

耳よりあいち情報

～ 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。～

令和5年春爛漫
(昭和98年・平成35年)
通巻177号

* WBC
大谷選手に感謝 *

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)
aichi@aichi-i.com フリーダイヤル
https://aichi-i.com 0120-086-707

ご質問は
お気軽に

4月27日受付開始、相続土地国庫帰属法

全国50ヶ所の法務局本局に審査窓口が設置され、2月末から事前相談で問い合わせをされる方は、かなり多数。本人申請が原則にて、土業の代理人は認められていないところ、書類作成の支援は、弁護士、司法書士、行政書士に限定され、当初、私伊藤直樹が、関与すべき資格者として土地家屋調査士が選ばれるものと強く期待していたところ、アテがはずれました。

土地家屋調査士は法務省資格です。今回、法律の対象は土地であり、土地の総合コンサルタントとして創設73年の歴史が、親元の法務省民事局によって切り捨てられたものと、とても残念な想いでいます。勿論、私共あいち事務所は、相続の専門家としてこの法律に対応し、司・行資格で申請審査のお手伝いを100%貫徹していきます。

・・・が、この法律に拠って、国が、帰属を受けた後の管理は(例えば愛知県では東海)財務局に移るのですから、確定測量図もない市街地の更地(サラチ)について、隣接土地所有者は、黙ってみのがすのか?…と置いていたところ、令和5年1月13日、この法律の法務局に於ける具体的な手続を定めた規則が公布され、その第13条に目を見張りました。

境界が明らかでない要件を、この帰属申請では却下事由として、法律の冒頭に定めています。境界に争いのある土地は、申請しても門前払いになることが定められているのです。=『筆界が明らかでない土地、所有権の存否や範囲について争いがある土地』は、絶対に却下されるのです。

規則第13条では、申請を受付た法務局の担当者(これまで土地家屋調査士が毎日のようにお世話になっていた表示登記の登記官さん達です)は、境界点で接する全ての隣接土地所有者に対して、隣接地所有者通知を郵送し、境界について異議がないかどうか、2週間の期間内に回答することを求め、異議があるとチェックした返信が返ってくると、その承認申請は却下されるのです。

この法律を作られた法務省の方々は、農地や山林はいざ知らず、街の宅地の境界について、杭も測量資料も何もないという郵送物が法務局から送られてきて、「私は、お隣の相続された土地承継者はどなたか知りませんが(挨拶もないので…)、境界について杭も測量図も何もないけれど、(お人好しですから)異議なくご承認いたします!」と、もれなく返送されてくると想定しておられるのでしょうかね。

自分は、実は今、この土地家屋調査士業界の全国組織・連合会会長に立候補しています(6月21日開票)。結果はともあれ、この土地家屋調査士業界16000名は、指をくわえて、この先、法務局の混乱を看做してはいけません!

是非、確定測量図を土地家屋調査士に作成依頼した上で申請し審査を受けてください。

間違いなく法務局から財務局に帰属完結出来ますよ。

★ 相続情報セミナー ★ 第151回 令和5年4月22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

今回は再びウインクあいち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。

3月13日よりマスク着用が緩和され、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、みな様には検温・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する可能性もあります。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 ★★

今回、新たな取り組みとして、オンラインセミナーを同時開催予定です。

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。

● 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。

● 今後のセミナー予定・・・いずれも、ウインクあいち2F大ホール

第152回 令和5年9月16日(土) 講演開始午後14時～

第153回 令和5年11月25日(土) 講演開始時間 未定

尚、あいち事務所応接コーナーにて、無料個別なんでも相談も随時開催しています。ご来所での個別のご相談を希望される方も、お気軽に上記までご連絡ください。

今後は、相続時精算課税にご注目！？

令和6年1月1日で、生前対策はガラッと変わります。相続税のかかりそうなご家族の生前贈与、暦年課税は、相続発生から3年→7年間分取り込まれます（持ち戻しといいますが）、令和6年からの相続発生からは、相続遺産に加算されます。

これに対し、平成15年に登場し、あまり活用されてこなかった相続時精算課税が、俄然！節税上有利に用いる事ができるようになりました。（賭けですけど…）

当初は、嘘だろ？と思えるような発表でした。ところが、相続が間近の方は別途、長期的に今から10～15年間かけて、1億から3億迄の遺産の方は、精算課税で、まず2500万円分の枠内（10円でも可!?）を将来の課税覚悟で（なるべく現金、株で）贈与しましょう。そして、翌年からは110万円キッチリ、土地なり現金をコツコツと10年以上、いつまでも贈与し続けられます。法定相続人であっても、1人110万円の枠内であれば7年内取り込み（持ち戻し）はされないという新ルールは本当でした。

しかし、本当は罠です（セミナーにてお伝えします。）

これならば、1～2億の遺産の方は、納税ゼロ…。3億前後の方も、法定相続人やその配偶者、お孫さん等も含め、10年贈与を続ければかなりの節税は出来ます。

しかし、現在、3億以上…5億…10億の遺産と財産評価診断された方は、逆です。直ちに310万円生前贈与を（法定相続人は覚悟の上で）、多くの若い配偶者、孫、曾孫へと開始するしかありません。

● ちょっとシュミレーションをしましょう。

（R5. 12. 31迄に亡くなるか否かで分かります）

遺産予定2億円のAさんが、10年間、子供2人に

110万円非課税贈与をするか、310万円贈与をするか。

→（A）生前贈与をしない場合 贈与税は0で、相続税は3340万円

（B）110万円を10年間 贈与税は0で、相続税は2680万円

（C）310万円を10年間 贈与税は400万円、相続税1520万円

（計 1920万円）

（これまでは3年内取り込み。これからは7年内取り込み。この2パターンは×）
～勿論、これまでもこの10年間の暦年贈与で、その後3年、ご存命の場合の計算ですから、10年間かけてその後亡くなると、BもCも相続税は3年内取り込みで2880万円。7年内取り込みとなると約3200万円…厳しくなりますね。

→ 相続時精算課税制度1万円！を、令和5年に子2人に行ったとすると、年110万円迄なら、Aさんが亡くなる（？）10年目まで取り込みなしです。

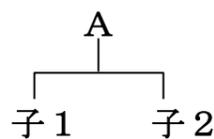
（D）110万円を10年間 贈与税は0で、相続税は2680万円復活です。

さて、10年もかけるなら、法定相続人のお子さん以外への生前贈与も組み合わせると、特に310万円贈与〔(310-110=200)×10%税率=20万円納税〕は、実効税率6.45%ですから、孫等の数が勝負ですネ。

但し、多くの相続税対策のご相談者の方々の遺産は、半分以上が土地・建物です。建物は確実に年々評価は下がります。土地の310万円持分贈与は、更に登記費用5～6万円と不動産取得税3～4万円が負担となります。

現金での贈与が優先ですネ。

相続時精算課税制度は、一度利用すると、撤回は出来なくなります。よって、3年→7年の暦年贈与については、もう考えるのをやめて、法定相続人以外＝



孫・曾孫・子供の配偶者への贈与へと全面切り替えでまいりましょう。

『年間110万円までの贈与を法定相続人にしても、非課税に』という今回の精算課税制度利用後の妙な措置は、いずれまた、見直しされるとは思います。

7年間の生前贈与加算、令和6年1月1日以降の贈与からです。

異常には耐えて、変化は受け入れる

エッサム会、八鍬昭（やくわ あきら）会長が、株式会社エッサムという税理士業界内のサポート会社にて、エッサムファミリー会という形で、会報を、毎月発信されています。その考えに、常に感服させていただいています。

その状況分析という稿（2023年3月号）で、「正常・異常・変化」という考え方を紹介されています。

部分的にお借りして、抜粋+コメントを、伊藤流にしてみます。

1. 異常は、正常が一時期に歪められた状況なので、ある期間が経過すると、再び正常に戻る。（待つしかない。）
2. 変化は、正常が全く形を変えてしまったので、もう元には戻らず、その形が新しい正常となったら…（事を受け入れる。）



● 異常例

…昭和48年10月、第一次オイルショック。

アラブ諸国が西側メジャーに支配されていた原油を止め、1バーレル：1.6ドルを7ドル50セントまで跳ね上がらせた。…日本中でトイレットペーパーの買い溜め。

…ゼロ金利、原油高、ウクライナ侵攻、独裁者の存在。

ゼロ金利は金融業として成り立たない。利ザヤの代替として、銀行はあらゆることに手数料をつけて生き残り。

…1ドル130円の円安。

日本は1992年（平成4年）バブル崩壊以降、30年もデフレや不況が続き、インフレとは無縁でした。この間世界は物価上昇が続き、それに見合っただけ賃金も上昇。為替レートの不具合です。

金利水準が違うのです。

この金利差は永久ではなく、いつかは、時間はかかりますがほとんどなくなり、正常化します。

● 変化は、上述のオイルショック後の「省エネ」思想です。

又、バブル後の世界全体で変化した「脱炭素、カーボンニュートラル」という潮流、この先、石油や石炭の絶対量は、減ることがあっても、増えることは考えられません。

「携帯からスマホ」へ。これも完全な変化の一つですね。全く、元に戻ることはありません。

この先も、世の中には、起こった現象が正常か異常か、又は変化なのか判別がつかない状況が同時発生していきます。後は自分で分析して、自身の行動を決めなさい、という事だそうです。

日本に消費税の導入→インボイス税制、これは変化でしょう。

地球の温暖化、これも変化でしょうか？既に異常ではないという事を、この先は受け入れていかなければならないと思います。



法務省戸籍統一文字情報の利用

人名用漢字、常用漢字、そしてJIS漢字コードと、子の名に用いる文字は現在も、法務局のもとで助言、指示を受けて命名いただく…ってこと、知っていますか？

出生の日から14日以内（国外で出生したときは3ヶ月以内）に、出生証明書を区役所等に届け出る事はどなたもご存知かと察するところ、ご夫婦で、ご家族で、統一文字情報検索をされた方って、どのくらいおみえでしょうか？

昨今、キラキラネームの抑制が、行政のデジタル化を目的に行う「戸籍の氏名に読みがなを付ける」戸籍法改正によって近々行われますが、名前という、一生付き合う大切な看板です。文字も読み方も大切にお考えになってお届けください。



読みがなはどうやらカタカナで表記するらしく、法改正施行後には全国民が1年以内に各自治体に届け出ることになるのですが、届け出がないと、市区町村の権限で記載されてしまいます。

事前に本人に通知され、本人の望まない読み方の場合、1度だけ変更できます。令和5年4～5月に法改正を国会に提出するとしています。★キラキラネームか？否か？★漢字は変えなくても、呼び方は登録名と通称と変えたり…少々混乱しますね。

土地家屋調査士、司法書士は、お客様の委任に基づいて戸籍統一文字をオンライン登記申請統一文字として日々チェック！～はあまりせずに、『邊と邊、そして辺』登記登録しています。

登記で使用できる文字は、戸籍統一文字に、更に文字数を加えた「登記統一文字」に定められています。高も高も、戸籍が変遷（転籍、分籍等）する都度、市区町村が職権で、誤字、俗字として正字に訂正された時代もあり、平成6年には「誤字俗字、正字一覧表」が公表されました。

氏名更正登記。今でもよく見受けます。正直言って、大量処理事件では、面倒でも、個人の最も大切にしたいところでもあり、難しいです。

ちなみに、戸籍統一文字情報に掲載されている字数は、56000字を超えています。又、常用漢字は2136字（平成28年当時）で、昭和56年の当用漢字表（昭和21年11月告示）廃止により、続けられています。

小学校6年間で習う教育漢字、この1026字でもなかなか…全てちゃんと書けますか？

姓は昔からのもの。しかし、新しい名前は、少なくともこの2136字内でほぼ収まっているようですが、江戸時代からの姓については、変更、出来ないですね。

● 尚、今回の戸籍法改正で、皆さんには、少し楽なだけで、結局は面倒な新システムの利用を始めていただく事となります。

→ 戸籍、除籍の請求を、ご自分の本籍地でなくたって、これからは最寄りの市区町村役場の窓口で、全て請求することが可能になる、というのですが、改正法施行後は、全国民のデータを法務省が一括管理します。つまり、一度行けば、役場から法務局に照会をかけて、全て…が『戸籍の変遷を読み取れる人が次々と、出生まで全国を追いかけ把握調査して』一斉にプリントアウトできることとなります。

さて相続の場合、尊属、卑属は個人で取得できますが、兄弟、叔父伯母、甥姪は取得できませんでした。相続権があるかないかの判断も司法書士等が行って、次の請求、次の請求…としてきました。

今回の改正ではこの最寄り窓口請求に郵送はダメ。必ず本人が窓口へ行く条件です。よって、職務上請求や、一般個人の代理人請求は、窓口では不可。「最寄りの市区町村役場で一括請求できる」システムは、司法書士等の場合も対象にならないのです。

他の行政機関（年金事務所や保険の役所事務？）に提出するには、戸籍ではなく「戸籍電子証明書」をオンライン請求にて発行してもらって、提出に代えることができるというシステムも、新たにスタート。

便利になりますよって言われていますが・・・

しかし・・・これって、3大手段である、①不動産相続登記＝法務局 ②銀行、証券会社の金融資産の払戻し＝金融機関 ③相続税申告＝税務署 には何も関係ありませんし、前述のご本人窓口一括請求も、結果、尊属（父・母・祖父母等）の除籍までです。

要するに、最初の死亡時の除籍取りをご自身で行っていただくと、取得することは出来ても、その後結局、自分で他の法定相続人の戸籍等を収集するのは従来と同じですから…初めからあいち事務所に、全て職務上請求で取得を依頼した方が、時間も短縮できるって、これまで通りなんです。

TOPICS 生産緑地 2022年問題は空振り

平成4年から30年の期限で令和4年を迎え、宅地の大量供給か！？とあいち事務所でも広報していましたが、空振り三振でした。

9割が10年間期限の特定生産緑地に移行し、農地のままでした。どうしてもみなさんは、宅地並課税を回避する事が最優先なのですね。

全国面積全体で89%が移行し、最多の東京都2376haの内、94%！今後10年毎に、所有者が望めばまた10年更新。その間は、地下鉄駅近の300㎡、500㎡、1000㎡で、栗の木しか植えられていない畑。農業委員会が見廻って、農業はやっていないとチェックされます。野菜や果物を育てるには、人手と手間が要ります。手間暇かけずに、水やりもいらない栗の木が等間隔で植えられている訳です。

今後も10年・・・この栗は販売され、消費者の手許に届けられる？



TOPICS 相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン公表

令和6年4月1日の施行にあたり、この3月22日に法務省がマスタープランを公表し、登記官による相続登記の申請義務違反の把握方法を、次のような場合が想定されるとしています。

- A 相続人が遺言書を添付して、遺言内容に基づき、特定の不動産のみの移転登記を申請したが、その遺言書には他の不動産の遺贈又は承継させる旨が記載されていた時。
- B 相続人が遺産分割協議書を添付し、Aと同じく特定の不動産のみ登記申請した場合。

以上の場合、催告を実施します。但し、催告に応じれば、過料通知は行わない。～また、どのような場合でも、催告後、登記申請をしないことに正当な理由があると認められる場合は、過料通知は行わないとし、①相続人が極めて多数に上る場合、②遺言の有効性等が争われる場合、③重病である場合、④DV被害者、⑤経済的に困窮…その場で登記官が個別事情を丁寧に確認して判断するとしています。さて、最初に過料通知＝裁判所への通知を全国どの法務局から、見せしめとして10万円過料を科すことになるのでしょうか。

来年、0人という訳にはいかないでしょう。 注目です。

以上文責 伊藤直樹

セミナーをご自宅にて… 文責 伊藤絢一郎

あいち事務所の相続情報セミナーは、日頃からのみな様のおかげをもちまして、前回の中区役所セミナー開催をもって、150回を迎えることが出来ました。いつもありがとうございます。

この内約130回以上は、名古屋市内の区役所を転々と回りながら開催をし続け、「今回は、近くだから行ってみようかな。」「次回は、長男宅と近いから、一緒に行ってみようかな。」等、多くのきっかけを有り難く頂戴して参りました。

しかしここ3年は、コロナ2019の影響により区役所開催が禁じられ、名古屋駅に在るウインクあいち（愛知県産業労働センター）という会場を中心に開催を続けて参りましたが、なかなか足を運びにくいことがあったかと、お察し申し上げます。

そこで、1ページにも簡単にご案内しましたが、ご自宅にしながら、あいち事務所のセミナーを見ていただくことが出来れば、今以上に、お気軽に新たな情報を入手しやすく、ご家族にとって何が問題なのかを発見しやすくなるのではないかと考え、今回開催のセミナーより初の試みとして、オンラインセミナーの生配信を行って参ります。

簡単に申し上げますと、4月22日（土）13時40分頃から、テレビのチャンネルを合わせるように、YouTubeで『あいち事務所』を検索いただくと、セミナーを生放送でご覧いただけるということです。

パソコン、テレビ、スマートフォン、タブレット等でご覧いただくことが可能です。普段あまりYouTubeをご利用されない方は、是非、お子さま・お孫さまに、セミナーを見るための設定をお聞きくださいませ。そして、出来れば一緒にご覧いただければ幸いです。（設定が悪い場合、2時間のセミナーをご覧いただくと、通信量を多く要し、その後機器の利用に支障をきたす場合がありますので、予めご了承ください。）

今回ある程度の反響がありましたら、次回も同様に開催していこうと考えておりますので、なかなか名古屋駅まで足を運ぶのは……と思われるお客様は、是非チャレンジしてみてください。（YouTubeチャンネル『相続セミナーあいち事務所伊藤』の登録は特に不要です。その中にある2年前に作成した2本の動画は、見なくて結構です！笑）

なお、ウインクあいち会場のお客様同様、セミナー資料に基づいて進行していきます。事前に、当事務所まで「資料頂戴！」とご一報ください。お手数をおかけしますが、4月22日14時より、ご都合よろしければ、画面越しにお会いしましょう！

1月23日から法務局の地図データ ネット上で一般無料公開!?

今年の初め、新聞紙上を賑わした、「法務局が地図データを一般公開しますよ」という話題、気になられた方も多いのではないのでしょうか。中にはミリ単位まで公開されることから境界確定測量が不要になるとか、あらぬ噂も飛び交っていたので、要点だけお伝えさせていただきます。

まず結論は、「みな様にとっては影響無し、必要無し」です。主に、ドローンでの農業や自動車の自動運転、ロボット配送を想定した取り組みで、都市計画や防災マップへの活用も期待されている位置付けであることを、ご理解ください。

中にはミリ単位まで公開されている地域もありますが、地図証明機能のない地図データであり、令和5年2月時点での公開情報は、令和4年1月の地図情報を基にしていることから、あいち事務所でもあまり使いようがありません。

「みな様にとっては影響無し、必要無し」どうか誤解無き様、ご理解願います。



所得税確定申告の落とし穴？ 文責：税理士 一杉顕法

ようやく所得税確定申告を終えて頭の中がそのままです。今回改めて感じた、見落としがちなポイントなどをお伝え致します。



〔1〕要介護認定による障害者控除

介護サービスも多岐にわたる中、要介護認定を受ける方も増えております。障害者手帳がある方は所得税住民税の控除についてご存知なのですが、要介護認定を受けた方にも所得税住民税の障害者控除を受けられる可能性があることをご存知ない方がほとんどだと感じています。

控除を受けるためには、お住まいの役所の福祉課の「認定書」が必要です。僕が知っている限り春日井市や瀬戸市などは役所から障害者控除が受けられる認定書が自動的に送付されているようですが、名古屋市はご自身（ご家族）が申請をしないともらえせん。不親切ですね。しかも「ねたきり認知症高齢者の税額控除」と銘打っているため関係ないと思われる方も多いです。お客様に何件も調べてもらってわかったのは、「ご自身では判断できない」ということです。要介護の等級で決まっているわけではなく、あくまで要介護認定を受けた福祉課の判断です。要介護1の方で認定書が出たお客様もいらっしゃいます。ねたきりでもなく認知症も特に気にならない方でも多数「認定書」が発行されており、所得税控除は27万円、40万円、75万円と大きいです。

ご自身扶養家族で要介護認定を受けていて確定申告されている方は、まずは区役所の福祉課に電話で聞いてみてください！！

〔2〕未利用土地の売却

5年以上所有の未利用土地を500万円以下で売却した時に100万円の控除があります。令和2年の申告からできた法律ですが、この法律自体が未利用のように思いません。

ざっくり言うと「現状未利用で、購入者が購入後新たにその土地を利用すること」が要件で、令和5年に金額や利用内容に改正もあるようですが、「未利用確認書」を発行してもらう各市区町村でも詳細は不明でしたので、具体的に、個別で確認することになります。まずは存在のみお知らせ致します。

〔3〕e-tax（電子申告）

電子申告も2004年から始まり約18年経ち、随分と「使いやすくなった」とも言えますし、「相変わらずわかりにくい」とも言えます。マイナンバーカードは必須ですが、スマートホンがあればカードリーダーは不要だったり、納税も銀行・税務署へ行かずにインターネットバンキングやコンビニ払いなどの対応もできています。いろいろ利用するまでの最初の壁はございますが、手間をかけずに申告するためのやり方は増えているようです。



あいち事務所としては、毎年毎年不動産収入などの確定申告については、是非ご自身で電子申告してもらいたいと考えています。「パソコン電子申告はわからん」という方は今後引継いでもらうお子様やお孫様に手伝ってもらおうチャンスだと思います。「まだ内容を知られたくない」「子や孫はなかなか忙しくて無理」かもしれませんが、ご自身が急にできなくなった時のことも考えておいてください。電子申告、マイナンバーカードは、多額の税金を投入してできています。使えるものは使わなきゃ損ですよ。引き継ぎ方はまたご相談ください。