



相続士 酒井俊雄 090-6671-9268  
日本相続士協会登録 551003  
京都市中京区壬生淵田町 32 番地  
一般社団法人 家族信託普及協会 認定コーディネーター

平成 29 年 11 月 15 日

早いもので今年もあと 2 ヶ月となりました。選挙は自民党の圧勝に終わり、アベノミクス成功?の効果を感じられないままの人も多く、自民党以外の選択肢のない選挙だったような気がします。消費税の増税も決まりです。事務レベルではどんどん進んでいることでしょう。相続税においては広大地の評価が変わりそうです。3大都市圏では 500 m<sup>2</sup>または 1000 m<sup>2</sup>以上の土地です。課税強化となります。市街化農地 1000 m<sup>2</sup>以上を所有の地主さんは相続税課税強化です。

### 金融レポート

金融庁はアパートマンションローンを注視、「顧客に対してちゃんとリスク説明して顧客本位で融資しろ」。地銀は融資に慎重になって当然。

「アパマンローンは・・・金融庁としては、引き続き賃貸住宅の需給等不動産市況の動向や借り手の属性・借入目的・返済能力等を含む金融機関の不動産業向け融資の動向について注視していく。」

「地域銀行においては・・・リスクについて・・・借り手にわかりやすく伝えるなど、顧客本位の（借り手の立場にたった）業務運営を確保する必要がある。」

「各金融機関においては・・・規律ある審査体制の構築・・・期中管理の充実に努めるとともに、借り手に対するリスク説明を充実させる必要がある。」

### 裁判官のアパート経営は国民の信頼を失う

ある裁判官が最高裁へ申請しました。「相続土地に借金 1.3 億円で 3 階建て 12 戸のアパートを建て管理会社に一括賃貸し年 1100 万円の賃料を得たい。」

裁判官は許可なき兼業はダメ、不動産賃貸は最高裁の許可事項です。従来は転勤や買い替え後の旧マイホーム賃貸等で全て許可されました。今回は「金銭上の利益が目的」とされ不許可。裁判官は不服申し立てへ。大学教授や弁護士の行政審査委員会が最高裁の判断を審査します。結論は、営利性が大なので「最高裁の不許可は妥当」との答申で、「裁判制度への国民の信頼を失いかねない」とも指摘します。

一般職の国家公務員には人事院規則に基準があります。戸建て賃貸 4 棟・アパート 9

室・土地 9 件・駐車場 9 台まで・賃貸料年間 500 万未満・所属官庁承認あれば基準超も OK。(朝日新聞 2017.10.13 夕)

## 法定相続情報証明制度

相続手続きを同時に行うことができる制度として、2017 年 5 月 29 日から全国の法務局において、「法定相続情報証明制度」がスタートしました。

これまでの手続きは、例えば亡くなった父親(被相続人)が不動産を所有していて、また複数の金融機関(銀行、信用金庫)に預金口座があり、さらには証券会社を通じて株式を所有している場合には、まず母親や子のほか、父親の兄弟姉妹等、同順位の共同相続人の全員が、遺産の分割について協議をします。この協議が成立したときは、父親の不動産の名義を遺産の分割の協議によって相続することとなった相続人に移転する登記を行い、預金口座を相続することとなった相続人への名義変更または預金の払い戻しを行い、株式およびその配当金を相続することとなった相続人への名義変更または換金手続きを行います。すべての相続手続きには、被相続人の戸籍謄本等及び相続人全員の戸籍謄本等が必要とされています。複数の金融機関の相続手続きを終えるには、同じ戸籍謄本が何通も必要となっています。

この制度を利用すれば、相続手続きに必要な金融機関等に、戸籍謄本等を提出する必要がありません。申出人等が作成した戸籍謄本等に記載された内容のうち、相続手続きに必要な事項を記載した法定相続情報図について、法務局の登記官が確認して証明書を交付します。便利になります。

+++++

\*相続はネットワークで対応します。それぞれの問題を各専門家で検討し、解決するために活動致しております。「ひまわり相続相談室」はワークグループの総称です。

### 【役割分担】

酒井会計サポート：相続士、記帳代行、家族信託コーディネーター

つむぎ司法書士事務所：法務および登記業務

とわのパートナーズ：土地家屋調査士

税理士法人 堀口会計：税務相談、相続税申告

日本相続士協会会員：相続士全国組織

家族信託普及協会会員：家族信託についての情報(全国)