

暮らしとお金の 耳より情報誌

2021年秋号

中村太郎税理士事務所

東京都新宿区西新宿7-5-14井上ビル12号館301
TEL : 03-6302-0475 / FAX : 03-6302-0474

Topic

相続で空き家を取得後、7割弱が名義変更

相続によって空き家を取得した人のうち、相続登記（不動産の所有者が亡くなり、相続人に名義を移す登記）を行う人はどの程度いるのでしょうか。ここでは、2020年12月に国土交通省から発表された調査結果※に注目します。



17.8%は相続登記を行わず

調査結果によると、空き家の取得の経緯として、相続が過半数となる54.6%を占めました。その際、名義変更した割合が68.5%、新たに登記を行った割合が6.7%で、合わせて全体の4分の3となります（右グラフ参照）。

いずれも行っていない割合は17.8%で、その理由としては、「登記や名義変更をしなくても困らない」が46.0%と半数近くを占めました。他に、「手続きが煩わしい」が15.9%、「費用の負担感が大きい」が11.0%です。所有者の年齢が高くなるほど「登記や名義変更をしなくても困らない」との回答割合が高くなる傾向にあり、65歳以上では50%を超えています。

2021年4月28日に、相続登記が義務化されることが決まりました。実際の施行日はまだ決まっていますが、今後はきちんと相続登記を行うことが必要になります。

相続で空き家を取得した際の
登記または名義変更の有無
(%)

- 名義変更を行った
- 新たに登記を行った
- いずれも行っていない
- 不詳



国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」より作成

※国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」 2019年11月～2020年1月に空き家を所有する約12,000世帯を対象に実施。
https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000163.html

～2021年秋号 目次～

相続で空き家を取得後、7割弱が名義変更.....	1	建物の固定資産税評価額が下がらない？.....	6
配偶者居住権と相続税.....	2	老化と直結する“高温調理”を避け、健やかな毎日	
相続手続きの流れ.....	4	を！.....	8

配偶者居住権と相続税

配偶者居住権に相続税は課税されるのでしょうか。また、相続税を計算する上で、配偶者居住権はどのように評価するのでしょうか？

Question

2020 年 4 月 1 日より、主人が亡くなってもマイホームに住み続ける権利（いわゆる「配偶者居住権」）を相続できると聞いています。この配偶者居住権は相続税が課税されるのでしょうか？

課税される場合、どのように評価するのでしょうか？

Answer

配偶者居住権は、その配偶者居住権に付随する敷地利用権とともに、相続税の課税対象です。

相続税を計算する上での配偶者居住権は、居住建物の所有権部分の「配偶者居住権存続期間終了時の価額（将来価値）」を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価します。

配偶者居住権とは

配偶者居住権とは、被相続人の所有する建物に相続開始時点で配偶者が居住していた場合に、相続後も配偶者がそのままその建物に無償で住み続けることができる権利です。

配偶者は、遺産分割協議や遺言（相続又は遺贈、以下、相続等）によって、配偶者居住権を取得することができます。

配偶者居住権と相続税

配偶者居住権と敷地利用権

配偶者居住権は建物に住む権利ですが、その配偶者居住権を配偶者が相続等により取得した場合、その配偶者居住権に基づき使用する敷地の権利も付随して、配偶者が相続等により取得したものと考えられています。

この配偶者居住権に基づき使用する敷地の権利を、敷地利用権といいます。

税務上の取扱い

配偶者居住権も敷地利用権も相続税の課税対象となります。それぞれ定められた一定の評価方法により算定をして、相続財産として加算します。

なお、敷地利用権については、他の宅地と同様、「小規模宅地等の特例」の適用が可能です。

配偶者居住権は、民法改正により創設され、2020 年 4 月 1 日に施行されたものです。開始してまだ 1 年半程度しか経っていませんが、遺産分割における選択肢の一つとして必ず検討すべき権利といえるでしょう。



配偶者居住権の評価の考え方

国税庁から公表されている「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」について(情報)によれば、配偶者居住権の評価の考え方として、以下の記述があります。

居住建物の所有者は、配偶者居住権存続期間終了時に居住建物を自由に使用収益することができる状態に復帰することとなります。

この点に着目し、配偶者居住権の価額は、居住建物の所有権部分の「配偶者居住権存続期間終了時の価額(将来価値)」を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価します。

具体的には、次の手順で配偶者居住権の価額を求めることとしています。

① 配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を減価償却に類する方法を用いて計算する

② ①で計算した配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を法定利率による複利現価率を用いて現在価値に割り戻す(所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める)

③ 居住建物の時価から②で求めた価額を控除

配偶者居住権の評価方法

前記を踏まえた、配偶者居住権の価額は、次の算式により評価することとされています。

$$A - A \times \frac{B - \text{存続年数}}{B} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

A = 居住建物時価
B = 耐用年数 - 経過年数

この場合の居住建物時価とは、相続税法第 22 条に規定する時価を指すため、一般的には“相続税評価額”となります。そのため、一部賃貸用としている場合などは別途評価が必要となりますので、ご注意ください。

また、耐用年数、経過年数、存続年数については、それぞれ以下のとおりです。

耐用年数

耐用年数省令に定める住宅用の耐用年数を 1.5 倍したもの

経過年数

居住建物が建築された日(新築時)から配偶者居住権が設定された時までの年数

存続年数

配偶者居住権が存続する年数として政令で定める年数

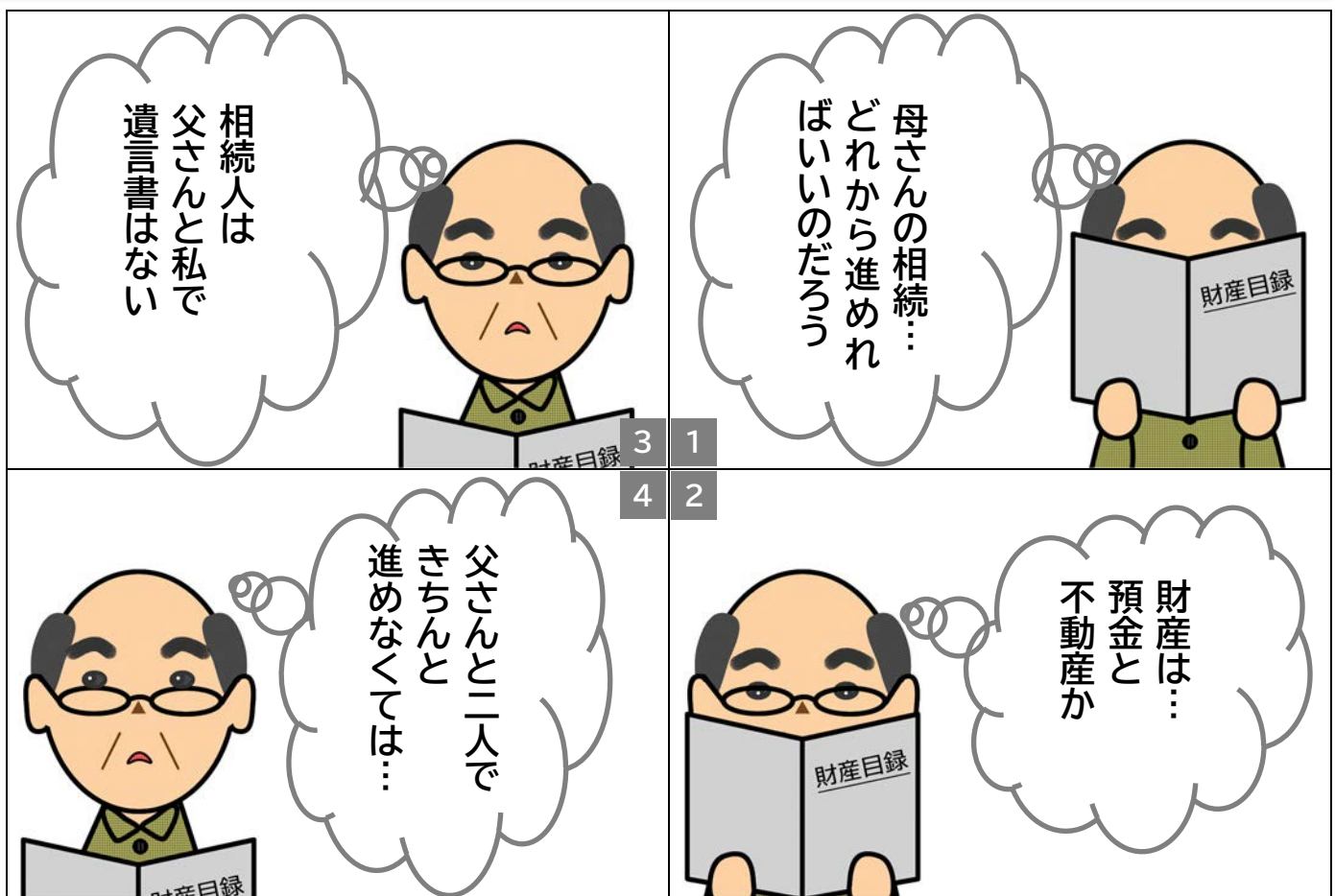
例. 存続期間が終身の場合は、配偶者居住権設定時の配偶者の平均余命

なお、配偶者居住権の実際の評価については、上記の他、様々な留意点があります。ご相談は、お気軽に当事務所までお問合せください。

<参考> 国税庁「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」について(情報)など

相続手続きの流れ

相続の手続きは、ご家族の状況・財産の内容・遺言の有無などによって異なります。ここでは、相続で一般的に必要な手続きの流れを、事例を用いてご案内します。



一般的な相続手続きの流れ

事例では、被相続人はお母様、相続人はお父様とご本人の 2 人。主な手続きをご紹介します。

1. 戸籍謄本等を取得し、法定相続人を確定させる（民法第 887・889・890 条）

戸籍謄本は、金融機関や法務局などの手続き先に対して、あなたとお父様が相続人であることを明らかにするために必要です。

2. 遺産の内容・評価額の調査を行う（民法第 915 条 2 項）

財産を引き継ぐか相続放棄をするかの判断や、相続人同士で遺産分割協議を行うためには、まず財産の内容の確認が必要です。預貯金通帳・郵便物・権利書等を頼りに、どこにどんな財産がどのくらいあるか特定していきます。相続税の申告が必要な場合には、預貯金や証券口座に預託する金融資産の残高証明書を取得し、不動産があれば固定資産税課税明細書や評価証明書等によりそれぞれの財産や数量等を把握しておくことも必要です。

3. （必要な場合）相続放棄・限定承認の手続きを行う

相続放棄・限定承認を選択する場合、相続開始を知った日の翌日から **3 ヶ月以内** に家庭裁判所で手続きを行う必要があります。

あなたとお父様がお母様の遺産を相続するのであれば、この手続きは必要ありません。

4. （必要な場合）準確定申告・納付を行う

お母様に一定額以上所得があれば、相続開始を知った日の翌日から **4 ヶ月以内** に準確定申告を行う必要があります。

5. 遺産分割協議を行う（民法第 907 条）

遺産分割の目安は法定相続分（民法第 900 条）ですが、相続人全員が納得すれば法定相続分とは異なる分割でも有効とされています。

6. 協議が成立したら遺産分割協議書を作成する

相続人全員で署名と実印を押印し、印鑑証明書を添付します。必ず作成しなければならないものではありませんが、後から協議内容に疑義が生じるのを防ぐためには、作成しておいた方が安心です。

また、不動産の相続登記や相続税の申告がある時など、手続きの内容によっては、遺産分割協議書が必要になる場合があります。

7. 名義変更・換価処分を行う

取引のあった金融機関や法務局に払い出しや名義変更をするために求められる書類を提出することで、実際に相続人への名義変更や換価処分が行われます。

1. の戸籍謄本、6. の遺産分割協議書と印鑑証明書の他にも、各手続先で手続き依頼書などを記入しなければならないケースが多いため、事前に確認しておくとい良いでしょう。

8. （必要な場合）相続税の申告・納付を行う

相続財産が一定額を超えるようであれば、相続開始を知った日の翌日から **10 ヶ月以内** に相続税の申告、納付手続きが必要になります。

財産によって評価の方法が異なり、特例が使用できれば税額を抑えられるケースもあります。

上記はあくまで一般的な手続きの流れであり、相続人の人数や財産の状況、遺言の有無、遺産分割協議が成立しない場合など、状況に応じてそれぞれ必要な手続きが異なります。



期限が設けられている手続きもあり、スムーズに手続きを行うことが重要です。お悩みの方は、お気軽に当事務所へご相談ください。

建物の固定資産税評価額が下がらない？

評価替えの年なのに、建物の固定資産税評価額が下がらないのはなぜでしょうか？ 評価額の算定方法と、令和 3 年度の動向について解説します。

評価額が同額？

令和 3 年度は、固定資産税評価額の評価替えの年度ですが、建物（鉄筋コンクリート造の賃貸マンション）の固定資産税評価額が下がっていません。建物は経年により価値が減少していくのに、なぜ固定資産税評価額が同額なのでしょう？

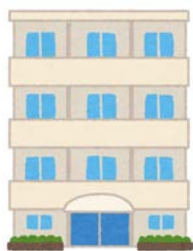
通常であれば、経年劣化等により固定資産税評価額が減少すべき建物ですが、令和 3 年度については、物価上昇を背景に建物の固定資産税評価額が据置きとなったものと考えられます。

建物の固定資産税評価額の算定方法

建物の固定資産税評価額は、屋根・外壁・内壁・天井・床・基礎・建具・設備などにつき、それぞれに使用されている材料の種類や数量を把握し、国が定めた固定資産評価基準に基づいて算出されています。

算式（従来分の家屋に係る固定資産税評価額）

$$\text{基準年度の前年度の再建築価格} \times \text{再建築費評点補正率} \times \text{経年減点補正率}$$



再建築価格

再度その場所にその建物を建てるとした場合に必要な建築費

再建築費評点補正率

基準年度と前回の基準年度との間に発生した物価変動の補正率

経年減点補正率

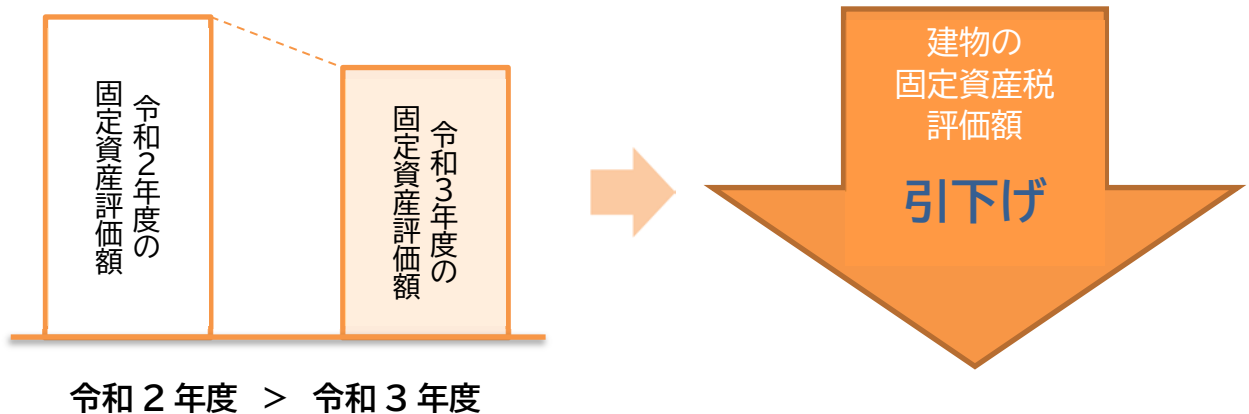
建築後の年数の経過によって生ずる建物の傷み具合による価値の減少を率で表したもの（初年度は 1 年間経過したものとします）

据置きとなるケース

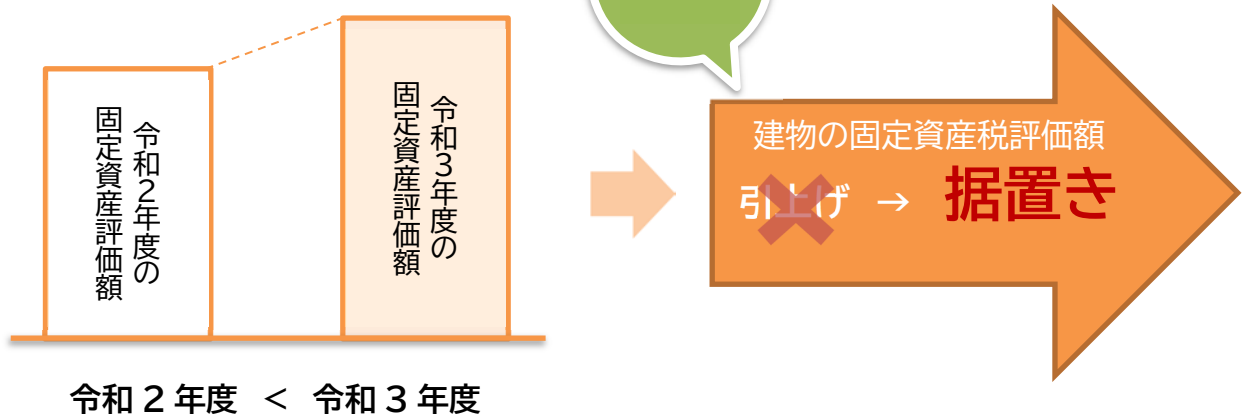
算定の結果、固定資産税評価額が前年度の額を下回った時は、建物の固定資産税評価額は引下げとなります（ケース①）。

一方、固定資産税評価額が前年度の額を上回った場合、算式では建物の固定資産税評価額は引上げとなりますが、措置が講じられて据置きとなります（ケース②）。

<ケース①>



<ケース②>



建築資材の高騰及び人手不足等による人件費の高騰により、近年、同等建物の建築物価は上昇しています。おそらく令和3年度は、措置により据置きになっているものと推測されます。

なお、令和2年1月2日から令和3年1月1日までの間に、増改築や一部取壊し、そのほか特別な事情があった場合は、新たに評価をし直している点にもご留意ください。

今後も現在の状況が続きますと、令和6年度の建物の価格も据置きとなる可能性があります。建物の収益力を高め、建物の実質的な価値を高めることを常に心掛けることが必要でしょう。

老化と直結する“高温調理”を避け、健やかな毎日を！

やり方によって健康にも不健康にもなるのが、日々の食習慣。同じ食材でも調理法一つで、身体によくない物質の量が変化します。今回は、高温調理の危険性について取り上げます。

高温調理が身体に悪いのはなぜ？

揚げたり、炒めたりする高温調理は、カロリーが高くなるだけでなく、最終糖化産物「AGE」を発生させます。AGE はたんぱく質と糖が結びついたもので、高温調理による化学反応で増えます。AGE は、血管に蓄積すると心筋梗塞や脳梗塞、骨に蓄積すると骨粗しょう症、目に蓄積すると白内障を引き起こす一因になります。また、AGE の一種には発ガン性物質「アクリルアミド」も含まれ、頻繁に摂ることでガン発生率が高まると考えられています。

AGE 等は加熱によって発生し、トンカツ、唐揚げ、ステーキ、焼き鳥などの高温調理した動物性脂肪食品は AGE が増加します。また、ポテトチップスやフライドポテトは、大量のアクリルアミドを含むことがわかっています。

AGE 等を増やさないためには、低温調理が決め手

AGE やアクリルアミドをなるべく体内に摂らないようにするためには、高温調理を避け、低温調理をするのがおすすめ。同じ食材でも、調理法が違うだけで AGE 量がかなり違ってきます。

生で食べられるものなら、そのまま食すことが最も AGE 量が少なく、茹でる→炒める→揚げるの順に AGE 量が多くなります。同じ食材を摂るなら、なるべく生食や低温調理をした方が健康的な食習慣といえます。

手軽にできる低温調理法

40～60 度以下で加熱調理する低温調理法は、たんぱく質が変性しないため栄養が壊れにくく、AGE の大量発生を抑えられます。温度管理ができる低温調理機も販売されていますが、本格的な調理機器がなくても低温調理は気軽にできます。

炊飯器の保温機能やオーブンの温度設定（40～60 度に設定）を利用することで、低温調理は可能（オーブンの場合、食材はアルミホイルに包む）

食材とたっぷりの水を入れた鍋を火にかけ、沸騰したら火を止めて蓋をし、冷めるまで待つことでも低温調理は可能



ただし、低温調理はやり方によって火が通らず、食中毒の心配もあるため、きちんと火が通っているか確認してから食べるようにしましょう。

たまにならコロケや天ぷらなどを食べるのもいいですが、高温調理ばかりにならないよう気をつけたいものですね。揚げ物を食べる時には、生野菜や酢の物と組み合わせるなど、食のバランスをとるのもおすすめ。AGE 量を意識した健康的な食生活にこだわってみませんか。