

有資格者がお贈りする“暮らしにいいこと”マガジン

# しかくとまる

しかくい Column

ベストファームグループから専門家ならではの暮らしに役立つ情報をお届けします。

## 特集

相続登記義務化、何が変わる？  
期限付きで罰則も？

ベストファームニュース  
健康トピックス,etc...

## 特集

65年ぶりの税制改正  
生前贈与の新しいルール



MERRY  
CHRISTMAS

絶えざる革新で社会を変える  
**BEST FIRM**

新春運試し

# アンケート キャンペーン



同封のアンケートハガキにご回答  
いただいた方の中から抽選で当たる！

応募期間 2023/12/25(月) ▶ 2024/1/31(水)

厳正なる抽選の上、2024年2月中旬頃に商品発送をもって発表とかえさせていただきます。

★ QUOカード 1名様 ★  
**1等**  
**10,000**円分

★ QUOカード 1名様 ★  
**2等**  
**5,000**円分

ベストファームでは、専門家が様々なご相談に親身にご対応いたします。

 <b>東京本店</b> 〒103-0027 東京都中央区日本橋三丁目12番2号 朝日ビルディング3F Tel.03-6261-0158 / Fax.03-6261-0159 司法書士 行政書士 社会保険労務士 宅地建物取引士	 <b>いわき店</b> 〒970-8026 福島県いわき市平字童子町4番地13 Tel.0246-35-6233 / Fax.0246-35-6234 司法書士 行政書士 土地家屋調査士 税理士 宅地建物取引士	 <b>郡山店</b> 〒963-0107 福島県郡山市安積三丁目101番地 Tel.024-937-3060 / Fax.024-937-3061 司法書士 行政書士 土地家屋調査士 税理士 宅地建物取引士
 <b>石川店</b> 〒963-7836 福島県石川郡石川町塩沢字広畑44番地1 Tel.0247-26-7320 / Fax.0247-26-7325 司法書士 行政書士	 <b>福島店</b> 〒960-8018 福島県福島市松木町9番11号 松木町共栄ビル4F Tel.024-529-5961 / Fax.024-529-5962 行政書士	 <b>白河店</b> 〒961-0856 福島県白河市新白河一丁目36番地 エスぺランサY102号室 Tel.0248-21-7181 / Fax.0248-21-7182 行政書士
 <b>南相馬店</b> 〒975-0004 福島県南相馬市原町区旭町一丁目10番地 Tel.0244-32-0901 / Fax.0244-32-0902 行政書士	 <b>会津若松店</b> 〒965-0037 福島県会津若松市中央一丁目4番15号 中央通りビル Tel.0242-23-7961 / Fax.0242-23-7962 行政書士	

**定期購読のご案内** 当季刊誌の定期購読をご希望の方は、氏名・送付先住所を右記お問い合わせ先までご連絡下さい。  
**0120-165-246**

次号夏号 2024年8月上旬頃お届け  
本誌はベストファームにご依頼いただいたお客様や会員様にお送りしております。万が一の送付停止をご希望される方は、アンケートハガキに記載されているQRコードから解約停止の手続きを行ってください。

- ☐ ベストファーム司法書士法人  
☐ ベストファーム税理士法人  
☐ ベストファーム社会保険労務士法人
- ☐ ベストファーム行政書士法人  
☐ ベストファーム土地家屋調査士法人  
☐ 比佐善宣公認会計士事務所
- ☐ BF・H株式会社  
☐ ベストファームエステート株式会社  
☐ 一般社団法人 東京シルバーライフ協会
- ☐ ベストファーム株式会社  
☐ ベストファームモーゲージ株式会社  
☐ 一般社団法人 全国シルバーライフ保証協会





ベストファームグループ  
代表 斉藤 浩一

1992年、石川町に司法書士・土地家屋調査士事務所を創業。  
来店型で法的サービスのワンストップサービスを提供する  
「手続コンビニ」「土業モール」等の新業態を開発し、閉塞  
感のある土業界において、常に革新に挑戦し続けている。

平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
2023年はベストファームグループが大変お世話にな  
りました。  
新型コロナウイルスが5類になったこともあり、  
直接皆様とお会いする機会が増え、良いご縁をたく  
さんいただき大変嬉しく思っております。

2024年4月には相続登記の義務化が始まります。  
複雑な相続手続きに対し、少しでも前向きにとらえ

ていただけるよう、相続登記入門サイトの開設・  
youtubeによる解説動画の投稿を昨期より始めまし  
た。皆様の暮らしに役立つ有益な情報となっております  
ので是非ご覧ください。

2024年もさらなるサービス向上を目指し、より一層  
の努力をまいります。  
今後も変わらぬご厚誼を賜りますようお願い  
いたします。

## ベストファームニュース

### ベストファームニュース

#### 10月より新CMリリース！

ベストファームグループは新CM「家庭菜園 編」をリリースしました！

今年4月から施行される「相続登記義務化」について、弊社  
の司法書士・斉藤圭祐が要点を3つに絞って端的でわかりやす  
く説明しています。また、印象深い母心・オカンさんのキャラ  
クターで喜劇風にすることで記憶に残りやすいCMを目指しま  
した。CM動画はYoutubeでご覧いただけます。



ベストファームCMキャラクター  
お笑いコンビ「母心」  
嶋川 武秀 / オカン

YouTube ベストファーム 検索  
<https://www.youtube.com/watch?v=zTIZPqZjNoM>

### 家庭菜園 編

CMには、前回の街頭インタビュー編に続き、  
母心・オカンこと嶋川武秀さんに出演いただきました。



相続登記の無料相談受付中

※お電話のみでの相談には承れません。無料相談は初回90分です。

## 来年から相続のルールが変わる!?

# 相続 & 贈与

相続登記が義務化！期限付きで罰則も？

相続時精算課税制度が改善！

一方で暦年贈与が改悪？



知らないと  
大変！

## どう変わる？ 法改正前大特集！



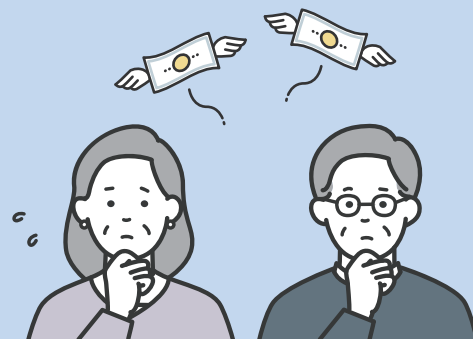
65年ぶりの大改正

# 相続税 贈与税

相続税の税率は10%～55%の範囲で、各相続人の法定相続分に応じた金額で決まります。相続財産が多く、法定相続人の数が少なくなるほど税率が高くなります。相続税は基礎控除があるので、ある程度の資産をお持ちでないと発生しません。それゆえ所得税や消費税よりも増税がしやすかったのか、相続税はなかなか重い負担を強いる税制度となっています。

しかも、相続税は現金一括納付が原則となっており、納付期限内にまとまった額の現金を用意する必要があります。

これにより例えば、相続財産の内訳が不動産が多く現金が少ない場合など、財産価値が高く相続税は高額なのに納税資金は不足するといった事態が生じることがあります。

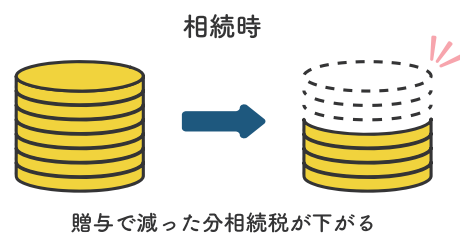


このように負担の大きい相続税をなんとか軽減するため  
「生前贈与」が活用されています。

## 生前贈与で相続税の軽減につながる理由

生前贈与で相続税の軽減につながる理由は、生前に財産を贈与することで、相続時に相続税の課税対象となる財産を減らすことができるからです。

相続税は、亡くなった人が所有していた財産の価値に応じて課税されます。そのため、生前に財産を贈与しておくと、課税される相続財産が減るので相続税も減るというわけです。



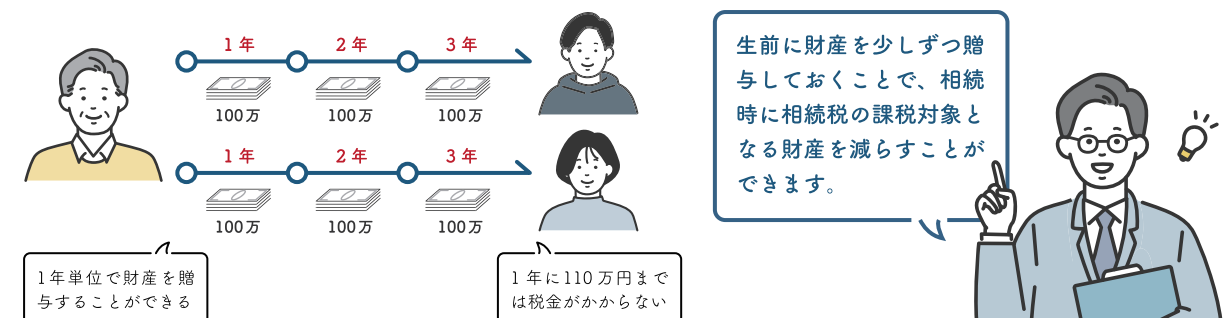
## 二種類の贈与の方法

生前贈与には、**暦年贈与**と**相続時精算課税**の2つの制度があります。

法定相続人が贈与を受ける場合は、どちらか一方の制度を選択する必要があります。一度相続時精算課税制度を選択した後は暦年贈与に戻ることができません（最初は暦年贈与からはじめて、後で相続時精算課税制度に切り替えることは可能）。

## 暦年贈与とは？

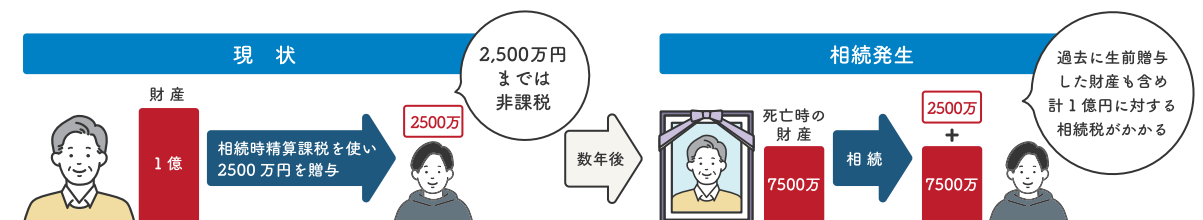
暦年贈与とは、**1年間**（1月1日から12月31日まで）に、**1人あたり110万円以下の財産を贈与**した場合、**贈与税がかからない**という仕組みを利用した生前贈与の方法です。



暦年贈与は法定相続人以外に行うことができ、**孫や子の嫁など贈与できる縁者がたくさんいる方が相続税対策としてよく利用**します。ただし、メリットばかりではありません。被相続人から相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した人が相続開始前3年以内に受けた贈与に対しては、相続税の課税対象として財産に加算しないといけません。

## 相続時精算課税制度とは？

相続時精算課税制度とは、原則として60歳以上の父母や祖父母から**18歳以上の子または孫**が贈与を受けた場合に、**その子または孫の選択**により利用できる制度です。



この制度を利用すると、2,500万円まで贈与税が非課税となり、2,500万円を超える金額の贈与を受けた場合でも、2,500万円を超えた部分に対して一律20%の贈与税で済みます。

しかし、贈与した方が亡くなった際に発生する相続税は、相続時精算課税の適用を受けた財産の価額と相続や遺贈により取得した財産の価額との合算額を基に計算します。

なお、相続時精算課税制度で納付した贈与税は相続税の前払いとして相続税申告時に相続税額から差し引かれ、相続税額が少ない場合は差額が還付されます。

また、少額贈与でも期限内に申告が必要で常に贈与税申告の手間が発生します。それゆえか、こちらの制度を利用する方は、暦年贈与を利用する方の1割程度にとどまっているそうです。

つまり、贈与税の負担は軽くなりますが、**相続発生時には贈与を受けた財産を加算して相続税を計算するため、相続税そのものの節税には繋がらないのです。**



政府は暦年贈与より、相続時精算課税制度を利用してもらい、若年層へ財産を早期移転させて消費を刺激する目論見でしたが、その狙いは見事に外れてしまったのです。そこで、相続時精算課税制度はより使いやすい条件に、暦年贈与はより厳しい条件に、大改正されることになります。「生前贈与」の新しいルールでは、相続税対策がより複雑になります。ここからは、法改正で何が変わったかを見ていきましょう。

## 2024年1月から相続税・贈与税はこう変わる

### POINT

## 01

### 暦年贈与の実質改悪？

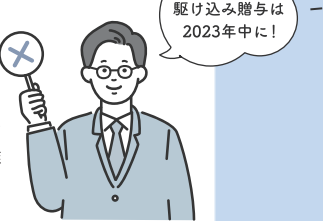
もともと死亡直前に贈与して相続税を逃れることを防ぐため、死亡3年前以内の相続人への贈与は相続財産に加算され、相続税が課税されるようになっていました。これが、24年1月1日以降はなんと**3年から7年に徐々に変更されていきます。**



生前贈与の相続財産への加算 **3年前→7年前に**

#### 暦年贈与の相続税対策のハードルが大幅アップ

つまり、相続税の節税のために贈与するならば、贈与してから8年以上長生きしなければ、節税にはなりません。寿命は誰にもわからないので、贈与開始のタイミングが難しくなり、活用しにくくなりました。

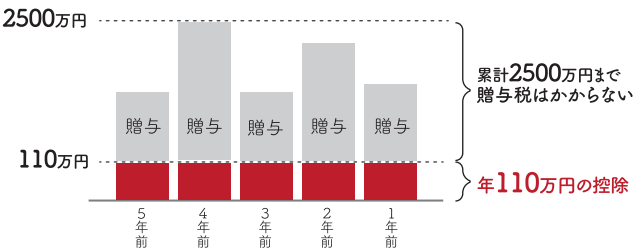


### POINT

## 02

### 相続時精算課税が使い勝手がよくなる

相続時精算課税に**年110万円の基礎控除**がついて、生前対策としての機能が高まります。従来までの累計2500万円までの贈与税の非課税枠とは別に、今回の法改正で贈与税もかからず、相続税も非課税となる年110万円の基礎控除がついたのです。



#### 相続税対策の使い勝手が向上

この年間110万円については、暦年課税のように死亡前7年以内の贈与分が課税対象として加算されるということは一切ありません。ただし、こちらは暦年贈与と異なり受贈者が子供と孫に限られます。



### POINT

## 03

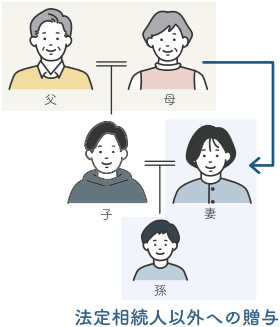
### 孫や子どもの配偶者への生前贈与は引き続き加算の対象外

暦年贈与の相続財産への加算期間の延長は、相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した人以外への暦年贈与には適用されません。

もともと、相続人以外への贈与は相続前3年の加算の対象外だったので、**この点は変わらない**ということです。

#### 孫・子供の配偶者に生前贈与する相続税対策は従来通り使える

例えば余命宣告されてしまった後など、相続発生直前に相続税対策で孫や子の配偶者などに贈与することはこれまででも出来ましたが、今後も有効な手段として使えます。



法定相続人以外への贈与

新ルールでは、生前贈与における暦年贈与と相続時精算課税制度の使い分けの考え方が大きく変わります。前述の3つのポイントをふまえて、2024年以降の暦年贈与と相続時精算課税制度を比較すると次の表ようになります。

比較項目	暦年贈与	相続時精算課税
贈与税非課税枠	● 年間110万円の非課税	● 2500万円の非課税枠（累計）
贈与税特別非課税枠	● なし	● 年間110万円
相続時非課税枠	● 相続発生前の4～7年の贈与金額合計のうちの110万円	● 110万円×贈与した年数
相続財産に加える期間	● 相続発生前7年	● 相続時精算課税制度の利用を決めてからの全期間
贈与税の申告	● 年間110万円以内は不要	● 年間110万円以内は不要
大きな金額の贈与節税	● あり	● なし
贈与者の要件	● 制限なし	● 60歳以上の父母または祖父母
受贈者の要件	● 制限なし	● 18歳以上の子または孫
贈与税率	● 110万円を超えた額の10～55%	● 2500万円を超えたら、超えた額の20%
メリット	● 受贈者に制限がないので子の配偶者などにも贈与できる	● 年110万円までの贈与なら贈与税もかからず、相続税もかからない ● まとまった金額を贈与税率は一律20%で贈与できる ● 申告が不要
デメリット	● 贈与税申告が毎回必要になって面倒	● 相続時に、物納、小規模宅地などの特例、空き家の3000万円控除が使えなくなる ● 暦年贈与に戻れない ● 相続時精算課税を利用開始時に手続きが必要になる
注意点	● 相続発生前7年の贈与には結局相続税がかかるので、贈与実施のタイミングが難しい	● 一度選択すると変更不可

まとめると、法定相続人となる人が贈与を受ける場合は、財産を贈与する方の財産の金額と相続開始までの期間（つまり現在の年齢や健康状態）を基に、生前贈与のプランを組み立てることが、賢い贈与の肝となります。年齢に応じて、相続時精算課税制度と暦年贈与をうまく使い分けましょう。





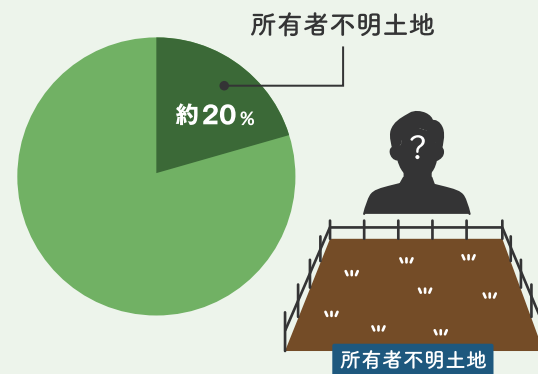
# 相続登記義務化、法改正の背景に “所有者不明土地”

## 全国の所有者不明の土地は“九州”よりも広い?!

国内には、法務局の登記簿を見ても所有者が分からない土地、または所有者の所在が不明で連絡が取ることができない土地が存在しています。

国土省の報告によると、2016年時点の所有者不明の土地は全国で合わせて約410万ヘクタール（国土の約20%）と推計されています。九州本島の面積が約368万ヘクタールなので全国の所有者不明土地の面積は九州よりも広いのです。2040年には東北地方の面積よりも広い約720万ヘクタールまで増加すると推計されており、所有者不明土地は今後も増える見通しです。

福島県内にも所有者不明土地が存在しています。例えば農地です。県内では2021年時点で約2万ヘクタールの農地が未登記で、亡くなった人の名義のままで現在の所有者が判然としていません。



## 過去には復興の妨げに

東日本大震災発生後、住宅の高台移転や土地の区画整理など復興事業の際に、所有者不明土地が数多く見つかりました。国や自治体は用地取得の手続きを済ませないことは復興事業を進めることはできません。登記簿を確認しても土地の所有者が分からないため、用地取得が難航するなど復興事業の障害となりました。これは東日本大震災の復興事業に限った話ではありません。所有者不明土地は全国に点在しており、公共事業を進める際の障害になっています。

## 解消の鍵は「登記」の推進

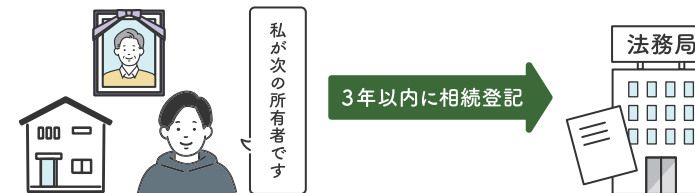
法務局によると土地の所有者が不明である原因の約66%が「相続登記の未了」です。

登記は所有者の住所・氏名などを登記簿に記載し、第三者に権利を主張するために行われる手続きで、例えば不動産売買があると売主から買主へ名義変更をします。不動産の相続が発生する際にも不動産の所有者が亡くなった方から不動産を相続した方へ変わるため、登記を行います。ところが相続した不動産の登記は任意で、登記をしなくても不利益を被ることは少ないので放置されることも少なくありません。

所有者不明土地の発生を防ぐためにはこうした相続登記の未了を防ぐ必要があります。国は相続時の登記情報の更新を図る方策として「相続登記の義務化」を制定しました。相続登記の義務化は2024年4月1日から始まります。なお、所有者が不明である原因のうち約33%は「住所変更登記の未了」が占めており、住所変更登記も義務化されます。

# 2024年4月1日より 相続登記が期限付きになる

今年4月の改正法施行により、不動産の所有者が亡くなった場合、次の所有者となる方は「相続の開始および不動産の取得を知った日から3年以内」に法務局で相続登記の申請をしなければなりません。

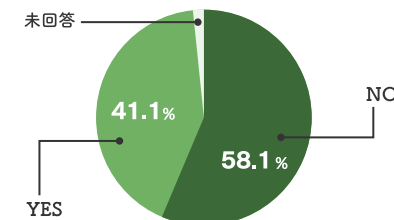


## 過去に相続した不動産も義務化の対象

過去に相続した不動産の相続登記は、「不動産の取得を知った日」あるいは「施行日（2024年4月1日）」のどちらか遅い日から3年以内に申請しなければなりません。施行日以前に取得した不動産を故人の名義のまま放置していた場合は、施行日から3年（2027年4月1日）までに相続登記を申請しなければなりません。正当な理由がないのに関わらず期限までに申請をしない場合、10万円以下の過料（秩序維持のために違反者から金銭を徴収する罰則）の適用対象となります。

罰則  
10万円

## Q 相続登記義務化について ご存知でしたか？



## A 意外と認知度が低い

当誌の読者アンケートの集計結果を見ると「相続登記義務化についてご存知でしたか？」という設問に対し、Yesと答えた回答者が41.1%、Noが58.1%という結果となり、意外と認知度が低いことがわかりました。相続した不動産の相続登記は放置しないようにしましょう。



## まずは不動産が相続登記されているか確認する

相続登記のためには誰が不動産の相続人か遺産分割協議で確定する必要があり、相続人全員の合意が必要です。相続人の数が多いと、遺産分割協議の際も合意形成が非常に困難になります。先祖名義のまま不動産が放置されていると、相続した不動産が長年相続登記されずに放置され、亡くなった方（被相続人）のご先祖の名義のままだと「数次相続」が発生している可能性もあります。

## 数次相続とは？

数次相続とは亡くなった方の相続が終わらないうちに、相続人の一人が亡くなり次の相続が発生してしまうこと。相続人の死亡によって相続の権利がその親族へと移り、相続の権利を持つ方がネズミ算式に増えていきます。実際に、曾祖父の名義のままになっていた不動産の相続で、ふたを開けてみたら判明した相続人の数がなんと70名を超えてしまったケースもあります。



このように不動産の名義人が誰になっているかで相続登記の難易度が変わってくるので、まずは登記の内容を確認することが大切です。登記簿は最寄りの法務局で取得することができます。登記簿を取得したら「甲区（所有権に関する事項欄）」の名義人を確認しましょう。



不動産が先祖名義のまま放置されていると、通常の相続登記よりも遺産分割協議での合意形成に苦労します。

先祖代々にわたり名義変更されていない不動産の相続登記を行う際も、手続きの流れ自体は通常の相続登記と同様です。

- 01 不動産に関する情報を収集する
- 02 亡くなった方や先祖の書類を集める
- 03 遺産分割協議を行い誰が土地を相続するか決定する
- 04 登記申請書を作成する
- 05 法務局に登記申請書・必要書類を提出する



 YouTube

ベストファーム

検索

<https://www.youtube.com/watch?v=ER5d9JxtiUk>



先述の通り、遺産分割協議で不動産の相続人を決め、相続人全員の合意を得る必要があります。亡くなった方の戸籍をたどって相続人の調査・確定を行い、現住所が判明した相続人一人ひとりに対して連絡を取り、合意を取り付けます。相続人の数が多いと連絡するだけでも大変ですが、先祖名義のまま放置されていて数次相続が発生していると、ほぼ初対面も同然の遠い親戚が相続人となり、まずは身の上を明らかにしたうえで相続登記の必要がある事情を説明しなければなりません。

遺産分割協議にあたっては、遠い先祖名義の不動産となるので、大半の相続人からは「不要」との回答があるかと思いますが、一部の相続人から資産価値に注目して「法定相続分は欲しいぞ」と主張されるかもしれません。遺産分割協議では誰にどのように分けると全員が納得するかを考える必要があります。

誰が不動産の相続人になるか決まったら、遺産分割について話し合った結果を書面にまとめて相続人全員で署名押印した「**遺産分割協議書**」を作成しましょう。



円満に相続手続きを進めたいなら、知識や経験も必要なので、  
司法書士などの専門家への相談をおすすめします。

相続人を調査した結果、相続人がたくさんいて相続人同士で遺産分割協議がまとまらないと相続登記の期限が間に合わないケースも出てきます。今年4月の法改正時に新設される「相続人申告登記」を利用すれば、ひとまずは相続登記の義務を果たすことができますが、あくまでも報告的な登記なので不動産の所有権を証明することはできません。相続した不動産の活用を検討しているなら相続登記を進めましょう。相続登記でお困りならぜひベストファーム司法書士法人にご相談ください。



寒い日が続きますので体調に気を付けて過ごしたいですね。  
 弊社の健康オタクこと、比佐税理士がおススメする健康情報をご紹介します。



ベストファーム税理士法人  
税理士 比佐 善宣

寒くなってきたこともありシャワーではなく湯舟に浸かる機会が増えてきたのではないのでしょうか。入浴効果を高める方法を調べてみたところ

- 38～40度のぬるめのお湯に20分程度入浴
- 湯に浸かり、手を握ったり開いたり、足をバタバタさせる血行を良くする
- 手首からひじ、足首からひざに向けてマッサージをして血行を良くする
- アロマオイルや入浴剤を入れる

といったものが出てきました。入浴剤については、温泉成分が入っているもの、炭酸ガスが入っているものと色々あるので 自分の好みのものを見つけてみるのも良いかと思います。私も入浴剤を色々試しているところですが、老廃物を出来るだけ排出したいので、血行促進して発汗も促すようなもの（炭酸ガス配合、トウガラシエキスを配合）を好んで使っています。

なお、炭酸ガスタイプの入浴剤を使用した際に出るシュワシュワとした泡ですが、体に当てると疲れが取れると思っていたところ、実はシュワシュワとした泡を直接体に当ててもあまり効果は無いことがわかりました…。炭酸ガスは、**お湯に溶けてから効果を発揮**するので入浴前に溶かしてから入浴するのが良いそうです。寒い日が続きますので湯船に浸かり疲労回復しましょう！

炭酸がスガ  
溶けてから入浴