

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

2019.10.20 vol.96

1 舐めちゃいけない！使用貸借（無償での貸し借り）！！

2 相続税の納付を物納でできるんですか？

3 遺産分割前の相続預金の払戻し制度

◆ 「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



舐めちゃいけない！ 使用貸借（無償での貸し借り）！！

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

こんな判例があります。

「この土地に自宅を建てていいよ。固定資産税分だけ払ってね。」

親の会社が所有している土地に次男が家を建てて暮らします。

※よくあるのは、親の個人の土地に家を建てるというのがよくあるパターンですが、このように会社が持っている空き地などに建てる場合もよくありますね。

その後、親が亡くなります。そして、その会社を長男が引き継ぎます。

長男：「親が死んで、新事業をその土地で始めるので、使用貸借は終わろうと思う。建物を壊して、そこから立ち退いてくれないか？ちなみに、固定資産税程度しか地代はもらっていないから、無償での貸借（使用貸借）と同じだから、立退料は支払わないよ。」

と請求します。

皆さんは、これをどう思われますか？

使用貸借なので、次男は、建物を壊して出ていかないといけないのでしょうか？

それとも、そのまま居続けてよいのでしょうか？

答えは、「出て行かなくていい。」です。

なぜでしょうか？？

■貸したら戻ってこない！！

「借地として賃貸した土地は戻ってこない」これは、世の中の常識になっています。なので、貸すときは、戻ってこないんだと覚悟して貸しなさいと教えられます。

そして、以下のように考えます。

「賃貸したら」戻らないから、賃貸にせず、「タダ（固定資産税実費も含みます）で使っていていいよ。」にします。そして、「その代わり必要な時にすぐに戻してね。」とする。

このカタチはかなり多いように思います。

しかし、これが大きな間違いなのです。もう一度書きます。これが大きな間違いなのです。これは**賃貸借ではなく、使用貸借**と言います。**貸借**なのです！！民法では、賃借とは、無償のものも含むのです。

なので、安易に使用貸借で貸し借りをすると、皆さんの思いと違った結果になります。

■使用貸借の評価

この使用貸借。我々（税法）はどのような評価をしているかを書きます。

賃貸借の場合は、その土地の更地の場合の評価額に借地権割合というものを乗じて借地権の価額を算出します。

例えば、その土地の更地評価額が1億円だったとします。その土地の借地権割合が40%（国税庁が毎年公表します。）とするならば、 $1\text{億円} \times 40\% = 4,000\text{万円}$ が借地権の価額となります。

では、使用貸借の場合の借地権はどのように算定するかというと、「ゼロ」で評価するのです。つまり、使用貸借の場合、借地権の価値はないということです。

なので、「価値がないのだから、立退料も払わなくていいよね。」となります。（立退料とは、借地権を買い戻すことに等しいのです。）しかし、

「この土地に自宅建物を建てていいよ。固定資産税分だけ払ってね。」

は、民法第597条で、「当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、**使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによって終了する。**」となっているのです。

つまり、口頭での**返済期限の定めのない使用貸借契約**となります。

よって、上記の判例は、次男は、出ていかななくてよいということになったのです。

「使用貸借だから、すぐに出ていってもらえる。」

は、将来、関係性が悪化したときのことを考えると危険なことだなぁと思います。

使用貸借においても、いや、**使用貸借だからこそ、返済期限の定めのある契約書**を作るべきではと思います。



2 相続税の納付を物納でできるんですか？

Writer 相続アドバイザー／宅建士 宮司 幸仁

「相続税の納付を物納でできるんですか？」
相続税申告をされる方へ事前説明をする際に、お客様からよく聞かれることです。

物納とは、相続税を金銭で払うのが困難な場合に、金銭の代わりに相続財産（現金預金以外）で納付する方法です。

相続税の納付は、現金預金での一括納付が原則ですが、それが困難であると認められれば、延納、いわゆる分割払いによる納付が認められます。それでもなお納付が困難な場合には、物納による納付の申請ができます。

物納は申告期限（相続を知った日から 10 ヶ月）までに物納に関する申請書および物納関係書類を提出し、その申請書に記載された相続財産が、定められた種類の財産で申告順位によっていること、かつ物納をするのに適する財産であることが必要です。なので相続財産であれば、どれでも良い、ということではありません。

物納に充てる財産には順番があります。

- 一位 不動産、国債、地方債、上場株式等
- 二位 非上場株式等
- 三位 動産（機械装置、車両、備品等）

申請の際にはこの順番によらなければならず、原則として物納に充てる財産の合計額が物納申請税額（相続税）を超えなくてはなりません。

物納財産金額合計 > 物納申請額（相続税）

相続税が払えないという場合で、よくあるのが「現預金が少なく、相続財産のほとんどが土地である」というケースです。

物納の第一順位にある土地ですが、土地なら何でも、というわけにはいかず、物納できない土地もあります。基本的に活用や売却処分ができない財産は物納できません。

例えば、

- ・金融機関等の担保権が設定されている不動産
- ・境界が明らかでない土地（境界点がない土地）
- ・他の土地に囲まれて公道に接していない土地
- ・市街化調整区域にある土地等で処分規制がある土地

物納の収納価格は、相続税の課税価格の基礎となった相続税評価額となります。収納価格よりも、売却した場合の価格の方が高い場合は売却して現金納付された方が有利です。

<物納までの流れ>

①相続の開始



②相続税納付額と納付方法の確認・・・金銭納付か、延納申請か、物納かを決定

↓物納にする場合

③物納申請書、関係書類の提出



物納許可又は物納却下（申請から3ヶ月以内に判定が出ます）

※①～③までを10ヶ月以内でしなくてはなりません。

物納は、その申請において相続人の相続税の納付可否、資産の状態、その価値等に関する資料の整備等が必要で、それに時間と手間がかかるのと、提出しても許可が受理されるのかどうか、という難しい問題になります。

一番良いのは、延納や物納にならないように、相続税がどのくらいになるかを事前に知っておくことや、その資金対策等の相続対策をしっかりとしておくことです。

ご存命のうちに相続の無料相談等を活用いただき、私たちのような専門家へのご相談をおすすめいたします。





3 遺産分割前の相続預金の払戻し制度

Writer 相続診断士 竹原 琴美

民法改正によって、「遺産分割前の相続預金の払戻し制度」（2019年7月1日施行）が新設されました。

亡くなった方の銀行預金が凍結されてしまって、生活費や葬儀費用などの支払いができなくて困るという声がありました。改正前は、遺産分割が終了するまでは、相続人単独では預貯金債権の払戻しができなかったのです。

そのような相続需要を背景に、今回の改正により、遺産分割における公平性を図りつつ、相続の資金需要に対応できるようにこの制度が新設されました。

専用書類に記入すれば150万円の現金がすぐに引き出せるようなイメージですが、簡単に即日対応というわけにはいかなそうです。

必要書類も、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本や、相続人全員の戸籍謄本など、なかなか揃えにくい書類もあります。また書類を提出した後、払戻しまでには内容確認のため一定の時間を要するようです。また上限150万円となっていますが、必ず150万円引き出せるとは限りません。ですので、葬儀費用のためにというよりは、もう少し後の生活費を目的にこの制度を活用する気持ちでいると良いかもしれませんね。

2つの払戻し制度（一般社団法人全国銀行協会のリーフレットより）

【1】 家庭裁判所の判断により払戻しができる

家庭裁判所に遺産の分割の審判や調停が申し立てられている場合、家裁の審判を得ることにより相続預金の全部または一部を仮に単独で払戻しができます。

金額 = 家庭裁判所が仮取得を認めた金額

【2】 家庭裁判所の判断を経ずに払戻しができる

各相続人は、相続預金のうち、口座ごと（定期預金の場合は明細ごと）に以下の計算式で求められる額について、家裁の判断を経ずに、金融機関から単独で払戻しを受けることができます。ただし、同一の金融機関（同一の金融機関の複数の支店に相続預金がある場合は、その全支店）からの払戻しは150万円が上限になります。

金額 = 相続開始時の預金額 × 1/3 × 払戻しを行う相続人の法定相続分
(口座・明細基準)

※相続人が長男、次男の2名で、普通預金1口座600万円であった場合、

長男が単独で払戻しできる金額=600万円×1/3×1/2=100万円

なお、払戻しされた預金は、後日、遺産分割において調整が図られることとなります。

* 相続アドバイザーのつぶやき通心 *

(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。)

いつもこんな感じで
無料相談やっています！



いつもこの相伝にも同封させていただいている、相続無料相談のチラシはご覧いただいているかと思いますが、今回は、実際どんな感じでやっているのかをご紹介します。

①相談日時のご予約

福井事務所（福井市江守中）、今立事務所（越前市赤坂町）の2か所で対応可能。相談に来られる前に、事前ご予約をお願いします。（電話 0120-939-243）

②（当日）事前記入シートのご記入

ご予約いただいた日時に事務所に来ていただき、最初に、ご相談に来られた方と、相続の対象者（被相続人）のお名前等、ご相談したい内容などをシートに記入いただきます。

③相続人情報、ご相談したいことなどをヒアリング

相続人を把握するために家族構成や、どんなことを知りたいかをお聞きします。



④財産診断

お持ちいただいた資料をもとに、概算での財産評価を行い、相続税がかかるかどうか？かかる場合はいくらくらいになるのかを、財産診断書を作成してご説明します。

（作成した財産診断書は無料でお渡ししています）⇒



⑤質疑応答・アドバイス

財産診断やヒアリングで把握した情報をもとに、ご質問にお答えしたり、知っておいていただくよきことなどをアドバイスいたします。

親切・丁寧な対応を心掛けています。どうぞお気軽にお越しください！

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。

弁護士の有資格者、相続関連提携先を募集しています。

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)