

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

2022.7.20 vol.107

1 やりすぎ相続の結末！！「皆さんやっています。」は要注意！！

2 空き家になった実家、どうする？

3 相続登記の義務化が施行。
現在、遺産分割協議中の不動産はどうなる？

*** ライフデザイン研究所からのお知らせ ***

※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



やりすぎ相続の結末！！ 「皆さんやっています。」は要注意！！

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

※最初の段落、わかりにくいと思うのですが、次の段落まで我慢して読み続けてくださいね。

2022年4月19日に、最高裁は、

「**税務署の鑑定に基づく評価は適法**」という判決を出しました。

いわゆる**財産評価通達総則6項の規定を適用**しました。

財産評価通達総則6項の規定とは、

「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」

という規定です。

もっと簡単に書くと、

「あまりにも行き過ぎた節税をすると、国税庁は通達（法律のようなものと理解してください。）とかに関係なく課税するので覚悟しておきなさい。」

ということです。

この事案は、以下でした。

札幌に住むAさんは、当時90歳でした。2008年に信託銀行に相談に行き、事業経営財務診断たるものを申し込みます。そして、たぶん、信託銀行主導(?)の相続対策スタート。

まずは、同年に次男の子（Aさんからみると孫です。）を養子縁組します。

翌2009年物件購入

物件の概要

- ① 東京都杉並区の土地 114 坪 RC8 階建て一棟賃貸住宅 8.4 億円
- ② 川崎市の土地 8 坪 RC7 階建て一棟賃貸住宅 5.5 億円



銀行借入れは、①の物件 6.3 億円 ②の物件 3.8 億円

2012年6月にAさんは死亡。物件購入から3年4か月と2年6か月後です。

その時の相続税申告での評価額は

①の物件 2 億円 ②の物件 1.3 億円です。

この時点でおわかりのように、借入金は、それぞれ、6.3 億円、3.8 億円なので、債務の方が多く納税はゼロ円でした。さらに、財産の多くを孫が相続したので、一代飛ばしの相続です。

2016年2月、札幌国税局は、国税庁に

「総則6項を適用したい」と上申。国税庁は、「貴見の通り取り扱う」と指示。

4月課税処分を行います。

税務署が不動産鑑定を依頼したら、

①の物件 7.5億円 ②の物件 5.2億円 よってこの金額で課税処分を行います。
これで計算すると、相続税は、2.4億円。さらに、加算税と延滞税も支払え！！

相続人は争いますが、国税不服審判所、地裁、高裁と全て負けました。

そして、最初にしたように、「税務署の鑑定に基づく評価は適法」という判決を最高裁は下したのです。

皆さん、相続税が高いからなんとかしたいという気持ちは、十分わかります。ただし、やりすぎはだめなのです。どこまでがやりすぎで、どこまでがいいのか？ここですとは、誰も言えないことなのです。

ただ、確実に言えることは、金融機関や住宅メーカー、保険会社、その他事業承継コンサルタントと称する方達よりも、**税理士の方が、税の専門家なので、よりの確な判断ができるのではないのでしょうか？**

何もわからず、金融機関主導のスキームや提案にのることはないようにしてください。

「皆さん、やっていますから。」とか

「今まで何も問題はありませんでした。」

という言葉は、

「今回のスキームは間違いありません。何かあれば、金融機関等が責任をもちます。」

ということではないのですから。

この**6項規定**というのは、**伝家の宝刀**です。昔は、なかなか抜かなかったのですが、最近、結構抜いています。そして、抜かれたら納税者はほぼ負けることになります。

なので、対策を実行する時は、顧問の税理士の先生や私共に是非ご相談ください。

2 空き家になった実家、どうする？

Writer 相続アドバイザー／宅地建物取引士 宮司 幸仁

ふと目にした新聞で、こんな記事がありました。

誰も住んでいない実家を相続した人が、固定資産税や火災保険、また庭の手入れや屋根などの設備補修など、維持管理を25年間続け、合計1,800万円の資金を使ったとのこと。思い出の残る実家を維持していきたいと思い、これまでがんばってきたが、後世のことを考え、実家を整理し、処分することを決めたという記事です。

相続しても、誰も住まない実家をどうするか、こんなご相談が年々増えてきました。また、家主がご健在でも老人ホームに入所したりして、実際、空き家になるケースが増えています。昭和の時代に建てられた実家（家屋）は、現代と異なり、大家族世帯のため、家の面積が広く、維持管理費が大きくなり、また壊すにもそれなりの費用がかかるため、そのまま放置されてしまう、というのが社会問題となっています。

誰も住まない実家をどうするか、その手段のひとつに売却があります。そして、それには税制の優遇措置があります。

実家の家屋や土地など、いわゆる不動産を売却したときには、売却によって発生した利益（譲渡所得）に対して税金（譲渡所得税）がかかります。

$$\begin{aligned} \text{利益} &= \text{売却額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - \text{特別控除} \\ \text{税金} &= \text{利益} \times \text{譲渡所得税率} (20\% \text{又は} 30\%) \end{aligned}$$

空き家（居住用家屋）の譲渡所得には3,000万円の特別控除があります。

平成28年に「**空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例**」が創設され、相続した空き家を譲渡した場合も、耐震基準を満たすか、取り壊すなど一定の要件を満たせば、利益から3,000万円が控除されます。

ただし、平成28年4月以降に相続した空き家を、令和5年12月31日までに譲渡した場合に限ります。

他、空き家の売却には以下のような要件があります。

- ・相続開始直前に被相続人が居住していた家屋、土地であったこと。
- ・相続時から譲渡時まで空き家であったこと。
- ・家屋は昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ・相続開始直前に被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- ・相続時から相続開始日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡であること。
- ・売却額が1億円以下であること。



この特例は、老人ホーム等に入所していた場合も対象になり、次の要件を満たせばこの特例を受けることができます。

- ・被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続開始直前まで老人ホーム等に入所していたこと
- ・被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始直前まで、その家屋について、その者による一定の使用がされ、かつ事業の用に供されていたことがないこと。

実家の家というのは、被相続人を含め、家族の思い出がたくさんつまっている場所で、それを売却することや壊すことは、心情としてなかなか簡単なことではありません。しかし、そのまま放置しておくことは、費用負担がかかり、また地域環境の面でも良くない状況になりかねません。できるならば、ひとつの区切りとして、後世のために一番良い判断をして頂きたいと思います。

不動産の売却には、今回掲載した要件のほかに、場合によって専門的な判断が必要となるので、なるべく早めに我々のような専門家にご相談して頂くことをお薦めします。私たち上坂会計では司法書士、弁護士とも連携していますので、お気軽にご相談ください。

相続登記の義務化が施行。 3 現在、遺産分割協議中の不動産はどうなる？

Writer 相続診断士 竹原 琴美

相伝 104 号でもお伝えしましたが、所有者不明土地の増加を背景に、不動産登記法が施行されました。

(相続登記の申請義務化)

相続や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、相続の開始があったことを知り、その所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に相続登記の申請を義務化しました。正当な理由なく、申請を怠った場合は、10 年以下の過料が科せられます。

では、3 年以内に遺産分割が成立しなかった場合はどうするとよいのでしょうか？

(相続人申告登記制度)

相続人が、遺産分割協議が 3 年以内に成立しないことを見込み、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したと自ら相続人である旨を相続登記の申請義務履行期間内（3 年以内）に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したものとみなす「相続人申告登記」制度が用意されています。こちらは、登記官が職権で登記を行うため、登録免許税は今回の改正で非課税とされました。

「相続人申告登記」後に遺産分割が成立した場合は、不動産を取得した相続人に、遺産分割の日から 3 年以内に所有権移転登記の申請が義務付けられています。

(適用時期：相続登記の申請の義務化及び相続人申告登記制度は 2024 年 4 月 1 日に施行)

遺産分割協議がまとまらない場合は、「相続人申告登記」→「所有権移転登記」という 2 ステップが必要になることを知っておきましょう。

また、施行日前に開始した相続で、現在遺産分割協議中の相続にも、この不動産登記法の改正は適用されるので注意が必要です。

施行日と各要件を充足したいずれか遅い日から 3 年以内に、相続登記の義務が生じることになります。その期日となっても協議が終わらない場合は、相続人申告登記を行わなければなりません。できるならば、早期の遺産分割が望ましいですね！！

* ライフデザイン研究所からのお知らせ *

先進国の中で 30 年遅れている日本の金融教育 ～次世代のお金教育を始めましょう～

株式会社ライフデザイン研究所 代表 CFP 蒲 幸恵

2022 年（令和 4 年）4 月から、高校での金融教育が義務化されました。先進国に比べ 30 年ほど金融教育が遅れている日本でやっと義務化されます。ゆくゆくは、近い将来、投資は学ぶことだけでなく、やること自体も義務化される可能性があると思います。それを予感させる動きが確定拠出年金制度の進展です。確定拠出年金制度は 2001 年にスタートした制度ですが、2016 年に個人型の iDeCo（イデコ）という愛称で、2017 年から公務員も加入可能になり国民に広がり始めています。

私共、上坂会計グループ ライフデザイン研究所は、1994 年に法人を立ち上げました。この会社では、お客様の目的にあったライフプランと投資教育を軸に、長期積立投資・国際分散投資を行い、安定的に資産を保全する実行支援をサポートしております。

設立当初、学校教育の中で金融教育がない日本は、先進国の中で一番金融リテラシーが低いと言われていました。その中で、長期的に私たちの大事なお客様の資産を守るにはどうしたらよいのだろうと考えた結果、お客様の想いに寄り添い、将来を共有し、お客様自身にも知識をつけていただき、お互い自立した中で、私たち専門家が全体最適の視点からアドバイスすることを考えました。

2003 年からはマネースクールを開始し、現在まで金融ブラッシュアップセミナーをはじめ、投資教育の重要性をお伝えしてきました。そしてお客様の目的に合わせた購買代理の役割を担いたいと考え、事業に取り組んでおります。

賃貸経営者や一族の資産を預かっている皆さんへ

次の世代とお金のことや投資のことを話されていますか？

賃貸経営では毎月安定収入が入ってきますが、貯蓄だけになっていませんか？

お金周りで不安な点のご相談や次世代のお金の教育も含め弊社にご相談ください。

ライフプラン、将来の賃貸物件修繕費に向けた積立投資、そして敷金運用、相続税納税資金など、全体資産を見たうえでのアドバイスをさせていただきます。

お金周りの相談をできる場をつくっておりますので、ぜひお問合せください。

お金周りの個別相談：初回相談料 5,500 円 2 回目以降 11,000 円（税込）

ご予約・お問い合わせ：0776-33-0366 ライフデザイン研究所 清水、石田宛

■次世代へのお金の教育を始めましょう！

私たちは2003年よりマネースクールを開催しています。

マネースクールとは、大切なお金を「ふやす、つかう、まもる」を学ぶ時間です。

対象者：20代～50代（親子参加、夫婦参加可能）

内 容：ライフプラン導入編 60分と投資の基礎編 60分

費 用：8,800円（税込）

皆さんのお子さんやお孫さんに、1日でも早く「投機」ではなく真の「投資」の意味を知っていただきたいと思います。

次回マネースクールは、8月27日（土）10時～12時15分ZOOMにてオンライン開催予定です。

お申込はホームページまたはQRより

<https://fp.uesaka.ne.jp/money/>



■マネースクール ライフプラン導入編

なぜ投資が必要なのか？インフレ、超低金利時代に将来に備える。

ライフプランを作成し、自らの人生に向き合い、三大支出（老後・学資・住宅資金）を考えていく時間です。（ライフデザイン研究所独自資料とライフプラン雛形付き）

■マネースクール 投資の基礎編

目的は自分のライフプランの達成のためのお金を準備すること。

お金を貯めるための方法の基礎知識（預金、債券、株式、投資信託）

ご自身の知識整理にもなり、非課税制度や国の制度についても知ることができます。

（ライフデザイン研究所独自資料と1時間無料相談付き（別日））

<プログラム>

- ・日本人の老後の不安 2,000万円問題の本当の課題
- ・お金を取り巻く環境の変化
- ・運用の敵と味方とは？
- ・預金・債券・株式・投資信託を知る（非課税、国の制度について）
- ・投資で負けにくい方法を知る（長期・積立投資・国際分散）



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)