

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

**2023.7.20 vol.111**



「相続土地国庫帰属制度」の詳細発表！！  
まだ実務は手探り状態！！  
でも積極的に利用していきたいと思えます。



電子契約って何？！



障害者控除は障害者本人以外からも控除できる？！

※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)



## 「相続土地国庫帰属制度」の詳細発表！！

**まだ実務は手探り状態！！**

**でも積極的に利用していきたいと思います。**

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

2023年4月27日相続土地国庫帰属制度の申請受付が開始されました。

「価値ある財産は相続した上で、不要な土地のみを手放してこれを国庫に帰属させる」制度です。

窓口は、土地所在地の法務局本局の不動産登記部門（登記部門）となります。法務局・地方法務局の支局・出張所では、承認申請の受付はできないようです。

それから、この制度の施行前に相続等で取得した土地もこの制度を受けることは可能です。何十年前の土地でもOKということですね。

興味のある方は、以下のサイトを見ていただくと、詳細がわかります。

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00457.html#mokuji2](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html#mokuji2)

この制度は、始まったばかりで、まだ全容が見えていません。手探り状態というところでは。私どもは、この制度を積極的に利用していきたいので、ご相談があれば、お声掛けいただければと思います。

相続した土地について、

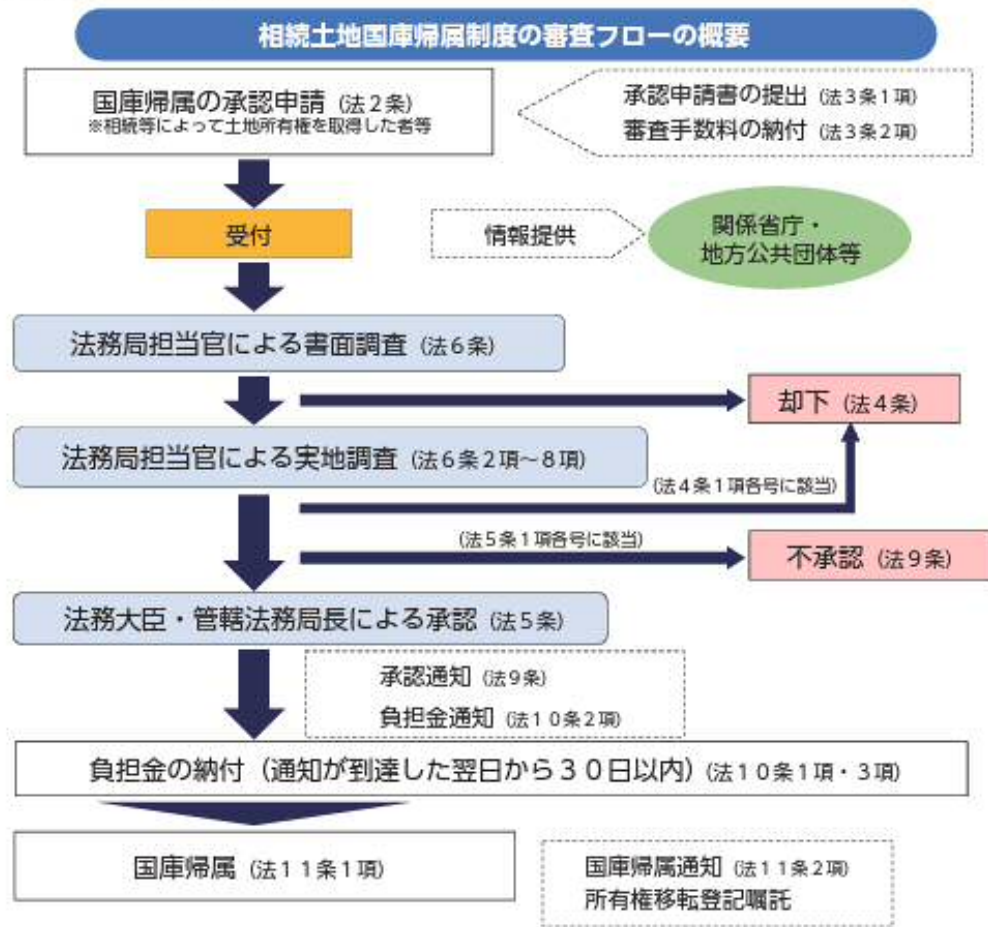
「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど負担が大きい」などの理由により、土地を手放したいというニーズが高まってきました。私どもも何十年も相続業務を実施するうえで、相続人の方々から、多くの相談を受けてきました。

このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

制度としては、とてもよい制度だと思います。

流れとしては以下です。

本申請には、審査から帰属の決定（却下、不承認の判断を含む。）までに一定の期間（標準処理期間を設定しています。）を要します。



法…相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律

(法務省HP 相続土地国庫帰属制度の概要より)

この制度でのポイントは、国（国庫）に受け取ってもらいたい（帰属）土地に該当するかどうかです。それは、引き取ることができない土地の要件として掲げられています。

**(1) 申請をすることができないケース（却下事由）（法第2条第3項）**

- A 建物がある土地
- B 担保権や使用収益権が設定されている土地
- C 他人の利用が予定されている土地
- D 土壌汚染されている土地
- E 境界が明らかでない土地・所有権の存否や範囲について争いがある土地

**(2) 承認を受けることができないケース（不承認事由）（法第5条第1項）**

- A 一定の勾配・高さの崖があって、管理に過大な費用・労力がかかる土地
- B 土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
- C 土地の管理・処分のために、除去しなければいけない有体物が地下にある土地
- D 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地
- E その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

皆さんが持っている土地が、引き取ることができない土地にあてはまるかどうかは、有料ですが、審査をしてもらえます。

審査手数料の金額は、土地一筆当たり 14,000 円。申請時に、申請書に審査手数料額に相当する額の収入印紙を貼って納付。手数料の納付後は、申請を取り下げた場合や、審査の結果却下・不承認となった場合でも、手数料を返還はされません。

それと、国に引き取ってもらった場合、負担金が生じます。

負担金の額は一筆 20 万円が基準となるようです。土地の種目や面積、土地が所在する地域に応じて、面積単位で負担金を算定する場合があります。

※筆数の多い土地、山林などは使いづらいな～と感じますね。

ただ、今まで、どうにかならないかな？と思われている方は、検討する余地はあるのではないのでしょうか？



## 2 電子契約って何？！

Writer 相続アドバイザー／宅地建物取引士 宮司 幸仁

皆さんは、電子契約という言葉をお聞きになったことはありますか？

契約というと契約書で契約を交わし、契約者同士の署名押印をする、というのがこれまでの通例ですが、政府は今後、印鑑の文化をなるべく無くしていこう、という観点から、電子契約の推進を図っていくことになりました。

皆さんの身近なところでは、不動産取引契約があります。

不動産取引契約は、不動産売買契約、不動産賃貸契約などがありますが、

これまでの不動産取引契約では、

紙で作成した契約書 + 印鑑を押す とされていた契約形態が、

電子契約になると

PDFで作成した契約書 + 電子署名 で行う契約形態となります。

PDFとは、紙で印刷した状態をそのままデータ化したものです。例えば、契約書をPDFで作成した場合には、契約書がパソコン等の画面で見れるようになります。

もちろん、これまでの紙での契約を廃止するわけではなく、電子契約でも、これまでと変わらない法的効力を認めますよ、というものです。不動産取引を電子契約することにより大きなメリットがあります。それは「**速さ**」と「**コスト**」そして「**保存量**」です。

不動産賃貸契約書の事例でいうと、これまでは以下のような流れになります。

- ① 貸主・借主が契約内容を確定し、契約書を紙で作成する。
- ② 紙で作成したら、対面するか、郵送するかで内容を確認する。
- ③ 確認後、契約書に署名押印し、収入印紙に割り印をする。
- ④ 手続き終了後、契約書を2通作成し、それぞれが保管庫に保存する。

これを電子契約にすると以下のような流れになります。

- ① 貸主・借主が契約内容をメールで確認し、契約書を PDF で作成する。
- ② PDF で作成したら、それに電子署名(本人であることの確認)、タイムスタンプ(作成された時間を証明)をします。
- ③ PDF で作成された電子契約書に印紙は不要です。
- ④ 以上の手続きを経た後、PDF をそれぞれがサーバーに保存しておきます。

電子署名とは、簡単に言えば、紙契約書における、印鑑のようなものであり、タイムスタンプとは、データに時間記録を記し、その証明もされるもの、と一旦ご理解ください。やや難しい IT 知識が必要なので、この場での記述は差し控えたいと思います。

電子契約のメリットは、

- ・契約者同士が会わなくて良い、対面である必要がない。**遠方(例えば県外)でも時間がかからない**
- ・お互いの署名がいない、印鑑がいない(電子署名、タイムスタンプでの代用)
- ・契約書に印紙がいない。
- ・**保存場所がいない。**  
例えば、賃貸契約書が多いアパートを運営されているお客様や多筆の土地貸しが多い方には、保存場所がいないというメリットがあります。
- ・相続や贈与があつて、賃貸物件を次世代に引き継ぐ際にも、**契約書のデータの書き換えだけで手続きが終了**します。

つまり、先述したように、時間、コスト、保存場所を減らすことができるのです。

契約書は、賃貸契約書だけでなく、売買契約書も同様に電子契約することができます。電子契約にするには、電子署名、タイムスタンプの設定など、最初は手続きに時間を要しますが、一旦設定されれば、その後の手続きに時間はかかりません。東京など都市圏の不動産業者では、この夏から電子契約をしていくという記事があり、今後、都市圏を中心に、徐々に広がっていくものと思われます。

福井県など地方圏は、まだまだ紙契約の割合が高い状態が続くと思われるので、今後このような電子化の動きがあることを知っていただきたいと思います。

電子契約に関することや契約の内容そのものは、IT 専門者や宅建士など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 障害者控除は障害者本人以外からも控除できる？！

Writer 相続診断士 石田 典子

所得税の申告で障害者控除があるように、相続税の申告にも障害者控除があります。対象者は、85歳未満の障害者である相続人で、以下のすべてに該当する人です。

- ①相続や遺贈で財産を取得したこと
- ②相続や遺贈で財産を取得したときに日本国内に住所がある人
- ③相続や遺贈で財産を取得したときに障害者である人
- ④相続や遺贈で財産を取得した人が法定相続人であること

①は、障害者控除は税金の控除であり、財産を取得しなければそもそもその人には相続税がかかりませんので、控除額も発生しません。そのため、極端に言えば1円でも障害者の人が財産を取得する必要があります。

②は、障害者の人が一時居住者であり、かつ、被相続人が外国人被相続人または非居住被相続人である場合を除きます。

③は、「一般障害者」「特別障害者」の要件を満たす人ですので、障害者手帳を持っている人などは該当する可能性が高いです。

もし、相続日（被相続人の死亡日）時点で手帳の交付を受けていない者であっても、申告書を税務署に提出する時までに交付を受けている、もしくは交付の申請中であれば対象となります。

また、要介護状態であるだけでは適用できませんが、障害者控除対象者認定者に該当する者として市町村の認定書の交付を受けていれば対象となります。

④は、相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人となります。つまり、法定相続人が全員相続放棄をして、次の相続権者に相続権が移っていたとしても、その相続権者には障害者控除はありません。

その放棄がなかったものとして、法定相続人だけが障害者控除の対象となります。例えば、遺言などで遺贈により孫が相続をし相続税がかかるとしても、孫は法定相続人ではないため、障害者控除はありません。

障害者控除の額は、その障害者が85歳になるまでの年数1年につき10万円で計算した額です。特別障害者の場合は、1年につき20万円となります。

(1年未満の期間は切り上げて1年とします)

一般障害者＝10万円×(85歳－相続日の障害者の年齢)

特別障害者＝20万円×(85歳－相続日の障害者の年齢)

計算した障害者控除額が、その障害者本人の相続税額より大きい場合控除額が引き切れない場合は、その引き切れない金額をその障害者の扶養義務者(配偶者、直系血族および兄弟姉妹ほか、3親等内の親族等)の相続税額から差し引くことができます。

ただし、その障害者が過去の相続税申告においても障害者控除を受けているときは、控除額が制限されることがありますので注意が必要です。

遺産分割が申告期限までに確定しておらず、未分割で申告をする場合でも障害者控除は適用できます。

また、障害者控除を受けることによって相続税がゼロになる場合は、相続税の申告をする必要はありません。

控除額の計算は単純ですが、適用要件の確認や扶養義務者での控除忘れなどがないように、しっかり確認して申告をしてください。



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、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)