

福井ほっとする相続相談室がお届けする相続専門レポート

相伝 -souden



「相伝」という言葉は、技を伝える方法で先生から生徒へ直接教えることという直訳です。難しい相続や贈与など、資産税に関することを事例を交えながらわかりやすく書いています。ぜひご一読ください。

----- 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

2025.4.20 vol.118

🍃 親の土地に子が駐車場、駐車代は誰の所得??
親の土地に子がアパートを建てて家賃収入、
これは誰の所得??

🍃 生前対策で絶対にやっておきたい5か条

※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。



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)

福井ほっとする相続相談室(福井事務所) 福井市江守中2丁目1312 TEL: 0120-939-243

【今立事務所(本社)】福井県越前市赤坂町4-1 【小浜事務所】福井県小浜市小浜白鬚100

URL: <http://souzoku.uesaka.ne.jp/> MAIL: soden@uesaka.ne.jp

親の土地に子が駐車場、駐車代は誰の所得?? 親の土地に子がアパートを建てて家賃収入、 これは誰の所得??

Writer 公認会計士／税理士 上坂 朋宏

Q1：親の土地を子が無償（使用貸借といいます）で借りて、子が青空駐車場として他人に貸しました。この場合、駐車代は、誰の所得になりますか？

A：親の所得になります。

設備のない青空駐車場は単に土地を貸しているだけ。駐車場契約の名義を子にしようとも実質は親の財産の土地貸し対価だから、対価は当然に親の所得です。

Q2：親の土地を子が無償（使用貸借）で借り、子がアスファルト舗装をして、子が月極駐車場経営をします。この場合、駐車代は、誰の所得になりますか？

A：「土地を貸すのではなく、施設（アスファルト舗装）を貸すのだから子の所得になります。

と考えるのが普通。ですが、これは親の所得になります。

このことに関しては、大阪高裁令和4年7月20日に判決がでています。

結論は、「土地とアスファルトは切り離せない。土地だけの使用貸借は成立しない」との判決。駐車場代は土地の法定果実だから、所有者（親）の所得となりました。

以下、判決に至る主要な部分です。

「土地とアスファルトは一体（付合）だ。その一体となった土地の使用貸借。税務では減価償却のためにアスファルトを便宜上で別資産と扱うだけで、民法上ではアスファルトは土地と一体なのでアスファルトだけの資産という考え方はありえない。

※税務の専門家では、ここまでの解釈は不可能です。

駐車場代はこのアスファルトと一体の土地を貸した対価（法定果実）。だから土地所有者の所得。

使用貸借により、子はその駐車場代（法定果実）を受取る権利を得ただけであり、だから税務においては子名義で受取っても、実質原則でその所得は土地所有者の親のものとなる。」

よって、Q2の場合も、所得は親の所得になります。

実は、この高裁の判決ですが、その前の国税不服審判所では国税の勝ち。その後大阪地裁令和3年4月22日判決では、今度は納税者の勝ちとなります。納税者が勝った時の判決文の主要な部分は、

「きちんと契約はしている。たとえ節税目的であろうが、そんなことはよくあること」推測するに、この時の裁判官は、世の中の実態をよくご存じだったのかな？と思います。しかし、この判決文で、国税側は気合いを入れて、高裁に控訴したのだと思います。

では、最後に

Q3：親の土地を子が無償（使用貸借）で借り、子がアパートを建てて、アパートの賃貸経営を行います。この場合、家賃は、誰の所得になりますか？

A：子の所得となります。アパートは土地と一体の資産ではないからです。

誰の所有資産に誰が何を投資するのか？またその貸し借りは無償（使用貸借）なのか、有償（賃貸借）なのか？によって、誰が税金を支払えばいいのか？が変化します。なかなかややこしい問題なので、投資する前にご相談いただくとよいですね。



生前対策で絶対にやっておきたい5か条

Writer 相続診断士 竹原 琴美

最近、配偶者や子供がおらず、兄弟が相続人になるケースも多いと感じています。また子供がいても同居はしていない一人暮らしの高齢者や、その予備軍となる方は少なくありません。

相続人側からすると、兄弟や子供であっても離れて暮らしていると、所有している財産が分からないという課題もありますし、一人暮らしをされている方は、自分が最後まで財産管理ができるのかという不安があると思います。

相続税対策も大事ですが、自分自身が安心して最期を迎えられるように、また遺された相続人がスムーズに手続きできるための対策も必要です。元気なうちにやっておくとよい生前対策をあげてみます。

【生前整理でやっておきたいこと】

1. 財産の把握

所有する銀行口座をできるだけ少なくすること、将来的に有価証券は現金化していくこと、また財産を一覧にして把握しておけば、相続人の手続きはスムーズになります。

2. 不用品の整理・デジタル資産の管理

生前に不用品の整理をしておくことや、デジタル資産の管理方法についても対策しておきましょう。パスワードなどの情報を厳重に管理し、相続開始後は相続人がそのデジタル資産の処分ができるようにしておく必要があります。近年、本当に必要な対策だと思っています。

3. 尊厳死の意思表示

過剰な延命治療よりも自然な死を迎えることを望む人が増え、「尊厳死宣言公正証書」を作成されるケースが増えてきたようです。

「尊厳死宣言公正証書」とは、嘱託人が自らの考えで尊厳死を望む、すなわち延命措置を差し控え、または中止する旨等の宣言をし、公証人がこれを聴取する事実実験をしてその結果を公正証書にするものです。（日本公証人連合会のサイトより抜粋）

ご自身の最期をどう迎えるかを考え、意思表示をすることも生前の対策の一つかもしれません。

4. 見守り契約と任意後見契約

「見守り契約」とは、任意後見人になる予定の方が1人暮らしの高齢者と定期的にコミュニケーションを取り任意後見契約の効力を発生させるタイミングをチェックしてくれる契約です。（任意後見契約では対応できない空白の時間をケアする手続きの一部です）

また任意後見契約（移行型）を契約しておけば、判断能力が不十分になったときに、本人が選んだ任意後見人が身の回りの手続きを行うことができます。

5. 信託契約

先に記載した後見制度では、被後見人の財産の管理や処分については家庭裁判所の監督下に置かれることから、特定の者への生前贈与など望む財産の処分は、原則行うことができません。

そこで「信託契約」によって財産を信託しておけば、受託者が信託契約に基づいた柔軟な資産運用や処分をすることができます。（民事信託は簡単にできるものではありませんが、少しずつ広まってきています。私たちも弁護士の先生方と一緒に勉強しながら進んでいます。）

他にも、老人ホームへの入居のことや入居後空き家になる自宅不動産のことなど、生前に検討しておく方が良いことは色々ありそうです。

またご自身が亡くなった後のことまで考えておきたい場合は、遺言の作成も生前対策の一つです。

少しずつ進めていかれてはどうでしょうか？



相続アドバイザーのつぶやき

4月13日～15日にかけて、上坂会計グループ全体での研修旅行に鹿児島へ行ってきました。

そこで訪れた場所の一つが知覧特攻平和会館です。日本のために命をかけて飛んでいった特攻隊員の方々がご家族や大切な人たちに遺した遺書や手紙から感じられる想いには、日本人として一度は訪れ、それぞれが何かを感じ想いを馳せるべきだと思いました。そしてたくさんの感謝の想いが溢れました。自分が亡くなった後に遺すのは、財産よりも大切な人々への想いの方が実は大切なのかもしれません。平和な時代になった現代では、遺書ではなく『遺言』というカタチで遺すことができます。揉め事をさけるためというより、皆の幸せを願う遺言のお手伝いができるといいなと思います。