

耳よりあいち情報

令和4年盛夏
(昭和97年・平成34年)
通巻175号
* コロナとの共存は
ワクチン接種から *

～ 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)
✉ 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

8月6日 ウィンクあいちセミナーは、参加事前予約制です！

5階の小ホールしか借りられませんでした…すみません

あらかじめご予約のお電話をいただいて、密にならないよう、
入場は120名様迄とさせていただきます。

尚、次の10月1日(土)は800名収容の大ホールでの開催
ですので、予約なしでご来場いただけます。

未だ名古屋市内各区役所の講堂は、コロナ禍で一般使用は閉鎖されたまま。名駅のウ
ィンクあいち以外の会場で、適当な、相続相談・相続セミナーの設営が出来るところが
ありません。

7月10日に衆議院選が終わり、これから3年間は国政選挙がありません。選挙後の
岸田内閣の舵がどの方向へ向けられていくのか。物価高、円安、石油・LPGエネルギーの
海外からの調達も厳しい今、政治によって、経済も日常の生計も、そして相続を取り
巻く環境も、大きく変化していきます。

そんな中、警察庁が6月23日に、2021年統計、認知症行方不明者が過去最多
の1万7636人だったと発表。前年比71人増。9年間に1.84倍へと年々増加し
ており、この内236人は現在も所在が確認できていません。

2012年からこの統計を取り始め、99.4%は不明届の一週間以内に見つかって
いるとのことですが、450人は事故によって亡くなられています。

一方で、認知症以外も含めた行方不明者は、1956年～2021年の統計中、2番
目に少ない7万9218人(男性63.5%、女性36.5%)でした。

失業、生活破綻、生き甲斐喪失・・・？

2012年に462万人だった認知症の高齢者は、600万人をはるかに超えて、
2025年には700万人に達します。

徘徊老人という言葉があるように、認知症で行方不明になられその後死亡された死因
は、水辺、河川、池、海での溺死が4割。また冬場となると凍死、低体温症が34%。
そして交通事故が15%です。(日本老年医学会2016年)

ピンピンコロリが理想ですが、その人の事情、運命によっては、認知の途も避けられ
ません。なんといっても孤独が一番イケマセン。友と、他人と語りましょう。家族と遊
びましょう。唄いましょう。閉じこもったら最期です。人生、楽しくまいりましょう。



★ 相続情報セミナー ★

第148回 令和4年8月6日(土)

完全予約制でのセミナー開催です。

令和3年3月から7月までは、毎月名駅ウィンクあいち大会議室にて、人数限
定・完全予約制でも毎回あっという間に満席となったセミナー。そして、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開催しました。

そして5月28日、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、事前の予約なしの開
催には、400名近い方々にご来場いただきました。

今回、残念ながら大ホールがとれず、5階の小ホールでのセミナーとなります。

300名収容の小ホール。密を防ぎ、より講演を聞き易くするため、120名様
限定のセミナーとし、久しぶりの完全事前予約制とさせていただきます。

ワクチン4回目の接種も始まっていますが、感染状況の予測も難しいところで
・・・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、スタッフも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。

但し、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

セミナー及び午前中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。

● 個別相談につきましても、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。

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149回 令和4年10月1日(土) 午後14時～ 2階大ホール

第150回 令和5年1月14日(土) 午後14時～ 10階大会議室

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

★★ 相続土地国庫帰属制度 ★★

令和5年4月に、隣地使用权等、民法の改正が施行されて、これまでは測量の隣地に相手の同意・了解を得てから立ち入らせていただいていた土地家屋調査士は、あらかじめ目的・日時・場所・方法をご案内したら、立入を行使する事が出来ると明文化されました。

これはこれで、土地家屋調査士業界としては喜ばしい新条文です。民法第209条は「請求」という文言を削り、土地所有者は、隣地の承諾を得なくても隣地使用ができる権利があるとされたのです。(無論、自力救済が許されるようになった訳ではありませんが。)

そして法務局には、モノ凄い仕事が持ち込まれました。

「相続により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が、令和5年4月27日(木)から施行されるのですが、帰属申請の窓口は、財務局ではなく法務局と定められたのです。勿論、最終の収納先は財務局であり、農地山林の場合は農水省です。

この制度について昨年3月、法務省民事局長の国会法務委員会における答弁をもって確認させてもらいましょう。

Q.「何でも国は引き受けるのか？」

A.「この制度は、所有者不明土地の発生を抑制する目的で、本来所有者が管理すべき土地を国に引き受けさせて、全国民の負担で土地を管理するもので…特定の行政目的がなくても、要件を満たす土地であれば、国は必ず国庫帰属を認めなければいけない、国が引き受けなければならないという意味で、これまでに類例のない制度です」

これまでの全相続人の相続放棄(民法959条)による国庫帰属とは違い、価値がある土地、財産は相続した上で、任意の土地だけ国に帰属させるイイトコドリなのです。

1年後に迫っているのですが、政省令は、7月時点では不明です。イイトコドリですが、相続税は課されます。国への寄付なら非課税ですが、この帰属地申請には、審査手数料と更に10年間分の管理負担金が徴収されます。

標準的な負担金は、市街地100㎡で55万円。市街地田畑500㎡で72万円。森林1500㎡で27万円とのこと。

しかし、●建物は解体更地 ●担保権他の使用权等の無いこと ●土壌汚染・境界に争いのある土地・崖地でなく、工作物や地中に有体物が無いこと ●管理処分が難しいこと…要件はそれなりに厳しく、かつての相続税物納を思い出させてくれます。

政府答弁者「要件を備えている場合には、法務大臣は…国庫への帰属を承認しなければならないものとされており、制度の利用が多いことを理由として、その承認をしないこととする事は出来ない。」

法制審議会では「当初は売ろうとし、貸そうとしてダメだった土地に限定すると議論したものの、最終的には、この限定条件は消えた。」

手数料を払ったら、何でも国が引き取る？

事前に必要条件を満たして、費用対効果も考慮し、売れるものは矢張り売ることになるでしょう。



相当の審査手数料を払い、建物・工作物を撤去し、樹木伐採して除草した上で確定測量を行い、隣地からの境界確認のハンコもいただいて、申請して駄目になったら、経費倒れです。

休耕地、無道路地、原野商法で行った事も見た事もないアノ土地も引き取っていただけるか否か、政令待ち。そして法務局審査窓口のルールはどうなるのか？

少なくとも、平成4年・あのバブル崩壊当時にあいち事務所にとっては、20数億円分の相続税物納を処理させていただきました。その当時から、原野商法のイライナイ土地や、管理に難ある物件は、物納取下げさせられました。

法務委員会「物納は、その財産を換価転売することが前提。国庫帰属制度は、その土地の換価の可能性を要件として考慮しない」とは言っても、窓口となって、書類審査と現地の事実調査をする法務局職員の皆さんは、日頃から、登記上の土地審査のベテランです。永久境界標識を入れたのならば、やはり地積更正登記まで必須って事になるんじゃないでしょうか。

——→ ひとつ不思議なケース

「親子の共有地。親の相続に際して子の持分も、又は、個人(故人)と法人が共有で所有していた土地も、今回一緒に国庫帰属申請できる」～法制審議会。

制度設計としてどこまで緩和されるか注目の上、次回も続けてご案内を続けます。

● 憲法21条 通信の秘密 対象に非ず

6月14日、総務省「郵便局データの活用とプライバシー保護のあり方検討会」公表 → 郵便局が保管する個人の転居先居住地について、税滞納者については国税、地方税当局への情報提供可とする事を明確化。憲法21条の対象とはならない。

税金の賦課徴収は、憲法が規定する納税の義務を担保する、極めて公共性の高い業務であって、住民票を移すことなく転出している滞納者の居所は、今後、税の取り立てに對してオープン化です。

これまでは国税徴収法146条の2、又は地方税法20条の11に基づく転居情報の照会に対し、日本郵便は回答不可としてきました。

このように個人の住所の追尾は、昨今の所有者不明土地問題においても、先の不動産登記法改正で住所変更登記の義務化〔法改正で相続登記義務化が3年後(令和6年4月1日施行)、住所変更の5年後(令和8年4月27日までに施行)〕として明確化されています。

土地を所有する者の義務として、現住所をいつも登記しておく事により、納税義務も境界立会に應ずる義務も、隣地使用权の行使を了承する義務も負担しなければならないとする昨今の改正土地基本法の根本的な考え方です。

この住所オープン化には、DV被害の弱者、女性の方々についての例外措置も用意されていますが、実際にこれからの土地建物の登記簿に名前は記載するも、住所・連絡先は顧問弁護士宛とするという不思議な甲乙欄に遭遇する事も起きていくのでしょうか。

海外在住の邦人も、日本国内の連絡先を登記する。外国人が土地を取得した場合にも日本の連絡先として勤務先や顧問弁護士等の住所を登記する事が求められていきます。



● 7月1日発表の相続税路線価。 更なる上昇… 名古屋だけ、青天井か。

平成4年バブル崩壊。あれからちょうど30年経過しました。

令和4年は平成34年と読んでください。バブルの路線価よりも高値の、東京銀座の鳩居堂前は、2017年から1992年（平成4年）の㎡3650万円を超え、2020年には4592万円。そして今回、2022年は4224万円/㎡です。

マイナス1.1%。

東京、大阪は、職場環境・デスクワークによって、コロナダウンですね。

ここ名古屋では、コロナ禍で下がるとも予想されていたにも関わらず・・・、全国平均変動率は0.5%プラスとなり、2年ぶりの上昇。地元名古屋国税局管内では、東区久屋大通がコロナ前の水準を超えて、8.7%の上昇！！（前年は0.0%）

なぜか、リニア中央新幹線開業への期待から、名駅から少し離れた周辺での伸びが目立つといえます。正直、あいち事務所では、私共の不動産部にてこの半年+α、異常な程高値のマンション事業用地等の案件を取り扱っています。8.7%だけではありません。5割～2倍アップの取引迄経験して、正直ビックリさせられています。

直樹は30年前に、名駅・錦で坪2500万、4000万の異常な商業地仲介を経験したバブル男(?)です。なんとなくニオイは似ています。

今回の発表で豊田都心も春日井都心も上昇しました。

つまり、コロナ沈静化が7月以降も続くのであれば、皆さんの相続税、固定資産税はこの先も青天井にアップしていく傾向にあると、直樹は思うのです。

観光・外国人インバウンドでは下がり、国内邦人の動きと土地購入意識によって、更なる上昇。東京・大阪よりも割安なんですよ、この名古屋の都心。

どうやら令和4～5年は、リニア名古屋駅関連用地仕入以上に、民間ディベロッパーによる土地取引の活性化が『名古屋不思議バブル』を創り始めてしまったと思うのです。

飲食需要の回復や、愛知地元の住宅購入意欲の底堅さ。

この先、青天井…と迄はいかずとも、名古屋、愛知県内の主要都心ってバブル…だとすると、相続税重課なんですヨ。

今の内から、どうなるのか、どのくらいの税負担となるのか、皆さんの推定相続税を必ず試算してみよう。



訪日客減が原因で、大阪ミナミ・心斎橋2丁目 ▲10.6%。

～ 近くの土産物店では、多言語表示も取りやめたとのこと。

* ちなみに、東海4県では、残念ながらもマイナスですね。

* 沖縄は宮古島の中心部で9.5%の大幅上昇。国内客 ↗

* 岐阜県高山市は8.3%マイナス ↘

私は、外国人に来てもらわなくても、日本国内流通だけの範囲で、土地取引が良い方向になる事が素敵だと思うんです！！



生命保険契約照会制度の洩れ

令和3年7月から、生保協会が窓口となり、日本国内で営業している全42社に、あなたがどれだけの契約をしているのか、又、故人がどう加入していたか、照会できるようになりました。

この制度の利用事由は、次の3つに限られます。

- ① 死亡
- ② 認知判断能力の低下
- ③ 災害時の死亡、又は行方不明

調査結果は、保険契約者、又は、被保険者となっている契約の有無だけですから、具体的な種類、内容までは、その保険会社にお尋ねいただく事になります。

これまでは、預貯金口座から生保料の引落しがされている入出金状況や、過去の確定申告書（控）、保険会社からの契約内容の郵送物によって、各社に個別に問い合わせをしてきました。

これからは、税込手数料3000円を支払って一括照会できるようになりました。

日本生命サンは年に1回、家族の保険契約リストを作成してお持ちいただけますが、やはり他社の契約は、小生伊藤もどこに幾ら払ったかすら不知。払済保険もあったやに…。

この制度、照会対象者上述①の死亡の場合、照会者は原則法定相続人です。遺言があれば遺言執行者によって利用できます。

今後、この照会制度を利用することなくしては生命保険金は把握できず、又、申告に反映し忘れて、相続税の申告漏れが生じてはいけません。税務署も、被相続人の申告内容に疑義を感じれば、当然、職権にて、この照会をかけるでしょう。

さて、この照会制度の調査対象外に注意です！！

- イ. 農業協同組合などの共済契約（生協、県民共済も）
- ロ. 支払いが開始となっている年金保険契約
- ハ. 保険金等を据置とした保険契約
- ニ. 財形保険契約、財形年金保険契約



余談ですが

『私は、生保営業マンではないので、ここから先は詳しくはわからない、生命保険の節税商品の数々。解約返戻金が高いのに損金として経費計上できるもの。予定解約返戻金を下げ損金算入を可能にして、運用によって実際の返戻率を膨らませるソニー生命変額定期保険やアクサ生命。

日本生命も、解約返戻金を下げ配当金を増やしたスーパーフェニックス。実質、高解約返戻金となり、金融庁は節税規制・・・イタチごっこ。

法人で契約して数年保険料を支払い、後年社長に名義変更して解約・・・返戻金が個人へ。なんて支払調書がでない名変プランも、昨年の通達改正で✖に。

生保による節税ってコロコロ変わりますが、業界のイタチに振り回されませんように、ご注意を。』

以上文責 伊藤直樹

やさしい相続を迎えましょう

こんにちは。相続を窓口とした登記・測量・税務・不動産関係の仕事を10年以上邁進してきた中で、私、伊藤紘一郎は1つの結論に至ろうとしています。それがいかなるものか、あなたに確かめていただきたいのです。

相続税試算・公正証書遺言・未登記手続・相続登記未了・借地清算・不動産売却等々これらのご依頼をさせていただくお客様に共通する、1つの特徴を見つけました。

“優しい人”

そりゃそうです。

～ 敬天愛人 ～



亡くなった後の残された人が納める税金の確認

亡くなった後の財産で残された人がモメない為の遺言作成

亡くなった後の残された人が困らない為の借地清算や未登記手続…

言うなれば、死んだ後の話。「知ったこっちゃない」と言われればそれまでの話。

それでもなお、この大変で煩雑な終活の手続きを、真面目に懇々と進めることが出来るのは、優しい人にしか出来ない偉業だと思いますが、いかがでしょうか。

“優”という字の如く、あなたが残されたご家族の悩みや苦しみを憂い、それを取り除き喜びを与える慈悲の心でおこなう手続が、終活です。

紘一郎のフレーズ、お伝えします。

『優しい相続を迎えましょう』

是非ともご家族の円満な未来を目指し、私共と一緒に手続きを進めて参りましょう。

文責 伊藤紘一郎

小規模企業共済の受取人

先日ご相談を受けた、お客様の想定しなかった方が共済金を受け取った事例です。

その前に「小規模企業共済」のご説明を簡単に致します。

国の機関である中小機構が運営する小規模事業主の積立退職金制度です。毎年の掛金は(上限年間84万円)全て所得控除でき、受取時も退職金控除ができます。運用利回りも5年平均約2%(令和2年度報告より)ですので、節税効果と合わせて資金運用も考えて加入されているお客様も多いです。不動産賃貸業での加入も事業的規模(5棟10室目安)があれば加入可能です。

今回の事例では、約1200万円の共済受取金額がありました。相続人は長男様二男様の2名(配偶者無し)ですので、受取人も長男二男2分の1ずつと想定して、加入してみえました。

ところが、共済の受取人規定によると、受取人が想定していた長男二男ではなくお孫様一人のみになるという話になってしまいました！

共済規定で決まっている受取人は、第一順位配偶者、第二順位に「死亡の当時、主として共済契約者の収入によって生計を維持していたもの」とあります。子・父母・祖父母・兄弟姉妹はその次という順番です。今回のケースでは、お孫様がその第二順位に該当するという事でした。

では、どうやって「死亡当時、主として共済契約者の収入によって生計を維持していた」を確認するのか?なのですが、今回共済窓口での確認は「直前の確定申告書」に扶養親族になっていることでその写しを求められたとの事でした。

今回のお客様の場合、事実亡くなられたお父様の不動産賃貸業の収入で、長男ご家族は生活しており、長男は事業を手伝っていて青色専従者給与を受け取っておられました。お孫様に関しては、たまたま確定申告でご祖父の扶養としていただけのようです。

生計維持でいえば長男自身も同じなのですが、専従者給与という形は「第二順位」にはならないと言われ、扶養控除しているお孫様のみが「第二順位」で受取人となります。という結論となったようです。

今回のケースでは、亡きお父様は、できればご二男に共済金を渡したくないというご意向だったようですので、結果お孫様のみで受取れたことは嬉しい誤算だったようです。ただし死亡退職金の非課税控除500万円×相続人2名=1000万円は、受取人が相続人でないお孫様であったため、非課税控除がなく相続税が賦課されてしまったことも意図しないこととなりました。

ちなみに小規模企業共済金は退職金であり民法上の遺産ではございませんので、公正証書遺言では受取人を決めることはできませんので悪しからず。。

生保と違って、受取人が指定できないのがデメリットといわれています。

ご高齢の父が亡くなり、追っかけて母が亡くなった2次相続に、この共済金が母のプラス現金となり、そのままにしておくと、相続税の課税対象として、不測のカウントになるケースもあります。

端株を残していませんか？

株式は証券会社に入っていて、その相続手続きをしたので完了していると思いきや、端株(単位未満株)が父母祖父母の名義のまま、配当通知書受取りにて発覚することがあります。

金額が少ないので安易にいつでもできるとほったらかしにいませんか???



先日のお客様の案件では、お父様が亡くなられた際に、お祖父様の端株が発見されたケースの手続きです。以下箇条書き致します。

- まず手続き先ですが、証券会社ではなく信託銀行となります。株式の銘柄によって取扱い信託銀行が違うのですが、株式3銘柄全て違い、三菱UFJ信託銀行・三井住友信託銀行・みずほ信託銀行と3ヶ所に分かれていました。印鑑証明書など共通書類もあるため、3ヶ所に順番での郵送やりとりとなりました。
- お祖父様の相続人全員にご署名ご実印をいただきます。4人の伯父様叔母様と3人の従姉妹に連絡をして、遠方の方とはピストン郵便やりとりとしました。
- お祖父様の株式の登録名が通称となっており、戸籍上の漢字と違ったため、登録住所の市区町村から通称名で「不在住証明書」を取得して信託銀行に提出しました。
- 過去の配当につき、配当通知者が無いという理由で手続きを2ヶ月待たされました。
- やっと売却が終わった後に、直近の配当通知書が届き、そのための手続きで再送付…

などなど、金額が数千円、数万円だろうが不動産の名義変更等と何ら変わりません。

もし、未だ手続きのできていないご親族の端株等ございましたら、早急にお買取手続き等を進めてください。後日の方が困りますよ～～

以上文責：税理士 一杉顕法