

西坂税理士事務所だより

発行人 税理士 西坂 竹 美

事務所 熊本市東区沼山津1-9-21

〒861-2102 TEL (096) 214-7101

FAX (096) 214-7102

ヒント

成功体験

プロ野球解説者の工藤公康氏はリーグ優勝14度、日本一11度、監督でも日本シリーズを5度制覇した名将です。監督時代に常に選手に伝えてきたことは「うまくいったとしても、気を抜かずに来年以降も同じように続け、3年は我慢なさい」です。押し付けはしません。私の指導はきっかけに過ぎないので、最後は選手本人の判断で、自分で考え行動するようになることが重要です。やればできる。成功体験が積み重なって、もっと頑張ろうとなるのです。相手の顔を見ながら、成功体験を褒めることは大切です。「練習を積み重ね、成績を残したことによるプライド」はもってよく、「過去」は捨てるべきプライドです。FoIe。

ヒント

税務 ミニガイド

国税庁の令和5年分における相続税の申告実績の概要によると令和5年分における被相続人数（死亡者数）は1,576,016人、そのうち相続税の申告書の提出に係る被相続人数は155,740人で、課税割合は9.9%でした。

課税価格の総額は21兆6,335億円、申告税額の総額は3兆53億円でした。



四万十川の鯉のぼり(高知)

松浦和夫/オアシス

相続空き家譲渡の特例

□譲渡の特例

相続空き家譲渡の特例は、相続開始直前に被相続人が一人住まいをしていた被相続人の居住用財産であった家屋およびその敷地を相続によって取得した相続人が譲渡した際に一定の要件を満たしている場合には、その譲渡所得の金額から最大3,000万円を控除することができる特例です。

□特例対象資産

特例の対象となるのは、相続開始直前において被相続人が一人で居住していた昭和56年5月31日以前に建築された家屋およびその敷地で、相続開始後、事業、貸付、居住の用に利用していないことが必要です。

被相続人が老人ホームに入所していたことにより、相続開始直前に空き家となっていた家屋およびその敷地についても、その入所直前に被相続人が一人住まいであり、被相続人が入所直前に要介護認定等を受けていたことなど一定の要件を満たしていれば、特例の対象となります。

なお、区分所有建物（分譲マンション等）は対象になりません。

□特例対象者

特例の対象者は、相続または遺贈（死因贈与を含む）により取得した相続人または包括遺贈を受けた個人です。

□譲渡時期

平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に被相続人の相続開始日から3年を経過する日が属する年の12月31日までに譲渡していることが必要です。

□譲渡の態様

相続開始後、譲渡の時まで、または譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに、家屋と敷地を譲渡する場合はその家屋に耐震基準適合のリフォームを行うこと、敷地のみを譲渡する場合はその家屋全部の取り壊しを行うことが要件となります。



○徳川氏の家臣は、一万石以上が大名。一門が親藩、次に譜代、外様の順に。一万石未満でお目見以上が旗本約5千人。騎兵。お目見未満が御家人約一万七千人。歩兵。旗本の仕事は事務の「役方」が2日勤務の1日休み。軍事の「番方」は朝番、夕番、泊り番の三交代制。御家人は与力、同心、三廻り（隠密、定町、臨時）。遠山の金さんの家禄は五百石だが、町奉行の役料三千石（家禄込み）の待遇に。



なお、譲渡者の配偶者、直系血族、一定の同族会社などに対する譲渡については、特例の対象となりません。

□譲渡対価要件

譲渡対価の額は、1億円以下であることが要件となっています。

□留意事項

この特例は、家屋とその敷地の両方を取得した者が譲渡することが要件となっていますので、家屋とその敷地を別々の人が相続により取得した場合や敷地を所有していた相続人が家屋を相続により取得した場合については、特例の対象となりません。

□特別控除および申告

すべての要件を充足している場合、譲渡所得の金額から最高3,000万円までの特別控除額を控除することができます。

特例の適用を受けるためには、譲渡した年の年分について、譲渡所得の計算明細書、登記事項証明書、譲渡物件所在地の市区町村長による確認書、売買契約書などの必要書類を添付して、特例適用条文などの必要事項を記載した確定申告書を所轄税務署長に提出する必要があります。

遺言執行者の概要と その役割

現在、高齢化社会が進む中で、相続や相続対策などに関わる機会もあるかと思います。遺言者にとって“遺言”は、その内容が実現されることで意味を持ちます。そして、遺言の内容を実現させる役割は、「遺言執行者」が担います。

□遺言執行者の役割とその選任方法

遺言執行者は、遺言の内容を実現するため、相続財産の管理及びその他の遺言の執行に必要なすべての行為をする権利義務を有します。この遺言執行者は、遺言者（被相続人）によって、遺言内で指定又は指定することを第三者に委託することができます。なお、遺言執行者としては、弁護士等の専門家だけではなく、遺言者の相続人や受遺者、信託銀行などの法人、複数の者を指定することも可能です。

□遺言執行者に指定されたら

相続が実際に発生したのちに、遺言公正証書や自筆遺言証書などの遺言書によって、遺言執行者に指定されていた場合は、まず遺言書自体が民法に定められた遺言の方式に沿って、作成されているか否かを判断します。そのうえで、遺言執行者が就任を承諾した場合は、状況によりますが、遅滞なく遺言の内容を相続人へ通知し、相続財産目録を作成して相続人に交付する必要がある場合もあります。また、相続人の相続財産の中に預貯金等がある場合は、遺言執行者は、相続人間のトラブル回避などのためにも、金融機関に対して遺言書がある旨等の通知を行ったうえで、預貯金の払い戻し請求や解約の申し入れなどをすべきと思われます。このように、遺言執行者は、遺言者の相続財産に基づいて、金融機関や保険会社等と連絡を取りながら、業務を進めてゆく必要があります。

特に、遺言書が自筆遺言書である場合や複数の遺言書が存在する場合、仮に民法に定められた遺言の方式に沿って作成された遺言書であっても、疑問がある場合などは注意が必要です。

ナマの税務相談室

Q 当初申告では、故人に遺言書が見つからなかったため相続人全員による遺産分割協議をして財産の分割をしました。相続

人はA、B、Cの3人です。ところが、その申告が終わって約1年半後に故人が公正証書遺言をしていたことが判明しました。

それによると、故人の大半の財産をAの子Dに相続させるというものでした。Dは故人の孫であり養子にもなっていなかったため相続権はありません。

よってDは受遺者で相続税の2割加算の適用になります。結果的に相続税が増えますので義務的修正申告になるのでしょうか？

また、今回遺言書が見つかったことで兄弟が仲違いをし、貰えなくなったCは裁判を起こすそうです。

Dが貰う財産のうち一部は了解したものの残りの財産については裁判で帰属が決まる予定です。

相続税の申告後に 遺言書が発見された

す。この場合のDの対応の仕方をご教授下さい。

A 相続税の申告後に遺言書が発見され、相続税法第32条第5号の規定

に該当する事実が発生したことにより、同条の規定に基づく更正の請求が行なわれた場合において、当該請求をした者の被相続人から相続または遺贈により財産を取得した他の者について同法第35条第3項各号に掲げる事由があるときには、その者が同法第31条の規定に基づく修正申告書を提出しない場合に、所轄税務署長は同法第35条の第3項の規定によりその者に係る相続税の更正又は決定をするものと規定されています。

なお、遺言書の効力等に関して訴訟提起し争っている場合には、訴訟等に係る判決が確定した時点で同法第32条第6号及び同法施行令第8条第2項第1号の規定に該当するものとして、更正の請求をするのが相当と考えます。

ナマの税務相談室

マンション評価 と評価乖離率

マンションの財産評価は、建物(固定資産税評価額)と土地(路線価評価額)の合計とされていますが、2025年からは、この建物と土地の評価額に補正率を乗ずることとされています。

補正率は、評価乖離率(E)の値で異なり、次のように定められています。

①Eが1/0.6超(×E×0.6)

②Eが1以上1/0.6以下

(×1補正なし)

③Eが1未満(×E)

評価乖離率(E)は、 $E = \frac{A+B+C+D}{3.22}$ の算式で求めるものとされています。そして、各ABCDは次の内容とされています。

A = 築年数×-0.033

B = 総階数÷33×0.239

(33階が限度)

C = 対象物件所在階×0.018

D = 敷地持分狭小度×-1.195

敷地持分狭小度は、 $\frac{\text{敷地持分面積}}{\text{床面積}} >$ で求めます。

ABCDの合計値がゼロでも、Eには3.22という絶対値が加算要素に設置されているので、①に該当し、従来評価額の(3.22×0.6)倍の評価修正となります。

Aは、マイナス要素となる項目で、築100年のマンションは△3.3なので、絶対値3.22を超えてEをマイナス値に誘導します。

Bは、高層マンションほど評価を高く修正するという項目ですが、33階以上のものは33階として計算する限度

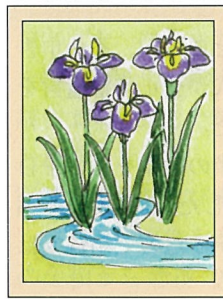
設定が設けられています。33階以上のマンションは一律0.239の値となります。

Cも、高層階ほど高い修正評価とする項目で、これには限度設定が無く、100階の高層マンションの最上階の部屋は1.8の値となります。

Dは、マイナス要素となる項目ですが、容積率の逆数に近い敷地持分狭小度を基準にしているので、高層タワーマンションのように容積率が異常に高いと敷地持分狭小度は異常に小さくなり、マイナス効果が縮減するようになっています。

低層の築古で、総床面積に近い敷地面積を持つマンションでは、BC値が小さく、ADのマイナス値が大きくなるので、評価乖離率が1よりも小さくなり、従来の評価額よりも低額になることがあり得ます。逆のケースでは、何倍もの評価になります。

佐に着く 汀子」
5日立夏、20日小満。
柏餅 誓子」
「青空の増えて五月の土
く五月かな 真砂女」
「折りし皮ひとりで開く
五月場所 狩行」
何か美味しいものを。
「神田まで蕎麦食べにゆ
五月かな 敬子」
五月場所は爽やかに。
「呼び出しのこゑ水平に
五月かな 敬子」
行楽の五月。空模様は？
「あいまいな空に不満の



自ら機会を創り出し、
機会によって自らを変えよ。

(江副浩正)

5月の税務メモ

(国税)

- 4月分源泉所得税の納付(特例適用者を除く)
- 特別農業所得者の承認申請
- 3月決算法人の確定申告
- 9月決算法人の中間(予定)申告
- 所得税確定申告の延納申請分の納付

12日

15日
6月1日

〃
〃
〃

(地方税)

- 4月分個人住民税特別徴収分の納付
- 3月決算法人の確定申告
- 9月決算法人の中間(予定)申告
- 鉱区税の納付
- 自動車税の納付

★法人税予定納税額が10万円以下は申告省略です。