

ひまわり通信 NO1519 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
<http://himawari.nagoya/>

2019年3月吉日

所有者不明土地解消へ相続登記義務化と 所有権放棄制度化

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」は昨年（2018年）6月に成立です。利用されていない所有者不明の更地（空き家付きなら代執行で更地にしてから）。地域に役立つ事業…直売所 移動式コンサートホール、保育園建替え 仮園舎等…のためなら、事業主体が民間でも、その更地に知事が最長10年の利用権を設定します。今年（2019年）6月施行です。それに先立って昨年11月に登記手続き部分等が先行して施行。対象となる相続未登記土地の所有者を登記官が探し一定の所有権を登記します（法40条）この具体的手順が「不動産登記手続きの特則」として新たにさだめられました。

特別養子制度の子の年齢見直し

特別養子は戸籍上で養親の子となり実親らとの親族関係は消えて戸籍上も実の親子となります。現行制度では審判申出時に、6歳未満まで（6歳前から養親に育てられていれば8歳未満まで）。民法改正要綱案では15歳未満となりそう。さらに15-17歳は①本人同意②15歳前から養親が引き続き保護③やむを得ない事

情で15歳までにできなかった、を条件に例外的の可に。（日経2019.1.30、2.15）

贈与税を払って相続税を減らす

贈与税は重い。だから損という110万までなら税額は0円。310万円贈与なら20万円の贈与税額、なんで？贈与税の基礎控除は110万円最初の税率10%部分は200万円その合計額は310万円。それを超えると15%です。

20万円の贈与税はもったいないか？

| 相続財産 | 相続人子2人相続税額 | 平均税率 | 適用累進税率 |
|------|------------|--------|--------|
| 1億 | 770万 | 7.70% | 15% |
| 2億 | 3340万 | 16.70% | 30% |
| 3億 | 6920万 | 23.10% | 40% |
| 5億 | 1億5210万 | 30.40% | 45% |
| 7億 | 2億4500万 | 35.00% | 50% |
| 10億 | 3億9500万 | 39.50% | 50% |

| 贈与額 | 贈与税額 | 平均税率 |
|-------|------|-------|
| 110万 | 0 | 0.0% |
| 310万 | 20万 | 6.4% |
| 510万 | 50万 | 9.8% |
| 710万 | 90万 | 12.6% |
| 1110万 | 210万 | 18.9% |

大口資産家なら毎年各子に贈与税前提での贈与。「贈与します。」「もらいました。」と書面にし、銀行振込で証拠を残し、税務署で贈与申告します。

（コラム）

レオパレス21に思う

私の記憶では昭和バブル崩壊のあと、リース建設業が急速に伸びたように思われます。もともとリース建設業は名古屋発祥と言われていました。昭和の終わりから平成にかけて、建設業は在来工法からプレハブへと、地方工務店から大手ハウスメーカーへと、大きく市場も工法も、そして営業手法も変わっていったように感じていました。利益中心主義と競争に

より、コスト削減も余儀なくされ職人の技術モラルもどんどん薄れていった背景があったのかもしれませんが。法律違反の前に建築技術・モラルの低下が1つの要因ではなかろうかと思えます。コストカットを要求される地方の工務店の親父さんの苦悩が伺われます。なにより発注者の責任としてモラルを壊した責任は大きく、その後耐震偽装や粉飾決算、虚偽記載問題など根っこは同じではないでしょうか？一方低金利時代になり、不動産投資は大きな市場へと発展しました。レオパレスは家具つきアパートとして、学生に人気が出て、大きく成長しました。大東建託やトーケンコーポレーションや積水ハウスなどアパートもシリーズ化され、大都市近郊農家がターゲットになったと思えます。不動産営業において「**地主営業**」という言葉も生まれました。そして地主さんはビジネスパートナーとしてもてはやされ、賃貸営業のノウハウもないまま、不動産投資ビジネスへ参入です。銀行も融資案件として返済原資のある融資は大歓迎です。初期の融資には建築確認の完了検査証がないまま融資されていたこともあったように思います。農業経営の困窮と宅地並み課税と相続税対策の背景もあり、オーナーはリスクがないことを宣伝文句に口説かれ、営業ノウハウがないまま、このビジネスに参入です。果たしてリスクは本当にないのでしょうかね。ともあれこのビジネスを実践されているオーナーは改めてその事業目的をはっきり認識し、投資目的か相続対策かそして転売も意識してこの事業を実践することにあると思えます。

推定相続人の各位へ
建築後10年以上経過したアパート・マンションのオーナーさん又は相続された相続人の方へ、投資の効果と相続税対策の評価を再検証してみませんか？
親が計画して実践したアパート経営は相続した時点から、ただの投資案件です。持ち続けることが果たして正解か？また転売してしまうか？先祖からの土地の所有する価値観まで相続できるのか？
次の時代を担う相続人の方々いかがですか？

【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。
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/>