

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

2023.10.20 vol.112



1 リスクが大きいオーナーの認知症！！
あなたは大丈夫ですか？



2 音信不通の家族 相続財産の最低取り分ってあるの？



3 自宅を売却する際の特例～自宅を空き家にしないために～

◆ 「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



1 リスクが大きいオーナーの認知症！！ あなたは大丈夫ですか？

Writer 公認会計士 上坂 朋宏

私どもは、多くの不動産関係の法人にも関与させていただいています。今回は、法人の経営者（以下、オーナーと呼びます）として、認知症になった場合のリスクを書きます。

まず、中小企業（今回は主に不動産管理会社）は社長しか知らないことが思いのほかたくさんあります。

銀行の通帳は机の上にあったとしても、実印を保管している場所がわからないということはよくあります。そして、金庫がダイヤル式になっていた場合、その番号をオーナー以外知らないということもよくあります。

そういう状態でオーナーが認知症になると、あらゆる仕事がストップします。症状が軽度であったとしても、油断できないのです。

私どものお客様で、オーナーとしてとても優秀な方でしたが、認知症の症状があらわれてきて、後継者の方が、大変な思いをされたというお客様がいらっしゃいます。

私も時々、そのオーナーと面談していたのですが、私との面談では、非常に明快に、いろいろなことを通常どおりお話されていたので、気づかずにいました。ただ、「同じことを聞くようになったな～」と思ってはいましたが、年齢がいけば普通のことですし、気にとめていませんでした。

そんな時、ご子息からご相談がありました。

「家では、つい1時間前に話したことを何度も聞くようになっています。病院に行くと、認知症の症状だということをおっしゃいました。まだ症状は軽いのですが、何かしらすることはありませんか？」というご相談でした。

私どもは、

- ① 遺言を書く
- ② 家族信託を使う
- ③ 即、経営に関することの引継ぎを行う

の3つをメリット・デメリットとともに提案させていただきました。

結果、③になり、3か月程度で、順次引継ぎを行いました。今は、先代も現社長も安心して経営を続けておられます。

■会社が機能不全になるとは？

オーナーが認知症になると、以下のような、会社経営にとって重要なことができなくなります。

- ① 株主総会決議ができなくなる
- ② 金融機関での手続きができなくなる
- ③ 融資の申し込みもできなくなる
- ④ お客様との契約ができなくなる。更新もできなくなる
- ⑤ 風評被害

上記の 1 つでもできなくなると、会社経営は立ち行かなくなります。やはり、60 歳を超えたぐらいから、上記のことは意識しておくことが必要ではないでしょうか。

■相続関係も！

また、認知症になると、以下にあげるような相続関係のこともできなくなります。

- ① 遺言を書けない。書き直せない
 - ② 贈与ができない
 - ③ 不動産の売却ができない
 - ④ 生命保険契約ができない
 - ⑤ 信託契約を締結できない
- などです。

つまり、認知症になるといろいろなことが進まなくなるのです。何かしらご不安があれば、気軽にご相談ください。

それから、認知症は、一気に重くなる病気ではないようです。認知症が重くなると、我々専門家でも、何もできなくなります。なので、軽症の段階で、ご相談に来ていただけるとよいと思います。





2 音信不通の家族 相続財産の最低取り分ってあるの？

Writer 相続アドバイザー／宅地建物取引士 宮司 幸仁

昨今の相続無料相談で聞かれるようになったのが、相続人の中に音信不通者がおられる、というケースです。

そこで相談者が心配になっているのが、そんな相続人が何かで相続のを知り、財産を欲しいと言ってくるのではないか、ということです。

【事例】先日、母が亡くなり、母が所有していた財産を相続することになりました。

父は既に他界しており、相続人は私と妹の2人です。

妹は10年前に母と仲が悪くなって以来、実家にも来なくなり音信不通で、その間、私が母の面倒を見てきました。母は遺言を遺していて、そこには、私に「すべての財産を相続させる」とありました。これを友人に相談したところ、遺留分の問題があると聞いたのですが、それはどのようなものですか？

というご相談です。

遺留分とは、遺言や生前贈与によっても侵すことができない相続人の最低限の取得分のことで、被相続人の兄弟姉妹以外の法定相続人には、被相続人の意志によって奪うことのできない相続分が法律で認められています。

相談者が遺言どおりに相続した場合には、妹さんは相談者に対して「**遺留分侵害額の請求**」をすることができます。

では、実際、妹さんが遺留分侵害額を請求してきたら、相談者はどれくらい払わないといけないのでしょうか。

遺留分の割合は相続人毎に決まっており、よくあるパターンをご紹介します。

遺留分は、相続人が直系尊属（親等）のみの場合は法定相続割合の1/3となり、それ以外の場合は法定相続割合の1/2と定められていますので、

相談者のように相続人が子2人のみである場合は、相続財産全体の1/4ずつ。

配偶者と子1人である場合は、配偶者1/4、子1/4となります。

今回の事例であれば、母の相続財産が4,000万円であった場合、妹はその1/4の1,000万円の請求権があるということになります。

この遺留分は、生前に母が相談者に贈与していた場合、その贈与額にも影響します。

例えば、母が仲が悪い妹に相続財産を分けたくないとして、生前に相談者に贈与をしたとしても、遺留分の算定の基礎となる財産には、その贈与額を含めなくてはなりません。

相続人に対する贈与は、原則として相続開始前10年間の贈与。相続人以外への贈与は相続開始前1年間の贈与が加算されます。

事例であれば、母が相続開始（亡くなる）2年前に1,000万円を相談者に贈与していたとします。

その場合の遺留分の算定は、 $(4,000万円 + 1,000万円) \times 1/4 = 1,250万円$ となり、1,250万円が妹の取り分になるのです。

遺留分の支払は金銭による精算とされていますが、それができない場合は不動産又は有価証券でもできます。

ただし、被相続人が取得した時よりも、支払時の時価が高い場合には、その差額が譲渡益となり、渡した方に譲渡所得税がかかるので注意が必要です。事例であれば、相談者が妹に有価証券で遺留分を渡した場合には、譲渡益課税があるかもしれない、ということです。

相続人の中に音信不通者がいるケースは、めずらしいことではありません。

遺言を書いたとしても、相続人として最低の取り分が決められているので、そういった方がおられる場合には、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勧めします。私たちは司法書士、弁護士とも提携していますので、お気軽にご相談ください。



3 自宅を売却する際の特例 ～自宅を空き家にしないために～

Writer 相続診断士 竹原 琴美

空き家の数は年を追うごとに全国で拡大しています。総務省の「住宅・土地統計調査」（公表されている中で平成30年が最新です。5年ごとなので、今年が調査の年に当たります）によると、平成30年の空き家数は849万戸となり同年までの30年間で2倍超に膨らんでおり、住宅総数に占める空き家の割合は、13.6%で約7戸に1戸が空き家となっているそうです。

相続などを原因とする「空き家問題」は、もう他人事として片づけられない状況になっています。空き家の中でも、賃貸や売却ができない住宅（築年数が40年以上、床面積が49㎡以下という手狭な住宅など）は何年も放置されたままという状況で、全国的に深刻さが増しています。

自宅を売却できるときに、売却するというのも一つの対策であると思います。

高齢化が進む中、高齢になって自宅から施設に移る方も増えています。今回は、施設に移った後に自宅を売却する場合や、相続のあと亡くなった人が住んでいた家を売却する場合など、譲渡所得においてどのような特例があるのかを見ていきたいと思います。

[不動産の譲渡所得税の計算]

譲渡所得 = 土地や建物の売却代金 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額
譲渡所得金額に税率をかけて税額を計算します。

税率：長期譲渡（所有期間5年超）の場合は、所得税15%、住民税5%

■住まなくなつて3年以内の譲渡（売却）は特例の適用あり

所有している自宅を、住まなくなつてから3年を経過する年の12月31日までに譲渡したときには、譲渡所得の金額から3,000万円を控除できる特例があります。

高齢になって施設に入ることにより、住む人がいなくなる場合はこの期間までに譲渡をするとよいですね。

■亡くなつた後の自宅譲渡でも特例の適用あり

一人住まいの高齢者が亡くなって、その人の自宅であった土地・建物を相続した相続人が、これを譲渡した場合にも3,000万円まで税金がかからない「空き家の譲渡所得の特例」があります。（令和6年1月1日以後の譲渡から少し改正があります）

※ただし、生前の譲渡に比べて厳しい要件はあります。

被相続人が亡くなられた時点で一人暮らしであった場合に限られる。

相続から譲渡まで引き続き空き家である。

被相続人が老人ホームに入居していた場合はさらに要件がある。

■生前に譲渡しておく方が有利？

生前に住まなくなつてから3年以内に所有期間10年以上の自宅を譲渡すれば、3,000万円の特別控除を受けた上で、所得税・住民税の税率について軽減税率の適用を受けることができます。一方、空き家の譲渡所得の特別控除を受ける場合は軽減税率の適用はありません。

自分の他に自宅に住む人がおらず将来売却する可能性が高い場合、施設に入居する際に、生前に譲渡をした方が税務的に有利なこともあります。

ただし、不動産の相続税評価額が低く、財産額を抑えられていた場合、売却することによって相続税対策にはならなかった、ということも考えられますので、ご注意ください。



* 相続アドバイザーのつばやき通心 *

『研修旅行に行ってきました！』

今月、上坂会計グループ全体での研修旅行で、奈良・和歌山・三重への2泊3日の旅に行ってきました。今年の旅のテーマは「世界は日本化するとは？～日本人のDNAを探る旅～」ということで、その一部をお届けいたします！

奈良・・・薬師寺～法隆寺

奈良の法隆寺は小学校の修学旅行以来だなあという声も多かったのですが、大人になって現地ガイドさんの説明を聴きながら巡っていくと、建物や造形物に込められた意味や歴史などを深く知ることができ、それらを造ってきた人々の想いや信仰の深さを感じました。そしてそれらが今もなお残されていることで、私たちはそれを知ることができ、日本らしさや日本人のDNAを感じる旅ができるんだと実感しました。



和歌山・・・千畳敷～那智の滝～熊野那智大社～熊野速玉大社

和歌山では千畳敷という景勝地を訪れ、風も心地よい快晴の青空の下で、目の前に広がる海や自然が造り出した大岩盤を目にして、朝一番からテンション高く写真を取り合っている皆の楽しそうな様子がとても微笑ましかったです。世界遺産の一つでもある熊野那智大社の参拝では、社殿までの467段の階段を上るという試練が…。20代から60代まで年齢層の広いメンバーですが、無事に全員が上り切り参拝できました。その後の熊野速玉大社では偶然にも例大祭が行われており、到着したタイミングで神輿や白馬が発発するという祭事も観ることができました。



三重・・・伊勢神宮～VISION (ヴィゾン)

三重では伊勢神宮をガイドさんに案内していただきながら参拝しました。またご祈祷に全員で参列させていただき、普段なかなか見る機会のない舞の美しさや一つ一つの動きに感動したという感想もありました。そして、ここでもちょうど神嘗祭が行われており、奉納するお供え物を運ぶ奉幣の場面を観ることができました。2日連続で祭事に立ち会うことができ、運が巡ってきていると嬉しくなりました。最後はVISIONという2021年にオープンした日本最大級の商業リゾート施設に行きました。東京ドーム約24個分という自然豊かな広大な敷地に多数の店やホテルがあり、「すべては、いのちを喜ばせるために」をテーマに一つの村であるかのような施設や風景づくり、そしてさまざまなDXも取り入れられている注目の施設を興味深く散策していました。福井の企業も出店しているのでぜひ一度訪れてみてください。



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)