

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

2016.4.20 vol.82

- ①今後、来日する外国人について
「外国人お断り！」の広告は有効???
- ②相続放棄をする人が増えているわけ
- ③農地が多く納税が難しい場合には
農地の納税猶予の検討も
- ④固定資産税が増税？あなたの空き家は大丈夫？

※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



今後、来日する外国人について 「外国人お断り！」の広告は有効???

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

以下、法務省のホームページからです。
これは平成 27 年度の事案です。

「外国人に対する宿泊拒否

ビジネスホテルに電話で宿泊の予約をしようとしたところ、外国人であることを理由に宿泊を拒否されたとして、法務局に相談がされた事案である。法務局がホテル関係者から事情を聴取したところ、ホテル側は、不適切な対応があったため、被害者に謝罪したいとの意向を有していたものの、行き違いにより、関係の回復が未だ図られていない状況であることが判明した。

そこで、法務局は、ホテル側に被害者との話し合いの場を設けることを提案し、被害者も話し合いに応じる意向を示した。

話し合いの場において、ホテル側は事情の説明と謝罪を行った上で、今後は、英語表記の対応マニュアルを活用するなどして**外国人宿泊客の受け入れ体制を改善したい**旨を伝えたと、被害者もこれに理解を示した。(措置：「調整」)

上記は、「平成 27 年中に法務省の人権擁護機関が救済措置を講じた具体的事例」の 1 つです。

皆さん、どう思いますか？

以下のようなものもあります。

さいたま地裁（平成 15 年 1 月 14 日判決）

インド国籍の A さんは、賃貸仲介会社に電話で、自分は外国人だと伝えると

「肌の色は何色ですか？普通の色ですか？」と聞かれ

「普通の色とは？」と聞くと

「日本人の肌のような色」

と言われました。

A さんは怒ってしまい、電話を切り、憲法 14 条（法の下での平等）民法 9 条（公序良俗違反）の不法行為だということで訴えます。

A さんの精神的苦痛に対し、慰謝料 50 万円の支払いを決定しました。

さらに、札幌地裁（平成 14 年 11 月 11 日判決）は、小樽の公衆浴場で、

「外国人お断り Japanese Only」

外見で断られたドイツ、アメリカ国籍ら 3 名は、人格権侵害の精神的苦痛を訴え 100 万円の慰謝料です。

上記の支払いは、公衆浴場の場合は、その経営者であることはもちろんですが、賃貸の場合も、仲介業者ではなく、所有者に対して支払命令の判決が出されています。

仲介業者に頼まれている地主の方は（ほとんどそうだと思いますが。）しっかり理解しておく必要があります。

まず、国籍を理由に、契約は拒めないという判決が多いということ。

さらに、仲介業者は、「所有者に確認する」とでもしない限り、国籍を事前確認する義務を負いません。よって、地主（すなわち所有者）もしくは賃借人が、仲介業者を訴えても、損害賠償は認められないのです。

すなわち、損害賠償を起こされた場合は、地主さんが支払うことになるということです。

今後、増える外国人。

皆さんはどのように臨みますか??

※なお、外国人家賃保証会社や留学生住宅総合補償制度がありますので、研究されるとよいと思います。



2 相続放棄をする人が増えているわけ

Writer 相続アドバイザー 宅地建物取引士 宮司 幸仁

相続が起きて相続人が財産の相続を放棄したい場合、相続放棄という手続きがあります。この相続放棄の件数が、ここ20年で3倍になっているという報告があります。相続放棄は、すべての財産を放棄するという手続きで、預金や不動産、有価証券のようなプラスの財産の他、借入金などいわゆるマイナスの財産をも放棄するという手続きです。

相続放棄をする理由として以前は、財産の中に多額の借金があるため、という理由がほとんどでしたが、ここ近年増えているのは「実家の不動産を相続したくない」という理由です。

背景には、核家族の増加があります。

親が亡くなり、実家に住む者がいない。売るにしても古い家でありその見込みがない。相続すれば固定資産税の負担がある。家を壊すにも費用がかかる。それならばいっそ放棄してしまった方がよい。という考えから、放棄を選択するケースが増えているのです。この相続放棄の件数、1991年は5万件でしたが、2014年では18万2千件となり、20年で約3倍になっています。

相続放棄は「相続の開始があったことを知ったとき」から3ヶ月以内に、その旨を家庭裁判所（被相続人の最後の住所地の管轄）に申述しなければなりません。

必要書類、費用は以下の通りです。

- ・相続放棄申述書
- ・被相続人の住民票の除票又は戸籍の附票
- ・申述人の戸籍謄本
- ・被相続人との相続関係を証する戸籍・除籍・改製原戸籍謄本
- ・収入印紙 800 円分 連絡用の郵便切手

相続人が相続放棄をした場合、その財産に不動産が含まれているのであれば、その管理や固定資産税等の税負担義務は無くなります。

しかし放棄された不動産の中に家屋があると、それは空き家状態になり、管理されないまま放置されれば、老朽化、腐敗化が進みます。自治体がそれに気づいて相続人に連絡しても、法的に放棄したことがわかれば、相続人に何ら責任を追及することはできません。そうすると自治体は近隣の環境問題になる前に、やむなく税金を使い解体するということとなります。

今後、こういった問題は増えてくると予想され、自治体によっては空き家の処分に補助金を出す制度があります。また、所得税法においては、平成 28 年 4 月から空き家を売却した場合、売却益について 3,000 万円の特別控除をする特例が施行されています。それぞれ一定の要件があるので、実行を検討される場合には、我々のような専門家に事前にご相談して頂きたいと思います。

今できる有効な対策としては、遺言で「相続後に不動産をどうして欲しいのか」を遺しておくことがあります。

遺言の中に不動産の明記とその後の管理方法、処分方法、そのための資金を遺すこと。そして遺言執行人を記しておくことです。そうすることで相続人がより負担なく財産を相続しやすくなります。

今回のような問題をはじめ、遺言を遺しておくことは、相続争いの防止や迅速な相続手続きをする上で、とても有効な相続対策になります。

我が上坂会計グループでは、皆さんに法的に有効でわかりやすい遺言を書いて頂くために、定期的に遺言書作成セミナーを開催しています。今回の話でちょっと気になった方は、ぜひお気軽にご参加ください。

（次回は 6 月 29 日（水）13：30～ 上坂会計グループ福井事務所にて開催します）





3 農地が多く納税が難しい場合には 農地の納税猶予の検討も

Writer 相続アドバイザー 辻 克昌

相続税申告をされた方の相続財産の内訳は土地 41.5%、現預金 26.6%、有価証券 15.3%の順となっています。(平成 26 年度データ国税庁HP より)

平成 6 年では相続財産のうち約 70%を土地が占めていたことを考えると大きく減ってはきていますが、それでも財産のうち 4 割を土地が占めているのです。正確なデータはありませんが、福井県にいたっては相続財産のうち土地が占める割合はさらに大きく、その中でも農地が占める割合が大きいと経験上感じます。

土地の占める割合が大きいと苦労するのが相続税の納税資金の問題です。現預金や有価証券などの流動性の高い資産であればその中から相続税を支払うことができますが、換金しにくい土地、とくに農地などが相続財産の多くを占めている場合には相続税の納税資金が足りないという問題も起こります。

そのような場合に相続税の納税を猶予できる「農地の納税猶予」という制度があります。

この制度は農業を営んでいた(又は特定貸付※を行っていた)被相続人から相続人が農地を相続によって取得し農業を営む(又は特定貸付を行う)場合、一定の要件に該当すれば農地の価額のうち一定の価額を越える部分に対応する相続税を、農業を継続(又は特定貸付を継続)している期間に限り猶予してもらえらるという制度です。

(※特定貸付とは農業経営基盤強化法の規定による一定の貸付を言います)

文章ではわかりにくいと思いますので事例を使ってご説明します。

(条件)

- 納税地：福井県(農業投資価格：田 580 千円/10 アール) 10 アール=1000 m²
- 相続人：子 3 名(内農業相続人 1 名)
- 純資産価額：228,000 千円
- 納税猶予対象の農地(田)
面積 1,500 m²
通常の評価額 50,000 千円

(計算)

①農地の納税猶予制度を使わなかった場合の相続税額

$[228,000 \text{ 千円} - 48,000 \text{ 千円 (基礎控除)}] \div 3 \times 30\% - 7,000 \text{ 千円} = 11,000 \text{ 千円 (1 名)}$
 $11,000 \text{ 千円} \times 3 \text{ 名} = \underline{33,000 \text{ 千円}} \text{ (相続税総額)} \dots A$

②農地の納税猶予制度を使った場合の相続税額

$1,500 \text{ m}^2 \div 1,000 \text{ m}^2 \times 580 \text{ 千円} = 870 \text{ 千円}$ （農業投資価格）

$228,000 \text{ 千円} - 50,000 \text{ 千円} + 870 \text{ 千円} = 178,870 \text{ 千円}$ （納税猶予適用時の純資産価額）

$[178,870 \text{ 千円} - 48,000 \text{ 千円}（基礎控除）] \div 3 \times 20\% - 2,000 \text{ 千円} = 6,725 \text{ 千円}$ （1名）

$6,725 \text{ 千円} \times 3 \text{ 名} = \underline{20,175 \text{ 千円}}$ （相続税総額）・・・ B

$A - B = \underline{12,825 \text{ 千円}}$ （納税猶予額）

上記の事例の場合、本来 50,000 千円で評価されていた農地が 870 千円で評価されることとなり、差額の 49,130 千円に対する相続税が結果的に猶予されることとなります。

納税猶予制度を使わなかった場合の相続税額は 33,000 千円で納税猶予制度を使った場合は 20,175 千円となり、差額の 12,825 千円が猶予される相続税額となります。

上記の納税猶予制度を使って農地を相続した相続人が死亡するまで農業を営んでいけば、猶予されていた税額は免除となります。（市街化区域内の農地は 20 年間農業を継続すれば免除となります。）しかし途中で農業が続けられなくなった場合には猶予されていた税額に加え猶予期間の利子税を支払わなければなりません。

このような注意点はありますが、相続税の納税が難しい場合で要件に当てはまるのであれば、この制度を使うことを検討されるとよいのではないのでしょうか。

実際、相続税申告時にこの制度を使うにあたっては、適用に必要な要件を満たしているかの確認や必要書類の準備等がありますので事前にお問い合わせ下さい。



4 固定資産税が増税？あなたの空き家は大丈夫？

Writer 相続診断士 CFP 蒲 幸恵

「空家等対策の推進に関する特別措置法」は平成 27 年 2 月 26 日に施行されており、特定空家等に対する措置は平成 27 年 5 月 26 日から施行されていることをご存知でしょうか？固定資産税と都市計画税は 1 月 1 日時点で判断されるため、平成 28 年度分から特定空家等に指定されれば固定資産税は増税になる可能性があります。

土地には住宅用地の特例があり住宅が建っている部分は、固定資産評価額の減額 200 m²までは 1/6、200 m²以上 1/3 に減額され課税標準額とされています。

※課税標準額×税率（1.4%）＝固定資産税。都市計画税は 0.3%で合わせて 1.7%

特定の空き家の指定になると、上記の住宅用地の特例から除外されます。

このことで土地の 1/6 減額がなくなり、固定資産税が 6 倍の課税が予想です。（実際は 70%の負担調整措置があり最大でも 6 倍×70%＝4.2 倍）

どちらにしても所有者としては大きな負担となることは間違いありません。特定の空き家の指定にならないように管理をしっかりとしていきましょう。

特定空き家等とは

- ・倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上、有害となる状態
- ・適切な管理が行われず景観を損なった状態
- ・周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切な状態

ただ、管理状態が悪いからといって、いきなり特定空き家に指定されてしまうわけではありません。市役所は空き家の所有者に対して適正管理をするように助言や指導をまずは行います。管理状態が悪いからといって、一度も所有者に連絡をせず特定空き家に指定される可能性は低いと思われまますのでご安心ください。

最後に、固定資産税は毎年1月1日（賦課期日）に、土地、家屋、償却資産（これらを総じて「固定資産」と言います）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。固定資産税は地方税です。（国税ではありません）

市町村がほぼ一方的にその固定資産を評価して課税します。（これを賦課課税方式と言います。）納付通知書で通常4回に分け納税するのが基本です。

もし、市役所等の計算などが間違っていれば、賦課課税の場合は自分で市役所に不服申し立てをしなければなりません。市役所にて、いつでも訂正はできるようですので、計算が合わないなど、不明点があれば、市役所にご確認ください。市役所の資産税課の職員が親切に教えてくださいます。

-----編集後記-----

今年、私たち上坂会計グループ 相続手続きお悩み解決センターのメンバーは、プチ農業にチャレンジします！とはいっても、花壇の一部で少しの夏野菜を育ててみようというミニ家庭菜園ではありますが、ちゃんと野菜を育てたことのない私たちが、立派に実らせることができるのか？

相続かわら版「相続あるある倶楽部」の中でその様子をご紹介しますので、経過をどうぞお楽しみに。^^



お客様の要望にお応えするために、
私達、上坂会計グループは、
総合事務所を目指しています。

弁護士・司法書士 有資格者を募集しています。

お問い合わせは、相続手続きお悩み解決センターまで



0120-939-243



私ども上坂会計グループは創業 1970 年
顧問先数 510 社の会計事務所を母体にし
たコンサルティング会社です。

税理士法人 上坂会計／株式会社 上坂経営センター／株式会社 ライフデザイン研究所
株式会社 ビジネス・アイ／社会保険労務士法人 上坂&パートナーズ

UESAKA ASIA ADVANCEMENT MANEGEMENT AGENCY Co.,Ltd. (カンボジア)