

平成 27 年度不動産実務セミナー第 1 部『超高齢化社会到来！実例から学ぶ相続対応の基礎』講義内容への質問に対する講師回答一覧

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

No.	質問	回答
1	賃貸住宅の空室の空き期間によっては、借家割合、貸家建付地での評価をしても問題ないか。又は、空室の期間関係なく、相続時に空室であれば両評価減は使えないのか。	原則、相続開始時に空室の場合には適用できませんが、入居者の募集を即座に進めている等貸付を積極的に継続している場合には適用可能です。
2	生命保険金は相続財産にならず個々のものと言われましたが、死亡保険金 500 万×相続人分は非課税で残る部分は、課税対象になるのでしょうか。	その通りです。生命保険等はみなし相続財産として相続税の課税対象となります。
3	相続税対策における二世帯住宅（同居）すれば減税効果が有りますが、二世帯住宅（同居）はどのような建物が有効ですか。例えば、玄関が 1 つでない駄目か、2 つでも良いか、同じ棟であれば良いのか等。	平成 26 年より税制改正があり、完全分離型二世帯住宅であっても区分所有登記がなければ適用対象となりました。
4	小規模宅地の減額特例 ①10 ヶ月以上継続する要件は、個々の不動産の貸付期間で判断するのか。納税者が不動産貸付業を 10 ヶ月以上の期間で判断するのか。 ②親所有地に、親世帯の住宅と子世帯の住宅がある場合、二世帯分特例が使えるのか。	①小規模宅地評価減を適用した土地・建物について 10 ヶ月の賃貸経営継続が必要です。 ②区分登記された建物でなく、親子共に居住を継続してれば適用可能です。
5	1. 相続税を支払うために相続財産を売却した場合は相続税分までは譲渡所得税はかからないのではないですか。 2. 生命保険は相続の対象になるのでしょうか。	1. 相続申告後 3 年以内に売却した不動産にかかる相続税を譲渡所得の取得費加算できる特例があります。 2. 仰るとおり相続税の課税対象となります。
6	今回、アパートや二世帯住宅を建てた場合の節税の説明はありましたが、商業施設や工場等には何もないのでしょうか。	アパートや二世帯住宅同様不動産化による相続税評価額の減少効果はあります。商業施設や工場も賃貸用、自身の事業用として小規模宅地の評価減対象となります。
7	購入時の契約書等が無い場合、金額の手がかりとなるのはどのようなものがあるか。	抵当権設定登記の設定額、住宅ローンの償還表、新築購入時のパンフレットなどが考えられます。

No.	質問	回答
8	<p>「9. 納税資金の確保」の項目で、二世帯住宅の取得（建築）を検討するケースで区分登記をしていなければ将来3,000万円控除が使えると解説がありましたが、区分登記こそされていないが、玄関も別々でお風呂も別々、中での両世帯家族が行き来できるできないなどにより、制度が使えないというようなリスクはないのでしょうか。</p>	<p>区分登記していなければ特例が使えるのは小規模宅地の評価減のことで、売却に伴う3000万円特別控除は仰るよう所有者と同居生計一親族の物件売却でないと全体に適用ないのでご指摘のように玄関や水回りが別だと適用できない可能性が高いです。</p>
9	<p>貸付事業宅地200㎡まで50%減額は、複数の地域、物件がある場合は、1つの物件につきそれぞれ適用が受けられるか。（10物件の全てが200㎡の場合、全部の物件に適用されるか。）</p>	<p>被相続人1人につき200㎡までです。</p>
10	<p>貸付事業用宅地（200㎡まで50%減）は事業用定期借地（残期間20年）の評価減（20%）（借地権割合）と併用できますか。</p>	<p>併用可能です。定期借地権の評価をした後に小規模宅地の評価減を適用します。</p>
11	<p>相続税対策としてアパートを建築する事は、評価額を下げる事がメリットだと思うのですが、借入も相続税対策になるという考えで良いのでしょうか。</p>	<p>その通りです。建築したアパートが固定資産税評価額の70%評価となりその敷地が貸家建付地評価減された上に、借入金残高が債務として控除出来ます。</p>
12	<p>13 ページ スライド26「是正」とは 具体的に教示して下さい。</p>	<p>「改正」により変更された部分を指しております。</p>
13	<p>現在畑で、そこにアパートを借金した場合、相続税は下がりますか。</p>	<p>上記11と同じく相続税は下がります。</p>
14	<p>贈与は、110万（非課税）でも申告した方が良いのですか。それとも120万贈与して、少しでも贈与税を払った方が、何かの証明となって後々良いのですか。</p>	<p>贈与金額が110万円以下の場合、贈与税が発生しないので申告不要です。</p>
15	<p>22 ページ スライド44 マイホームの特例の所で、譲渡所得税の減額が、現在、所有者本人がマイホームを購入し、居住すれば該当するとのことですが、住民票の異動も必要なか否か。</p>	<p>原則居住地に住民票があるものですが、子供の学校の都合などやむを得ず住民票を移動しているケースも多くあります。 この場合には光熱費の履歴や引越の領収書、郵便の書簡などを添付することで住民票に代えることも出来ます。</p>
16	<p>譲渡税の諸経費に相続があった場合、相続に係る経費も入りますか。 売却益＝売却価格－購入時価格－諸経費（手数料等の中に入りますか） ※親が購入した不動産売却の場合</p>	<p>購入時の取得費に相続税申告期限から3年以内に売却した不動産の相続税を加算することが出来ます。平成26年までに発生した相続は売却対象となっていない土地・建物も取得費加算の対象となります。</p>

No.	質問	回答
17	住宅用地の隣地を買増しして合筆した場合、固定資産税の軽減は受けられますか。	購入・合筆年の翌年から小規模住宅用地となりますので軽減対象です。ただし両方合算した面積で判定します。
18	遺産分割終了後、登記までに至らない期間、遺産分割協議書の段階で売買を進める事はどうか。	最終的に遺産分割協議をして相続登記が終了しないと所有権移転登記が出来ないので売買はできません。
19	相続税・賃貸アパート 空き家があると評価の仕方が変わるのか、調査されるのか。いつ、どの程度空き家の場合か。	相続開始時点で空き家があると貸付用小規模宅地の評価減は適用されません。相続税の税務調査があると賃貸契約書の有無など詳細に調査されます。すぐ募集開始すれば適用可能です。
20	3 ページ スライド 6 で、平成 24 年分の相続財産は 11 兆 7, 248 億円と記載があります。 また、5 ページ スライド 10 では相続で移転する金額は年間約 50 兆円とあります。この差はどのようにになっているのでしょうか。	相続税がかかる人の合計が 1 兆 7 2 4 8 億円、相続税がかからない人も含めて年間 5 0 兆円（時価換算）という意味です。わかりにくくてすみません。
21	親の居住用不動産を賃貸住宅化して節税とありますが、古い一戸建をリフォームして、戸建ての貸家として、賃貸する場合には小規模宅地の評価減の対象になりますか。	貸付用であれば新築でなくても小規模宅地の評価減対象となります。
22	小規模宅地の特例について、大きな土地の居宅の場合、分筆しただけでは特例は使えないのでしょうか。	小規模居住用宅地等の限度面積（330㎡）までは適用できます。
23	21 ページ スライド 41 の 5 年以下の税率、5 年超の税率、国税庁の資料と数字が少し違うと思いますが、スライド 41 が正しいのでしょうか。	スライド 4 1 は復興税（所得税額×2. 1%）が含まれた総額となっております。
24	生命保険の非課税枠は受取人が決まっていない場合に適用されるのか。	生命保険金は通常契約時に受取人を定めるので受取人が確定しないことはないと思います。
25	相続の際には、「遺産分割協議書」の作成が必須事項となるのでしょうか。（分割協議を口頭のみでまとめることは不可なのでしょうか）（分割協議がまとまっている場合）	書面による遺産分割協議書がなければ土地・建物の相続登記や金融機関の預金解除手続き等が出来ません。
26	①相続税の物納、土地でできるのか。その条件について。 ②毎年 110 万ずつ贈与しても良いのか（契約書作成する）	①物納は可能ですが延納によっても納付が困難でないと駄目です。 ②もちろん可能ですが連年贈与にならないように注意して下さい。

No.	質問	回答
27	32 ページ スライド 64 賃貸アパートではなく、商業店舗も同様でしょうか。（建物＝テナント所有）賃借権設定有り	住宅用と同様、店舗など事業用不動産を貸し付ける場合は貸付用なので貸家・貸家建付地評価減の対象となります。
28	売却損の損益通算と住宅ローン控除は併用できるのか。	併用可能です。
29	31 ページ スライド 62 の時価 ・時価相場の意味なのか。 ・路線価は税務署で発表の数字なのか。	時価：相場価格 路線価評価：国税庁のホームページで確認出来ます。
30	マイホームに該当する土地建物を売却した際に、既に別の場所の土地（相続でもらった）に新築住宅を建てている（建築資金はローン）場合、22 ページ スライド 43 の損益通算とローン控除は使えますか。	居住用土地建物売却者が建物建築者で償還期間 10 年超のローンを適用すれば譲渡損失の通算・繰越控除が適用でき、損益通算後に所得税の残りがあればローン控除の対象となります。
31	7 ページ スライド 13 第 2 順位に祖父母も入るのですか。	父母がいなければ代襲相続人として入ります。
32	・110 万円以内の贈与を受けた場合、必ず申告しなければなりませんか。また、申告する場合は大きい贈与以外（例えばお祝い）についても、全て申告しなければなりませんか。 ・小規模宅地の特例を適用（被相続人の自宅に対して）する際の条件で「別居親族は取得し、申告期限まで所有」とあるが、被相続人から配偶者以外の親族が取得する場合の注意事項（契約書の有無、取得価格の設定、ローンの組み方・・・）について教えてほしい。	贈与は年間 110 万円以内のものは申告の必要はございません。贈与税は扶養義務者相互間での生活費のやりとりなどについては課税されません。 配偶者や同居親族がいない場合、過去 3 年以内に本人もしくは本人の配偶者が持ち家に居住したことがない相続人が相続を受ければ適用されます。この場合、10 ヶ月間は売却などせず所有を継続しなければなりません。
33	アパート等の賃貸物件の建設と事業用での建設により、節税効果に違いはないのか。個人所有と法人所有による相続税の違いは何か。	住宅用と店舗など事業用不動産を貸し付ける場合は貸付用なので貸家・貸家建付地評価減の対象となります。自社工場など事業用物件と異なります。法人所有の場合、株式として評価します。
34	特定居住用宅地等にかかる特例の適用対象面積の件で、500 m <sup>2</sup> に住んでいる場合 330 m <sup>2</sup> 迄は受けられ、残りは通常か、全部駄目になるのか、お答え下さい。	前者の通りで 500 m <sup>2</sup> のうち 330 m <sup>2</sup> までは通常通り受けられ、残りは通常となります。