

一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター

こころをつなぐ  
想いをつなぐ



まどか  
円満相続  
情報マガジン



令和元年冬  
第10号

## 認知症がもたらす財産管理・運用・相続への不安、その1

本格的な冬の到来で、皆様はいかがお過ごしでしょうか。『まどか』ご愛読の皆様には、大変お世話になり、厚くお礼申し上げます。

さて、昨今、超高齢化が生み出す弊害として「認知症」の蔓延が社会的に危惧されています。『2025年には高齢者の5人に1人が認知症に』という厳しい状況が厚生労働省から喧伝され不安をかき立てています。

厚生労働省2015年の発表では、日本の認知症患者数は2012年時点で約462万人、65歳以上の高齢者の約7人に1人と推定されています。

認知症の前段階とされる「軽度認知障害：MCI」とされる約400万人と合わせると、高齢者の約4人に1人が認知症あるいはその予備軍になり、まさに他人事ではない状況です。ただし、これは医療機関に受診して認知症と診断された人の数ですから、医療機関に関わらず、その症状が出ている人の数を加えればその数を大幅に増加すると思われま。

厚労省が今回、発表した推計によれば、団塊の世代が75歳以上となる2025年には、認知症患者数は730万人に達し、65歳以上の高齢者の5人に1人となる見込みとのことです。また、「軽度認知障害」が584万人で合わせると、高齢者の3人に1人までに達すると考えられています。

さて本題ですが、1つには「高齢者への資産の集中」の問題があります。家計の資産といわれる「金融資産」＋「住宅等実物資産」は高齢者世帯に集中しており、2015年に70代以上が35.4%、60代が28.6%を占めています。金融資産1,800兆円のうち、その6割である1,000兆円以上を60歳以上の高齢者が保有しているといわれ、不動産についても同様とされています。

人は年を取ると、身体能力が衰えるだけでなく、判断能力も衰えます。身体能力が衰えて、頭脳が明晰な状態では家族に協力してもらい、自分の財産について思い通りに管理・運用することができますが、判断能力が低下してくると思い通りに指示や指図ができなくなり、個人の財産管理を思うようにできなくなります。

ところが、日本の現行制度では判断能力が低下し認知症を発生して成年後見制度が始まるまでの間に特別な制度がありません。

財産管理・運用・処分について、委任契約、任意後見契約、補完的に民事信託（家族信託）をうまく併用して、本人の意思を反映した財産管理と資産承継の取り組みが必要です。

認知症などにより、本人の判断能力がなくなると、当然法律行為（意思決定を伴う取引行為など）ができなくなります。従って、認知症と診断されると、財産は凍結され、例えば、高齢者施設に入居するために預金を引き出すことも、自宅を売却することもできなくなります。この場合、成年後見人制度が用意されていますが、硬直的な運用で使い勝手も悪いため、あまり利用されていない事実もあります。

今回は、「認知症」をめぐっての財産の運用のありかたの手法を2回にわたってお届けする「その1」として出稿しました。次回、具体的な方法論を述べたいと思います。



令和元年12月吉日

一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター

代表理事 高田 茂

## 知っておきたい相続の基礎知識

- P2 「相続Q&A①」 (レインボーニュース 2019年6月掲載)
- P3 「相続Q&A②」 (レインボーニュース 2019年7月掲載)
- P4 「相続Q&A③」 (レインボーニュース 2019年9月掲載)
- P5 「相続Q&A④」 (レインボーニュース 2019年10月掲載)

## 相続最前線！TOPICS

- P6 「家族信託」のすすめ 高齢期の財産管理、どうしたらよいのか？

## 弁護士が語る「相続の現場」

- P8 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿 「事業承継その1」

## 税理士が解説！

- P10 相続後空き家住宅の譲渡所得特別控除制度の改正

## お知らせ

- P12 セミナー・無料相談会 開催実績・予定
- P13 Information ～無料相談会・セミナー 開催のお知らせ～
- P14 一般社団法人埼玉県相続サポートセンター スタッフ紹介
- P16 編集後記



## 改正相続法レポート⑥ 「配偶者居住権」制度の新設2

今回は前号に続き「配偶者居住権」についてお話します。新設される配偶者居住権には、「配偶者居住権」と「配偶者短期居住権」があります。ふたつを区別するために「配偶者居住権」の方を「長期居住権」と呼ぶこともあります。まずは「配偶者居住権」からみていきましょう。

配偶者は、被相続人所有建物に相続開始時に居住していた場合、遺産分割、遺贈、死因贈与、および家庭裁判所の審判により、居住建物全部について無償で使用収益する権利である「配偶者居住権」を取得することができます。前号でお話したとおり、残された配偶者はこの権利を取得することで住み慣れた居宅に住み続けることができ、さらに生活資金の確保も図ることができます。

配偶者居住権の存続期間は原則、終身の間、つまり亡くなるまで存続しますが、遺産分割協議や遺言でその期間を短くすることもできます。家庭裁判所の審判においては、居住建物の所有者の不利益の程度を勘案した場合等に存続期間が定められることがあります。

配偶者は居住建物の所有者に対し、配偶者居住権の設定登記を請求することができ、この登記をしたときは第三者に対抗することができます。

また配偶者は居住建物にかかる通常の必要費を負担します。この通常の必要費の判断は難しいところですが、居住建物の固定資産税を負担するとの見解が多いようです。

それでは注意すべきポイントについて確認していきましょう。

まず「配偶者居住権」の譲渡は禁止されているため、居住権を売却して施設入所費用を工面したりすることはできません。

例えば配偶者に配偶者居住権を取得させる遺言を作成していたとしても、相続発生時に配偶者が施設に入所せざるを得ない状況になっていた場合、配偶者居住権の取得が配偶者にとって不利益になることもあるでしょう。将来の施設入所等を想定し、所有権の取得をした方が良い場合も多いと考えられます。

また配偶者居住権付所有権を取得する側は、所有権とは名ばかりで実際には売却も活用もできないままとなります。配偶者居住権付所有権を取得するのは子が多いと思われませんが、その子が配偶者よりも前に死亡し、子の妻がその権利を取得した場合に、配偶者居住権をもつ姑との関係が良好でないときには新たな紛争の契機となることもあるでしょう。

配偶者居住権の最大のポイントはその評価方法です。売却することができない配偶者居住権は、当然所有権よりも価値は下がります。相続人間で合意すればどのように評価しても構いませんが、協議で合意に至らなかった場合の評価方法についてはまだ定まっていません。

税務評価においては配偶者の平均余命を前提に計算する評価方法が採用されていますが、遺産分割手続における評価方法と協議の進め方については、今後も注目していく必要がありますね。



## 改正相続法レポート⑦ 「配偶者居住権」制度の新設3

今回も「配偶者居住権」についてお話します。

前回お話した「配偶者居住権」と今回の「配偶者短期居住権」とは、名前は似ていますがその性質は異なります。「配偶者居住権」は、配偶者が使用収益権という居住建物の一部を相続するものといえます。一方「配偶者短期居住権」は、あくまで遺産分割協議が成立するまでの間に居住建物を使用することができる暫定の権利です。

遺産分割協議が終わるまでの間や、遺言で配偶者以外の人に自宅が遺贈された場合でも、すぐに配偶者に出ていくように求めるのは酷なことです。そこで今回の相続法改正において「配偶者短期居住権」が新設されました。

配偶者が相続開始の時に遺産に属する建物に無償で居住していた場合には、一定期間、その居住建物を無償で使用することができます。この期間は、遺産分割の終了または相続開始から6ヶ月経過のいずれか遅い日までですので、少なくとも6ヶ月は居住できるようになります。

現行法では配偶者短期居住権に相当する規定はありませんが、居住建物を無償で使用してよいという合意を推定する判例があり、これにより少なくとも遺産分割協議が成立するまでは居住できるとされてきました。配偶者短期居住権はこの判例を少し修正して明文化し、権利としての安定化を図ったものといえます。

配偶者短期居住権は相続開始時に発生するものですので、「配偶者居住権」と異なり遺言や遺産分割による必要はありません。暫定の権利である配偶者短期居住権の価額はゼロですので、この権利を行使することにより配偶者の遺産の取得分が減ってしまったり、相続税が課せられるということもありません。

配偶者短期居住権により、配偶者は急に住まいを失うことがないように、一時的に保護されることとなります。

3回にわたってお話ししてきた配偶者居住権は、配偶者の権利拡大という意味で大変有効な制度ですが、あくまで遺言等の対策をせずに配偶者の一方に相続が発生してしまった場合の選択肢のひとつです。

そもそも「夫(父)の遺産は、残された妻(母)のため」という当然の思いやりをもって「円満相続」を迎えられるなら、遺産分割のために配偶者居住権を持ち出す必要はないでしょう。新設に至った「配偶者居住権」の背景には、情けない家族関係の変化があるように思います。相続の備えがより大切になってきた今、配偶者に配慮するのであれば、やはり生前に遺言を作成するなどの準備をして、配偶者の住まいと生活資金の確保を図るべきですね。



## 改正相続法レポート⑧婚姻期間20年以上の配偶者に対する 自宅贈与と特別受益の持ち戻し免除1

今回は相続法改正における婚姻期間20年以上の配偶者に対する自宅贈与の制度についてお話しします。配偶者居住権の新設とともに配偶者の権利拡大の観点から見直しが行われています。

まずは基本事項として「特別受益の持ち戻し」について確認しておきましょう。例えば被相続人である父から、兄弟のうち長男だけがマイホーム購入時に援助をしてもらっていた場合、残っている父の遺産を分配するのでは、長男だけが得をして不公平な遺産分割となる可能性があります。そこで、相続人の中に被相続人から一定の生前贈与や遺贈を受けている者がいるときは、相続財産の前渡しをされたものとみなして、その者の相続分を減らすこととされています。この制度を特別受益の持ち戻しといいます。

特別受益の持ち戻し制度は、相続人間の公平を図るという趣旨もありますが、被相続人は相続分の前渡しをしたと考えるのが通常だろうとされているものです。そのため、被相続人が生前贈与や遺贈に際し、相続とは関係がない旨の意思表示をしたときには、前述のように相続分の前渡しをしたとはいえないので、持ち戻しの免除が認められています。

それでは、婚姻期間20年以上の配偶者に対する自宅贈与の制度のポイントをみていきましょう。被相続人である夫が、自分名義の自宅の土地建物4,000万円について、2分の1の共有持分を妻に生前贈与していたとします。夫の相続時、遺産は自宅の共有持分2,000万円、預貯金6,000万円の合計8,000万円。相続人は妻と長男、長女である場合、改正前相続法での妻の相続分は、特別受益の持ち戻しを行うとすると次のようになります。

$$\{(8,000\text{万円} + \text{特別受益の持ち戻し}2,000\text{万円}) \times 1/2\} - \text{特別受益}2,000\text{万円} = 3,000\text{万円}$$

妻は遺産として3,000万円、生前贈与として2,000万円の合計5,000万円を受け取ったこととなります。生前贈与がなされなかった場合の妻の取得額は5,000万円ですので、結局のところ、贈与がなされなかった場合と同じ取得額となってしまうのです。

そこで改正法では、婚姻期間が20年以上の場合に配偶者へ居住用不動産を生前贈与や遺贈をしたときは、持ち戻し免除の意思表示があったものと推定する規定ができました。先ほどの例でいえば、妻が受けた2,000万円の自宅贈与は持ち戻し不要となり、相続時の夫の遺産8,000万円の2分の1である4,000万円と、生前贈与を受けた2,000万円の合計6,000万円を取得することができます。改正法では、居住用不動産の生前贈与や遺贈を受けた配偶者の相続分が大幅に拡大されており、生前贈与により遺産分割問題が解決できるようになったといえます。なおこの規定が適用の対象となるのは、施行日後になされた贈与・遺贈となります。

今回はこの制度の注意点についてお話しします。



## 改正相続法レポート⑨婚姻期間20年以上の配偶者に対する 自宅贈与と特別受益の持ち戻し免除2

前回に引き続き、婚姻期間20年以上の配偶者に対する自宅贈与の制度についてお話しします。民法上と税制上の取り扱いで混同しやすいポイントがあるので確認しておきましょう。

税制上はすでに、婚姻期間が20年以上の夫婦間でされた居住用不動産の贈与又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与であれば2,000万円まで、暦年贈与の基礎控除とあわせると2,110万円まで贈与税がかからない特例、いわゆる「おしどり贈与」の制度があります。この贈与財産についても、相続税の計算上の生前贈与加算の対象となりません。

今回の改正法の対象となるのはあくまで居住用不動産の贈与に限られ、居住用不動産の取得のための金銭の贈与は対象外となりますので注意が必要です。

また居住用不動産は、贈与と相続どちらにより取得するかでコストが異なる点も確認しておきましょう。

まず、配偶者は相続時であれば「配偶者の税額軽減」の特例を使うことにより、1億6,000万円または法定相続分相当額のどちらか多い額までは、相続税を負担することなく財産を取得することができます。この特例を使えば、居住用不動産2,000万円を更に超え、少なくとも1億6,000万円までは無税で相続できますので、「おしどり贈与」で生前に取得することが節税とはなりません。

また、配偶者は相続の際に自宅の土地を取得する場合、「小規模宅地等の特例」により土地の評価額を一定面積まで8割減額することができますが、生前に贈与で配偶者に渡すときにはこの特例は使えません。「配偶者の税額軽減」の制度もありますので、ますます節税効果はないといえますね。

ここまでお話ししました節税効果が見込めない点とあわせて注意したいのが、登録免許税と不動産取得税という2つの税金です。

贈与の際、登録免許税は固定資産税評価額の2%、不動産取得税は土地については1.5%、建物については3%かかります。これに対し、相続の際には登録免許税として0.4%しかかかりません。相続時はこれらの税金について非常に優遇されていますので、不動産は贈与で渡す場合にはかえってコストが嵩むことになります。

そのため、相続時ではなく今回の改正法による取扱いで生前に贈与をすることで、結果的に税金面では不利となるケースが多いでしょう。よって税負担をふまえたうえで、今回の改正法をあえて適用する局面は、節税でなく遺産分割のためという位置付けになります。改正相続法では配偶者の権利拡大が図られていますが、それぞれのご家族の事情を考慮したうえで有益なものとなるよう、専門家にアドバイスを求めながら検討するとよいでしょう。



不動産オーナー様へ

# 家族信託のすすめ

高齢期の財産管理、どうしたらよいのか？

何の準備もしていないと こんなトラブルに！

## ●銀行口座の凍結

認知症になってしまうと銀行口座は事実上凍結され、家族でも預金を自由に引き出せなくなってしまう。

## ●不動産の管理・運用・処分ができない

認知症になってしまうと管理している不動産を管理・運用・処分することができなくなります。

## ●資産が成年後見人の管理下に

認知症になってしまうとご自身の財産管理が成年後見人（弁護士や司法書士等）の管理下で行われるようになってしまいます。するとご家族の思うような財産管理ができなくなります。

**家族信託（民事信託）は、認知症によるこれらの問題（資産凍結）を解決してくれる財産管理手法です。**

### 家族信託とは

現金や不動産を、目的を決めて（例えばアパートの管理・処分）自分の信頼する家族（子供）にその資産を託し、その管理や処分を代わりに行ってもらう仕組みです。

### 財産を信託すると

病気や認知症になっても

- i 資産凍結を回避し、家族で思うような財産管理が可能になります。
- ii さらに相続対策（節税対策、争続回避）もできるようになります。

## 活用事例

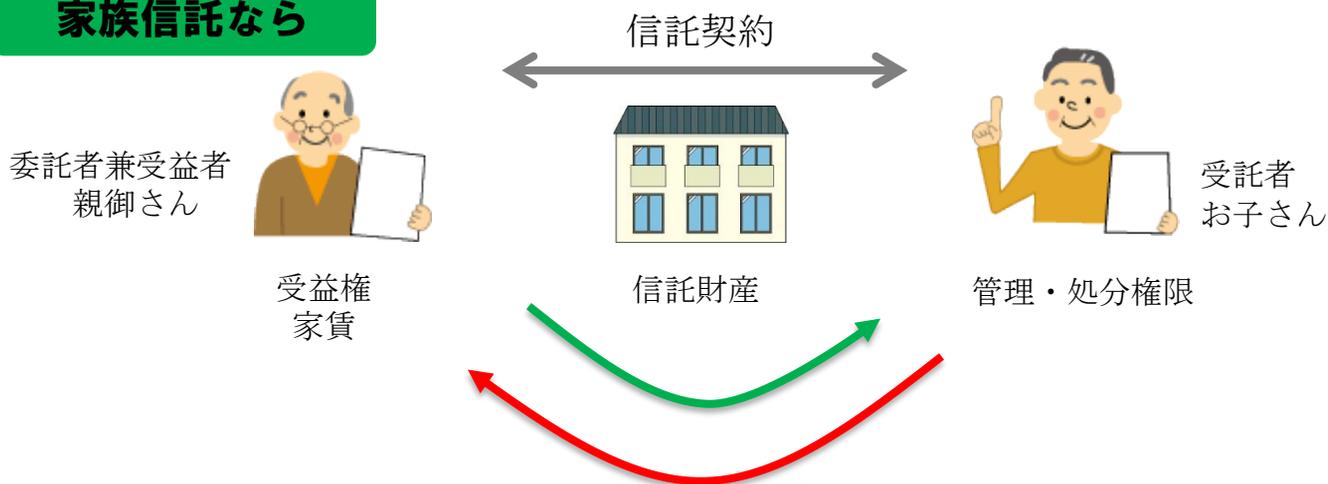
賃貸物件の管理を次世代に任せる

# アパート信託

### 認知症になると

- アパート経営者が認知症になると次の事に困ります。
  - ・ 行口座からお金が下せなくなります。
  - ・ 賃貸借契約が結べなくなります。
  - ・ 管理委託契約が結べなくなります。
  - ・ 大規模修繕ができなくなります。
  - ・ 不動産の売却や建替えができなくなります。
- 成年後見人（法定後見人）をつけても、相続税対策のためのアパート建設や不動産の売買はできません。
- 財産が多い方の場合、成年後見人に弁護士や司法書士が選ばれる可能性が高くなります。専門職が後見人になると後見人報酬が継続的に発生します。

### 家族信託なら



- 親御さんが元気なうちに、お子さんにアパートを信託します。
- お子さんが家賃の回収や経費の支払を行ってアパートを管理していき、その利益を親御さんに給付します。
- お子さんに管理・処分権限を与えることによって、親御さんが認知症になった後も、お子さんがアパートを管理し、必要に応じて売却や建替えもできます。

## 家族信託(民事信託)の相談窓口 お気軽にご相談下さい。

一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター  
家族信託コーディネーター 長岡 滋

☎ 048-711-9183 FAX 048-711-9151



## 弁護士 青木 幹治 の 徒然事件簿 「事業承継その1」

### <会社経営者の事業承継について考えてみましょう>



- 1 今日、中小企業における事業承継の問題は、高度経済成長時代に創業した多くの企業が、約半世紀が過ぎ、経営者が高齢化して後継者へのバトンタッチを必要としているのに後継者のなり手が少なくなっていることにあると言われてしています。
  - (1) 若者の人口が減少していること、また生活の安定を優先させ、大組織で働くことを望む若者が増えたことの影響もあるようです。
  - (2) 後継者を確保できなければ、経営者の引退と共に、その企業は廃業、場合によっては倒産を余儀なくされることもあります。そして、もう少し大きな目で見れば、廃業する中小企業の増加は、雇用や技術の伝承等に重大な影響をもたらし、地域経済の衰退を招くことにもなります。
  - (3) 中小企業を魅力あるものにし、後継者を発掘したいものです。
- 2 そこで、企業のオーナーは、事業承継のあり方を考えておく必要があるかと思えます。後継者がなく事業の廃業を避けるためには、事業を他に譲渡することになりますが、それも簡単なことではありません。そこで、早い時期に後継者にする人材を探し、また事業を承継させることが可能なのかを考えておくことが大事になります。
- 3 事業承継対策を必要とするのは、「所有」と「経営」が一致するオーナー企業です。
  - (1) 事業承継に失敗すると、オーナーの一族を始め、会社や従業員、更には取引先や債権者にも影響を及ぼします。
  - (2) 事業承継は、経営者が交代するので事業の存続にリスクがあり、また後継者への株式の贈与・相続、納税の問題も伴うので、事業の現状を把握し、その将来性を見通し、事前の十分な検討と準備を必要とします。
- 4 事業承継を望む現経営者のオーナーは、企業としての存続・発展と一族の資産保全・繁栄を望んでいます。
  - (1) 事業の存続は、後継者に対し、事業に係る「経営」(経営権、経営ノウハウ等)と、「資産」(自社株式、事業用資産、のれん等)を承継させることです。
  - (2) オーナー企業の場合は、その資産の大部分が自社株であることが多く、事業が発展し企業価値が向上すれば、資産が増加し自社株の価値が高まり、一族が繁栄し、また資産保全の対策も必要とします。
- 5 先ず、承継させる事業を現状分析し、その対応の必要性和対策を検討しておきます。
  - (1) 経営者が会社の経営状況(概況)を、過去3期分の決算書、法人税申告書、登記簿謄本、定款、株主名簿等により明らかにします。

- (ア) 経営者が関わる会社の財政状況を具体的に把握します。
  - a) 経営者個人が保有する事業用資産(経営者からの事業用不動産の貸付け、貸付金など)及び経営者個人保有のその他の財産
  - b) 経営者個人の負債、会社債務の保証債務など
  - c) 相続人の構成と相続税額
- (イ) 後継者候補に関しては、株主の中に候補者がいるのか、相続人の中に候補者がいるのかを判断し、親族から意向等を聞き取って、相続人の系統図を用意し、相続財産の配分及び経営者の方針を明確にする必要があります。
- (ウ) 生前贈与、遺言書の作成等の準備をします。
- (2) 自社株の価格と相続との関係等の問題点の把握して置きます。
  - (ア) 自社株の評価と相続税額を試算して見る。
  - (イ) 自社株の保有状況と株式の移動を如何にするのかを展望してみる。
  - (ウ) 経営上、法務上、税務上の各ポイントについて、問題の有無を把握する。
- (3) そのために、対策計画を立案し事業承継計画書を作成して見るのが良いでしょう。

6 そして、大事なことは、後継者の選定になります。

- (1) オーナー社長は、事業承継の時期を見通し、承継までの経緯を想定し、後継者を誰とするのかを見極め、事業承継のために株価の引き下げなどのプランを立てることが重要です。
  - (ア) 後継者の選定は、オーナー社長の決断にあたり、後継者を想定し、後継者本人の意向と「家族会議」での意見を聞き、また、会社の財務担当者、税理士、弁護士からの意見も聴取して置くことよと思われる。
  - (イ) 事業承継の実施計画として、後継者の教育とその育成に当たり、その成長を見詰めつつ計画を修正する必要もあると思われる。
- (2) 後継者への事業の承継は、会社の<所有権(株式)>と<経営権>を、別々に後継者に引き渡すことが重要です。
  - (ア) 後継者に対し、<「経営権」を移譲>しつつ、最終的に<会社の所有権「株式」を承継>させ、円滑な事業承継を推進します。
  - (イ) 会社の取引の相手方は、企業の安定性を求めるので、時間を掛けて会社の指導体制の変更を内外に着実に印象づけていきます。
  - (ウ) 事業承継の時期は、後継者選びの進捗状況と、財務内容、事業展開、株価などの社内情勢や景気変動などを勘案し、毎年承継計画を見直しながら決断します。
    - 1) 自社株式の株価の引き下げを謀って順次贈与するなどし、
    - 2) 納税資金の準備をすると共に、
    - 3) 社内の財務内容の健全化を図っていく。
    - 4) 承継直近の利益を最大限圧縮し、株価を限りなく低額に近づける。
  - (エ) 株式の譲渡は、贈与税と相続税を検討し、徐々に計画を進め、例えば、2008年のリーマンショックなどのように株価が大暴落した局面で、自社株の価額が安値になった時には、株式承継を一気に実現することも必要です。

以上



# 税理士が解説！

## 第1回

# 相続後空き家住宅の 譲渡所得特別控除制度の改正



周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の数は、毎年平均して約6.4万戸のペースで増加していますが、そのうち約4分の3は昭和56年5月31日以前の耐震基準(いわゆる「旧耐震基準」)の下で建築されており、また旧耐震基準の家屋の約半数は耐震性がないものと推計されています。

こうした空き家の発生を抑制することで、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐことが課題となっています。

こうした状況を踏まえ、相続により生じた空き家であって旧耐震基準の下で建築されたものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は敷地等を売却した場合の譲渡所得について2016(平成28)年4月1日から(当初は2019年12月31日まで)の譲渡に対して特別控除3,000万円を導入しましたが、適用要件が非常に厳しく複雑であるため、まだ全国で適用申告件数は少ないようです。しかし、年々増加の傾向にあり、特に2019年の税制改正では2019年4月1日以降の譲渡の場合、一定の老人ホームに入所した場合でも適用があるよう緩和されたため、今後は更に増加のペースが増えていくものと予想されます。

さらに2023年12月31日までの譲渡に延長されました。

### (1) 譲渡所得金額の計算 (空き家住宅を譲渡したのみ)

個人が不動産を譲渡した場合、下記の手順で課税される譲渡所得金額を計算します。

譲渡所得の金額は、

①譲渡収入金額－②取得費－③譲渡費用＝④譲渡益

④譲渡益－⑤相続税の取得費加算＝⑦譲渡所得

④譲渡益－⑥特別控除額＝⑦譲渡所得

※⑤又は⑥どちらか多い方を選択

⑦譲渡所得×(所得税率＋住民税率)＝譲渡所得税額の順序で計算します。

### (2) 制度の概要

相続又は遺贈による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人(相続人でない包括受遺者である個人を含みます。)が、2016年4月1日から2023年12月31日までの間に、その取得をした被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等について、一定の要件を満たす譲渡をした場合には、居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円特別控除を適用できることとされました。

① 譲渡対価(売却代金) 例9千万円		
②取得費(原価/?)⇨5%等) ③譲渡費用(仲介料等) =例1千万円	④=①-②-③ = 本来の(譲渡益)8千万円 所有期間5年超の場合 譲渡税合計④ × 税率合計20.315% = 16,252,000円	
措置法39① ⇨	⑤ 相続税の取得費加算 ※申告期限後3年以内譲渡	④-⑤と(④-⑥)の内 どちらか少ない金額が ⑥ 課税譲渡所得金額 ※⑤と⑥どちらか選択
措置法35③ ⇨	⑥ 3千万円控除	

⑥の節税効果 最大6,094,500円(一人につき)

上記の特例を適用するためには下記の要件を満たす必要があります。

『要件1』(建築日)

・昭和56年5月31日迄に建設着手していること

原則 登記事項証明書の表示登記欄で確認してください。不明の場合は下記の書類

- ・確認済証(昭和56年5月31日以前に交付されたもの)
- ・検査済証(検査済証に記載された確認済証交付年月日が昭和56年5月31日以前であるもの)
- ・建築に関する請負契約書

『要件2』(相続開始日)

2013年1月2日～2023年12月31日に限定されます。

『要件3』(譲渡期間)

- ・相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡
- ・かつ、2016年4月1日から2023年12月31日までに譲渡

『要件4』(相続開始前居住要件)

お亡くなりになられた方が一人で居住(2019年4月1日からの譲渡では、一定老人ホーム等も可能)

『要件5』(相続後未利用) ⇨ 死亡後譲渡するまで空家(又は空地)の未使用状態

『要件6』①耐震リフォーム ⇨ 耐震証明書の付いた家屋と敷地を譲渡

又は ⇨

『要件7』②家屋の取壊し等 敷地のみ譲渡

※取り壊し費用は譲渡費用

『要件8』譲渡対価が1億円以下

※他にもいくつかの要件がありますが紙面の関係で割愛させていただきます。

執筆者

税理士 高橋 安志 氏

税理士法人 安心資産税会計 社長

一般社団法人 安心相続相談センター 理事



昭和26年 山形県大石田町生まれ 中央大学商学部卒業

[取材] 日本経済新聞、朝日新聞、週刊新潮、週刊ダイヤモンド、サンデー毎日などに  
相続専門税理士として取材記事多数寄稿

[著書] 「小規模宅地の特例の活用」など著書累計27冊(2019年現在)

[TV関係]

- ・テレビ埼玉・千葉テレビ・テレビ神奈川のマチコミ(水)という番組で準レギュラー生出演
- ・TVCM 放映

月曜 TBSTV 5:30～(あさちゃん)

木曜 テレビ埼玉 22:00～(ゴルフ番組)

日曜 テレビ埼玉 6:00～(ゴルフ番組)

## 2019年1月以降 埼玉県相続サポートセンター セミナー開催実績・予定

開催日	セミナー名	講師	内容
偶数月 下旬開催	無料相談会	埼玉県相続サポートセンター 相続コーディネーターが ご相談に応じます。	相続や不動産に関する 無料相談会
2019年 2月11日開催 (毎年2月開催)	確定申告 無料相談会	埼玉県相続サポートセンター の提携先の税理士がご相談に 応じます。	相続・不動産に関する確定 申告無料相談会(相続税・ 贈与税・譲渡所得税・ 不動産所得税のご相談)
2019年 4月21日開催 6月7日開催 8月27日開催	～財産管理セミナー～ 認知症になる前に準備したい 家とお金の話	埼玉県相続サポートセンター 【家族信託コーディネーター】 長岡 滋	高齢期の財産管理のポイント 「家族信託」の内容について
2019年 9月29日開催	～家族信託セミナー～ ご家庭で活用する家族信託 実践編	埼玉県相続サポートセンター 【家族信託コーディネーター】 長岡 滋	「家族信託」の活用事例や手 続きの流れ、法務や税務など
2019年 7月9日開催	～いきがい大学セミナー～ 元気なうちにやっておきたい 相続の準備	埼玉県相続サポートセンター 【相続コーディネーター】 古丸 志保	相談発生後の手続き 今からできる相続の準備 改正相続法のポイントなど
2019年 9月26日開催	～相続対策特別セミナー～ 人生100年時代に備える！ 相続と介護の準備	埼玉県相続サポートセンター 【相続コーディネーター】 古丸 志保 ヴィプロ株式会社 【有料老人ホームコーディネーター】 成相 早苗 氏	財産リストの作り方 高齢者向け住まいの費用と 選び方について

## 2019年1月以降 相続学校さいたま校 セミナー開催実績・予定

開催日	セミナー名	講師	内容
2019年 5月28日 11月29日	相続学校 初級講座 「相続のきほん」編 (初級レベル)	埼玉県相続サポートセンター 【相続コーディネーター】 古丸 志保	今からできる相続対策や相続 発生後の手続きについて
2019年 1月22日 7月29日 2020年 1月23日	相続学校 初級講座 「相続税のきほん」編 (初級レベル)	埼玉県相続サポートセンター 【相続コーディネーター】 古丸 志保	相続税改正の概要、相続税の仕 組み、相続税の計算方法、相続 財産の評価方法など
2019年 3月31日 9月3日 2020年 3月30日	相続学校 初級講座 「遺言書のきほん」編 (初級レベル)	埼玉県相続サポートセンター 【相続コーディネーター】 古丸 志保	遺言の基礎知識や作成方法等
2019年 12月12日	相続学校 初級講座【特別編】 「賢い生前贈与のきほん」 (初級レベル)	村田顕吉朗税理事務所 税理士 村田顕吉朗 氏	相続対策になぜ生前贈与が役立 つのか、相続税と贈与税の違い 等を紹介

# Information

無料相談会・セミナー開催のお知らせ

## 無料相談会 開催予定

会場：浦和コミュニティセンター（浦和駅東口 パルコ10階）



相続・不動産に関するご相談 承ります（要予約）

浦和コミュニティセンターにて無料相談会を開催しています（お一人様約1時間）

相続税評価額（相続税額）の妥当性／不動産売却価格の妥当性／借地権の売却査定額の妥当性  
貸宅地の売却・処分方法の相談／中古アパートの建替え・売却のご相談なども承ります。

2020年 2月27日（木） 第9集会室 13時00分～17時00分

## 専門家に聞く！ 家族信託の無料相談会

2020年 2月25日（火） 第9集会室 13時00分～17時00分

対応司法書士：司法書士事務所 相続・家族信託の窓口 司法書士 林 祐司 氏  
相続、家族信託のご相談を承ります。

## 次回セミナー 開催予定

会場：浦和コミュニティセンター（浦和駅東口 パルコ10階）

2020年 1月23日（木） 第3集会室 13時30分～15時40分

### 相続学校 初級講座「相続税のきほん」

講師：相続学校さいたま校 古丸 志保

相続税の仕組みや計算方法、相続財産の評価方法などについて。相続税についてはじめて学ぶ方の講座です。（受講料：1,000円）

2020年 3月30日（月） 第9集会室 13時30分～15時40分

### 相続学校 初級講座「遺言書のきほん」

講師：相続学校さいたま校 古丸 志保

遺言の基礎知識や遺言の作成方法など、“相続対策としての遺言”“使える遺言”について分かりやすく解説します。（受講料：1,000円）

### 浦和コミュニティセンター地図



会場：浦和コミュニティセンター

【浦和東口徒歩1分 パルコ10階】

さいたま市浦和区東高砂町11番1号

お問い合わせ・ご予約は  
埼玉県相続サポートセンターまで

TEL 048-711-9183

FAX 048-711-9151



# 一般社団法人

# 埼玉県相続サポートセンター スタッフ紹介



相続コーディネーター  
不動産コンサルティングマスター  
**井田 泰史**

出身地:群馬県伊勢崎市  
経歴:平成元年3月 明治大学法学部法律学科卒業  
平成元年4月 足利銀行に入行  
退職後、(一社)埼玉県相続サポートセンター理事に就任  
資格:宅地建物取引士  
CPM(米国公認不動産経営管理士)  
相続アドバイザー協議会認定会員上級アドバイザー  
不動産コンサルティングマスター 登録番号(1)第30419号  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP)  
底地借地アドバイザー / 日商簿記2級

元銀行マンの経験を活かし、資金調達や不動産の有効活用、相続税対策としての不動産の評価額の引き下げ提案等、あらゆるニーズにお応えします。権利関係の調整や底地借地の整理等、多種多様な不動産実務に取り組んでおります。不動産相続の巧拙が、相続税額や不動産承継に大きく影響する時代です。まずはご相談を…！

出身地:埼玉県春日部市  
経歴:平成6年3月 明治大学法学部法律学科卒業  
商社・司法書士事務所を経て、  
現在、(一社)埼玉県相続サポートセンターに在籍  
資格:宅地建物取引士  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP)  
相続アドバイザー協議会認定会員アドバイザー



相続コーディネーター  
**中澤 勝己**

ご相談者である相続人様のご意思は当然ですが、亡くなられた被相続人の方のお気持ちも感じ取りながら、ご家族皆様が幸せな相続を行えるよう、お手伝いをしたいと考えております。お気軽にご相談下さいませ。



相続コーディネーター  
**岡部 拓生**

出身地:埼玉県さいたま市  
経歴:平成7年3月 明治学院大学法学部政治学科卒業  
新築マンションのデベロッパーを経て、  
現在、(一社)埼玉県相続サポートセンターに在籍  
資格:宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士

不動産売買に携わる中で、相続をきっかけとする方は多くいらっしゃいました。十人十色のご事情を伺う中で、売買という選択肢に限らず、有効活用などそれぞれのお客様にとってよりよい選択肢をご提案できるよう努めます。

# 窓口ひとつでトータルサポート！

相続に関する様々な手続き・問題に対し、必要に応じ各専門家と協力して、お客様のお悩みの解決に向け様々なサポートを致します。



相続コーディネーター  
**長岡 滋**

出身地: 東京都葛飾区  
経歴: 平成25年9月 某大手不動産会社 定年退職  
現在(一社)埼玉県相続サポートセンターに在籍  
資格: 宅地建物取引士、CPM(米国公認不動産経営管理士)  
NPO法人相続アドバイザー協議会認定会員 上級アドバイザー  
家族信託コーディネーター(一社)家族信託普及協会会員  
事業承継・M&Aアドバイザー(一社)金融財政事情研究会認定  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士、パーソナルコーチ(GCS認定コーチ)

これからの財産管理・承継の一手法である「家族信託」を担当させていただきます。従来は、「元気な時」、「認知症になって判断能力が無くなったとき」、「相続が開始したとき」、「さらに次の相続が開始したとき(2次相続)」、これらのライフステージごとに別々の財産管理をしていました。しかし、「家族信託」ならすべてのライフステージの財産管理・承継を一個の家族信託の契約でカバーすることができます。ただし、元気な時に、「家族信託」の契約をしておくことが必要です。

出身地: 埼玉県北本市  
経歴: 平成16年3月 日本大学法学部法律学科卒業  
法律事務所、不動産会社を経て、  
現在、(一社)埼玉県相続サポートセンターに在籍  
資格: 宅地建物取引士  
2級ファイナンシャル・プランニング技能士(FP) / 行政書士試験 合格  
相続アドバイザー協議会認定会員 アドバイザー  
生命保険募集人(登録先: 東京海上日動あんしん生命保険株式会社)



相続コーディネーター  
**古丸 志保**

何から始めたら良いかわからない生前対策、なかなか進められずに困った相続手続きなどのご相談に分かりやすくお答えし、ご家族の皆様の円満相続にむけて、お手伝いをさせていただきます。  
どうぞお気軽にご相談ください。

## 特別顧問

青木幹治法律事務所  
弁護士 **青木 幹治**



宮城県白石市の蔵王連峰の麓にて出生。  
埼玉県蓮田市在住。  
東京地検を中心に、北は北海道の釧路地検から、南は沖縄の那覇地検に勤務。  
東京地検特捜部検事、内閣情報調査室調査官などを経て、最高検察庁検事を最後に退官。  
検察官時代は、脱税事件を中心に捜査畑一筋。  
平成18年よりさいたま地方法務局所属公証人。  
平成28年に公証人を退任し、青木幹治法律事務所を開設。  
(一社)埼玉県相続サポートセンターの特別顧問に就任。  
座右の銘は「為せば成る」

# 編集後記

日光白根山の山小屋でお会いした観光協会の方から勧められてから5年、やっと10月に大内宿へ行ってまいりました。

大内宿は福島県南会津の山中にあり、茅葺き屋根の民家が50軒近く建ち並ぶ宿場町です。トタン屋根に改築した時期もあったそうですが、保存運動が進んだことで現在の街並みに戻っていったそうです。東日本大震災の影響により一時期は観光客が激減したものの、現在ではやっと震災前の3分の2位まで回復しています。

実際に訪れてみると、表通りでは地元の産物を販売していたり名物のねぎ蕎麦店が並び、両脇を水路が流れる大通りは観光客とお店の方々の呼び声で活気に溢れる中、裏手にはカフェを併設するお店が多くみられました。

移り変わる時代の中での町の方々の歴史の継承と復興にむけての努力もさることながら、観光客の中には外国人旅行者も何組かみられ、ゆっくりと日本の歴史や文化に触れる「コト消費」を楽しみたい訪日旅行客の需要喚起への取り組みも素晴らしいと思いました。

昭和から平成、さらに令和へと時代が変わるとともに、家族の在り方も変わってきています。超高齢社会にある現代は、相続の準備は財産の多寡によらず、どなたにとっても必要なものとなりました。今年から40年ぶりとなる改正相続法が段階的に施行され、来年には家族関係の変化を背景に「配偶者居住権」が新設されます。金融庁が公表した、公的年金以外に老後資金2,000万円が必要との報告書が話題を集めた「老後資金2,000万円問題」により、高齢期の資産形成や財産管理はさらに関心を集めています。

相続に限らず高齢期に対する漠然とした不安は、具体的な対策に考えを巡らせることで解消されるようです。弊社スタッフ一同、お悩みをうかがう際にはご家族それぞれの歴史や背景にも気を配りながらご相談にのらせていただきます。どうぞお気軽にご相談ください。

年末年始はご家族で顔を合わせる数少ない機会です。お手元に届いた「まどか」が、相続や高齢期の過ごし方をご家族で考え、想いを共有するきっかけになれば幸いです。



令和元年12月吉日

一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター

古丸 志保

## MAP



浦和駅西口より徒歩3分

## お問い合わせ

電話番号：048-711-9183

FAX番号：048-711-9151

受付時間：10時00分～18時00分  
(水曜定休)

※ご相談は土日祝日も受け付けて  
おります(要予約)

### 【面談場所】

浦和駅西口 徒歩3分  
エイパックス  
タワー浦和  
オフィス西館 307

ご来社の際は、事前にお電話にて  
ご一報くださいませ。

## 隔月開催 不動産・相続の無料相談会

埼玉県相続サポートセンターでは、隔月に「不動産・相続の無料相談会」を浦和コミュニティセンターにて開催しております。また、常時個別相談も承っております。

我が家は相続税の対象になるの？  
不動産の相続対策、何をしたらよいの？  
相続した不動産を売却・活用したい！

コーディネーターが、相続・不動産のお悩みに個別にお答え致します！

ここをつなぐ 想いをつなぐ  
円満相続情報マガジン  
「まどか」第10号

令和元年12月吉日 発行

著者 一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター  
発行責任者 代表理事 高田 茂  
編集責任者 古丸 志保  
発行所 一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター

〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂1-2-1  
エイパックスタワー浦和オフィス西館307  
TEL 048-711-9183  
FAX 048-711-9151



一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター