



2017年秋号

上原会計事務所・株式会社創明経営

長野県松本市島立1095番地1デザインセンタービル2F
TEL : 0263-88-2514 / FAX : 0263-88-2516

Topic

相続登記はお済みですか？

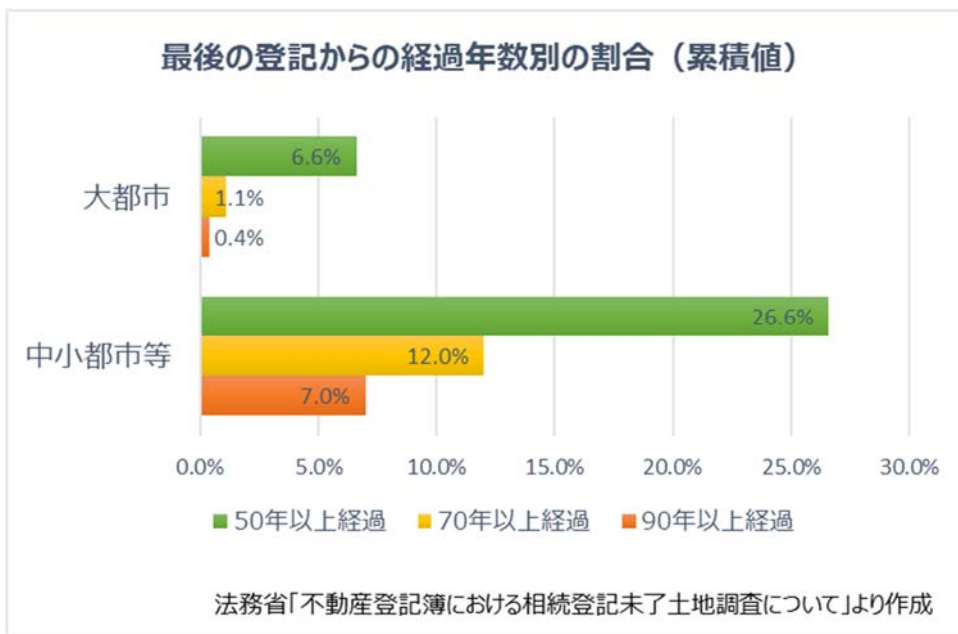
今年6月、法務省は「相続登記が済んでいないおそれのある土地」に関する調査結果※を公表しました。最後の所有権登記から長期間が経過している土地は、相続登記が行われず放置されてしまっている可能性が考えられます。



中小都市・中山間地域では、4分の1が50年間変更なし

調査対象土地の状況を、大都市と中小都市・中山間地域（以下、中小都市等）の別に、右にまとめました。最後に登記が行われてから50年以上経過している割合は、中小都市等では大都市の4倍程度です。70年以上経過しているものも12.0%と、1割を超えています。

土地は主要な相続財産。取得される方も少なくありません。相続登記をしておかないと、第三者にその土地が自分のものであることを主張できません。後々問題が生じないよう、相続登記はきちんと行っておきたいものです。



※法務省「不動産登記簿における相続登記未了土地調査」

全国10ヶ所の地区（調査対象数約10万筆）で、相続登記が未了となっているおそれのある土地を調査。対象は自然人名義の所有権118,346（大都市：24,360、中小都市・中山間地域：93,986）。http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00291.html

～2017年秋号 目次～

相続登記はお済みですか？.....	1	未分割の不動産、単独で売却できる？.....	6
親の援助で住宅建築、贈与の問題は？.....	2	環境ホルモンから身体を守る.....	8
「法定相続情報証明制度」が始まりました.....	4		

親の援助で住宅建築、贈与の問題は？

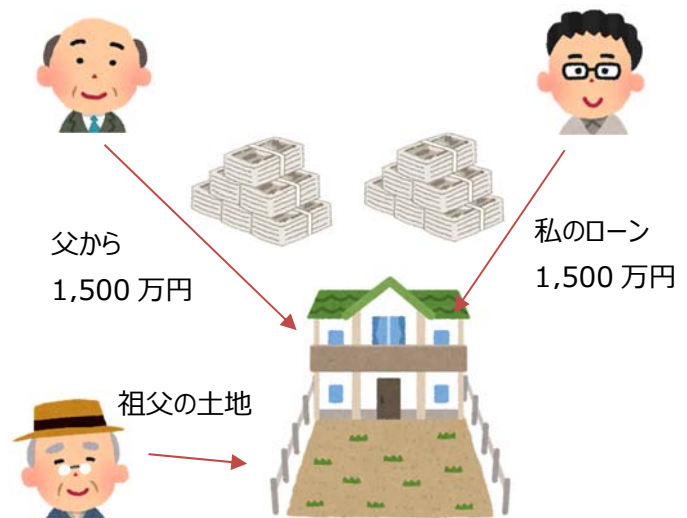
親の一部援助で住宅を建築した場合、この援助部分はどうに取扱われるでしょうか。税負担を軽減できる住宅取得等資金の贈与税の非課税制度をご案内します。

Question

祖父が所有する空き地に、マイホームを建築しようと思っています。

建築資金のうち、半分の1,500万円は父が援助してくれます。残り1,500万円は、私が住宅ローンを組む予定です。

父が援助してくれた部分は、どのように取扱われますか？また、土地についてはどのようにすればよいのでしょうか？



Answer

資金拠出と登記名義を同等にしないと、贈与の問題が生じます。

土地については、おじい様が住宅ローンの抵当権設定に承諾くだされば、土地はおじい様名義のまま、その上にあなた名義で家屋を建築することが可能です。

何もしなければ、半分はお父様名義に

お父様が援助してくださる1,500万円の部分については、特段の手続きを取らなければ、新築する建物の1,500万円相当(=1/2)をお父様の名義にて登記することになります。資金の拠出額に応じた持分で登記をしないと、「贈与」という問題が生じるからです。

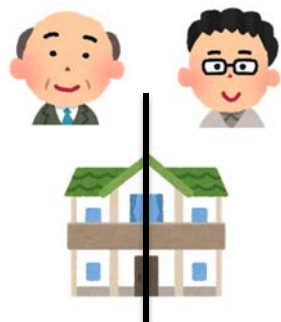
<ケース①>

家屋持分

父 1/2

子 1/2

⇒贈与税課税関係なし



<ケース②>

家屋持分

父 0

子 1/1

⇒父から子(20歳以上)へ

現金1,500万円贈与



【暦年課税】

子の贈与税額(特例税率使用)

= (1,500万円 - 110万円) × 40% - 190万円 = **366万円**

しかし一定の住宅を取得するための資金の贈与であれば、一定額までは非課税で贈与を受けることができ、この制度を利用すれば資金拠出と登記名義を同等にしなくても、贈与税の負担を軽減することができます。

住宅取得等資金の贈与税の非課税制

では、具体的な制度内容をご紹介します。

➤ 贈与者

父、母、祖父、祖母など（直系尊属）

➤ 受贈者

贈与年の1月1日において20歳以上である子、孫で、その年の合計所得金額が2,000万円以下、かつ、原則として過去に当該制度の適用を受けたことがない者

※合計所得金額とは、事業所得、不動産所得、利子所得、給与所得、総合課税の配当所得・短期譲渡所得及び雑所得などの合計額。

➤ 贈与財産

受贈者の自宅の購入、建築又は増改築に充てるための資金。

※その全額を、贈与の翌年3月15日までに住宅に充当。翌年3月15日までにその居宅に居住又はその後速やかに居住する予定。

➤ 非課税限度額

購入、建築等の契約日	消費税8%の契約 又は個人間売買	
	省エネ等住宅	左記以外
H28.1.1~H31.3.31	1,200万円	700万円
H31.4.1~H32.3.31		
H32.4.1~H33.3.31	1,000万円	500万円
H33.4.1~H33.12.31	800万円	300万円

※省エネ等住宅とは、省エネ等基準を満たしている家屋であることにつき、一定の証明がなされる家屋。

- **新築・取得又は増改築する家屋等の要件**
 - ・ 登記床面積が50㎡以上240㎡以下で、その1/2を受贈者の居住の用に供する
 - ・ 建築後使用されたことのない住宅用家屋
 - ・ 建築後使用されたことのある住宅用家屋で、築20年（耐火建築物は25年）以内
 - ・ 耐震基準に適合することにつき所定の証明がされたもの、もしくは贈与を受けた翌年3月15日までに改修により耐震基準に適合することの所定の証明がされたもの

➤ 適用手続き

贈与税の申告期限内（贈与の翌年2月1日～3月15日）に、贈与税の申告書に特例の適用を受ける旨の記載及び添付書類を添付して提出。

※期限内申告書提出の場合に限り、適用可。

➤ その他

- ・ 暦年課税の場合には基礎控除（110万円）、相続時精算課税制度の場合には特別控除（2,500万円）と併用可能
- ・ 相続開始前3年内贈与の加算の適用なし

同制度の適用を受けた場合は、事例のケースでは次のようになります。

<ケース③>

平成29年贈与、省エネ等住宅に該当

家屋持分

父0

子1/1



⇒父から子へ現金1,500万円贈与

【暦年課税】

子の贈与税額 = (1,500万円 - 1,200万円 - 110万円) × 10% = **19万円**

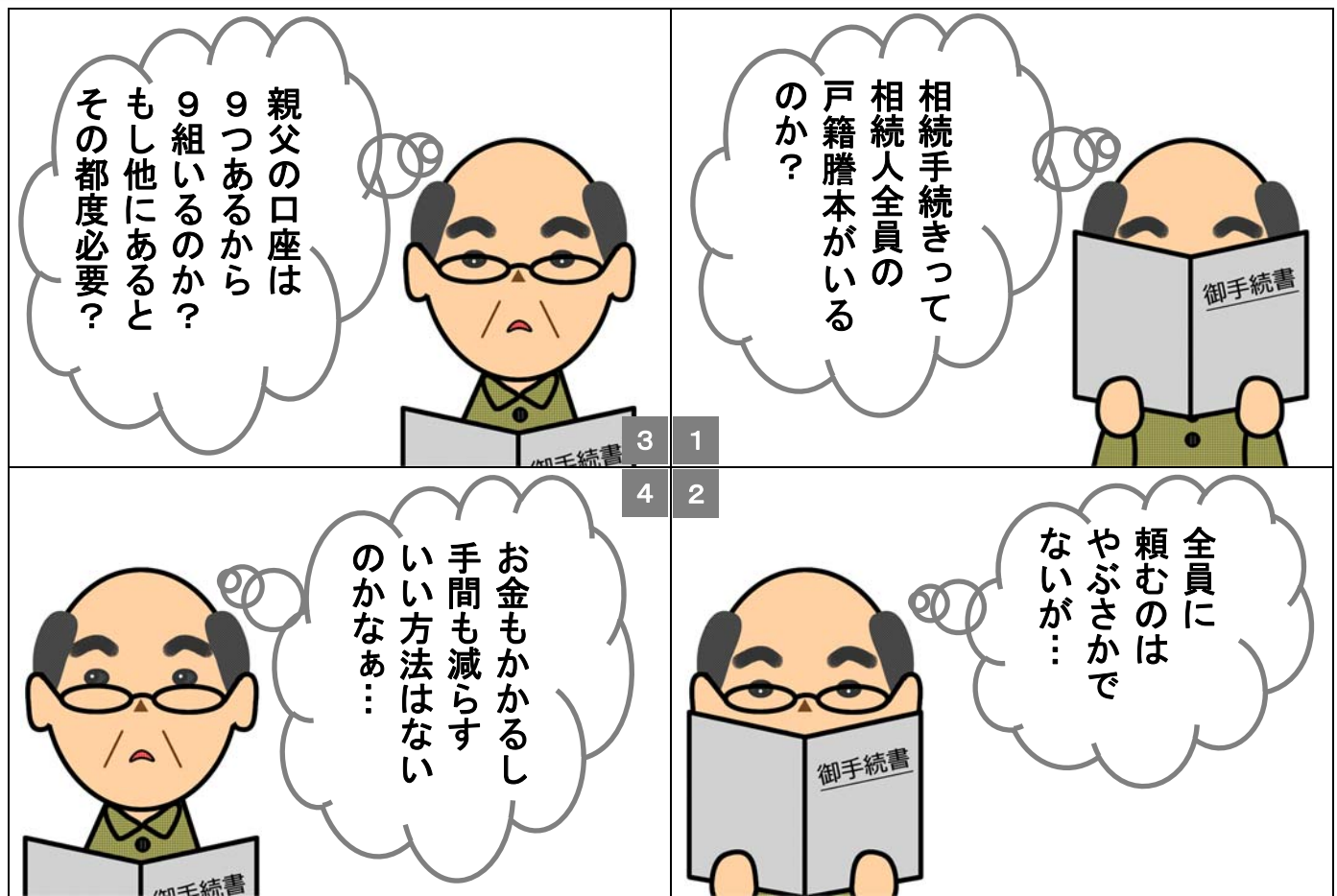
まとめ

- ✓ 不動産購入等にあたっては、資金の拠出割合に応じて、持分を登記しましょう。
- ✓ 住宅取得等資金の贈与税の非課税特例を適用するには、期限内申告書の提出が必要です。
- ✓ 住宅取得等資金の贈与税の非課税額については、3年内加算の適用を受けません。

<根拠条文> 租税特別措置法第70条の2

「法定相続情報証明制度」が始まりました

5月から、相続手続きに関して、新しい制度がスタートしています。相続手続きが楽になると聞きますが、どのような制度なのでしょう。



相続情報が1枚の証明書に

平成29年5月29日から「法定相続情報証明制度」がスタートしました。

この制度は、相続関係が記載された「法定相続情報一覧図」と相続人全員の現在の戸籍、被相続人の出生から死亡までの戸籍等の必要書類を法務局に提出すると、法務局が法定相続情報を認証文付きの1枚の証明書にして発行する制度です。

証明書は相続手続きに使えます

証明書を取得した場合は、その後の相続手続きに利用できます。

相続手続きでは、被相続人の戸除籍謄本や相続人全員分の戸籍謄本等の束を、各機関で

その都度提出しなければならず、被相続人が所有していた不動産が複数の法務局の管轄に所在していたり、数多くの金融機関に口座を有していたりする場合、全ての法務局・金融機関にこの戸除籍謄本の束を持参して手続きを行うこととなります。このため、戸除籍謄本の束を何セットも準備する必要があり、相続人の費用負担も相当となります。

新制度の登場で、謄本等を提出する代わりに、この証明書を提出することで、各種の相続手続きができるようになりました。書類の束から解放され、手続きも楽になります。

※官庁や金融機関によって対応が異なる場合がありますので、事前にご確認ください。

利用できるのは誰？

この制度を利用できるのは、被相続人の相続人です。手続きは法務局で行いますが、被相続人名義の不動産がない場合、例えば遺産が銀行預金のみの場合等にも利用できます。

法務局への申出は、被相続人の相続人が行いますが、専門家等を代理人として証明書を取得することも可能です。

代理人になれる人

- ① 法定代理人
- ② 民法上の親族
- ③ 資格者代理人

資格者代理人は、弁護士・司法書士・土地家屋調査士・税理士・社会保険労務士・弁理士・海事代理士・行政書士に限られます。

どこの法務局に行けばよい？

証明書を発行できるのは、次の地を管轄する法務局です。なお、申出は、郵送で行うこともできます。

- ① 被相続人の本籍地
- ② 被相続人の最後の住所地
- ③ 法定相続情報証明制度の利用の申出をした相続人の住所地
- ④ 被相続人名義の不動産の所在地

その他の注意事項

- ✓ 証明書は、必要な通数を取得することができます。
- ✓ 法定相続情報一覧図の保管期間中（5 年間）は、証明書の再交付を受けることができます。但し、再交付の申出は、当初の申出人に限られます。
- ✓ 日本国籍を有しない等の理由で、被相続人や相続人の戸除籍謄抄本が添付できない場合には、この制度を利用することはできません。
- ✓ 証明書の発行後に、被相続人の死亡時点に遡って相続人の範囲に変更があった場合には、当初の申出人は、再度、申出を行うことができます。

【法定相続情報一覧図の記載例】

被相続人 毘沙門 甲吉 法定相続情報

最後の住所 埼玉県〇市〇町〇番地
 出生 大正 10 年 6 月 30 日
 死亡 平成 29 年 8 月 3 日
 (被相続人)
 毘沙門 甲吉

住所 長野県〇市〇町〇番地
 出生 昭和 18 年 5 月 18 日
 (子)

毘沙門 丙太郎

住所 熊本県〇市〇町〇番地
 出生 昭和 21 年 12 月 12 日
 (子)

恵比寿 丁子

住所 北海道〇市〇町〇番地
 出生 昭和 25 年 7 月 5 日
 (子)

布袋 戊子

住所 埼玉県〇市〇町〇番地
 出生 大正 13 年 3 月 10 日
 (配偶者)
 毘沙門 乙子

作成日：平成 29 年 8 月 31 日
 作成者：税理士 大黒 福助
 (事務所：長野県〇市〇町〇番地)

相続人の住所は
任意記載

作成者が記名・押印

最後の住所
は、添付する
住民票の除
票等で確認
します。



未分割の不動産、単独で売却できる？

相続財産である不動産を売却する場合、相続人のうちの一人が売却手続きを行うことはよくあります。遺産分割協議が整っていない土地についても、一人の相続人が単独で売却手続きを進めていくことはできるのでしょうか。事例で考えてみましょう。

遠方に弟がいる甲さんの場合

甲さんは、親が亡くなり、親が住んでいた実家（土地、建物）をどうするか、弟の乙さんと相談しています。相続人は甲さんと乙さんの2人。それぞれ持家があるため、実家は売却したいと思っています。

甲さんは実家の近くに住んでいます。乙さんは遠方に住んでいます。実家の売却に関する手続きは甲さんが行う方向で検討中ですが、果たして甲さんだけで手続きをすることはできるのでしょうか。なお、遺産分割協議は整っておらず（未分割）、相続登記もしていません。



未分割の不動産は“共有”して相続することに

未分割の場合、その相続財産である土地、建物（以下、不動産）は民法上の法定相続分で共有して相続していることとなります。今回のケースは、相続人が亡くなった人（被相続人）の子2人であるため、当該不動産の持分は、それぞれ2分の1となります。

このように不動産を共有しているとき、不動産の売却手続きは、所有者全員が共同で進めなければなりません。共有者の一人に手続きを委任することも可能ですが、この場合にも、不動産の売却を依頼する不動産業者や、登記を依頼する司法書士から委任した共有者の本人確認を受けることとなります。よって、手続きを委任した場合でも、委任状には実印を押印しますので、印鑑証明書や住民票など本人確認のための公的書類の提出は必要です。

未分割の不動産を売却するための手続き

未分割の不動産を売却するための主な手続きは、次のとおりです。

不動産業者と 媒介契約の締結

- 本人確認が必要となります。不動産業者は、戸籍等で依頼者が相続人であることを確認した上で販売します。

不動産の 売買契約の締結

- 購入者が見つかったら、不動産の売買契約の締結を行います。この時、相続登記が未了の場合には、売買契約書に特約を記載※します。

売買代金受領と 不動産の引渡し

- 本人確認と公的書類の提出が必要です。
- 未分割の場合は、不動産引渡時までに売主は相続登記（共有名義での登記）を完了させ、買主に不動産を引き渡します。

※特約の記載例

売主はその責任と負担において、本物件引渡日までに、本物件について、売主名義に相続登記を完了させ、買主に引渡すものとする。
万一、残代金支払日までに売主名義への相続登記が完了しない場合、本契約は白紙解除となる。

売却することが決まっている場合には

不動産を売却することや、遺産を引き継ぐ割合が決まっている場合は、相続人の代表者が売却予定の不動産を取得して売却手続きを行い、不動産を取得する代償として、不動産を売却した金額から経費を差し引いた金額の一部（遺産を引き継ぐ割合）を、不動産を取得しない相続人に支払うこと（代償分割といいます）もできます。

代償分割を行う場合は、遺産分割協議書へ代償分割を選択し、不動産売却後の現金の一部を他の相続人に支払う旨を記載することが必要です。この記載のない場合、代償金が贈与と受け取られ、贈与税が課税される可能性がありますので注意が必要です。



環境ホルモンから身体を守る

環境ホルモンをご存じですか？私達の身近にある物質であり、さまざまな健康被害を及ぼすとされています。今回は、目にみえない環境ホルモンの正体を解き明かしていきます。

環境ホルモンとは？

環境ホルモンは「外因性内分泌かく乱物質」と呼ばれる化学物質の総称で、1980年頃から世界各地で異変が報告され、研究が始まりました。生物のホルモンの働きを狂わせ、アレルギー、鬱、知能低下、注意力欠如、生殖異常、悪性腫瘍の増加等の障害を引き起こすとされています。

環境ホルモンは身近な存在

環境ホルモンは、食品添加物、防腐剤、農薬、殺菌剤等、多くのものに含まれています。さらに、プラスチック容器やラップ、ペットボトルなど、私達が口にするものにも含まれているため、注意が必要です。



暮らしの中でできる環境ホルモン対策

環境ホルモンを全て排除するのは難しくても、少しでも触れる機会を少なくすることは可能です。今の暮らしに取り入れやすい方法についてご紹介します。

生活：

殺虫剤や洗剤など、化学物質を主体にした商品を減らしていきましょう。

化学物質を減らす

なるべく天然に近い素材で作られた製品を選んだり、洗剤などは自分で作ってみるのもおすすめです。クエン酸をぬるま湯でとかした「クエン酸水」はアルカリ性の汚れ（水垢、石鹼カス、トイレなど）のお掃除に、重曹をぬるま湯でとかした「重曹水」はシンクやコンロなどのガンコな汚れを落とすのに適しています。どちらも環境ホルモンとは無縁で、安全に使うことができます。香りがなくてさみしいという方は、天然のアロマオイルを数滴まぜるとオリジナルの天然洗剤になります。

食事：

プラ製品を減らす

キッチンからプラスチック製品をできるだけ減らすことが大切です。例えば、調味料はビンに入っているものを購入したり、プラスチックのお弁当箱はステンレス製やガラス容器にしたり、お皿にラップをする時には別のお皿や鍋の蓋で代用したり。ペットボトルではなく、マイボトル（ステンレス製）を携帯するのもいいですね。

特に傷ついたプラスチック容器からは化学物質が出やすいとされているので、古くなっているものは食用以外に使った方が良さそうです。どれもささやかな行動ですが、積み重なれば健康被害から身体を守ることに繋がります。

一見、面倒に見える環境ホルモン対策。けれど、ご自分やご家族の身体を慈しむ生活は、実際にやってみると快適で心地よいものです。特に小さなお子さん、お孫さんがいらっしゃる方は、環境ホルモンから身体を守る生活習慣について、今から伝えてあげたいものですね。