

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

2025.10.20 vol.120



借地権に関する届け出は超難関！！
不動産を動かす前に専門家へご相談を！！



相続で失敗しないための生命保険金の活用のコツ

※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。

夢中で未来を変えにいく。
上坂会計グループ



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 MANAGEMENT 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

借地権に関する届け出は超難関！！

不動産を動かす前に専門家へご相談を！！

Writer 公認会計士／税理士 上坂 朋宏

税務署には、ありとあらゆる届出書があります。その中でも、最も注意しなければならない届出書が、消費税関係の届出書と、借地権に係る届出書です。

消費税関係の届出書は、提出期限も細かく規定されていて、1秒でも遅ければ、当該届出書は受理されません。したがって、私達会計事務所も、チェック体制はかなり厳密にしています。そして、もう1つが、借地権関係の届け出です。借地権自体の課税関係がややこしいために、いつ、何の届け出を税務署に提出すればよいか、かなり複雑になっています。

なので、最終的には、不動産を売買なり贈与なりする場合は、それを実行する前に、専門家である私達税理士にご相談いただくとよいと思います。

以下、借地権関係でもっとも重要な届け出である「土地の無償返還に関する届出書」と「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」について書いていきます。ちょっと、わかりにくいかもしれませんが、皆さんが貸し手や借り手になったつもりで読んでみてくださいね。

■「土地の無償返還に関する届出書」

土地の無償返還に関する届出書とは、土地の所有者(個人や法人)と法人(同族会社)が、借地権の設定をすることなく土地の借地取引を行う場合に、当事者間が連名で税務署長に届け出る手続きのことをいいます。

簡単に書くと、「将来、借主が土地を無償で貸主に返すことを税務署に約束する書面」とイメージするとよいと思います。

これは前提があります。土地を借りるときには、取引慣行として権利金というものを地主に支払います。これは、借り手に借地権という権利が発生するので、その対価として支払うものです。しかし、例えば、ある企業の社長個人Aが地主である土地に、当該社長の法人Bが建物を建てたとします。この場合、同族であることから、わざわざ権利金を支払うことはまずありません。

そして、権利金を支払わずに土地を借りた場合、

「借主は貸主から借地権をもらったもの」とみなされるため、借主(この場合は法人)には権利金相当額の受贈益が計上され、多額の税金を納税することとなります。(これを権利金の認定課税と言います。)

この課税を認定させないために、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出するのです。よって、この届け出は、非常に重要な届け出なのです。

■「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」

上記の例で、この建物を社長個人の長男に譲渡したとします。この場合、もともと貸し手と借り手が連名で提出していた「土地の無償返還に関する届出書」の借り手が変わることになります。よって、「土地の無償返還に関する届出書」を出し直す必要があります。

しかし、貸し手(地主)が親、借り手が子の場合、上記の権利金はもとより、地代も支払うことはほとんどありません。要するに無償での貸し借りになります。これを使用貸借と言います。つまり、賃貸借から使用貸借に移行したことになります。

この場合、お金を支払って購入した子の借地権の権利はなくなり、その価値は無償で地主である親に移転したことになり、親に贈与税が課されることとなります。

そこで、上記の贈与税を課されないために提出するのが、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」です。この届け出を出しておけば、税務上は、借地権をもっているのは子のままであり、地主である親に贈与税が課されることはありません。

上記、2 つの届け出について書きました。借地権に関する課税関係は、非常に難解です。不動産を譲渡や贈与で動かす場合は、特に同族間で動かす場合は、必ず、専門家にご相談ください。

相続で失敗しないための生命保険活用のコツ

Writer 相続アドバイザー 辻 克昌

相続のご相談の中でよく受ける質問として「相続税を下げることはできませんか？」というものがあります。いわゆる節税対策のことですが、代表的なものとして「生前贈与」と「生命保険金の非課税枠の活用」が挙げられます。ただし、生命保険金は相続税の節税対策としてだけでなく、納税資金を確実に確保できる点や、他の財産とは切り離して特定の相続人に確実に財産を渡せる点など、さまざまな活用方法があります。

一方で、いくつか注意すべき点もあります。

今回は相続における「生命保険金の活用」について詳しくお伝えしたいと思います。



1. 生命保険金の活用

①節税効果

生命保険金が節税対策となる理由は、受け取った生命保険金のうち一定額が相続税の非課税対象となるためです。

非課税金額は、『500万円×法定相続人の数』で算定されます。

例えば、夫・妻・子ども2人のご家庭で夫が亡くなった場合、法定相続人は妻と子ども2人の計3人となり、非課税金額は『500万円×3人=1,500万円』です。

仮に、夫の預貯金が5,000万円あった場合、全額を預貯金のまま相続する場合と、5,000万円のうち1,500万円を相続人受取の生命保険として契約し、残りの3,500万円を現預金で相続する場合とでは、後者の方が相続税は少なくなります。

②納税資金の確保と受取人固有の財産

生命保険金には節税効果以外にも、活用できる利点があります。

まず、生命保険金は指定した受取人に確実に支払われるため、納税資金の確保という点で非常に有効です。

被相続人の預貯金は、相続発生時に口座が凍結され、他の相続人全員の合意や遺言書がなければすぐに引き出すことができません。

一方、生命保険金は保険会社への請求により比較的早く受取人の口座に振り込まれ、自由に使用することができます。したがって、相続人がどうやって相続税を納めるかをふまえて保険を活用するとよいでしょう。

また、生命保険金は被相続人の財産として相続税の課税対象にはなりませんが(非課税枠を除く)、法的性質としては「受取人固有の財産」とされ、遺産分割協議の対象にはなりません。通常、遺言書がない場合には被相続人の財産を相続人全員で分け方を話し合いますが、生命保険金は受取人を指定しておくことで、その指定通りに受取人が確実に受け取れます。さらに、相続放棄をした場合でも生命保険金を受け取ることが可能です。つまり「特定の相続人に必ず一定の金額をのこしたい」という場合にも、生命保険の活用は有効です。

2. 生命保険金を活用する際の注意点

生命保険金には多くのメリットがありますが、活用の際には次の点に注意が必要です。

① 受取人の指定

生命保険金の非課税枠を適用するためには、次のような契約関係にする必要があります。

※夫、妻、子2人の家族の場合で夫が亡くなった場合

契約者(保険料負担者)	被保険者	受取人
夫	夫	相続人(妻または子)

よく見られるケースとして、お孫さんを受取人に指定している場合があります。

お孫さんは通常、夫の法定相続人ではないため(代襲相続や養子縁組の場合を除く)、非課税枠の適用を受けられません。

さらに、相続人以外の方が財産を受け取る場合には、相続税額が2割加算されるため、お孫さんを受取人にする場合は特に注意が必要です。

② 契約者(保険料負担者)・被保険者・受取人が異なる場合

まれに次のような契約形態となっている場合があります。

契約者(保険料負担者)	被保険者	受取人
夫	妻	子

この場合、夫が妻を被保険者として契約し妻が亡くなった際に子が保険金を受け取るという内容です。

夫が先に亡くなった場合、「保険契約の権利」という形で相続人がその権利を相続しますが、この場合は生命保険の非課税枠は適用されません。また、被保険者である妻が先に亡くなると、夫から子への贈与とみなされ、贈与税が課せられます。

このように、生命保険金の活用は非常に有効である一方、契約形態や受取人の指定を誤ると、思わぬ課税が生じることもあります。

ご不明な点や迷われる点がある場合には、ぜひ私たち専門家にご相談ください。

相続アドバイザーのつぶやき

今年は中秋の名月が10月6日だったそうですね。そして満月は翌日の10月7日。恥ずかしながら、中秋の名月は9月で必ず満月だと思い込んでいました。旧暦では7~9月が秋とされており、その真ん中である8月15日が中秋の名月と決められているそうです。

無知であるための思い込みは、思いがけないトラブルにも繋がりがかねません。今回お届けした内容も、届出書の失念や、よかれと思って契約した保険が、思わぬ課税に繋がりがかねない重要な内容になっています。うちはこれでいいのかな?と思われた方は、ご相談いただければ私たちがお手伝いさせていただきます。