

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

**2023.4.20 vol.110**

**1** 物価や金利の上昇で不動産価格は何が起こる???

**2** 相続した、いらぬ土地を国が引き取ってくれるの?!

**3** 借金をして不動産を購入すると相続税対策になる?

◆ 「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》 福井ほっとする相続相談室

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)



# 1 物価や金利の上昇で不動産価格は何が起こる???

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

不動産価格の基本は、  
「金利が上がれば、利回りが上がり、不動産価格は下がる。」ですね。  
それは、

不動産価格 = その不動産から得られる収益 ÷ 利回り だからです。

そして、超低金利時代も終わろうとしています。  
「金利が上がりそうだから、マンションを買おう」 上記の基本からすると、  
「値下がりしそうだから買おう」と同義なのです。

ずっと住み続けるなら良いのですが、もしくは、自分の資産の持ち方のバランスをとるために買うのであればよいですが、売却を前提とした不動産の場合は、不動産価格が下がるということも考慮して、買うか買わないかの判断をする必要があります。

## ■物価のインフレと資産のインフレは連動しない！

過去、インフレになったときに不動産価格がどのようになったかを見てみましょう。  
最も地価が上がったのは、1987年から始まったバブル景気です。この始まりは、1985年のプラザ合意です。この時、1ドル240円が120円になりました。そこで、政府は不況対策を実施します。

- ① 過激な金融緩和 公定歩合 5%から2.5%へ
- ② 国土庁が「霞が関ビル250棟不足」

これで都心の地価が暴騰します。ここから、バブルが全国に波及し、全国で地価の高騰が起き、株価の高騰も起きるのです。東京23区の住宅地は1987年がピークですが、その実勢値は、バブル前の4倍か5倍にはね上がりました。

そしてこのバブルの息の根をとめたのが、

- ① 金利の利上げ
- ② 不動産融資規制 簡単に書くと不動産の売買に対しての融資をやめさせた

では、その時の消費者物価はどうだったでしょう？3%に到達した程度だったのです。

ちなみに、1988年の各指数は、

消費者物価指数 0.7% 全国の住宅地 25.0% 東京の住宅地 68.6%

金利の利上げ等のあとの1991年は、

消費者物価指数 3.3% 全国の住宅地 10.7% 東京の住宅地 6.6%

です。  
つまり、物価のインフレと資産のインフレは連動しないということです。

2022年から起きている物価のインフレ。2022年11月では、消費者物価は3.8%になりました。ただ、上記からもわかるように、物価インフレと資産のインフレは、連動しないのです。物価が上がったから不動産価格が上がるとは思わない方がよいでしょう。

#### ■物価は上がる。家賃は上がるか？

新築投資物件は、建築費上昇で積算価格は上昇しました。借入金金利も上昇。そのまま家賃が同じであれば、利回りは下がります。現状の利回りを維持しようとするならば、家賃は上げないとなりません。物価が上がったからといって、家賃は自動的に上がるのではありません。

新型コロナウイルスの影響で、大量のお金が発行されました。さらにロシアのウクライナ侵攻は止まりません。インフレは収まるのか？これからが本番か？

物価が上がっても、自動的に資産が上がらないこと。家賃もそうです。そのことは再度、頭に入れて、不動産事業に取り組まれるとよいでしょう。

最後に、皆さんは、持っている資産で、最も投資に応えるものは何だと思えますか？それは、自分自身です。どんな時代が来ても、自分自身への投資を忘れないように行動を重ねていきましょう。





## 2 相続した、いらぬ土地を国が引き取ってくれるの？！

Writer 相続アドバイザー／宅地建物取引士 宮司 幸仁

これまで、相続した不動産を処分するには、売却するか、もしくは、相続放棄をする、という選択がありました。これに加えて、2023年4月27日に「相続土地国庫帰属制度」という法律が施行されます。

皆さんもご存じの通り、2024年4月1日から、これまで任意だった不動産の相続登記（名義変更）が義務化されることになりました。これは、この日から、または所有権取得を知った日から3年以内に登記申請しなければならず、違反した場合は10万円以下の過料が課せられるという制度です。

この制度は、相続登記をしないまま放置しておく、いわゆる **所有者不明土地** が年々増加しているため、それを防ぐ目的で施行された制度です。それと同時期に施行されるのが、前述した **相続土地国庫帰属制度** です。

相続土地国庫帰属制度 って何の事？

わかりやすくいえば「要件に合えば、相続した土地を国が引き取ってくれますよ」という制度です。この制度は、親と子が離れて住むなど、家族の離散化が進んでおり、そのことも所有者不明の土地を増加させている要因になっていることを踏まえ、新たに創設されました。ポイントは、国が買い取るのではなく、**国にお金を払って引き取ってもらう**、ということです。

この制度の手続きは以下の流れとなります。

- ① 土地を相続後、法務局に引き取って欲しい土地を申請する。
- ② 法務局による要件審査・承認を受ける。  
法務局の実地調査を受けたうえで、問題が無ければ承認される。
- ③ 承認を受けた後、10年分の土地管理費相当額の負担金を納付する。
- ④ 国庫に帰属される。

ここで2つの気になる点があります。

(問1) 審査で要件にそわない、却下されるのはどんな土地？  
帰属できない、却下要件には次のようなものがあります。

- ・ **建物が存在する土地**
- ・ 銀行借入の抵当権など**担保登記**がある土地

- ・ **境界**が明らかでない土地
- ・ 過去に化学工場などの敷地であった等、**土壌汚染**がされている土地
- ・ 危険な**崖**がある土地
- ・ 隣人と**トラブル**を抱えている土地

上記は一例ですが、このような土地は承認されません。

(問 2) 10 年分の管理費用を払わないといけないの？いくら？

国に管理費用を払う必要があります。

管理費用は、国の帰属が決まった後に納付することになりますが、土地の面積にかかわらず基本的に 20 万円となります。ただ森林(山林)については面積に応じて算定となります。また、この他にかかる費用として、法務局に土地の審査手数料として 1 万 4 千円がかかります。この審査手数料は、帰属できる、できないに係わらず、必ずかかります。

また、対象となる地目については、宅地、田畑、森林(山林)、雑種地、原野等という内容となっています。そして、所有者が生存しており、所有権が明確になっていること、いわゆる未登記や相続後に登記されていない等の不備がないことが大前提となります。

以上のように、帰属できる土地かどうかは、様々な要件がありますので、その判断は、宅建士など不動産に関する専門的な判断が必要となります。ご検討される際には我々のような専門家に、必ずご相談して頂きたいと思います。





## 3 借金をして不動産を購入すると相続税対策になる？

Writer 相続アドバイザー 木村 達朗

最近お客様から、借金をして建物を購入すると現金でもっているよりも相続税が安くなるのでしょうか？というご質問を頂きました。

結論から申し上げますと、借金をしただけでは相続税は安くなりませんが、そのお金で不動産を購入すると相続税が安くなる可能性はあります。

相続税は、財産から債務を控除した残額（課税財産）に対して課税されます。  
簡単な例で説明すると、2億円の借金をすると、  
預金2億円（課税財産）－借入金2億円（債務）＝0円  
となり、プラスマイナスゼロで、借金をしただけでは、課税財産に変化はありません。

次に、この預金2億円で建物（賃貸アパート）1億円、土地1億円を購入したとすると、預金2億円が建物1億円、土地1億円に変わります。相続税を計算する際、建物は「固定資産税評価額」、土地は「路線価」で評価します。一般的にはこの評価額が、時価よりも低くなります。概ね以下のようになるとされています。（物件によってかなり差がありますのであくまでも参考ですが）

固定資産税評価額→ 建築価額の50%～70%程度の評価額  
路線価→ 時価の80%程度の評価額

これにより、相続税の計算においては、建物5千万円、土地8千万円と計算されます。（借地権、貸家建付地など、用途によってさらに評価が下がる要素がありますが、簡略化のために省略しています。）

そうすると、

建物5千万円＋土地8千万円－借金2億円＝△7千万円

の評価差が発生し、これが他の相続財産と相殺されて、課税される財産が減ることにより、相続税が安くなる。という理屈です。

しかし、相続税が減ったけれども、不良物件をつかまされた結果、十分な家賃収入が得られず、不動産を相続された方が借入金の返済に自己資金を投入しなければならないということになると、本末転倒です。

最も重要なことは、優良物件に投資して、家賃収入で借入金の返済、諸経費を賄うことができ資産形成ができることであって、相続税を減らすことはその副産物ということです。

相続対策で不動産の取得をお考えであれば、これによる相続の減税効果はいくらなのか、ということを具体的に計算した上で、ご判断なさってください。



# \* 相続アドバイザーのつぶやき通心 \*

相続手続きお悩み解決センター改め

## 『福井ほっとする相続相談室』

に名称が変わりました。

私ども上坂会計グループが運営する相続部門の名称を変更し、  
ホームページもリニューアルしました！ <https://souzoku.uesaka.ne.jp/>



地元**福井**の皆様の**問題解決**のために  
**チーム体制**で動きます

選ばれる**8**つの理由

- 1 創業50年以上 福井エリアトップ
- 2 聴き上手な**相続の専門家**が対応
- 3 相続の相談累計**1,500件以上**の信頼と実績
- 4 税務調査率**0.5%以下**
- 5 **税理士が在籍** 相続税申告・相続手続きに対応
- 6 選べる相談場所 福井事務所・今立事務所
- 7 **明瞭な料金体系** 初回面談時に見積もり提示
- 8 一つの窓口であらゆる**サポート**が実現可能

福井ほっとする相続相談室 代表の上坂 朋宏です。

「ほっとする相続」それが、私達が目指す相続のカタチです。

そして、心がけているのが、ご家族の笑顔につながる相続です。

私が相続という仕事に興味を持ったのは、資格を取得してすぐの事です。税法で国税三法と言われる税目があります。それが、法人税、所得税、そして相続税です。法人税や所得税については、毎年のことなので多くの経営者自身も興味をもって対策等を実施します。しかし、相続税はどうでしょう？緊急性がないために亡くなってから動くという方がとても多い。

また、法人税や所得税を節税しても、亡くなったときに相続税という税金が押し寄せてくる。その時に対処することが、税理士の真の役割ではないか？と考えたからです。

親や自分にもしものことがあったら、残された家族はどうなるんだろう？

どんな方でも生きている限り、そんな不安に必ず直面します。

また、ご家族が逝去された際、それがあまりにも突然であったり生前に相続の手続き準備を充分に行えていなかった等の理由から、これからどうしたら良いのかわからずに、途方に暮れている方が存在します。

私は、そのような方達が気軽に相談できる場所を作りたい。そうすれば、上記したような方達のお役にたてるはずだと思いました。

私達は、相談しやすい環境で、分かりやすい言葉を使い、お客様の気持ちに寄り添ったご提案をすることでご家族の笑顔につながる安心感を届けていきたいと思っております。

今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

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、福井ほっとする相続相談室まで



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)