

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4年初夏
(昭和97年・平成34年)
通巻174号
* 依然、コロナと併存 *

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
http://www.aichi-i.com 0120-086-707

ご質問は
お気軽に

● 成年年齢引き下げ 4月1日から

明治9年の太政官布告で20歳を成人と定めて以来、140年ぶり。
この令和4年4月1日から、民法改正(平成30年6月13日)によって、20→18
才へと、成人の法的立ち位置が、2年間早まって厳しくなります。



そういえば三重県伊賀市では、全国に先駆けて、来年の成人式を
「18歳での開催」と改め、1月に「新20歳」3月に「新19歳」、
そして5月に「新成人18歳」と3回に分けて開催します。

この岡本栄市長(69)の決定に疑問を抱いた伊賀市の高校3年生
東勢己葉さん(18歳)らが反対署名の活動を行い、集まった署名が
7500人分!(人口8万人です)令和3年10月に要望書と共に手渡しするも、市長
は・・・法改正を機に、大人になった事を自覚してもらいたい、といなしました。

たしかに、公職選挙法の改正で2016年(平成28年)6月19日から満18歳以上
に選挙権が認められて、早6年経過しています。私は市長の理屈も一理あるな・・・とい
う老人です(笑)

これからは、親権者から解き放たれ、単独の自然人として社会的に認知され、同時に責
任を負い、義務から逃げ出せなくなります。

- ① 親の同意なく契約＝法律行為が出来る。つまり取消は出来なくなる。ローンもクレジ
ットも組めます。携帯電話も自己名義で契約可となります。
- ② 司法書士が受験出来ます。
薬剤師、医師免許、公認会計士もこれまでは受験資格が成人以上でした。ちなみに、
土地家屋調査士試験には、学歴も年齢ももともと全く制限がありません。
- ③ パスポートを10年有効で選択取得出来るようになる。
これまで未成年は5年有効でした。そういえば、マイナンバーカードも顔がドンドン
成長して変わるから(?)5年毎です。
- ④ 相続税、贈与税の基準が4月1日をもって引き下げられる。
イ. 被相続人の死亡日が3月31日と4月1日を境として、相続税計算上、未成年
者控除が2才分変更となる。
ロ. 相続時精算課税制度の対象年齢が18才へ
ハ. 遺産分割協議に参加すること可(3月31日までの19才は特別代理人を家裁
で選んで行う・・・ちなみに、遺言はこれまでも15歳以上で作成可能ですよ)
ニ. 結婚・子育て資金の一括贈与対象年齢の引き下げ
ホ. 贈与税の特例税率対象の引き下げ
ヘ. 住民税非課税対象者の年齢引き下げ
ト. 事業継承税制の対象年齢引き下げ

PS: 飲酒、喫煙、公営ギャンブルに関する年齢制限は、今後も20歳です。そし
て、養親になる事も(何故か?)20歳のままといい、細かい民法改正も行われまし
た。「民法792条」

更に、これまで16歳だった女性の婚姻年齢も男女平等18歳からとなり、逆に「民
法737条」の未成年の子が婚姻するには、父母の同意が必要→18歳から親の意向
関係なく婚姻届が出せるようになります。

親権者のいない子に、これまでは未成年後見人がついていましたが、これも18歳で
終了です。～権利と義務の改正です。

★ 相続情報セミナー ★

第147回 令和4年5月28日(土)

令和3年3月から7月まで、毎月名駅ウイंकあいち大会議室にて、人数限定・完
全予約制で開催してきたセミナーは、毎回あっという間に満席をいただきました。

9月11日と令和4年1月29日には、大ホールにて予約なしのセミナーを行いま
した。まん延防止措置延長中の開催であり、広い会場にて、十分な距離を確保した講
演となりました。(来場200名余)

次回も、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。最
新相続情報をお伝えすべく、2階大ホールにて、事前の予約なしにて無料開催させて
いただきます。

ワクチン3回目の接種状況や、その時点での感染状況の予測も難しいところだ
が・・・そうは言っても、相続争いは、これまた待ったなしです。

勿論、安心してご来場いただけるよう、スタッフ全員が3回ワクチン接種を済ませ、
マスク、フェイスシールドを着用して対応、みな様には検温・手指のアルコール消毒、
及び、マスク着用にご協力願います。

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。

開場・受付開始 13時 講演 14時～16時

講演に関しては、予約なしでの開催とさせていただきます。

● 個別相談につきましては、**午前中は完全予約制**とさせていただきます。

0120-086-707 又は **052-222-1344**

へお申込みください。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。

午後の個別のご予約もお受けしますが、**時間指定はできません**。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

第148回 令和4年8月6日(土) 午後14時～ 5階小ホール

第149回 令和4年10月1日(土) 午後14時～ 2階大ホール

開催方法等につきましては、感染状況等を鑑みて、改めてご案内させていただきます。
又、適宜、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。

● 今後の民法改正予定

時効を基本5年に統一や、保証人の責任軽減の債権法改正。
そして、相続法の数々の改正を、平成30年までに経験しました。
配偶者居住権や遺留分侵害額請求。これまでにない考え方の改正
条項がどんどん出てきています。
そんな中の成年年齢の引き下げでした。



今後の改正としては、昨年令和3年4月の相続登記の義務化や相続土地国庫帰属制度、共有物の管理等の変更、新しい隣地使用权についても、施行を令和5年4月から迎えます。

そして、戸籍氏名に読み仮名を付けるデジタル関連法も、一連の家族法がらみ改正と
考えます。

これらは全て、法務大臣の直轄諮問機関である法制審議会にて検討協議され、国会に
送られてきました。

今、丁度、諮問されているのが「再婚禁止期間の撤廃」です。

婚姻状況によって出生した子の地位を翻弄させてきた規定でした。

妊娠・出産時の婚姻の状況によって、子の親を「嫡出推定」してきました。女性が結
婚中に妊娠した子は夫の子とする原則の下、離婚から300日以内に生まれた子は元夫
の子。結婚・再婚から200日経過後に生まれた子は現夫の子と看做す制度です。

結果、離婚直後に別の男性との子を出産した場合、元夫の子となる事を避け、出生届
を提出しない事案・・・これが「無戸籍者」を生んできました。

無戸籍者は原則として、運転免許証の取得や銀行口座の開設が難しく、進学や就職で
も不利となってきました。住民票はあっても、税金を払っていても、人権を侵害されて
きました。

～改正の方向は、「結婚・再婚後に生まれた子は、200日以内であっても、現夫の
子と推定。離婚から300日以内に生まれた子は元夫の子と看做す原則はそのままとし
て、女性が再婚したら現夫の子とする」例外規定を導入します。

特に現行法では、女性が妊娠中、元夫と現夫の推定期間の重複を避けるため、離婚後
100日間は再婚を禁止しています。

よって、上述例外規定を置くことで「再婚禁止期間」が撤廃となります。女性だけに
足枷をしてきた民法の手直しです。

確かに、このようなケースを実務としても経験していますが、何十年かたって、相続
の際に改めて実印を求められる争いに巻き込まれる子供側としては、大変な思いをされ
た方もいらっしゃいました。

ついでとっては何ですが、親が子を戒めることを認めている「懲戒権」を削除しま
す。

親が子を、前夫の子を現夫があやめたり、実子を殺害するといった悲しい報道が後を
たちません。躰（しつけ）を口実として、児童が虐待されてきた実態をみつめ、体罰や
子供の心身の健全な発達に、有害な影響を及ぼす言動の禁止も明文化されます。

ふしだらな、とか、女性だから、とした古い男尊女卑は、一日も早く改良していつて
もらいましょう。

ただ、私見ながら一言。尊い新しい命、幼子を法律で守るよりも先に、人として当
り前に、かけがえの無い命。赤ちゃんを虐待するような親や身内には、もっともっと
厳罰を与え、抑止力を働かせる事も加えてもらいたいものです。

法ではなく、もっと道徳の授業が、日本の若い人に必要なんです。そしてもっと、恋
愛とか、幾世代の親子関係、夫婦関係を大切に考えられる社会のムードが欲しいです
ね。

まずはお墓参り、先祖供養。そして神社に出向いて掌を合わせる事を、日本人である
という事を、小さな頃から目上の者が教えてあげるべきですよ。民法改正より心の改
良力ナ。

何の為の相続登記の強制化なのか



●新不動産登記法 第76条の2・・・相続登記の義務化

～相続が始まり、所有権を取得した事を知った月から3年以内に、
登記を申請しなければならない。法定相続人に対する遺贈も同様とする。

令和6年4月1日から施行されます

●同 第16条第1項・・・過料制裁

～正当な理由がなく申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

●同 第76条の3 相続人申告申出

～自分は相続人の1人である旨、登記官に申出で、登記官は職権でその旨を
所有権登記に付記できる。

(自分一人の被相続人との相続関係を証する一部の戸籍を添付のみで可)

上述、正当な理由の例示

① 数次相続で相続人が極めて多数、資料収集相続人把握に多くの時間を要する。

② 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている。

③ 申告義務を負う相続人自身に重病等の事情がある。

→令和6年(2024年)4月1日施行

過去の相続についても遡って適用されますから、全て、令和9年3月31日が登記の
期限です。「相続登記はお済みですか」という一大キャンペーンを司法書士会、法務局
は展開します！

皆さんへのアドバイスとしては、相続手続を今から済ませる依頼、始めましょう。も
しも遺産争続ではないのならば、後廻しにしていた登記を司法書士に、暇な時でいいか
ら、急がなくていいから、値打ちにゆっくり戸籍収集してもらいましょう。急いでやる
と速達料金。

ゆっくり、ついでに片付けてもらう・・・という依頼なら、普通料金ですみます。

但、相続税が課せられる資金をお持ちの方や、遺言によって遺留分も配慮しなければ
ならない方。分割協議が荒れる事、間違いのないご家族は、超特急便で手続きしてくださ
い。

義務だからメンドウな登記・・・なんて言ってる暇、ないですよ。

相続登記を先延ばししないでもらう免税拡充

相続登記の登録免許税を免除する措置が拡充されます。

「所有者不明土地」対策特例として、2018年11月から、土地一筆の価格が10万円以下で市街化区域外にある場合、非課税で申請してきたものを、本年4月より、一筆の価格上限を10倍の100万円に引き上げ、市街化区域にも対象を広げることになりました。

租税特別措置法第84条の2の3第1項による非課税A→B→Cといった未登記相続(A→B分)も、免税としてきましたが、これも延長の様様。

投資はやめましょう

恐れながら、とある名古屋市内の相続セミナーの案内告知について、伊藤直樹が一言述べさせていただきます。



- ① 「アパート・マンション経営の落とし穴」家賃回収、賃借人死亡の場合の対処…
- ② 物価上昇に負けない資金計画～適正な資産配分と、凍結されない資産管理とは？…インフレと増税に負けない～ファイナンシャルプランナーさん達が相続に関する「専門家」として、中日新聞情報紙に広告を出されていました。

あいち事務所は、ファイナンシャル資産運用について、皆様を導くことに興味はありません。セミナーにおいていただいた方にはハッキリお伝えしている通り、「日本に儲け話はありえないので、お金で利を産む事に挑んではいけない！」と、私は喋り続けています。安心安全なアパート経営のみに絞ってください。ワンルームマンションなど、言語道断です。

安倍前首相と黒田日銀総裁が、ゼロ金利を約10年続けました。世界中が、物価も金利もGDPもアップしてきました。中国が、恐ろしい程右肩上がりを持っていますが、ただ、不動産バブル。恒大集団という中国最大手不動産会社を筆頭に、崩壊が近づいていると言われ、そのまま中国の金融危機が発生することが現実化しています。中国の金融機関は国営ですから、日本の平成初期（今からJust30年前）のバブル崩壊にはならないとの社説・論説もみましたが、伊藤は何も信じません。

あいち事務所のセミナー告知チラシの裏面に記している通り、又、セミナー会場において私が独白している通り、平成3年バブル崩壊・平成14年名古屋のシンコーホーム事件・そして2008年(平成20年)9月のリーマンショック・・・3度にわたって、何億単位の負債・銀行からの重圧、圧迫を経験しました。

これが事実です。そして、この30年間、日本の利殖は全て、儲ける事など出来ないという事も、しっかり皆さんにお伝えしたいですね。

日本の株は上って、下がって、そして今！再びマイナスへと向かっています。投資信託とって、30年前に世界を席巻した証券会社、信託銀行のワナに皆さんは、また、陥りたいですか？

伊藤直樹は、改めて▲村證券さんも、〇〇信託銀行さんのやっている仕事も信用しないし、手数料カセギの為に、彼らは本心を絶対に明らかにしない社員集団と認識していると宣言します。

といいつつも、皆さんの資産・現金・年金。どうしたらいいのでしょうか？海外\$や投資信託、国内株式、～この先、下がりますよ。

もう、やめましょう。現金預貯金は、とりあえず全て、メガバンクではなく、地銀・信金の普通預金へまとめましょう。JAも、ゆうちょも面倒臭い！そして高齢の方は、地銀・信金のATMカードを作り、岸田首相さん、プーチン、バイデン、習近平の言う事など全て！！聴き流して、運用を全て停止すべきと思います。

貴方はどう思われるかわかりませんが、少なくとも、運用すれば→減ります。現状維持しか策はありません。多少、世界の市況で貨幣価値が下がっても、お金は貴方のものです。そして、次の世代の方々のもので。大切にしてください。

●投資をやめるという私の提案。

日本人のお金の運用先は、もうありません。IDECOもNISAも、この先、元金の運用が下がれば全てパーですが、国の保障も何も無いことを、新聞には書かれていません。

投資・運用は、自己責任です。そして、円安・円高によって、世の中の物価はこの先、日本にとって悪化していく可能性が高い→イコール・インフレ・・・もしかするとハイパーインフレになるかもしれないのです。ハイパーインフレの事も、あいち事務所としては一応、伝えたくて仕方ないのですが、信じてもらえないかもしれませんね。

でも、そうなった時、貴方、そしてご家族の現金・預貯金がグリーンとマイナスになることが、もうじき本当に生じるかもしれない事は、皆さん、覚悟してください。その時、証券会社、株式に託していた人は、即日、もしかすると1週間以上、換金・出金が出来なくなる事を覚悟してください。普通預金以外、即日出金は不可能です。この事を、あまりにも皆さんはご存知ないですね。

かつてのブラックマンデー、バブル崩壊、山一証券崩壊の瞬間、金融機関等から自分のお金がどんどん目減りしてしまった事実を、私は体験済みです。皆さんはダマされてもいいですか？



この先、ファイナンシャルプランナーでもないあいち事務所オールスタッフですが、みなさんの資産を守ることは、全力でします！！資産の運用は、多少のリスクがあっても、不動産リートか、限定的なアパート経営！以外、全くお勧めしません。

保障のない、リスクのない運用はやめるべき時代です。そこだけはわかってください。この先、お金の価値が下がり始めても、それはそれで仕方ないのです。アキラメましょう。日本の立ち位置によって、みなさんが儲けられる時代は、絶対にもうありません。防衛あるのみです、と、私からの提案です。

太陽光発電投資



メガソーラー（大規模太陽光発電：容量1MW〔メガワット=1000KW〕以上の民間発電所）の設備付土地を購入すると、最大利回り12.7%と高収益…。

発電所ですから、設置した後のメンテナンスも必要で、中にはパネルの下で農業も出来るとして、器材の背を高くするケース～安全な農作物とクリーンエネルギーを提供し、環境と人間に優しい営農型ソーラーシェアリングとやらに投資してみませんか？などと言う話の裏側で、国内の太陽光施工業者は、FIT単価が下落する中、ジャンジャンと破綻倒産！し続けています。電力会社への売電が打ち切られると、使い物にならなくなったパネル等の膨大な処分撤去費が、安易な投資家の方々に請求されます。（契約書には、施工業者が20年後に責任をもって撤収します！と書いてあります）

・・・詐欺は続きます・・・

以上、文責 伊藤直樹

不動産賃貸業オーナー様にとっての インボイス制度 (超概略)

文責：税理士 一杉顕法

- [1] インボイス制度は何のため？
消費税取引の透明性を高めて正確に把握する。。。→ 益税を無くす方向性
- [2] 不動産賃貸業オーナー様に何が起る？
⇒今まで消費税を納めていない方（課税売上高※1000万円以下）が、消費税の申告をして納税することかどうかの選択を迫られる！！
※課税売上高・・・駐車場売上・事務所家賃売上・工場倉庫家賃売上など
- [3] 消費税を申告して納税する、とは？
例えば、倉庫売上550万円▲減価償却100万円▲固定資産税50万円▲管理費22万円＝378万円利益のオーナー様が、消費税申告した場合、、、受取消費税50万円×60%（簡易課税率）＝30万円の消費税を納税することになります。

～～下記チェックリストにおける《いくら？検証①②》～～ どっちが得？

- 【選択肢1】 インボイス登録申請しない、かつ、倉庫借主が消費税分50万円の減額依頼あり。 ⇒ 50万円売上減
- 【選択肢2】 インボイス登録申請をする。 ⇒ 消費税30万円支払増加。

不動産賃貸業オーナー様のインボイス登録申請チェックリスト

- チェック1 : 消費税の申告・納付してる？
はい → インボイス登録申請する
いいえ



- チェック2 : 売上先から「インボイス交付」を求められている？
いいえ → インボイス登録申請しない
はい



- 【選択肢1】 : インボイス登録申請しない
⇒ 売上のうち消費税分を減額されるかもしれない！？ 《いくら？検証①》
※ 売上先の対応の確認
※ 令和11年まで6年間一定の猶予規定あり（収入先）

- 【選択肢2】 : インボイス登録申請する
⇒ 消費税申告をして消費税を納税する 《いくら？検証②》
※ 住所が公表される！！
※ 申告を税理士依頼する場合の申告報酬が増える！！
※ 令和5年10月から



戦争と相続手続き

文責 伊藤紘一郎

まさか自分が生きている間に、これだけ大きな戦争が起こるとは思いもよらず、困惑している昭和62年生まれ伊藤紘一郎と申します。よろしくお願ひします。

医学者・解剖学者・東京大学名誉教授である養老孟司先生は、『バカの壁』（2003年出版）という著書の中で、戦争の進化について言及されていました。

～武器が身体から離れれば離れるほど被害規模は大きくなる～

例えば刀で相手を切ろうものなら、その感触、表情、血飛沫、命が無くなっていく様子を目の当たりにすると、それで次もやろうとは思わないものでしょう。

それが刀から弓矢になり、銃になり、爆弾投下のボタンとなり…、その武器で攻撃した後、相手がどうなったかを確認すらしなくなると、人を殺めることをなんとも思わなくなり、被害規模は大きくなる（私見を含む超要約）と言及されていました。

まさに今、プーチン大統領は、見ず知らずの隣国市民を殺め、その数は数万人規模に及ぶとも言われていますが、その惨憺たる状況を確認しに行くこともなく、プーチン宮殿で優雅な朝を迎えています。

このような恐ろしい状況と少し重なるのが、昨今の相続手続きにあります。

それは、皆さまのお子さまが、直接話し合うことなく、弁護士依頼で相続手続きを進める場合です。どんな状況なのでしょう？

両親の世話をして最期まで看取った長男夫婦と、一切関与せず、盆と暮れに顔を見せに来るだけの二男夫婦。相続争いが始まれば、長男二男の法定相続分は各2分の1。財産が不動産、預貯金等で金1億円なら、各々金5000万円（遺言があっても…遺留分は金2500万円）の権利です。

相続手続き時に、両親の世話で生活リズムも変え、旅行や遠出も出来なかった長男に対し、二男自ら口を開き「金5000万円分ください」なんて言える訳がないと思われる方も多いと思います。みな様は、二男が義務を果たさず、権利主張なんて有り得ないという感覚ではないでしょうか？ごもっともですが、最近の相続手続き、一味違うのです。

二男は、長男と膝を突き合わせ、言いにくい事を話すという、非常に難易度の高いセシモニーをやることなく、「あなたも子ども、権利があります」という甘い言葉をささやく弁護士に依頼をすれば、難易度ゼロの間接やり取りになった上で、両親と長男夫婦が同居した実家を売却させてでも金5000万円相当を受け取ることができてしまいます。

長男と直接話すことは一切なく、弁護士に報酬として金1000万円払おうとも、残りの金4000万円で、優雅な朝を迎えることでしょう。

これから先、なにかあれば兄弟間で膝を突き合わせ、何でも話しなさい！と言っても、残念乍ら、時代錯誤。いつの時代の方ですか？と言われてしまうのがオチです。

ここで絶対に勘違いしてはいけないのが、悪いのは二男ではなく、遺言を遺さなかったご両親であることを忘れないでいただきたいのです。今後、身体から離れた武器や、弁護士からのお便りが無くなることはおそろくないでしょう……。

何でもかんでも便利になりすぎた、嫌な時代です。

この記事をお読みになられている同居されている貴方様、または仲の良いご友人がこの状況下にあるとお気づきの貴方様へ、ちゃんとした手続き【遺言公正証書の作成】を必ずしましょう。最悪の事態は、手続きを事前に済ますことで回避できる可能性が非常に高いのです。お気軽に無料相談から始めていただきますよう、まずはフリーコールで伊藤紘一郎（いとうこういちろう）迄、ご連絡をお待ちしております。

この記事がみな様の手元に届くときには、東欧の事変が終了していることを祈ります。