

ひまわり通信 NO1521 号

一般社団法人 ひまわり相続相談室



相続士・家族信託コーディネーター酒井俊雄
日本相続士協会登録 551003
（社）家族信託普及協会会員
<http://himawari.nagoya/>

令和1年7月20日

2019年路線価が公開されました。

県庁所在地最高路線価は、那覇急騰、
関西・熊本上昇、東京銀座は沈静化。
下落は鳥取のみ。那覇 39.2%、大阪
27.4%、京都 20.0%上昇です。東京で
は浅草が 35.0%の上昇です。

自筆証書遺言の方式緩和

自筆証書遺言に係る遺言書は、遺言者が、遺言書の全文、日付および氏名を自署し、これに押印しなければなりません。遺言書保管法と同時に成立した、相続法制の見直しを内容とする、民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律のうち、自筆証書遺言の方式の緩和に関する部分が、平成31年1月13日に施行されています。この改正により、同日以降に自筆証書遺言を作成する場合には、自筆証書遺言に添付する財産目録については、自署することを要しないこととされました。したがって、財産目録は、パソコン等で作成しても、不動産の登記事項証明書や預金通帳の写しを添付しても構いません。ただし、**財産目録の各頁に署名押印する必要があります。**

レオパレス 21 にオンブにダッコ

施工不良物件のレオパレス 21 の株主総会。マスコミは「旧経営陣への非難の声」と書きますが、実際には会社擁護の声と半々ほどでした。質問者には株主兼アパート物件オーナーが目立ちました。ある株主の声「オーナーも自分で建築士を雇ってチェックしないといけない。全部お任せでオンブにダッコだった。」引渡し検査でも、施工不良検査でも、自分の建築士に報酬を自分で支払い、立ち会ってもらった。アパート賃貸も経営です。経営するならリスク回避も必須です。

配偶者居住権消滅時の課税は？

来年4月開始の配偶者居住権、その消滅時課税が7月8日に通達として公表されました。自宅土地建物1億円。妻75歳には配偶者居住権。所有権は子が相続します。相続税上で、妻の配偶者居住権は4000万円、子の所有権6000万円とします。そして妻（母）が死亡します。居住権消滅で土地建物への制約は消滅し、子は自由に1億円で売れます。子は配偶者居住権消滅益を享受したのです。所有権の価値が6000万円から1億円に上がったのです。心配は「そこへ課税はあるか？」でした結論「死亡なら課税の心配は不要」。4000万円は非課税です。しかし母による居住権放棄・母子合意での無償解約での居住権消滅なら母から子へ贈与税課税です。贈与税対象額は「消滅直前の配偶者居住権価額」。当初4000万円でも時の経過や地価変動で3000万円

かもしれません。そして著しく低額の対価があれば・・・300万払ったのなら・・・差額が贈与税対象です。それは対価として3000万円を母に払えば贈与税課税なしということ。民法1032条「配偶者居住権は譲渡することができない」ですが、対価ありへ現実対応できる通達です。ただし、まだまだ心配です。「譲渡税課税はある？」母子一括同時売却や収用なら売買対価は母子でどう分ける？どう課税する？配偶者居住権は流行ります。2次相続の相続税節税スキームとして。本来の配偶者居住権の創設意義と関係なく接税目的で。(週刊税務通信2019.7.15)

(コラム)

6月22日に京都で“家族信託”のセミナーを実施しました。地元のミニコミ誌に案内を掲載してみました。認知症をテーマにしたところ、15名の応募があり、家族信託の仕組みを説明しました。若い世代が多くかなり手応えを感じることができました。本当は個別の問題です。親子でこの仕組みを学んでほしいと思っています。相続法が改正され、親の介護、自分自身のこと、財産を引き継ぐ子供たちのことなど、家族で話し合うことの大切さを痛感します。

全国的に路線価が上昇です。相続対策をするためには、資産の評価を知っておくべきです。贈与するか、売却するか、資産運用するかはよく考えて、連帯保証人となる子供や妻に負債を背負わすことになるので、価値観の共有が大事なのではないのでしょうか？家族のコミュニケーションが大切です。

相続川柳

もしもへの 備えは相続 イロハから

相続の 最低取り分 遺留分

相続の 開始で預貯金 凍結し

父の家 相続したが 祖父名義

【相続評価について】

相続税・贈与税において不動産の評価は面倒なものです。固定資産税の評価額もその計算の根拠ですが、特に路線価のある場合や地形が不整形の場合は問題です。正しい相続税評価額の計算をサポート致します。筆数や形状など調査して提示致します。

基本料： 土地・家屋 ￥50000

筆数多い場合は別途見積もり

相続税概算計算も承ります。

+++++

家族信託のご相談を承っております。ぜひ親子がそろわれたときに、仕組みを説明します。相談のみは無料です。お気軽に連絡してください。

一般社団法人 ひまわり相続相談室

Tel/fax 075-802-0215

604-8855 京都市中京区壬生淵田町 32

Email:sakaitoshio76@gmail.com

<http://himawari.nagoya/>