

2022
夏号

有資格者がお贈りする“暮らしにいいこと”マガジン

ま る

しかくとまる

残暑お見舞い申し上げます

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。



絶えざる革新で社会を変える

BEST FIRM



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



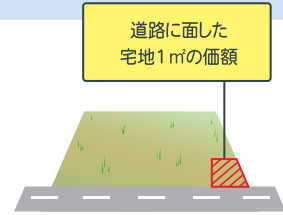
路線価使わずに相続税課税が適法に 最高裁「路線価否定」判決って？ 第1回

先日、最高裁の「路線価判決」に関するニュースが出ていましたが、内容は理解できましたか？
あまり身近な内容ではないですが、相続税対策をお考えの方には少なくない影響が及ぶ可能性があります。今回は
路線価についての税理士比佐が解説します。

Q. そもそも路線価って何？

A. まずは「路線価」について説明します。路線価とは、道路ごとに、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見等を基として国税局長が評定したその**道路に接する宅地の1㎡当たりの価額**をいいます。公示価格のおおよそ8割を目安に設定され、市街地の土地の相続税評価額は以下の計算をします。

$$\text{路線価} \times \text{面積} \times \text{補正率} = \text{土地の評価額}$$



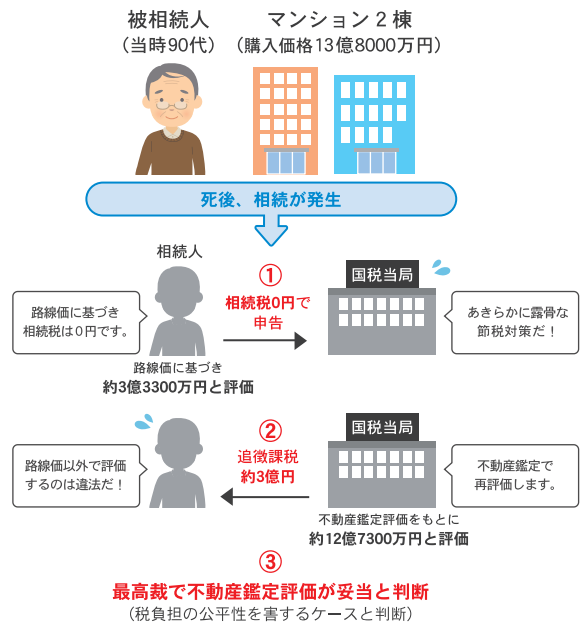
土地の評価額について争われた令和4年4月19日の最高裁判決の内容を見ていきましょう。

90代の被相続人は平成21年に東京都と神奈川県に2棟の賃貸マンションを計約13億8000万円で購入しました。その後、被相続人は平成24年に亡くなり相続が発生しましたが、この時の路線価を基にした評価額は約3億3000万円と購入価格を大きく下回りました。

また、被相続人は賃貸マンション購入にあたり**約10億円を信託銀行から借り入れていました**。相続時に借入金がある場合には債務控除を受けることができるため、課税対象となる相続財産は基礎控除を下回り相続税はゼロとなりました。

これに対し、国税当局では賃貸マンションの路線価による評価額が購入価格の30%に満たず、**購入額と大きく異なることなどを「著しく不相当」と判断**し、その場合に再評価できるとする例外規定を根拠に賃貸マンションは不動産鑑定評価により約12億7000万円と再評価して、約3億円を追徴課税の処分をしました。

相続人は、路線価により評価したにもかかわらず国税当局がこれを否認することは「評価における平等原則に反する」と主張して、追徴課税処分の取り消しを求めて争っていましたが、最高裁判決では、**国税当局が主張する例外規定に基づいた不動産鑑定評価が妥当**と判断しました。



つまり、路線価で算定した土地の評価額が「時価」とかけ離れた価額になり「著しく不相当」な場合、不動産鑑定評価額など、**路線価以外で算定した方法で土地の相続税評価額を算出することも可能**という判決が示されたことになります。

路線価について理解できましたか？ 次回は今回の判決の影響について解説しますのでお見逃しなく！



公認会計士 / 税理士

ベストファーム税理士法人
比佐 善宣 Yoshinobu Hisa

福島県立安積高等学校卒業。横浜国立大学経営学部卒業。有限責任監査法人トーマツを経て、平成23年、震災を機に、ベストファームグループへ参画。平成25年ベストファーム税理士法人を設立。健康情報に敏感な「健康オタク税理士」。



私に関係ある？ 「相続土地国庫帰属制度」って何？

「相続土地国庫帰属法」は2021年4月に成立した法律で、相続時に手放したい土地を国に引き取ってもらえる制度となっています。施行は2023年4月27日からです。

「相続土地国庫帰属法」成立の背景

この法律が制定された背景には「空き家問題」があると思われがちですが、それだけではなく「所有者不明土地の増加」もあります。所有者不明土地とは、相続等の際に「所有者についての登記が行われない」といった理由で誰が所有者なのか分からない土地のことです。



所有者不明の土地は、九州の面積ほどの大きさに！

こうした土地の発生は、管理コストや固定資産税等といった相続時の負担を懸念し、誰も相続登記しなかったのが原因とされ、国内の所有者不明土地の総面積は2017年時点で約410万ヘクタール、九州の面積（368万ヘクタール）を上回ります。

このまま所有者不明土地が増加すると、例えば災害発生時にインフラ復旧に必要な用地を確保する際に問題が発生します。その土地の所有者が分からないと相続人を探してから同意を得なければならないので復旧に時間がかかってしまうのです。

所有者不明の土地は九州の面積より大きい



みなさんに関係あります「相続土地国庫帰属制度」の使い方

ご家族が亡くなり、相続した土地を手放したいなら、相続土地国庫帰属制度を活用を検討しましょう。承認されると国が土地を引き取ってくれるので、引き取り手を探す労力は減りますし、みなさんが土地を管理する必要はなくなります。

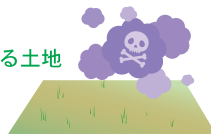
相続土地国庫帰属制度の利用は、土地の所有権を取得した相続人であれば誰でも申請できますが、以下に該当する土地は管理や処分にコストがかかるので対象外です。

「相続土地国庫帰属法」を利用できない土地

建物、工作物、
車両等がある土地



土壌汚染や
埋設物がある土地



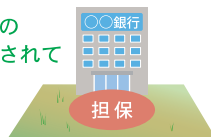
危険な崖がある土地



境界が明らかでない土地



担保権などの
権利が設定されて
いる土地



通路など他人に
よる使用が予定
される土地



申請・相談先は法務局または最寄りの地方法務局の窓口です。国の要件を満たす土地なら承認され、申請者は土地管理の負担金を納付することで国庫に帰属されます。相続土地国庫帰属制度で不明点があれば、最寄りの法務局にお問い合わせください。



宅地建物取引士 / 実家片づけアドバイザー®

ベストファームエステートいわき店

吉原 明日香 Asuka Yoshihara

実家片付けだけでなく、相続、不動産の売却、お住まい探しまで幅広く相談対応。



突然やってくる!?「長期間相続登記等がされていないことのお知らせ」が届いたら

「土地の名義を調べたらご先祖様の名義のままだった」に代表される、いわゆる「所有者不明土地問題」の対策として、法務局から「長期間相続登記がされていないことのお知らせ」という文書が郵送されるようになりました。すべてのお宅に届くわけではありませんが、**土地の名義が亡くなった方のままで長期間(30年以上)にわたりその状態が続いている場合に届く可能性があります。**



通知には「**対象となる土地の記載**」「**登記簿上の名義人**」「**相続登記申請へのご協力をお願い**」が書かれています。通知自体には、法的な拘束力はありません。しかし、相続登記をしていない状態で放置することは、今後の権利関係が複雑化し、**いざ手続きをしようとしたときにより手続きがより複雑になる可能性があります。**通知が届いたタイミングでなるべく早く相続登記を行うことをお勧めします。

通知が届いた場合には、次のステップで対応しましょう。



法務局から通知が届けば当然びっくりされることと思います。昨今は行政機関を語る郵送物による詐欺等も横行しており、本当に対応していいのかわからないところでしょう。だからといって**放置はしないでください。**2024年4月以降は相続登記が法律で義務化されます。その状態を放置すると法律違反になることも現実としてあります。そのため、通知が届きましたら登記の専門家である司法書士に早めに相談し、速やかに対応するのが最適になります。



司法書士

ベストファーム司法書士法人
齊藤 圭祐 Keisuke Saitou

家族信託をはじめ生前の相続対策についての豊富な知識と経験をもつ司法書士。
2021年10月よりベストファームグループの執行役員に就任。



終活を始めよう よく聞くエンディングノートって？

「エンディングノート」とは？

エンディングノートとは、**自身の死後や万が一の事態を想定して、家族や親しい人へのメッセージを書き残すもの**です。エンディングノートという名称ですが、作り方のルールはありません。

市販のノートを購入して記載したり、写真を使用してアルバムのように作成したり、PCでまとめることも可能です。スマートフォンのアプリで作成する方法もあります。



エンディングノートを作成するメリット

自分の考え、希望を伝えられる

経済状況を把握できる

残りの人生を見つめ直せる

家族、親族の負担を軽減できる

エンディングノートとは、**人生の最期の希望を伝えられるノート**です。作成することで、これまでの人生だけでなく、これからの人生を考える機会になります。終活の第一歩として、気軽にはじめてみてはいかがでしょうか？

こちらの記事は、「シニアライフを充実させる終活メディア カナエル・ノート」
(<https://www.bestfirmgroup.jp/zenkoku-sl/kanaeru-note/>) からの抜粋です。



ベストファームでは、終活セミナーを開催しております。

エンディングノートを書く上で準備すべきことや心構え、書いておくとい内容などをお伝えいたします。また、参加者には専用のエンディングノートを準備させていただき、実際に書く事ができます。参加は無料です。ぜひお気軽にご参加ください。

※このセミナーはベストファーム郡山店からベストファーム各店会場にライブ配信で行います。



日程 8月22日(月) 13:30～14:30 (13:00 受付開始)
9月20日(火) 10:30～11:30 (10:00 受付開始)

会場 郡山店、いわき店、石川店、福島店、
白河店、南相馬店、会津若松店
(※お好きな会場をお選びいただきご参加ください。)

定員 郡山店 8名、いわき店 8名、石川店 8名、福島店 8名、
白河店 4名、南相馬店 4名、会津若松店 8名

参加費 参加無料 (要予約)



講師

木原 幹夫 (キハラ ミキオ)

ベストファーム税理士法人
AFP (アフィリエイトファイナンシャルプランナー)
終活カウンセラー

お申し込み・お問合せはこちら

0120-165-246 【コールセンター対応】
平日 9時～19時
土日祝日 9時～17時