

# 耳よりあいち情報

令和6年 初春  
(昭和99年・平成36年)  
通巻180号

\* 直樹の不動産感 \*

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

ご質問は  
お気軽に

まずもって、能登半島地震で被災された方には、心よりお見舞い申し上げます。

270名余の尊い命も失われました。主因は、倒壊家屋による圧死でした。

昭和56年5月31日迄の確認通知による建物は、早急に建て替えるか、相当なる費用をかけた耐震補強が急務ですね。～使って死ぬ、のではなく、壊すべきです。～

振り返ってみると、平成27年1月1日の相続税法改正～令和元年、配偶者居住権の採用や、遺留分の取扱が改正され、今や従来の考え方では相続を取り扱えない状況に激変しています。是非、貴方のご家族にとって何が重要なのか、どこかに落とし穴はないか、確認いただく為に、どうか私共のセミナーにて、又は、個別相談会に足を運ばれることを、今こそお勧めします。

## 相続情報の激変！今一度、どうする生前対策・事後対策

配偶者居住権って、もうお忘れではないですか？新しい用語がこの5年間、いや9年間に登場しました。夫亡き後の寡婦、いわゆる未亡人の方の実家暮らしを子供達から死守する為に創設された、期待の新星でした。法務省の2月20日公表の統計によると、令和5年1年間で、この賃借権登記がたったの911件。この3年余、毎年900件前後がこの権利設定の登記ニーズだということが報じられました。

実家に妻(寡婦)は一人取り残され、子供達は皆、外で暮らす。そうなった場合に寡婦が追い出されない為のありがたいルール。寡婦が「コレにして！」と法的に要求すれば、必ず取得出来る権利なんです。

ところが年間100万件生ずる相続の内、911件ですよ。おばあちゃん、大丈夫ですか？ いつでも助言、させていただきますよ。

しかし、もうお忘れではないでしょうか？恐ろしい遺留分侵害額請求によって、あいち事務所でも“遺言執行VS高額請求される弁護士さん”の戦いが数件、現在も継続進行中です。これが現在進行形です。

本号の1ページ目、少々わかりにくい書き出しとなりますが、この先は、余程、様々なパターンの事前準備(防災、減災…ですね)を、相続発生を念頭に考えていただきたい。考えないと、本当に想定外の状況にはまってしまうですよとお伝えする第180号となります。

令和6年はパリオリンピック。3年前の変則開催となってしまった東京五輪では成しえなかった平和の祭典となりますよう祈念しての本号スタートページです。



## ★ 相続情報セミナー ★ 第155回 令和6年4月6日(土) 名駅ウインクあいち 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、いつも通りの、名駅 ウインクあいち2階大ホールでの開催です。こちらもいつも通り、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。

昨年5月のコロナ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、インフルエンザ等の感染症の患者数も増減を繰り返しており、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。ご来場状況に応じ、会場内では席の間隔をあけず、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。

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。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。

### ★★ ご自宅でもセミナー視聴が可能です ★★

昨年より、**相続情報セミナー**を生配信しています。

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、右のQRコードをスマホカメラで読み込んで、生配信の視聴に進んで下さい。

尚、当日の**セミナー資料**は、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。関連冊子も同封しますので、**郵送がオススメ**。

※ 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事前にお送りします。

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。勿論、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。(但し、1組20分です。)

### ★ 更に4月13日(土) あいち事務所に於いて、完全予約制 無料個別相談会(10時～15時・1組55分)を開催！

● 4/6日・4/13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156回 令和6年8月3日(土) ウインクあいち2階大ホール  
第157回 令和6年10月～11月頃(土)、中区役所開催予定。  
各セミナーの翌週土曜日に、あいち事務所にて個別相談会開催！



## ちょっとした総括 伊藤直樹の不動産感

1983年以来、2024年。既に不動産に関する土業（+宅建業）を40年以上務め、日本の土地、家屋と付きあってきました。

開業した昭和58年。25歳で準備に入ったあの8月。26歳となった瞬間、日本の不動産バブルがスタートした頃に、私ははまりました。

翌、昭和59年から平成3年にかけて8年間、丁度1男1女を授かった頃には、T海銀行とF土銀行、T陽K戸銀行の大手3行から、父の材木屋の土地を担保に、合計13億円の、資金用途自由で何に使ってもらっても良いですヨという、（今ならば…）訳のわからない融資+担保設定を受けた34歳の債務者 伊藤直樹は、経緯は兎も角、その1~2年で奈落の底に落ちました。マンション用地となる借地借家の立退き仕事。〇証券での3億円コンピューター株運用。〇生命の変額保険の各解約損失を負ったら、普通の方は破産、自死となるところですが、少々頭がどうかしていたんでしょうか？ この平成4年のバブル崩壊時に、実父の持ちビルの事務所を伊藤忠商事さんの新築ビルに移転することを決し、所員を増員して、いわば自転車の車輪を大きくすることで、毎年数百万円+αの確定損失赤字の返済に全力投球開始・・・私は阿呆だったのかもしれないね。

でも、自分はこの命、この人生で負けるつもりはありませんでした。表向きは、子供達の世話、土業（特に土地家屋調査士という私のライフワークの国家資格の役務）にも臨み続け、破産してはどうかとの知り合いのアドバイスを全く無視して、以来30年。途中、ガンにもなり、2回目の13億円の負債を瞬間的に抱えたり、〇六銀行から、突如、事務所資金繰りの融資を止められそうになったり…色々な悪夢を経験しまくってきました。

全て、自分が実印を押してやった事です。某銀行に、某生保に、某不動産会社に、某証券会社に、何も恨みはございません。七転八起の某先生の本も購入し、勉強するのも2頁でやめて、生業で、この41年目への仕事人間を続けてきました。楽な道など無いんです。

皆さんは今、悩まれていますか？ 家族、姻族、子供達の将来、生活資金、住居、不動産利活用、お金の問題。

それは何の為の悩みでしょうか？ 伊藤直樹的発想は、動き続けて皆さんに役立ち続ける事で、生き続ける。投資や、座って金儲け?? 全く興味ありません。そのようなバブル金、興味ありません。それって、どこかの誰かが、必ず損をした事によって儲かる対応のバブルです。

嫌いです。勿論、セコイ伊藤直樹は、スーパーでも値引き商品シールが大好きです。背広は全てアオキのブラ下がり既製商品です。下着はヨシズヤ、たまにユニクロです。特注はございません。

といいつつ、家族や従業員、自分の属する業界の若い方々との食事会、飲み会では、張り切ります。人生1回。この自分と接点の多い人への支払いなら、クレジットカードの支払いは無限(?)で構わない。その分、これまでもこの先も、働きます。



私、伊藤直樹は仕事人であり続ける66歳です。息子、伊藤紘一郎36歳が何を考えて仕事をしているのか、本心は全くわかりません。直接、聞いてやってください（笑）この私は、冒頭標記した不動産について・・・日本人にとって、やはり不動産は命だと思います。

**持ち家：賃貸→50%の割合**は、何十年も変わっていません。人生観でしょうね。この37万㎡の日本国土のほんの一部、数十坪を所有する幸せと、わざわざ不動産所有者とはならず、賃貸人生で好きな趣味等にお金を投じて楽しく暮らす：50%って、なかなかいいですね。

～こんな私の人生観＝不動産に対する自分の想いと、不動産所有者の方々に、自分がどう手を差し伸べるかの想い。この先も、もの凄く！！大切にしていまいる所存です。

**PS** 昭和58年、私が開業した翌年。父は材木屋（正式には床の間、床柱等を扱う銘木商です）を廃業することにして（させて…！？）賃貸マンション+オーナーズルーム8F建へと転業いたしました。

父は10年前、私の娘の結婚式の3週間前に虹の橋を渡り、翌年、この8F建を売却し、築30年の大規模修繕が必須の保有をハズしました。上述の13億円の融資担保もラスト少々（1~2億円）残っていただけだったので、清算させていただきました。

親の手の中で30年動き廻り、その後、更に10年。今を迎えています。（ご周知の方もみえますが、この間に伊藤直樹は喉頭ガンを発症し、そして、令和6年10年目でガン検診を卒業させていただいています。）

冒頭、不動産感と掲げたように、自分のライフワークは、この先も皆さんの土地建物のアドバイザーです。41年目。これまで色々経験した事は、失礼乍ら、皆様の10年、いや100年分の体験とイコールではないかと思えます。

私の出来ることであれば、お声がけください。貴方のご家族、お知り合い。悩まれていたら、私は話が聴きたいです！

TV、ラジオCMの弁護士、司法書士、税理士事務所に行くよりも、絶対にあいち事務所 伊藤直樹は、貴方を楽にしてさしあげられる自信があります。

## 遺言の大切さ、再度【セミナーへのお誘いです】

初めて当事務所のセミナーにご来場された方には、毎回必ず、エンディングノートなんぞ作るのではなく、遺言書を作成しましょうと、私は伝えています。その目的は、子供達、相続人さん達を不公平に選別してしまう、とても厳しい指示をすることで、**ヒイキ**をすることにあるのです。

法定相続人の方には法定相続権があって、平等となるようになって、偉い先生方は原則の説明をされますが、この世の中、その法定相続人は三者三様。家族構成も違えば、所得も、仕事に対する時間の使い方も、皆、違うじゃないですか。

つまり、もらう側は、生きていく上で20歳を過ぎてからは、皆、全く、人生感、必要なお金に対する感覚、そして毎年の所得が違うのです。

親は遺言書をワザワザ書かなくても、子供達は皆、仲良く・・・なんて言うておられますが、甘い！



子供達、更には孫達の三者三様が将来どうなりそうなのか？、しかと考えて、遺産をどうヒイキして渡してやっておいた方が良いのかを、企画・検討するのが遺言づくりなのです。

### 信託銀行、〇〇トラスト不動産屋さんは言います

「あいち事務所といった個人の士業事務所に執行者を依頼するような遺言書は、もしも、士業の予定執行者が先に亡くなったり、その事務所が傾いたりしたら、10年20年後に、貴方が、そして貴方の相続人となるお子さん達が困られます。その点、信託銀行（又は信用金庫、都銀、地銀）から斡旋する信託機関であれば、信頼のおけるリッパな法人ですから安定しています。信頼がおけます。あいち事務所といった個人の集団では、いつ先につぶれてしまうか。又は、キッチリとした仕事が出来なかった時の保障能力もないですよ。登記と相続税申告のみをつまんで、後は、面倒な事になったらドロクされてしまうのがオチですよ」…と。

〜私、伊藤直樹は、少なくともこの41年間。銀行や大手不動産会社の相続にまつわる仕事というものと、付かず離れず、ずっとお付き合いしてまいりましたが…。彼等は逃げられます。お逃げになられます。商売オンリーですから、訴訟となれば、全面的に“優秀な当行のパートナー弁護士”さんとやらにバトンタッチして、もらうものだけ報酬をとって、彼等は…逃げます。事実、お逃げになられてきました。

「あいち事務所のような小さな事務所ではなく、信託銀行等、大手の私達は、安心して貴方の、そして貴方の相続予定者の方々を幸せにいたします。大切なお金の保全も、確実な資金運用、投資展開も、優秀なベテランの当社・当行スタッフが、ご担当いたしますから安全です！」…と。

〜あいち事務所は確かに、宝くじもお薦めしませんし、投資信託商品も、更には、NISA、イデコも、まったく扱っておりません。資金運用は確かに、何々証券、何々信託銀行でMMFやらナンチャラ投資信託に、高い手数料を払った上で、一攫千金、夢見るのは自由でございます。私共は関知いたしません。

→そんな事よりももう一度、被相続人予定者となる貴方（父・母である貴方！）から、相続人となるであろう子供達や、甥姪や、先立ってしまった子供に孫達がおられたら、誰に、どのように遺産を振り分けたら良いのか、もっと言えば、どの子が好きか嫌いかで遺言内容は決めれば良いのです。



日経にエライ相続の専門家様が書いておみえでした。『遺言書で争い避ける』…ここまではセーフ。『遺言書で、自分の財産をこのように分けて欲しいという意思を残すことは、相続節税対策以上に重要です』…100%同感です。

『私は、民法第906条の「遺産分割の基準」の方が、第900条の「法定相続分」よりも重要だと考えます。「各相続人の年齢、職業、心身の状態、及び、生活の状況その他一切の事情を考慮」と書かれてあり、これを踏まえて親世代は、**相続人候補となる子らの意見を聞きながら**分け方を決め、遺言書を作成して、円満な「笑顔相続」につなげて欲しいと思います。』って言われると、思いっきり反論コメントをしましょう！

相続人候補となる子供の意見はほぼ聞かずに、遺言内容は、決めつけるのが、あいち事務所提案型遺言です。**皆の意見なんぞ聴いては、書く事は出来ません**。書く前に争いが発生してしまいます。信頼する跡取り娘、息子、いやその大切な一家をキリモリしていただいているお嫁さんとだけ、**ゴソッと打ち合わせをして作成すべき**です。

- 法定相続人候補者全員に意見を聞く必要無し！
- 作成する事、した事を、一部を除いて伝えておく必要無し！

貴方の思う通りにエコヒイキする事が、一番大切なのです。それによって、残された子供達の中で所得の不安定な誰かを支えてあげるのです。生前にしっかりと親の言ってきた事を大切にしてくれてきた候補者に偏って、財産は渡すのです。フタを開ける。遺言執行者である私 伊藤直樹（伊藤紘一郎カナ？）が、四十九日の頃に、全ての法定相続人の方々に読み上げる迄、フタしておけば良いのです。

フタを開けたら、遺言執行者が矢面に立ちます。悪役プロレスラーです。（信託銀行は悪役を演じてはくれないんですヨねエ）

先日も、アパート借財過多（節税+遺留分対策ですね）により、『皆さんには、遺留分は、とりあえず請求いただいても無いとは存じますが、遺言通りに本日より、各不動産の名義移転、預貯金の解約払戻し等、株式の換価処分後、特定口座経由で私 遺言執行者 伊藤直樹にて一本化し、遺言に指定された通り、直ちにご送金するという執行を開始させていただきます。』と、他の、遺言書中に貰えない旨を書かれた法定相続人の方々にお伝えし…

「何言ってんだ！法定相続人の了承なく、不動産の名義変更や預貯金の払戻しは、勝手に出来ない筈だ！執行者にはそんな勝手な事はさせんぞ。知り合いの不動産屋も、馴染みの銀行マンも、同調しとったぞ！」と、お叱りの連絡を受けたり、当該遺言によって大部分の遺産を受け事となった相続継承者の妹に、お兄さんから、「お前は、あいち事務所にダマされてるんだゾ。サアみんなでこの事務所を解任して、ちゃんと普通に話し合っ、跡取りの俺にも不動産を幾つか相続させるのが、人の途ってもんだろ」って、言われるんですねエ。

\*\* 貴方は、どちらが正論、そして法的に正しいと考えますか？ \*\*  
→ 正解は・・・あいち事務所です。言い切らせていただきます。

### あいち事務所は申し上げます

真田広之さん、中井貴一さん、柳沢慎吾さん（ゴメンなさい、3人様！）に例え攻められても、あいち事務所は、私共の遺言書作成手法・遺言執行手法は変えません。変わることはありません。

・・・某信託銀行さんは、あまりにも高額報酬です。そんなに相続というものを、皆さんの気持ちを汲むことなく、儲かるビジネスにははいけないと私共は考え、情報発信を続けていきます。（執行費用はペラボウに高く…相続登記、申告代は、信託さんの場合は勿論別途です。）

その真否は、よろしければセミナー会場にて、生で視て聴いて、ご判断いただくのも一つです。



以上：伊藤直樹

## さあ、相続登記義務化スタート！ 文責 伊藤絃一郎

みな様こんにちは。伊藤絃一郎です。冒頭、父の昔話にお付き合いいただきありがとうございます。私は昭和62年生まれ、意識が芽生えた頃には借金伊藤家でしたが、そう不自由なく生きてきました。不思議ですね。ただ経済的に見れば『失われた30年』なんて揶揄されます。

かつては誰しもが我先にと、国内不動産の所有権を登記あさりしていた土地神話時代。イケイケどんどん!!みな様からすると、はるか昔に霞む過去という感覚でしょうか？  
…あれから30年(これすらナツカシイ綾小路きみまろさん)…

所有権登記は先代のままほったらかし、だーれもいない土地はそのままほったらかし、空き家になった底地は固定資産税高くなるのを防ぐためそのままほったらかし……国もこのままじゃまずいぞと、立て続けに相続登記義務化、相続土地国庫帰属法、空き家対策特別措置法と、ようやく各省庁が法改正に踏み切りました。

つまるところ、ほったらかしの取締り強化を図り、嫌でも誰しもが漏れなく登記・手続・処理する時代に入ってきたという印象です。我先登記から嫌々登記に……。

さて、みな様は4/1から始まった相続登記義務化のご準備は整っていますでしょうか？内容と対策手続を、カンタンですが一緒に確認していきましょう。

### ① 対象者【世の中に在る全ての相続登記未了不動産の相続人】

令和6年4月1日以降に発生した相続ではなく、これまでの相続登記未了全てが対象です。見ず知らずの相続人となっている場合もありますが積極的に協力を！

### ② 期限と罰則【令和9年3月31日迄に手続必須・漏れれば過料10万円対象】

3年以内に対象者は義務を果たさなければなりません。さもなくば過料最大10万円。これは1人あたり最大10万円であり、対象不動産の相続人10人いれば其々に最大10万円と言われています。貴殿が先代5人の相続登記未了対象者となれば、最大50万円となる可能性もあり、手続きをしないという案はキケン!?

### ③ 対策【どなたかが旗を振り、遺産分割協議を纏め相続登記へ】

誰かが相続人を調査特定し、遺産についての承継方法を相続人全員の了解の上、実印押印・印鑑証明書の提出が必須です。相続人の1人が不動産を承継するのであれば、無償協力か印鑑代、代償金の支払いか…すべてはケースバイケース。勿論、1人でも調印が整わなければ相続登記は出来ません。みな様の血筋次第!?

### ④ ホゴ策【こりゃ難しいぞと言う場合…相続人申告登記】

相続人が数百人で協力を得るのが難しい場合、③を試みたが協力が得られない場合等々、そんな方はホゴ策として、この手続きをおこない罰則を免れましょう。方法は、被相続人との関係が分かる戸籍(他の相続人特定不要)をもって申請です。補足)相続人10人の場合、各自バラバラに相続人申告登記で過料回避

### ⑤ 結論【対象者であれば今から手続スタートしましょう】

相続人が一番少ないのは今です。相続人から調印書類を集めている最中に相続人の中でまた相続発生すれば、その手続きが完了するまで、過料は免れることが出来ません。ほったらかせば、相続人は増えます。本年3月1日から“広域交付制度”という本籍地以外の戸籍も最寄りの役所で取得可能となりましたが、制限があります。わずらわしい手続きは、あいち事務所に丸投げでいかがでしょうか？

さあ、嫌々登記しましょう！ほったらかしで過料制裁？こんな時こそ我先に手続を進める旗振り役が必要です。まずは無料相談、伊藤絃一郎宛ご連絡をお待ちしております。

## 確定申告あれこれ

文責：税理士 一杉顕法



### (1) 建物売却で消費税発生？！

賃貸アパートや賃貸マンション1部屋など、事業用不動産を売却される方が毎年何名かいらっしゃいます。

建物の売却金額が1000万円を超えていると、その方は2年後「消費税課税事業者」となり、消費税を支払わなければならないかもしれません。

売却された方が会社員・年金所得者で2年後事業をされていないければ、結果、事業売上がございませんので、消費税を支払うことはございません。

もしその他の不動産賃貸や別の事業をされていて、かつ、今まで消費税申告納税をされていない方は、ご注意ください。2年後、消費税課税事業者となります。そして、その消費税を簡易に計算し、安くなるかもしれない「簡易課税届出書」の提出期日が、2年後の前年末(売却年の翌年末)となっておりますので、後で気付いた時には時すでに遅し、です。。。

### (2) 不動産購入時にしていただきたい事！！！！

ご自宅、賃貸土地・建物を購入される方も毎年いらっしゃいます。

その方々にお伝えさせていただいているのが、「購入時の売買契約書と購入時経費の領収書(仲介手数料その他)を、大事に保管してください!!!」です。

何故かというと、売却した時の税金のためです。

購入された時にお伝えするもの少々はばかられるのですが、売却時に取得した金額がわからず、当時の時価も不明のため、税金負担が多くなってしまおう方がいらっしゃいます。

例えば、3000万円で購入した土地を3000万円で売却された場合、差額利益はございませんので、売却による譲渡所得税住民税はかかりません。ただし、購入した金額3000万円の売買契約書などの根拠資料が無ければ、取得原価は5%となり、譲渡所得税住民税は、約578万円程度かかってきてしまいます。大きな差です。

おそらく権利書(登記識別情報)は、大事に保管されていると思います。そちらと一緒に売買契約書(経費含む)も大事に保管していただければ、孫・ひ孫の代で売却された時に役に立つことと思います。

★不動産の交換、買換をされた方は、その交換前、買換前の取得価額が引継がれます。

つまり、交換前、買換前の手放した不動産の取得費の資料の保管が必要です！！

### (3) 仲介手数料は経費ではない？！

事業用不動産の仲介手数料は、支払った年の経費にはならず「取得価額」となります。

つまり、建物については減価償却資産として耐用年数に分けて経費となりますが、土地に対する仲介手数料は土地の取得価額となり、経費になりません。

税理士でも、よく間違いがおこる項目です。ご注意ください。

土地の仲介手数料が経費になるのは、売却した時です。

仲介手数料の領収書は、やはり、権利書と一緒に保管下さい。

