

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

2019.7.20 vol.95



1 相続法改正第4弾！！

新「遺留分侵害額請求」は、モノからカネへ！



2 不動産賃貸契約書を甘く見てはいけない！



3 相続した空き家を譲渡した場合の特別控除の要件が変わりました

◆ 「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



相続法改正第4弾！！

新「遺留分侵害額請求」は、モノからカネへ！

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

たとえば、以下のケースを考えてみます。

- ・相続人が長男、次男の2人
- ・相続財産は2,000万円の預金と4,000万円の不動産
- ・遺言により、全財産を長男に相続させた

この場合、次男は、

$(2,000 \text{ 万円} + 4,000 \text{ 万円}) \times 1/2$ (法定相続分) $\times 1/2$ (遺留分割合) = 1,500万円の遺留分を侵害されています。

※遺留分とは、一定の範囲の法定相続人に認められる、最低限の遺産取得分のことです。そして、この分を他の相続人に請求することを遺留分減殺請求と言います。

上記の例で言うと、

次男が遺留分減殺請求権を行使した場合、次男は以下の財産を取得します。

預金については、 $1,500 \text{ 万円} \times 2,000 \text{ 万円} / 6,000 \text{ 万円} = 500 \text{ 万円}$ を取得します。

不動産については、 $1,500 \text{ 万円} \times 4,000 \text{ 万円} / 6,000 \text{ 万円} = 1,000 \text{ 万円分}$ 。

すなわち、 $1,000 \text{ 万円} / 4,000 \text{ 万円} = 1/4$ の共有持分を取得することになります。

次男（遺留分権利者）がこのような取得方法では納得がいけない場合には、長男（受遺者）と協議を行います。そして、長男との間で合意ができれば、どのような分け方であっても財産を分配することもできます。

しかしながら、長男との間で協議がつかない場合には、上記のように、預金の一部と不動産の共有持分を取得することになります。

ところが、今までは、土地が狭小で分筆などできないと、裁判所が競売を命じて売却代金を分配となったのです。

しかし、今回の民法の改正で、

「遺留分権利者（次男）は、受遺者又は受贈者に対し、遺留分侵害額に相当する金銭の支払を請求することができる」（民法1046条）となりました。

つまり、「モノの請求」から「カネの請求」へとなったのです。よって、分筆やら共有やらは不要。今回のケースなら

「カネ 1,500万円支払ってください」で終了になります。

ただし、長男にお金がないと苦しみますね。ただ、その場合は、裁判所において支払いの猶予を求めることはできます。

相続実務を実施している我々から見ると、相続人同士、日頃から遺留分減殺請求にならないような関係を創り上げることが、一番の対策のように思います。
また、遺言を残す場合は、遺留分の侵害をしないような書き方にて実施しましょう。



2 不動産賃貸契約書を甘く見てはいけない！

Writer 相続アドバイザー／宅建士 宮司 幸仁

土地を賃貸したり、建物を賃貸したりで、不動産を賃貸している方はいらっしゃると思いますが、ずばりここで聞かせて頂きます。

- ・賃貸契約書を作成してありますか？
- ・その賃貸契約書はいつ頃作成したものでですか？

この質問を受けて、急いで契約書を探しておられる方や、見つかっても、いつ作成したものかわからないくらい劣化した契約書であったりする方は、少なくないと思います。ここで更に聞かせて頂きます。

- ・その契約書でいざという時、大丈夫ですか？

大丈夫とは、何かトラブルが起きた時、それを解決してくれるような契約内容ですか？ということです。

不動産賃貸契約書には賃貸に関する重要な項目がいくつも記してあります

- ・ 賃貸物件明細
- ・ 使用目的
- ・ 賃貸期間
- ・ 賃料
- ・ 保証金、敷金
- ・ 通知義務

- ・ 禁止事項
- ・ 中途解約
- ・ 原状回復義務
- ・ 契約解除権
- ・ 解約の申し入れ

私が携わった事例でも、賃貸契約のトラブルがここ数年、増えてきています。その問題の多くは、ある事がその基因になっています。それは、賃貸契約書が古くなっている、もしくは賃貸契約書を作成していない、ということです。既に亡くなった先代の時に取り交わした契約で、それをそのまま使用していたり、また賃料のみを口約束で交わしていて契約書すらないという状況です。

では、それを基にどのようなトラブルが起きているか。

例えば以下のような問題があります。

- ・ 使用用途が居住用と決めているのに事業用の建物に変わっている。
- ・ 借地上の建物が又貸しされていた。
- ・ 契約が終了したのに、借主所有の建物が建っている。原状回復されていない。
- ・ 賃料の未払いが続いているのに、黙って使用している。
- ・ 貸主が法人で倒産してしまったが、土地の上にある建物（法人所有）がそのままになっている。
- ・ 契約面積の範囲を超えて使用していた。

以上のようなトラブルを防ぐには、まず賃貸契約書がどのような内容になっているかを確認しなくてはなりません。

例えば、土地の賃貸契約終了後は原状回復して地主に返却すべきですが、口約束の契約だけでは、その不当性を訴えることも難しくなります。

また、賃料の未払いが支払期日から3ヶ月を経過した時は、契約を解除できますが、それも契約書に記していないと、すぐに解除することができません。

注意すべきなのは、相続が起き代替わりをした時で、そのタイミングで賃貸借契約の確認や内容の見直しをする必要があります。古いまま使用していると何かトラブルが起きたときに対応が難しくなります。

不動産を賃貸されている方は、今一度契約書を確認して頂き、必要とあれば我々のような専門家にご相談頂きたいと思います。





相続した空き家を譲渡した場合の特別控除の要件が変わりました

Writer 相続診断士 石田 典子

一人暮らしをしていた親などが亡くなり、住んでいた土地や家屋を相続した後、その空き家を譲渡（売却）した場合、要件を満たせば譲渡益から最高 3,000 万円までの特別控除が受けられるという特例があります。（2023 年 12 月 31 日まで延長されました）

この制度、老人ホーム等に入所していたために空き家となっていた場合は適用できませんでしたが、2019 年 4 月 1 日以後の譲渡から、老人ホーム等に入所していた場合でも、一定の要件を満たせば特別控除が受けられるというように、要件が緩和されました。近年、余生を老人ホーム等で過ごされる方が多くなっているため、適用できる可能性が高まったと言えます。

主な要件は以下です。

- 亡くなる直前に被相続人の居住用の家屋およびその敷地等であること。
- 亡くなる直前に被相続人以外に居住していた人がいなかったこと。（一人暮らし）
- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であること。（区分所有建物除く）
- 亡くなった時から譲渡の時まで空き家であること。
- 相続又は遺贈により、被相続人の居住用の家屋およびその敷地等の両方を取得した者であること。
- 亡くなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 までの譲渡であること。（2016 年 4 月 1 日から 2023 年 12 月 31 日までの譲渡に適用）
- 売却代金の合計が 1 億円以下であること。

この要件でまず大前提となる、被相続人の居住用であることの要件として、

- 被相続人が要介護認定等を受け、亡くなる直前まで老人ホーム等に入所していたこと。
- 老人ホーム等に入所してから亡くなる直前まで、その家屋が被相続人の居住用として管理（物品の保管等）されており、事業用や貸付用、被相続人以外の人の居住用に供されていないこと。

これらの要件を満たす場合は、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合でも、この特例の対象になることとなりました。

同じ敷地に居住用以外の建物があった場合は、その部分が占める部分は除かれるなど、譲渡所得税の計算時にはさらに細かな要件もありますので、該当する可能性がある方は、税理士等に必ずご相談ください。

* 相続アドバイザーのつづやき通心 *

(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。)

ビジネスキャンプ

in冠荘 2019



今年も恒例のビジネスキャンプを、昨年と同じ池田町の冠荘で行いました。

今回の目的は、「何をすればお客様は喜んでくれるのか」、「どうしたらお客様に寄り添うことができるのか」をひとりひとりが考え、そして実際に行動にうつすための時間でした。

数人ずつのグループ内でお客様の悩みや課題などを共有し、これから実践していくことを、自分だけではなく、グループのメンバーからもアドバイスや意見をもらいながら決めていきました。メンバーそれぞれの経験や知識から、様々な意見やアイデアもでてきて、とても有意義な時間となりました。

グループディスカッションの後は、各グループが話し合ったことを発表し、社員全員で共有しました。これから、ひとりひとりが決めたことを実行し、私たちが目指す「ほっとする企業」に少しでも近づけるよう、全員で邁進してまいります！



夜は宴会でおいしい食事とお酒をいただきながら、まじめな話からプライベート話まで、時間を忘れて皆で楽しく盛り上がりました！その後はもちろん、温泉で疲れを癒します♪

冠荘の温泉は美人の湯というだけあって、とろんとした泉質でお肌もすべすべになるととても良いお湯です。

さすが若者たちは疲れ知らず！温泉らしく卓球を楽しんでいたようです^^



財産を相続された方にもぜひ聞いていただきたいセミナーです。
ホームページ <https://fp.uesaka.ne.jp/money/> もぜひチェックしてみてください。

福井でこれからも
生きていくために。
必要なのは、
お金の正しい
知識です！



Money¥ マネースクール school

3日間で学ぶ
3day

2003年からスタートし、これまで約1000名を超える生徒が学び飛ばしたいきたマネースクールです。
「投資・保険・相続」を1セットで学び、ライフプランを立ててリスクに備えましょう。



(株)ライフデザイン研究所[上坂会計グループ]

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



0120-939-243



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)