

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

2020.4.20 vol.98

1 すべての財産の価値が下がっています。
今は贈与のチャンスかも??!!

2 2020年4月1日民法改正
賃貸借契約書で何か変わるの?

3 遺言書のここが変わった!

◆ 「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



すべての財産の価値が下がっています。 今は贈与のチャンスかも??!!

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

新型コロナウイルスが猛威をふるう中、皆さん、お元気でいらっしゃいますか？
とにかくできるだけ三密を避け、手洗いの実行、うがいの実行など、政府の出している方針にしっかりと従っていくしかないですね。

私達上坂会計グループも、上記は当然ですが、面談もできるだけ、オンラインでの面談や電話に移行しています。

そして、最近、皆さんがお使いになっている ZOOM というソフトを使っての面談が増えています。

直接会っての面談は、時間を限定してまだ実施していますが、それも今後考えていかなければいけない状態になるかもしれないな～と思っています。

このような状態になることは、誰も予想していなかったと思います。毎日、行動をどうするのか？とか体制をどのようにしようかなど悩みがつきません。

しかし、私は、自分の心が折れてはならないと思っています。

決断したことが100%正しいことはないと思いながら、でも、それが正しいんだと言ひ聞かせ、毎日を過ごしています。

過去に、終息しなかった感染症はありません。だからそのときを信じて、前向きに過ごしていきましょう！

さて、本題に！

私は、10年程前から、今後は、財産を個人ではなく法人で残した方が得になりますよ～と言ってきました。

これは、税法の流れを見ていて感じたことです。今も、その考えは変わりません。

収益物件である建物を、法人に移転し、法人に収益を計上していくことは、収益物件の移転でよいとお勧めしてきました。

※ただし、この場合、借地権の問題が絡むので、実施する場合は相談してからにしてくださいね。

そして、現在、大幅に下落しているのが上場株式、そして投資信託です。

第一に、値下がりがしたままでの、生前贈与です。贈与をする時点での時価で課税されるため、今なら、むしろ割安感があるのではないかと思います。

そして、贈与を行った時に重要なことは、もらった側は、取得原価をそのまま引き継ぐということです。

例えば、父親が、1,000 万円を買っていた上場株式が、現在、300 万円だとします。この上場株式を、長男に贈与しました。

このときの贈与税は、300 万円に対して税金の計算を行います。

そして、この株式が 500 万円になったときに、長男が売却したとします。このときの税金は、下記①②のどちらにかかることになるでしょうか？

① $500 \text{ 万円} - 300 \text{ 万円} = 200 \text{ 万円}$

② $500 \text{ 万円} - 1,000 \text{ 万円} = \blacktriangle 500 \text{ 万円}$ よって課税なし。

この答えは、②になります。つまり、贈与の場合は、(相続の場合もですが。)その資産の取得した金額は、もともとの所有者が取得した時の取得金額を引き継ぐのです。

そして第二に、自分が所有している法人に移すという方法です。この場合、法人に移した時に、個人では損失が発生しますが、その後の運用は、法人に託すのです。

この方法は、法人にお金がないと移せません。よって、長期の分割払いで個人に支払うようにします。法人に移していけば、もし、上場株式で配当が見込まれるものであるならば、法人に配当金が入ってきます。

法人での配当金には、税金はかかりません。

そして、法人で株式をもった場合のメリットは、もし、将来的に値上がりした場合、この含み益の約半分が、株価に反映されないのです。(ここは、ちょっと難しいので、結論だけでも知っておいてくださいね。)

現在、多くの財産が値下がりしています。

値下がりした時にできることを、実行していきましょう。





2020年4月1日民法改正

賃貸借契約書で何か変わるの？

Writer 相続アドバイザー／宅建士 宮司 幸仁

民法が改正され2020年4月からの施行に伴い、賃貸借契約書の内容も一部変更されることになりました。改正要綱の中で皆さんにとって身近で重要であると思われる下記の3つに絞って解説していきます。

- ① 敷金の規定の整理
- ② 契約の期間中の修繕
- ③ 原状回復



① 敷金の規定の整理

改正前：改正前は、敷金の定義や敷金返還請求権の発生時期に関する規定はありませんでしたが、改正民法ではその定義や規定を設けました。

改正後：敷金の定義を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務を担保する目的で借主が貸主に払った金銭」としました。

敷金返還時期は、賃貸借契約が終了し賃借物が返還された時点で敷金に返還債務が生じると規定されました。

例えば、借主が貸主に「保証金」「預け金」などの名目で渡したとしても、それは「敷金」であるとされます。

契約終了時に借主が「あれば敷金でなく保証金だからそのまま返して欲しい」と言っても敷金とされ、原状回復の修繕があれば相殺される対象になります。

また、敷金返還時期は、賃貸借契約が終了し賃借物が返還された時点で敷金返還債務が生じるとされました。

つまり、借主が契約の終了間近で早めに返して欲しいとか、契約期間途中で何らかの理由で返して欲しいと言ってくる、それはできないということになります。

② 契約期間中の修繕

改正前：改正前は、どのような場合に借主が賃借物を自分で修繕することができるのかを定めた規定はありませんでした。

改正後：借主が貸主に修繕が必要である旨を通知したか、又は貸主がその旨を知ったのに、相当の期間内に必要な修繕をしない時、又は緊迫の事情がある時には借主が目的物を修繕することができる、とされました。

例えば、台風や地震等の自然災害でアパートの一部が損壊し居住状況に支障がでて、貸主が長期間放置している場合等が考えられます。

基本として修繕は、借主は貸主の承諾を得なければできませんが、今後は貸主に通知をすることで修繕ができるとされました。

その費用負担については、修繕の内容によってどちらが負担すべきかが変わってくるので、賃貸契約で任意に記しておくことが必要になります。

③ 原状回復

改正前：賃貸借契約終了時には、借主は賃借物を原状に戻して貸主に返還しなければなりません。その際の原状回復義務の範囲について、一般に通常減耗及び経年変化はその対象に含まれていないと解されました。しかしそのルールは改正前の民法では明確ではありませんでした。

改正後：借主は賃借物を受け取った後に生じた損傷について原状回復義務を負うこと、しかし通常減耗や経年変化については原状回復義務を負わないことを明記しました。

通常減耗・経年変化に当たる例（原状回復義務はない）

- ・家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡
- ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ
- ・地震で破損したガラス、鍵の取替え

通常減耗・経年変化にあたらぬ例（原状回復義務はある）

- ・引っ越し作業で生じたキズ
- ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備等の毀損
- ・タバコのヤニ・臭い
- ・飼育ペットによる柱等のキズ

注記：上記の他、今回の改正内容は、2020年4月1日以降に締結された契約書から施行されます。2020年3月31日までに締結された契約書は、その内容が有効となり、遡って今回の改正項目が影響されることはないのをご注意ください。

これを機に現契約書の内容見直しをされ、改正項目を取り入れた契約内容で更新されるということも検討されてはいかがでしょうか。

以上、民法改正に伴う賃貸借契約変更で皆さんに身近なものの変更を解説させていただきました。敷金、修繕、原状回復、この3つはこれまで主要トラブルになっていましたので、この改正の内容をよく理解し、不明な点は私たちのような専門家（宅建士等）に相談していただきたいと思っております。

3 遺言書のここが変わった！

Writer 相続アドバイザー 木村 達朗

平成 30 年の民法改正が行われ、平成 31 年 1 月 13 日に自筆証書遺言の方式を緩和する方策が施行されました。これについては、2018 年の第 92 号の相伝でも取り上げましたが、お客様からしばしばご質問をいただくことがありますので、今回、質問形式でまとめてみました。

Q. 具体的にはどのように変わったのですか？

A. これまでは、遺言書の全文を自署する必要があり、財産が多数ある場合には大きな負担となっていました。もし財産の表示が間違っていた場合、その遺言書を使っての相続手続きができなくなる場合もあります。改正により、財産目録のみパソコンで作成したり、銀行通帳のコピーや不動産登記事項証明書等を目録として添付したりして遺言を作成することができるようになりました。

Q. パソコンで作成できるとなると、偽造されないか心配です。

A. 財産目録には遺言者本人が署名押印しなければならないので、偽造を防止することができます。財産目録が複数枚ある場合には、それぞれに署名押印する必要があります。

Q. 遺言書を自宅で保管できるか不安です。

A. ご自宅の金庫や、仏壇等で保管される方が多いかと思いますが、2020 年 7 月 10 日より、法務局で遺言書を保管する制度が創設され、遺言書の原本を法務局の遺言書保管所で保管してもらうことができるようになりました。これにより、遺言書の紛失や、相続人による遺言書の廃棄、隠匿、改ざんを防ぐことができ、遺言書の存在の把握が容易となります。

Q. 遺言書の検認は必要ですか？

A. これまでは、相続発生後に、裁判所で、遺言書の検認をうける必要がありましたが、法務局で保管していた場合、検認は不要です。相続人が、法務局に対して遺言書の交付請求・遺言書の閲覧請求が可能となります。その際、法務局から、他の相続人に対して、交付請求、閲覧請求があったことの通知が行われます。

以上、遺された方に安心していただけるよう、使いやすくなった遺言を有効活用してまいります。

* 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。)

初のオンライン開催 鳥瞰塾 2020

毎年開催してきた鳥瞰塾（経営で学ぶ必要のある基礎を10のテーマに分けて学ぶ経営塾です）も、今年は新型コロナウイルスの影響で3月スタートの予定が4月スタートに延期になりました。その4月の開催も危ぶまれましたが、受講生の皆さまや塾長の上坂の熱い思いもあり、ぎりぎりまで悩みましたが、初の会場とオンラインでの同時開催となりました。



会場では通常100名以上が入るところに、絶対に会場で受けたい！という熱意ある参加者の方6名と数名のスタッフのみにて、入場前の検温、消毒、マスク着用、会場出入口の開放や換気、ソーシャルディスタンスで距離をとるなどし、できる対策を実施したうえで開催いたしました。



そして、多くの受講生の方々といつものは会場を受講している弊社の受講生は、それぞれが事務所などでPCの前にスタンバイし、会場からの生の映像配信にて受講しました。映像配信を担当するスタッフは、事前に会場でもテストしたり、慣れない機材を操作したりと、初めての挑戦にいろいろな苦労や緊張があったことと思いますが、当日は初めてとは思えないくらいスムーズな進行だったと感じました。

オンラインでの受講者としても、大きなトラブルもなく、映像も見やすく音声も聞きやすく、ストレスなく集中して受講することができました。会場を貸して下さった福井商工会議所さん、この状況でもキャンセルなく受講して下さったお客様、事前準備から当日の運営までしっかりと取り組み成功させてくれたスタッフ、そして今この状況だからこそお伝えしなければならないことを含め、いつもと変わらず熱い講義をして下さった塾長上坂に感謝しています。鳥瞰塾は毎月1回の開催となるため、来月もしっかり聞いていただけるように準備してお待ちしています。

また、＜新型コロナウイルス対策 緊急オンラインセミナー＞の無料開催も決定しました。助成金、お金のこと、テレワークについてなど、それぞれ1時間YouTube Liveにて配信予定です。ぜひお申し込みください。

ご案内はこちら→ https://www.uesaka.ne.jp/uploads/seminarkokuchi_0409.pdf

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)