典子

以前からこの相伝でもお伝えしてきたとおり、平成 27 年 1 月 1 日以後の相続や贈与には新しい税制が適用され、相続税は増税、贈与税は減税となります。

贈与税は、20 歳以上の子や孫への贈与に対する税率が緩和されており、今までよりも財産を移しやすくなりました。

また、平成 27 年度税制改正案では、新たな非課税制度や延長を検討されているものもあり、相続対策として贈与を活用できるチャンスが広がりそうです。

一言で贈与と言ってもさまざまな方法があり、どんな目的でやるのか？誰と誰の取引なのか？その時期はいつか？などによって、どの制度を活用できるかも変わってきます。現在、改正が検討されている制度も含め、贈与についてまとめてみましたので、参考にいただければと思います。

まず贈与とは、

「当事者の一方（贈与者）が自己の財産を無償で相手方（受贈者）に与える意思表示をして、相手方が受諾することによって、その効力を生ずる契約である」

### ①【暦年贈与】※平成27年以降の贈与

概要	最も一般的な贈与
対象者	贈与者、受贈者とも制限なし（他人でも可）
基礎控除	110万円（受贈者1人つき）
税率	10%～55%の累進課税（基礎控除後の課税価格に対して） ※贈与年の1月1日現在で20歳以上の子や孫などの場合は、それ以外と比べて税率が優遇されています。
注意点	相続日より前3年以内の贈与は相続税がかかる

### ②【相続時精算課税贈与】※平成27年以降の贈与

概要	届出にて選択により適用できる贈与
対象者	贈与者→60歳以上 受贈者→贈与年の1月1日現在で20歳以上の推定相続人及び孫
特別控除	2,500万円（贈与者1人つき）
税率	一律20% ※贈与年の1月1日現在で20歳以上の子や孫などの場合は、それ以外と比べて税率が優遇されています。
注意点	1度選択すると同じ当事者間で暦年贈与は使えなくなる

### ③【配偶者居住用財産贈与】※平成27年以降の贈与

概要	居住用不動産又は居住用不動産を取得するための資金の贈与
対象者	婚姻期間が20年以上の夫婦間
特別控除	2,000万円
税率	基礎控除110万円＋特別控除2,000万円を超える部分について 10%～55%の累進課税（暦年贈与を前提として）
注意点	登記費用や 不動産取得税などの諸費用がかかる

④【住宅取得等資金贈与の非課税】※平成31年6月30日までの延長を検討中

概要	住宅を取得するための資金贈与
対象者	贈与者→父母や祖父母 受贈者→子や孫
非課税限度額	<平成27年1～12月の住宅取得等契約締結の場合> 一定の省エネルギー性又は耐震性を備えた良質住宅1,500万円 それ以外の住宅1,000万円（H28年以降徐々に減額されます）
税率	非課税限度額を超える部分について、暦年贈与又は相続時精算課税のどちらか選択している方の税率
注意点	居住用件など細かな要件がある

⑤【結婚・子育て資金の一括贈与の非課税】

※平成27年4月1日～平成31年3月31日までの間の拠出で検討中

概要	結婚・子育て資金の支払いに充てるための資金贈与
対象者	贈与者→父母や祖父母 受贈者→20歳以上50歳未満の子や孫
非課税限度額	受贈者1人につき1,000万円 結婚資金の場合は300万円
税率	受贈者が50歳に達した場合などの管理契約が終了した時点で残額がある場合は、その残額に対して贈与税課税 (受贈者が死亡した場合は相続税の対象)
注意点	金融機関等に信託等をして行う必要がある

①～③はすでに適用が開始されていますが、④⑤についてはまだ確定ではありません。ただ概要等はほぼ決まりとさせていただいてよいかと思っておりますので、これからの贈与はさまざまな制度の活用について、私どものような専門家に相談し、適用要件など慎重に確認しながら実行されることをお勧めします。



## 新メルマガ配信！

## 1分でマスター！愛しい人への相続対策

Writer 相続診断士 CFP 蒲 幸恵

皆さまにお知らせです。2月23日に、弊社上坂会計グループのホームページをリニューアルいたしました。ぜひこちら <http://www.uesaka.ne.jp/> をチェックください。それに伴い、相続専用のメルマガジンを月2回発行することになりました。ご興味ある方はぜひメルマガページよりお申し込みください。パソコン用のアドレスであれば登録可能です。

実は、上坂会計グループ（株）ライフデザイン研究所発行の はっぴ〜マネーメルマガ（通称はぴま）を2004年12月7日から2015年2月5日245号まで10年間発行しておりました。

お読みいただいたお客様には深く感謝申し上げます。ありがとうございました。

ここ数年は、相続に関するお話やご相談、ご興味が増え、メルマガも相続関連の内容が増えてきていることを感じていました。お金の運用や保険も行き着くところ最後は相続につながります。前メルマガを新しくリニューアルし、相続に重きを置いたメルマガにシフトすることで、専門性を高めた内容、相続をわかりやすく身近に感じてもらいたい。そして、お客様の大事な資産や想いを守る方法を伝授したいと考えました。お客様の想いをカタチにし、笑顔の相続ができるお手伝いを上坂会計グループおよびライフデザイン研究所で作っていきます。

私たちが考える相続とは、家族の更なる繁栄です。

- ・円満に家族に相続をしたい。
- ・贈与など具体的な対策を知りたい。
- ・自社株の問題をクリアして、円滑に相続がしたい。
- ・家族への想いや財産分割を遺言に書いておきたい。

家族の更なる繁栄のために何をするべきなのか？

相続のメルマガでは、出来るだけ相続や生前贈与を身近に感じていただけるように、分かりやすくご説明をしていきます。

あなたの愛しい人への相続対策を一緒に考えていきませんか？

新メールマガジンの執筆メンバーは、相伝を書いているメンバーとなります。

メール配信なので、より簡潔に1分でわかる相続の考え方、相続対策をお伝えする、相続に特化した内容にて、2月25日より月2回（隔週水曜日）発行しています。

無料ですので、相続に関してご興味ある方は、下記アドレスよりお申し込みください。

相続メルマガお申込み→ <http://www.uesaka.ne.jp/sozokuform/>

#### 編集後記

ホームページリニューアルに加え、もう1つお知らせがあります。

日本経済新聞出版社から2015年2月発行の、『日経MOOK 相続税理士100選』に弊社が掲載されました。

全国の相続・贈与に詳しい会計事務所や税理士法人が紹介されています。

こちらもぜひチェックしてみてください。

