

耳よりあいち情報

令和5年 盛夏
(昭和98年・平成35年)
通巻178号

* 創業40周年の
8月 *

～ 相続全般について、そして不動産・資産の保有・継承について
何でもお答えします。～

ai あいち事務所 (元あいき総合事務所&いちすぎ税理士事務所)

〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目5番28号 TEL(税務直通)

伊藤忠丸の内ビル2・3F (052)231-7188(代)

ご質問は お気軽に
✉ aichi@aichi-i.com

フリーダイヤル

https://aichi-i.com 0120-086-707

伊藤直樹(66歳)フル商店から、そろそろ 伊藤紘一郎(36歳)へとチェンジでしょうか?

いえいえ直樹は、セミナーを最低80歳、そして90歳までの24年間を
現役宣言させていただきまます(笑)。

かつて豊橋市で税理士として自社ビルを維持されていた大平(おおだいら)
先生という方の、20年以上前にセミナーを受講した際、税理士オンリーの
経営指向に感嘆しました。生涯現役と言われていました。

どうやら、今でも大平経営会計グループは継続中なんですね。大平吉朗
(おおだいらよしろう)先生の、創業50年超え事務所、健在です。

名南経営、佐藤澄夫税理士様や景浦様、アタックスの今井会計、高岡先生やら今井先
生、西浦様や丸山様。…中央総研の小島與一先生、といったお歴々と私伊藤は、別資格
の存在ではありながら、何件かの仕事上にて、微妙なスレ違いをこの40年間、経験し
てまいりました。

かつて、名駅・八事の資産家、伊藤寛先生の事も、30才頃から10年に及び、直樹
自身、セミナー受講させていただき、勉強となった思い出です。

本号でお伝えしたいのは、有名な地元：税理士・会計士の方々は、妙な説明となりま
すが、あいち事務所セミナー；耳よりあいち情報をご購読いただいている方々にとって
は或る意味で高嶺の花の先生様だということです。

各ご家庭毎の家族構成がスッキリしていて、資産状況10億円を超えるのならば、高
名な先生方のビルの扉を叩いてください。きっと、複雑なテクニク(?)でアドバイ
スしていただけます。そして、失礼ながら、9億以下の方は、私伊藤直樹商店にて対応
させていただく方が、みな様は幸せになれる！ あいち事務所は、複雑ではない解決
策でソフトランディングいたします。

相続は瞬間…次の日々の生活をどのようにしていくのか、受け継ぐ方々にとって真剣
勝負の筈。

相続人のお連れ合い。お子様。更にはお孫さんの将来の教育・生活資金がどのよう
なるのかが、ほぼ1年以内に決まってしまう大イベントなのです。(ソフトがいい!)

令和の時代。遺産分割協議書に黙ってメクラ実印押捺をされる方は、ほぼ90%おみ
えになりません。例え総資産が1000万円でも、1億円でも……。

『この話について、少々聴いとかなアカンかな?』と思われたのなら、9月16日。
まずウインクあいちセミナーへお越しくださいね。



★ 相続情報セミナー ★ 第152回 令和5年9月16日(土) ウインクあいち 2階大ホールにて開催! 開場・受付開始 13時 講演14時～16時

今回もウインクあいち2階大ホールでの開催です。大ホールですので、予約なし
セミナー&個別相談会とし、午前中は完全予約制の個別相談会といたします。

令和の相続民法改正によって全く様相が変わってしまった遺産交渉をはじめ、最
新相続情報をお伝えいたします。

5月8日コロナ5類移行、脱マスクOKとなり、着用は各人の判断に委ねられま
したが、不特定多数の方にお集まりいただくセミナー故、全員に検温・手指のアル
コール消毒及び、マスク着用にも引き続きご協力いただきます。マスクを着用いた
だけないお客様は、入場をお断りいたします。又、会場内が混み合いましたら、席
の間隔をあけず、お詰めいただく事もございます。但し、会話はお控えください。

人々の動きと共に、再び感染状況も増加傾向にあります。安心してご来場いただ
けるよう、スタッフ一同、感染防止対策に心がけて対応いたします。

尚、当日、咳や発熱の症状がある方は入場をご遠慮いただく場合
もございます。あらかじめご了承ください。



★★ 当日のご来場が難しいお客様に ★★

前回より、新たな取り組みとして、**オンラインセミナー**を同時開催。

セミナー当日13時40分頃より、YouTubeで『あいち事務所』で検索するか、
下のQRコードをスマホカメラで読み込んで、オンラインセミナー視聴に進んで下さい。
尚、当日の**セミナー資料**をご希望の場合、事前に郵送又はメールにてお送りします。
フリーダイヤル **0120-086-707** もしくは **aichi@aichi-i.com** まで
お問い合わせください。



※ 動画視聴には多く通信量を要します。通信環境を整えてご視聴ください。

● 個別相談につき、午前中は完全予約制とさせていただきます。

当日の相談時間確保のため、お申込みの際に簡単にご相談内容を伺った上で、詳し
い内容をご記入いただく用紙をお送りします。

時間指定はできませんが、午後の個別のご予約もお受けします。原則13時受付
開始より、先着順となります。講演後のお申込みも可能ですが、出来るだけ午前
のご予約をおススメします。

★ 更に9月23日(土/秋分の日)、ウインクあいちに於い て、完全予約無料個別相談会(10時～15時予定)開催!

● 16日・23日 両日の個別相談をご希望の方は……

0120-086-707 又は **052-222-1344**
へお申し込みください。

● 今後のセミナー予定

第153回 令和5年11月25日(土) ウインクあいち大ホール

第154回 令和6年1月 中区役所地下大ホール を予定しています

★ 手短に・・・贈与税改正 コメントします

3年取り込みから7年取り込みへ。アッサリしたものでした。しかし、相続時精算課税制度（平成15年スタート、満20年・・・）の悪用が始まります。伊藤直樹は悪用と表現させていただきます。みなさんは、贈与による節税にて、各管轄税務署の資産税担当者と今後、戦いますか？

セミナーにおいても、この7年とりこみ VS 精算課税制度援用を、私直樹はワナとお伝えします。

詳しくはセミナー会場へお越しください。税務上の贈与以前に、次の世代への資産、現金のバトンタッチ・・・もう少し、テクニック、あるんですよ！

セミナー、そしてあいち事務所無料個別相談ブース。もっと使われないと、損しますよ。

『節税・お金が得』ってことよりも、ご家族・ご親族が仲良く、幸せに暮らしていただける事が最大のソフトランディング・・・が直樹の目標です。

あいち事務所はビッグモーターには向かいません。顧客様、ご相談いただいた初めてのお客様の幸せ+笑顔が私共のミッションであり、幸せです。

是非、お近づきいたしましょう。

ついでの話

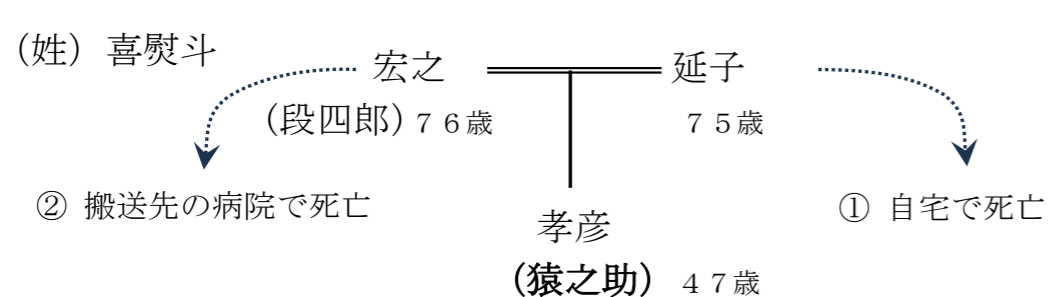
伊藤直樹、ついに66歳。色々資格登録する中で、土地家屋調査士（法務省資格）業界で、長きにわたって役員をやってきました。そして本年6月21日の全国連合会会長選挙落選確定をもって、役員人生は終了となりました。友人・本情報誌を読まれる方々のご心配もいただきましたが、見事！花と散りました。選挙というものの厳しさを、改めて勉強させていただきました。こだわり続けてこの資格、大好きです。日本人はやはり土地が好きです。権利書を後生大事にされます。1cmでも自分名義の土地・境界が隣地に奪われることが心配・・・心配で仕方ありません。

境界（筆界）は決まっているというよりも、隣人同士の納得+了解合意のもとに定まるものです。この経緯のナーバスさが土地家屋調査士仕事の神髄です。

この業界の日本TOP・・・当選出来なかった事を現実として今受け止めて、日々、地元にて仕事をさせていただいております。

このようなあいち事務所へ。今後共、土地を大切に。土地が大好きな日本のみなさんを大切に。お仕事の発注、ありがとうございます。

2023年5月18日 喜熨斗(きのし)家、心中？



● 両親への自殺の手助け、幫助（ほうじょ）の罪で起訴され、7月31日に保釈された市川猿之助被告。

本来、2人の遺産を相続するのは猿之助・・・のところ、———「相続欠格」の規定によって、相続人になれないかもしれません。

傷害致死罪や過失致死罪は「故意」がないので除外。

しかし、殺人罪だけでなく、囑託・承諾殺人罪や、自殺教唆罪、自殺幫助罪、その未遂罪も、刑が確定すると欠格事由です。

執行猶予がついた場合、期間が経過すると刑の言い渡しの効力がなくなるので、その段階で相続人の資格は回復します。

実刑になるとアウトです。確定時点で相続権を失うことになるのです。

父母の兄弟姉妹に甥・姪がいましたっけ？そういえば香川照之こと市川中車さんが甥だったような？（この方もニギヤカですね） 全く法定相続人がいない場合には、国庫帰属でしたが。本年4月27日スタートの国庫帰属法とは違いますよ。

多くの関係先から損害賠償請求を受けるであろう猿之助さんは、自己破産の途しかないのかも・・・。

● 保険金は？

保険法では、保険の契約者や受取人が被保険者を故意に死亡させた場合、支払い責任を負わないとしています。

被保険者が自殺した場合も、保険会社は免責されます。

ところが、自殺は故意な死亡にあらず（？）、民法の欠格とは違うようですし、被保険者の自殺も1～3年程度の免責期間を経過して保険金目当てでないといわれると、支払われるケースもあります。実際に当事務所でも、自営業不振を苦にして自死され、ご遺族は保険金によってその後の生計をたててみえる事案を経験しています。

勿論、ハードルは色々が高かった事も事実です。

◎ ちなみに、猿之助さんの書き置きメモは遺言×
(日付、自筆署名+押印が条件)

今回、10ヶ月後の相続税申告は、令和6年3月18日期限。

- ① 母→父、猿之助さん
- ② 父→猿之助さん



多くの芸能界の方が、いかように税申告され、納税をされているのか。週刊誌も、さすがに最後まで追跡して記事化されません。

興味がなくなると、次の話題へと移っていく。それこそ、札幌の父娘殺人事件からビッグモーター、日本大学へと・・・。

→ しかし、個々の状況・事実は、皆さんのご家族の相続においても、とても参考となるケースも多い事を、忘れてはいけないと思います。

国税庁 タワーマンション節税；大幅見直しへ 今、全国にタワマンは1400棟以上！

- これまでのマンションの相続税評価は安すぎました。敷地権持分には土地路線価（小さな敷地利用権）建物については、固定資産税評価額でしたよね。これでは、実勢価格とは乖離（カイリ）し過ぎています。



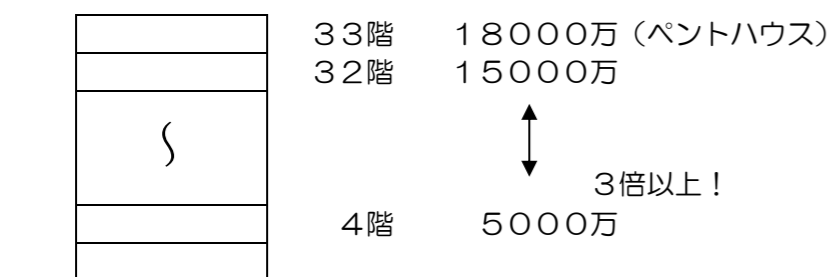
- 一般の不動産は
土地の路線価は実勢価格の80%程度
建物：固定資産税評価額は実勢価格の70%程度
相続の場合、住所地であれば、居住用の小規模宅地・・・80%減
賃貸マンションは事業用の小規模宅地・・・50%減

タワマンとは、20階以上の建物を指し、2018年以降に建築されたマンションは固定資産税評価を均等ではなく、階によって評価を変えました。（固都税改正！）

$$1階の評価額 + 0.25\% \times (\text{階数} - 1)$$

- 例えば…21階ならば、 $0.25\% \times 20 = 5\%$ を加えます。
33階ならば、 $0.25\% \times 32 = 8\%$
52階ならば、 $0.25\% \times 51 = 12.75\%$

→ これでも、実際の市場価格とはかけ離れています。



高層階ほどプレミア・高値取引が、中古でもされています。

【国税庁 2023年1月31日資料】

- * 東京都内の築9年 43階建のタワマンの23階 67.17㎡
 - ・市場価格 1.19億円
 - ・相続税評価 3720万円 乖離率 3.2倍
- * 福岡県の築22年 9階建低層マンションの9階 78.20㎡
 - ・市場価格 3500万円
 - ・相続税評価 1483万円 乖離率 2.36倍

平成25年～30年の実際の取引を当局が調査し、登記上の所有権移転情報と所得税の確定申告データを一生懸命調べました！！

つきあわせサンプル調査

- ・マンションは乖離率2.34倍。2.5倍以上が42%と大半を占め、2倍以上になると65%となっている。
- ・一戸建の乖離率、平均は1.66倍。

→ これまでは、富裕層がタワマンで「節税」ができました。そこへ2022年4月の最高裁判決；相続税更正処分等取消請求事件で納税者側敗訴＝租税回避は×。

→ 令和6年以降～乖離率をこれまでの相続税評価額に乗じた評価とする、統計的手法による通達を出す予定へ。（令和6年1月1日以降適用予定）

◎ 新たに採用される乖離率の計算方法（タワマンに限らず）

実勢価格 ÷ 従来の評価額

- ・乖離率が約1.67倍以上：実勢価格×60%
- ・乖離率が約1.67倍未満：従来の評価額のままでOK

（注）次に富裕層に人気「不動産小口化商品（任意組合型）」が狙われる！？

（株）ボルテックス・Vシェア

※一等地のオフィスビルを、一口100万円とか500万円で分有。

私はお勧めいたしません。SRC、RCはいつか、過大な維持費、解体費を要します。その時、どうしますか？

⇒ では今後、大東建託、積水、大和ハウス・・・賃貸アパート経営を狙ってくるか？
～ 大変失礼ながら、借入をしてアパート6戸、12戸、18戸…と不動産賃貸事業をする所有土地有効活用される方々のことまで、国税当局は富裕層とは考えていません。そこまでやったら大混乱！ ご安心ください。
アパート建築による相続税節税は、これからも有効です！

● さて、個人的な挑戦をもって、問題提起してみます。

⇒ こういう状況を横目に、私伊藤直樹も大〇建〇社にて、今秋より、とあるアパート事業を始めることにしました。事務所創業40周年記念…という訳でもないのですがお客様のみなさんとの、もっと境遇共有を進めてみます。

節税目的ではなく、或る土地が袋地で、活用されずにいたものを、裁判・法的に再興させられればと思い、決断したものです。

日本国内のマイホーム率 VS 生涯賃貸指向率は五分五分と言われています。更に（残念な話ですが…）生涯結婚をされない日本人の若者が急増していますね。分譲も、賃貸も、一人暮らしが昨今の若者の風潮ですが、一体この先の衣食住の住はどうなっていくのでしょうか？

TOPICS

8月に入り、既に40本塁打16盗塁の大リーグ エンゼルス 大谷翔平さん、29歳。（8月10日時点）

どうやら、東京都新橋にて、岩手に住まわれているご両親を代表取締役にして、コンサルティング・マネージメント業務の会社を設立されたようです。大谷選手は花巻東高校の頃から、ご自分の将来について25年分の計画を立てていたといわれていますが、40歳で引退。アメリカでのスポーツ経験を子供達に伝える"指導者になる"が含まれていた…。

加えて、膨大なお金を稼ぐ個人事業主として、資産管理、運用の為には当然の事かと思ひ、もしも事業家に挑まれる方がご家庭にみえるなら、一度は法人設立体験をされるのも一歩かと思ひ、耳より話としてご紹介いたします。

株式会社は資本金1円でもOK。合同会社設立はお値打ちに出来るものです。

さてさて、無論、ご自身も取締役として入っているようですから、商業登記簿は現在個人情報ではなく公開情報である以上、いずれ社名もマスコミさんが捜し出される事でしょう。



AI vs あいち事務所

みな様こんにちは。生涯現役宣言をした伊藤直樹の息子、伊藤紘一郎です。
 今から24年後、父が90歳の時、私は60歳です。みな様、これからも長きに亘りお付き合いいただきますよう、何卒よろしくお願い致します。
 お盆前、私はある業者さんからセミナー講師依頼を受けました。
 セミナーテーマは『終活～お盆に家族で確認すること～』。何とも有り難いテーマを受け、今までの経験や弊所内資格者の聞き取り等を参考に、資料作りをしていました。
 ふとした瞬間、今流行りのChatGPT（チャットジーピーティー）を試してみようかと、やり方を調べながら初挑戦してみました。ChatGPT……簡単に説明すると、AI（エーアイ）に質問を投げかけると、インターネット上にある膨大な情報から瞬時に信頼性の高い言葉を抽出し、文章で答えてくれるという、今話題の便利アイテムです。
 半信半疑のまま、質問欄に次の質問を入力。『終活を始めるにあたり、家族が集まるお盆に向けて、どのようなことを話し合った方が良いでしょうか？』すると……↓



終活は、自分や家族のために将来の終末期に備えるための重要な準備です。家族が集まるお盆の機会を利用して、終活に関する話し合いを行うことは良いアプローチです。以下は、話し合うべき重要なトピックです。

- | | |
|------------------|---|
| 1. 遺志や希望の確認 | 2. 終末期の医療措置についての意思決定 |
| 3. 遺言や遺産に関する話し合い | 4. 保険や資産について |
| 5. 葬儀や埋葬の希望 | 6. デジタル遺産について |
| 7. 信託設定や後見人の指定 | 8. 緊急連絡先の共有 <small>(※1~8の各説明文書省略)</small> |

これらの話し合いは、家族全員が互いの希望や意向を理解し合い、将来の準備を進めるために大切です。オープンなコミュニケーションを大切に、互いに尊重し合うことが重要です。また、終活は一度だけの話し合いではなく、定期的に再確認や更新を行うことも忘れずに考えてください。

この文書作成にたったの10秒。圧巻と感動。開いた口が塞がらず、最後の波線部分なんて、私が持っている語彙目録の中にはなかった秀逸な文書。私が60歳になる迄、あいち事務所の仕事ができるのかと、AIに対する危機を感じ、呆然としました。

……1分後、おっ!!よく見たらツッコミどころ満載じゃないかと、生気を取り戻し、AIの通訳者としてこの先数十年は大丈夫だなと、安堵しました。笑

- 確かに良い文書ではありますが、あわせて警鐘を鳴らします。3点ご注意願います。
- ① 根本的に話し合うのではなく、みな様が意思を決め、伝えるのがキホンであること
 - ② あいち事務所は7の信託や成年後見には、大反対であること

オーソドックスじゃない+危険!

- ③ 家族全員が互いの希望や意向を理解し合い、3の遺言や遺産に関する話し合いをすることは、その時点より争族を引き起こす可能性があり、大変危険な行為であること
- 家族全員で話し合うことや理解し合うこと、オープンなコミュニケーションを大切にすること等、とても聞き心地良い言葉が並んでいますが、実際にはそんなことをしても良いご家族は世の中に2割程です。相続に平等はほぼあり得ません。良かれと思って進めた、面倒な終活手続きをミスらないよう、まずはあいち事務所にご相談ください。その後は一度だけの話し合いではなく、定期的に再確認や更新を行うことも忘れずに。笑



ツギハギ教育資金贈与!?

文責：税理士 一杉顕法

平成25年に創設された「教育資金贈与」は、令和5年度税制改正において令和8年3月31日まで延長されました。ただ今回もマイナーチェンジ（基本増税）改正が加わっています。期限延長ごとに内容が変わる為、今回改めて確認として、改正ごとの内容を列挙してみます。

教育資金及び学校の範囲については、文部科学省ホームページのQ&Aを参考にしてください。随時事例等が挙げられています。留学等のQ&Aもアップされています。

[1] 平成31年改正

- 贈与者死亡前3年以内の残額が相続税対象（23才未満、在学者等を除く）
- 受贈者（贈与を受ける者）の所得1000万円未満の要件
- 23才以上の習い事等への支払いは非課税無し
- 30才でも学校在学者等は継続可

[2] 令和3年改正

- 年数にかかわらず残額が相続税対象（23才未満、在学者等を除く）
- 孫ひ孫の代飛ばしにあたる場合、2割加算対象

[3] 令和5年改正

- 贈与者の相続税課税財産額が5億円超の場合は、全て相続税対象（23才未満等含む）
- 贈与税がかかる場合の税率がUP（特例税率使えず一般税率へ）



そのままだと相続税課税される1500万円の現金を、孫・ひ孫の教育資金使用限定銀行口座に入金すれば、相続税はかからなくなります。例えば、相続税率が30%クラスの方だと450万円相続税が減りますので、仮に教育用に使わずに、そのままラストで贈与税がかかったとしても約450万円の贈与税（令和5年改正前）ですので、少しでも教育資金として使えば損にはならない、とも言われていました。

令和5年の改正をみると、相続財産5億円超とありますが、税率は相続人の数によるので、仮に子3名とすると相続税率が40%クラスですので、最大1500万円×40%=600万円の軽減が無くなるイメージです。贈与税率UPについては、仮に1000万円残が残り贈与税がかかる場合で比較すると、改正前の特例税率ですと177万円贈与税だったところ、改正後は231万円となることとなります。

(ワカリニククテ、スミマセン)

「銀行に眠っている上の世代のお金を下の世代の教育資金に使ってもらおう」という本来の趣旨はどこへやら。少子高齢化の日本にとって意義のある贈与となって欲しかったのですが、お金を移転してただ税金を下げるだけに使う人もいらっしやるようで、改正でツギハギだらけでわかりにくくなっています。

もっとインパクトのあるシンプルな少子高齢化対策の税制改正が必要ですよね～～。頑張れニッポン!!