



2021年冬号

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

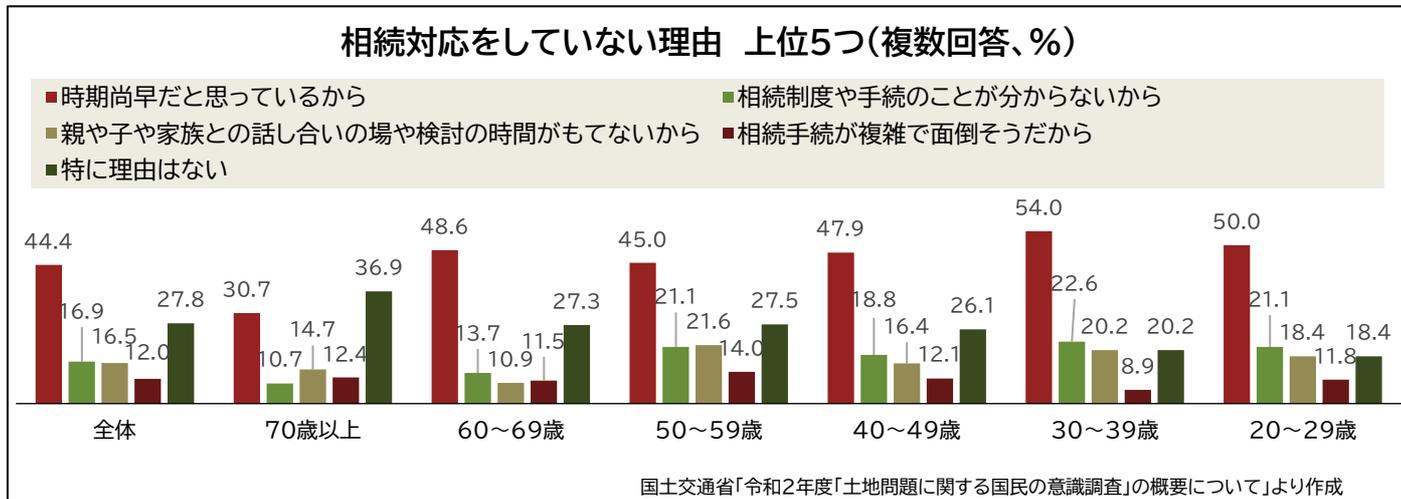
相続未対応、理由の1位は「時期尚早」

国土交通省の調査*によると、現在もしくは将来の土地や住宅の相続について、何らかの対応している割合は2割にも満たない一方で、何もしていない割合は6割近くに達しました。その理由をみてみましょう。



全体の1位と2位が、70代では2位と1位

回答者全体では、「時期尚早だと思っているから」の割合が最も高く、年代別でみたときの70歳以上を除いたすべての年代と共通しています。70歳以上では2位でした。また、回答者全体では2位となった「特に理由はない」は、70歳以上では1位です。70歳以上の相続対応をしていない理由が、全体の1位と2位と真逆である点が興味深いところです。



ご自身に関係する相続の心配ごとは、お気軽に当事務所までお問い合わせください。

*国土交通省 令和2年度「土地問題に関する国民の意識調査」の概要について <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001408334.pdf>
2021年6月発表。2020年12月に全国の20歳以上の者3,000人を対象に行われた調査。回収率は53.9%。

～2021年冬号 目次～

相続未対応、理由の1位は「時期尚早」.....	1	相続開始後に必要な手続き.....	4
借金をしてアパート建築 これは相続税対策になるの?.....	2	生命保険の内容を確認するには.....	6
		しつこい咳を鎮めるためにできること.....	8

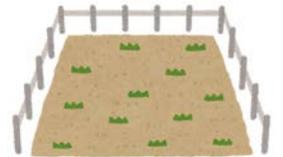
借金をしてアパート建築 これは相続税対策になるの？

所有しているものの使っていない土地などに、借金をしてアパート建築をすると、相続税対策になるといわれます。なぜなのか、その仕組みをみていきましょう。

Question

昔は家庭菜園として利用していたものの、現在は放置している土地があります。

先日、とある業者から、その土地の上にアパートを建てることを提案されました。そのような資金は手元にないのですが、ローンを組めば相続税対策になるそうです。本当でしょうか？



Answer

よく検討されることをお勧めします。

恐らく、

- 資産となる**アパートの相続税評価額**と、債務となる**借入金の相続税評価額**を比べて、アパートの相続税評価額が下がる
- 現在更地となっている土地をアパートの敷地とすることで、**土地の相続税評価額**が下がる

などの理由から、そのような話があったのかと推測されます。

しかし、アパートの相続税評価額と借入金の残額とのバランスは**相続発生時期によって変動**するため、相続対策になるとは言い切れません。仮に相続税が下がったとしても、そのアパートの収益性に問題があるような場合には、負の財産になり得ます。

アパートと借入金、土地の3つの相続税評価額を比較して検討することが重要です。以下に、それぞれの評価額の計算方法と、判断の際の着目点を解説します。

アパートの相続税評価額

アパートなど、貸家の用に供されている家屋の相続税評価額は、原則、以下の算式により計算します。

【貸家】

貸家の固定資産税評価額－(貸家の固定資産税評価額×借家権割合×賃貸割合)

借入金の相続税評価額

アパート建築をするために借り入れた金額は、相続開始日現在の借入金残額を債務として相続財産から控除します。

ローン残高



債務として「相続財産」から控除

土地の相続税評価額

次に土地の評価についてです。アパート用の敷地である場合、宅地の貸家建付地として、原則、以下の算式により評価額を計算します。

【貸家建付地】

自用地評価額 - (自用地評価額 × 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

事例検証

【アパート(貸家)】

- 固定資産税評価額 5,000万円
- 借家権割合 30%
- 賃貸割合 100%(満室)

【借入金】

- 相続開始日現在の残高 7,000万円

【アパート用の敷地】

- 自用地評価額 1億円
- 借地権割合 80%
- 借家権割合 30%

この場合の相続税評価額は、それぞれ以下となります。

○資産

【アパート(貸家)】

$5,000 \text{万円} - (5,000 \text{万円} \times 30\% \times 100\%) = 3,500 \text{万円}$

【アパート用の敷地(貸家建付地)】

$1 \text{億円} - (1 \text{億円} \times 80\% \times 30\% \times 100\%) = 7,600 \text{万円}$

○債務

【借入金】 7,000万円

よって、 $(3,500 \text{万円} + 7,600 \text{万円} - 7,000 \text{万円}) = 4,100 \text{万円}$ が相続財産の額となります。

また、仮にアパート用の敷地が、小規模宅地等の特例を適用できる貸付事業用宅地等に該当し、すべて適用できた場合には、3,800万円 $(7,600 \text{万円} \times 50\%)$ をさらに減額することができます。

他方、何もしなければ、宅地の自用地評価額 1億円が相続税評価額となるため、その差は歴然です。

このように、相続税額の軽減という視点では確かに得です。しかし一方で、相続人が今後借金 7,000万円を返済していかなければならない、という点に着目をした場合、この借金を完済できる収益性がそのアパートにあるのか、をよく考えなければなりません。

アパートは、建築年数や立地などによって、入居者が立ち退いた後、なかなか次の入居者が決まらないケースもあります。収益性の検討とともに、経年劣化による修繕費の発生などの維持管理費も考慮する必要があります。

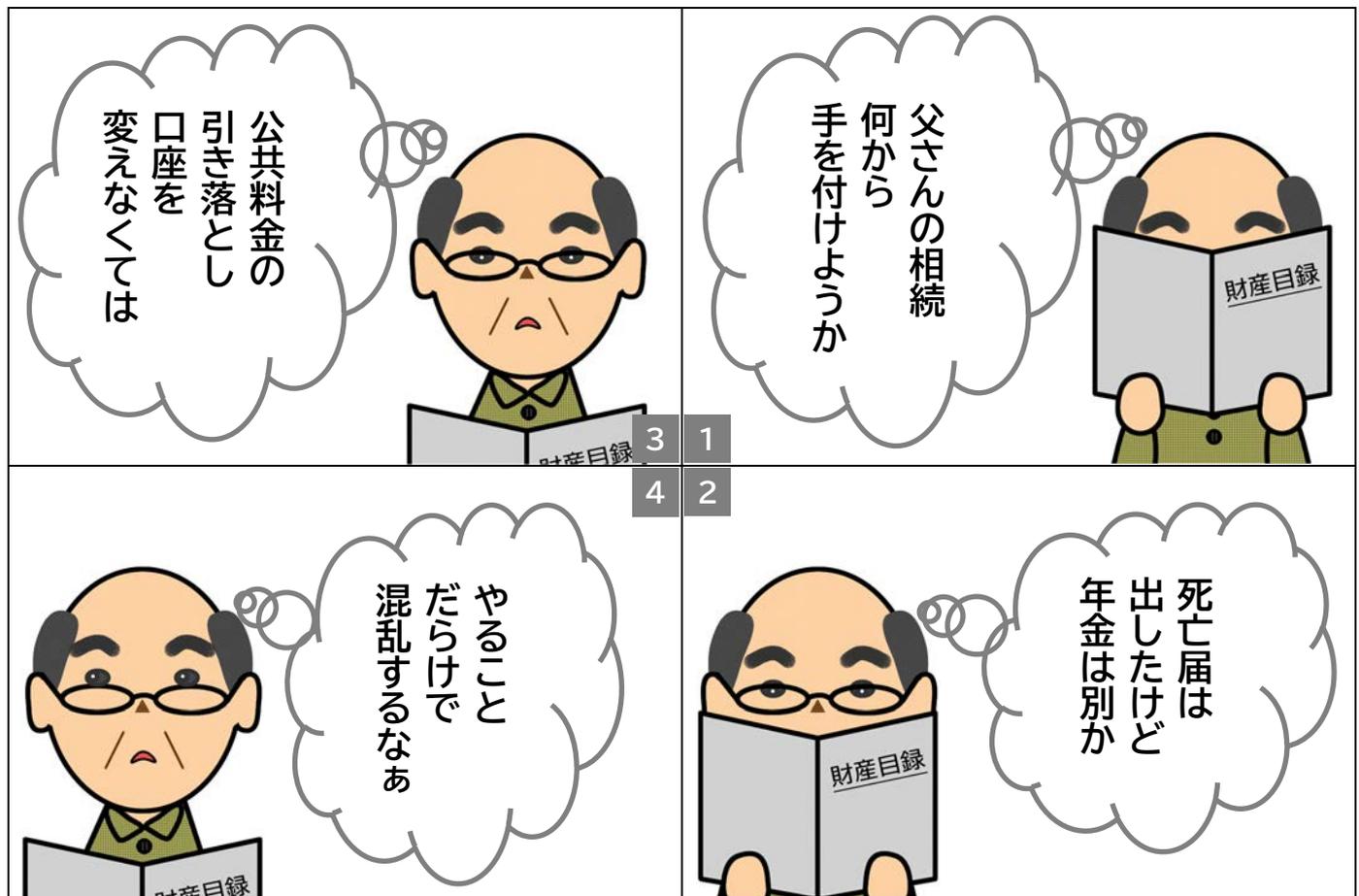


今回は減税効果を分かりやすく表現するため、相続税額が大きく軽減する事例をご紹介しました。対象となる資産の固定資産税評価額や自用地評価額、借入金残高は、相続開始がいつになるのかによって数値が変動しますし、本当に減税になるのか、それがどの程度になるのかも異なります。

相続開始日のタイミングを図ることはできません。目先の相続税対策だけに囚われることなく、総合的に考えることが肝要です。借金をしてまでアパート建築をすべきかどうか、慎重に検討されるとよいでしょう。

相続開始後に必要な手続き

家族が亡くなったときは、葬儀が終わった後も手続きだらけ。何からどう手を付けたらよいのやら……。今回は相談事例を通じて、相続開始後に行う一般的な手続きをご紹介します。



一般的な相続のケースでチェック

次の事例をもとに、相続に伴って発生する事務手続きについてご紹介します。

【事例】

先日、主人(89歳)が亡くなりました。葬儀は終わりましたが、他にどのような手続きが必要になるのでしょうか。

私たちは年金生活をしており、子は2人いますが独立しています。住まいは持ち家で、その他若干の預金があります。

役所での手続き

死亡届は、死亡の事実を知った日から7日以内に、住所地の市区町村役場に提出します(戸籍法第86条1項)。

この他にも市区町村役場では、次の手続きを行います。

- 健康保険被保険者証・障がい者手帳・印鑑登録手帳等の返納
- 葬祭費の請求
- 健康保険料や介護保険料等の精算 など

このとき、その場で現金を収めたり、受け取ったりすることはありません。

年金事務所での手続き

受給していた年金の種類によっても異なりますが、基本的にはご主人が受給していた年金を止める手続きと、未支給の年金をもらう手続きなどを、年金事務所にて行います。

奥さまが遺族年金を受け取るための手続きも行った方がよい場合もあります。併せて確認するとよいでしょう。



公共料金の引き落とし口座の変更

ご主人の銀行口座は、相続手続きを行い、解約する必要があります。場合によっては、相続人が解約の手続きをする前に、口座が凍結されているケースもあります。支払うべきものが支払われない状態を回避するため、現在ご主人名義の銀行口座から引き落とされているものがないか確認しましょう。

特に、公共料金（電話、水道、電気、ガスなど）が引き落とされている場合は、それらの引き落とし口座の変更手続きを早急にしましょう。

変更には数ヶ月かかる場合もあります。手続きが完了するまでの間にご主人の口座が凍結されてしまった場合は、ご自宅に払込用紙が届きます。そちらにて、支払いをお済ませください。

生命保険会社への保険金請求

ご主人を被保険者として生命保険を契約していた場合には、保険金受取人が保険金の請求を行います。その際、ご主人や受取人の方の戸籍・住民票などの原本の提出を求められる場合があります。

請求する生命保険会社に確認の上、役所での手続きの際に、必要通数分を取得しておくことをお勧めします。

その他の手続き

この他、次のような手続きが必要な場合があります。

- 火災保険・地震保険の名義変更
- 自動車の名義変更
- 自動車保険の名義変更
- 携帯電話の解約
- クレジットカードの解約
- 土地建物の名義変更
- 農地法・森林法の届出
- 預貯金の解約又は名義変更
- 準確定申告
- 相続税申告 など

今回ご紹介した手続きは、一般的に必要なものです。ご家族の状況・財産の内容・遺言の有無などによって、必要な手続きは異なります。

「相続手続き」というと、遺産分割などを思い浮かべる方もいらっしゃると思いますが、遺産分割を行う前にしなければならない事務手続きが存在します。手続きを行うために必要な書類に記入したりあるいは取り寄せたりなど、面倒な作業も多く後回しにされがちですが、どれも大切な手続きです。漏れのないように、早めにお済ませいただくとよいでしょう。

生命保険の内容を確認するには

家族構成の変化や就職、開業など、人生の節目で見直したいものの1つに保険契約があります。契約しているご自身やご家族の生命保険の内容を確認する方法とポイントを解説します。

保険会社からもらった資料 どれをみればよい？

【相談内容】

父の体調が悪化し、家族で今後のことを話し合うようになりました。その流れで父の財産についても整理しています。生命保険関係の書類がさまざまあり、どれをみればよいのか分かりません。内容を確認するポイントを教えてください。

【ワンポイントアドバイス】

生命保険の内容を確認するための資料として、契約する際に受領する「保険証券」、契約後に保険会社から年1回届く「ご契約内容のお知らせ」などがあります。これらをもとに生命保険の内容を確認することになります。



保険証券の確認だけで十分？

生命保険の契約内容は、基本的に「保険証券」に記載されています。この「保険証券」は、契約が成立した後、保険会社から契約者に送付される書類です。この「保険証券」以外にも、契約後、保険会社から年1回届く「ご契約内容のお知らせ」でも、おおよその内容を確認することができます。

最近では、契約の途中で解約や内容を変更した際、保険証券を提出せずに手続きが完了することもあり、手元の保険証券だけでは最新の内容が確認できない場合もありますので、「ご契約内容のお知らせ」と併せて確認しておくといよいでしょう。

書かれている用語の意味を抑えておこう

最近では複雑な保険契約も多く、「保険証券」や「ご契約内容のお知らせ」の書面から契約内容を正確に理解するには、書かれている用語の意味を抑えておく必要があります。

主な用語とその意味を次のページで一覧にしました。参考になさってください。



人に関すること

用語	意味
契約者	契約内容の変更などの権利と保険料支払いの義務を負う人 ※実際の保険料負担者とは一致しないこともあります
被保険者	保険の対象となっている人
受取人	契約者が指定した保険金、給付金、年金などを受け取る人

保険の種類に関すること

用語	意味
主契約の保険種類	保険契約のベース(本体)となる部分 例) 定期保険、養老保険、個人年金保険、医療保険、子ども保険など
特約の保険種類	主契約に加えて保障を充足させるために付加した契約 例) 定期保険特約、災害割増特約、傷害特約、入院特約、通院特約、がん診断給付特約など

金額や期間に関すること

用語	意味
保険金	被保険者が契約で定められた支払事由(死亡・満期など)に該当したときに受け取ることができるお金 例) 死亡保険金、特定疾病保険金、満期保険金など
給付金	被保険者の入院などで受け取ることができるお金 例) 入院給付金、手術給付金など
保険料	契約者が契約を継続するために保険会社に払い込むお金
保険料払込期間	保険料を払い込む期間
保険料の払込方法	保険料を払い込む回数と払い込む経路 例) 月払、半年払、年払、一時払、前納、預金口座振替、クレジットカード、勤務先の団体扱い
保険期間	保障が続く期間(保障が終了する日)

しつこい咳を鎮めるためにできること

風邪や感染症が流行ると気になるのが咳。咳の種類や原因はさまざまで、対処法も変わってきます。今回は、咳の正体を探りながら、どんなことに気を付けるといいのか、ご紹介します。

どうして咳は出るの？

咳とは、空気中のちりや細菌などを吸い込んだときに、肺や気管などの呼吸器に侵入することを防ぐために出るもの。咳をガマンしたり、放っておいたりするのは危険な行為です。ガマンすると、タンが溜まって余計に病気が悪化したり、長引いてしつこい咳になったりすることも。咳は体力を消耗させるため、早めに治療を始めることが大切です。

咳は、その仕方や音などから、大きく2つに分類することができます。ひとつは「湿性咳嗽（しっせいがいそう）」。これは、タンが出て、ゴホゴホといった音がする咳で、気道から増加した分泌液を鼻水やタンなどで外に出そうとしている状態です。鼻や喉の炎症が原因と考えられます。もうひとつは「乾性咳嗽（かんせいがいそう）」。コンコンという音がする乾いた咳で、肺や気管などの炎症によって起こります。

咳は、出ている期間でも分類することができます。感染症からなる咳は比較的短めで、アレルギーや体質などで出る咳は長引く傾向があります。



3週間未満の咳は……	<small>きゅうせいがいそう</small> 急性咳嗽 風邪やインフルエンザといった感染症が原因と考えられます。
3～8週間未満の咳は……	<small>せんえんせいがいそう</small> 遷延性咳嗽 原因は特定できないものの、長引く咳を指します。
8週間以上続く咳は……	<small>まんせいがいそう</small> 慢性咳嗽 咳喘息、アトピー咳嗽、胃食道逆流症などが心配されます。

咳を予防するための生活習慣とは？

つらい咳が出ないように、予防することから始めてみましょう。

● マスクを着用する	マスクを着用し、細菌の侵入を防ぐようにします。ただし、マスクの素材にアレルギー原因がある場合は、咳の出にくい素材を選ぶ必要があります。
● 常に喉をうるおす	水分をマメに補給したり、飴をなめたりして、喉をうるおすようにします。部屋の空気も加湿して、喉の乾燥を防ぐことが大切です。
● 刺激物を避ける	辛いものやお酒、タバコなど、刺激のあるものは喉の大敵です。なるべく避けるようにして、喉の調子を整えましょう。
● 部屋を掃除する	ほこりやダニ、カビなどは、咳の原因となります。こまめな掃除を心がけ、部屋をキレイに保つようにしましょう。
● こまめにうがいをする	喉に付着した雑菌を洗い流すことで、咳を出にくくしましょう。うがいは、最初に口の中の汚れをはきだした後、喉をガラガラと洗浄する順番で行います。

咳を鎮めるには、その原因を探ること。風邪などの菌によるものなのか、アレルギー性なのか、原因と考えられるものをひとつずつやめ、様子をみながら原因を突き止め、改善を目指しましょう。その間にも必要に応じて専門医にご相談ください。