

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

**2017.7.20 vol.87**

**1** 大切なものは、是非、自分で守る算段を！  
～借金をしてアパート建築することは本当に必要なの??～

**2** 借地権の買戻し？

**3** 法務局で新たなサービスが開始！

◆ 「相続アドバイザーのつぶやき通心」

※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)



# 大切なものは、是非、自分で守る算段を！ ～借金をしてアパート建築することは本当に必要なの??～

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

「相続税 800 万円と聞き、借金 8,000 万円で賃貸用住宅を建築。」

これを見たときに、専門家としては、

- ① 800 万円の税金のために、なぜ 8,000 万円の借金をするの??
- ② 空き室はでない??最初は大丈夫。でも、後から空き室になったときに、借金返済できるかな?

など思い浮かびました。特に①は、800 万円のお金を作って納税した方が、後々よほど楽では?と思いました。

このような、本末転倒が起きないようにしてください。  
大切なものは、自分で守るしかないのです!!

少し、衝撃的なことを書きます。賃貸経営を実際に行っている方は、しっかりとお読みください。

ここ数年で、大会社のサラリーマン、そしてお医者さん、地主さんなどの相続対策と称して、金融機関がどんどん貸し込みました。  
そして、賃貸経営を始めて 10 年から 15 年が経つ方達からは、今後、賃貸経営がどのようになっていくか?のご相談が増えています。

当たり前ですよ。人口が減り、そんな中でもアパートはどんどん建築されている。誰が考えても、空き室は増え（つまり収入が減少し）、賃貸経営を維持していくのは、困難だと思うのです。つまり、借金が返済できなくなっていくのです。

「この借金どのようにしたらいいのでしょうか?」

というご相談がもっとも多いのです。



私が、考える対策を 3 つ書きます。

## ① どんなに苦しくても命は絶たない

わずか数千万円の借金と命を引き換えないようにしてください。

「私は、人との約束は守る人間だ。だから借りたものは返す。」

そんなプライドは、このような状態のものでは、早く捨て去るのです。これは通常の経営でもあるのですが、人生の目的は、約束を守ることで、経営をすることでもないので。それはすべて手段。

人生の目的は、あなたやあなたの周りの大事な人が幸せになることです。そのためには、命がいるのです。

返済よりも命が重要。誠実に返したけれど、収入が減ってしまった。それなら仕方ないじゃないか？そう思うことです。

## ② 奥さんの連帯保証をはずす

奥さんや身内を連帯保証人として印鑑を押してもらっている場合、何かしらの条件（一部返済が多いようです。）をのみ、連帯保証人からはずすのです。

現在、金融機関は「**経営者保証ガイドライン**」が発効されており、むげに断ることはできません。

※「**経営者保証ガイドライン**」については、是非勉強されてください。

## ③ 配偶者贈与を利用する

無担保の自宅は、一刻も早く、**居住用不動産（自宅）の配偶者贈与**を実施してください。これを実施すると、詐害行為ではないか？と金融機関は詰め寄ります。しかし、これは、自宅確保のための家族への愛からでてきたものだと言います。実際に間違いなく詐害行為ではないと 100%言い切れるかということ、そうではありません。でも、そのときはそのとき。**覚悟をもって実施**することが必要であろうと思います。

※居住用不動産（自宅）の配偶者贈与については、この相伝でも書いていますし、わからなければご相談ください。

以上が、私が考える3つの対策です。

でも、最初に書きましたように、納税をすればそれで終わることを、わざわざ大きな借金をして、賃貸経営を実施するのか？ということをしっかり考えてください。

再度、書きます。

**大切なものは、自分で守るしかないのです！！**

## 2 借地権の買戻し？

Writer 相続アドバイザー 宅地建物取引士 宮司 幸仁

無料相談会の中で時折、こんな言葉が聞かれることがあります。

「親の財産は少ないから、私たちは相続争いの心配はないね。」

とある家族も同じような考えでした。

Aさんの母親の主な財産は、預金 500 万円と借地で老朽化が進んだ実家の建物（固定資産税評価額 100 万円）があるだけでしたが、相続税が気になり地元会計事務所に相談したところ、「相続税はかからない」と言われ安心していただけました。

その後、1人暮らしをしていた母親が亡くなり、相続人である長女Aさんと妹の2人で預金を半分ずつ分けました。

実家の建物は古いので「いずれ壊してしまおう」ということで、建物は母親の面倒を見ていた近くに住む長女Aさんが受け継ぎました。

それから2年後、実家の土地の地主から「借地を1,200万円で買い戻したい」という連絡がありました。地主が「空き家のまま放置するなら壊して欲しい。借地を買い戻して土地を売ってしまいたい」と借地権の買取りを打診してきたのです。

Aさんは実家の建物を受け継いだ時点で借地権も受け継いでいますが、地代や固定資産税がかかるのはもったいないと思っていたので地主からの申し入れを受け入れました。

ここで大きな問題が発生します。

建物はいずれ壊そうと思っていたこともあり名義変更をしておらず、実家の建物の登記名義人が母親のままになっていたのです。

借地を売るには、建物の登記名義人を母親から相続したAさんに変更する「相続登記」が必要になります。相続登記をするには、Aさんともう1人の相続人である妹が実印と印鑑証明書を付した遺産分割協議書が必要になります。

つまり、改めて妹に対し、実家の建物をAさんが1人で相続することに書面で合意を得なければならないのです。

相続発生時には、口約束ではあるものの、Aさんが実家の建物を受け継ぐことに妹も合意しています。しかし借地の価値が1,200万円と知り、妹はその権利を主張し始め、もめることになってしまいました。

このトラブルの原因は2つあります。

1つ目は相続時に遺産分割協議書を作成せず、実家の建物を母親名義のままにしていたこと。

相続時には、必ずしも相続登記をしなければならないわけではないので、そのままにしておく人は多いのですが、財産の中に不動産がある場合には、いつでも登記ができるように遺産分割協議書を作成しておいた方が安心です。

2つ目は借地に価値があるという認識を持っている人が少ないこと。

たとえ老朽化が激しく価値がないように思える建物でも、借地の上に建っている以上、借地人は財産権（借地権）が存在します。その市場価値がどの程度なのかを相続時に把握しておく必要があります。

借地権の値段によっては、それを含めると相続税がかかり、申告をしなければならなくなる可能性もあります。残念ながらAさんの地元会計事務所ではそこまでのアドバイスはありませんでした。

意外と見落としがちな借地権という財産。ご心配になられた方は我々のような専門家にぜひ一度ご相談して頂きたいと思います。





### 3 法務局で新たなサービスが開始！

Writer 相続アドバイザー 山口 泰道

相続税申告は相続税の発生がない方は必要ありません。しかし、被相続人の金融機関をはじめとする相続手続きは、ほとんどの方がしなければなりません。

この相続手続きですが、実際にやり始めると非常に時間も手間も要してしまいます。その原因として、以下のようなことがあります。

- ① 変更手続きや解約手続きに必要な書類を、市役所・法務局・金融機関などを回って多数取得しなければならないこと。
- ② 金融機関等の書類はそれぞれ様式が異なっているため、どれか1枚を記入すれば他でも流用可能とは現在なっていないこと。複数の金融機関がある場合は、毎回、各所の書類の記入をしていくこととなります。

また時間を要することの一つに、被相続人の戸除籍謄本（出生から亡くなるまでの戸籍謄本及び除籍謄本）は原本提出が原則となっています。郵送でのやり取りで手続きを進めていく場合には、それぞれ原本を郵送しなければなりません。後日、原本を返却してもらうことは可能ですが手元に戻ってくるまでに時間がかかってしまいます。

また、ほとんどの手続きで相続人の印鑑証明を合わせて提出することになっています。これには有効期限も設けられているため、効率よく進めていくことも必須となります。

普段聞きなれない言葉が並んでいることもあり、相続人の行うべき相続手続きの負担は予想以上に大きいものになります。

そこで少しでも相続人の手続き負担を軽減させるべく登場した制度が【**法定相続情報証明制度**】です。法務局の新しいサービスとなっており、平成29年5月29日に開始されたばかりの制度であるため、認知度はまだまだ低いですが、いくつものメリットがあるので是非知っておいてほしい制度です。

この制度は、法務局に戸除籍謄本と合わせて、法定相続情報一覧図を作成したものを一度提出することで、法務局が認証文を付した写しを交付してくれます。

この写しは無料で複数枚交付してもらうことができます。

これにより、何枚にもなっている戸除籍謄本のセットを、相続手続きの度に原本提出する手間を省くことができ、写しを数枚用意しておくことで、他の機関でも相続手続きを同時に進めることが可能になってきます。

煩雑な手続きを少しでも簡素化するためにも、活用できる制度は積極的に使っていくことをお勧め致します。

# \* 相続アドバイザーのつばやき通心 \*

(ここでは上坂会計グループ・相続手続きお悩み解決センターの近況等をご紹介します。)

## 研修旅行に行ってきました！ In 広島～山口の旅

平成 29 年 6 月 11 日～13 日に上坂会計グループの研修旅行がありました。

行先は、広島（宮島・呉・江田島）、山口（萩）への 2 泊 3 日の旅です。

弊社の研修旅行は、毎年テーマがあります。今年のテーマは、

『日本の歴史に学び、先人たちが残してくれたこの日本に生まれ、  
生きていることに感謝しよう！～子供たちに誇れる大人になるために～』



目的は、テレビなどで見るのではなく、本で読むのではなく、時間とお金を投資し、自分の足で実際にその場所を訪れ、自分の目で見て、自分の耳で聞いて、そして、いろいろなことを感じる、考えること。一次情報は自らが動かなければ、絶対につかめません。だからこそ非常に価値のあるものなのです。

今回の旅は、たくさんのことに想いを馳せた、感動の多い旅でした。

旅の一部を  
ご紹介します！



### 《1 日目》

初日は広島平和記念公園をボランティアガイドさんに案内していただき、原爆ドームや資料館を見学しました。ここを訪れると、命について真剣に考えさせられるのは言うまでもありません。

その後、宿泊先の宮島へと渡り、厳島神社を参拝。ちょうど干潮のタイミングだったので大鳥居の真下まで行くことができ、間近で見る迫力と、近くに行かないとわからない裏側や真横から



見た時の違いなどにも感動しました！そして、夕食で出てきた焼き牡蠣のおいしさと、野生の子鹿ちゃんに癒されました♪

### 《2 日目》

二日目は、江田島海上自衛隊で教育参考館や旧海軍兵学校を案内していただき、その後は呉市へ移動して海上自衛隊呉資料館（愛称：てつのくじら館）と大和ミュージアムを見学。



プライベートな旅行ではなかなか行く機会もなかった場所を訪れ、日本人として知っておくべき歴史をたくさん学ぶことができました。



### 《3日目》

最終日は、萩の明倫小学校を訪れ、校長先生より朗唱教育についてご講義いただき、毎朝生徒たちが行っている吉田松陰先生の言葉の朗唱の場面に立ち合わせていただきました。

その後、明倫学舎（旧校舎）を見学し幕末の歴史などを学びました。

そして最後は松陰神社を参拝し、ご祈祷していただいてから名誉宮司さんに講義をしていただきました。神社内をガイドしていただきながら松下村塾に着くと、誰も予想しなかったまさかの展開に！

なんと松下村塾の部屋にあららせていただいたのです！こんなことがあって良いのかと感動でいっぱい思い出深い旅となりました。



門下生になったような気持ちで真剣に講義に聞き入りました。



## 相続アドバイザー 合宿にて熱く議論を展開！？



私たち上坂会計グループの相続部門は、年2回の合宿を行っています。

2日間さまざまな課題について意見交換をし、改善点や新しい試みなどを決定したり、知識を共有してレベルアップを目指します。

場所は外部の会議室をお借りし、日常から離れた場所で集中できる環境の中、時には熱く、時には冷静に、日頃の会議よりもじっくりと話し合いをすることができます。この成果を活かし、相続アドバイザーとしてこれからも皆さまのお役に立てるよう精進いたします！



遺言書作成セミナー次回は9月29日（金）参加者募集中です！

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



0 1 2 0 - 9 3 9 - 2 4 3



私ども上坂会計グループは創業 1970 年  
顧問先数 500 社を超える会計事務所を母体  
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)