

# 財産承継ニュース

秋号  
2015  
vol.14

●所得TAX

## 「財産債務調書」の提出を忘れずに

—財産債務調書について調査があった際に  
検査を拒み、忌避し、拒否したときは罰則—

●相続TAX

## 不動産管理会社の上手な活用法(その1)

—所得分散効果が大きい「不動産所有方式」—

●相続事例

ひとみ税理士の相続<sup>秘</sup>相談手帖〈第14話〉  
遺産分割が未確定な場合の相続税申告(その1)

遺産分割が未確定であれば  
相続税の特例は受けられない

●コラム

平成27年分の路線価に見る地価の現況



# 「財産債務調書」の提出を忘れずに

## —財産債務調書について調査があった際に 検査を拒み、忌避し、拒否したときは罰則—

その年の所得金額が「2,000万円超かつ総資産3億円以上」又は「2,000万円超かつ有価証券等1億円以上」の者は、その年分の所得税の確定申告書の提出期限までにその年の12月31日時点の財産及び債務について、「財産債務調書」を提出しなければなりません。忘れないようにしっかり事前に準備しておきましょう。

### 財産債務明細書から より実効的な財産債務調書へ

その年の所得金額が2,000万円超の納税者は、その年分の確定申告書提出時に財産債務明細書を提出しなければならないこととされていました。しかし、罰則もインセンティブもないこともあり、提出義務対象者が36万人のところ、実際の提出者は16万人であったとされています。

そこでより実効性のあるものにするため、提出義務者を絞り込むとともに名称を「財産債務調書」に改め、国外財産調書と同様のインセンティブを付けることになりました。ただし、当面は国外財産調書のような不提出等の罰則規定は設けないことにしています。

### 提出義務者の範囲は縮小 優良会社オーナーは自社株評価に留意

財産債務調書の提出義務者は、「その年分の所得2,000万円超で総資産3億円以上を有する者」又は「その年分の所得2,000万円超で有価証券等1億円以上を有する者」です。記載内容は国外財産調書と同様に詳しくかつ時価で記載し、有価証券等については取得価額も記載することとしています。

注意したいのは有価証券等の金額の計算をする際に自社株式等の相続税評価額を計

算しておく必要があることです。優良会社のオーナーの方の場合、その年の課税所得金額が2,000万円を超えていて財産債務調書の提出義務者に該当する可能性がありますのでご留意ください。

### インセンティブは 加算税の5%軽減と5%加重

インセンティブについては、国外財産調書と同様 ①財産債務調書に記載がある部分については、過少（無）申告加算税を5%軽減され（所得税・相続税）、②財産債務調書の不提出・記載不備に係る部分については、過少（無）申告加算税を5%加重されます（所得税）。

すでに国外財産調書は、平成26年分の確定申告から、前年12月31日時点で海外に財産を5,000万円超保有している場合について適用が開始されています。

報道によると、平成25年末時点では5,000万



円超の国外財産を保有していた元会社社長が、国外財産調書を提出せず、かつ、国外で得た給与や利息収入を申告していなかったため、加算税を加重されたといいます。

## 財産債務調書の調査を拒否すると罰則が適用される

国外財産調書の罰則は1年以下の懲役または50万円以下の罰金とされていますが、財産債務調書については不提出及び虚偽記載に係る罰則規定は設けないこととしています。

しかし、規定をよく読むと財産債務調書の提出義務があると認められる者に対して調査することができ、その調査に対して答弁せず、若しくは偽りの答弁をするなど検査を拒み、妨げ、忌避したときは1年以下の懲役または50万円以下の罰金を科すこととされています。

つまり、財産債務明細書のときと同じ感覚で提出せず、税務署から呼び出しがあっても放置していると、1年以下の懲役または50万円以下の罰金が科される可能性があります。平成28年の確定申告時から財産債務調書をきちんと提出することをお勧めします。

## 年内に財産債務調書の記載ができるようご準備を

財産債務調書には、土地、建物、現金、預貯金、有価証券などの財産の種類ごと、事業用か一般用かの用途ごとに、所在、数量、財産の価額又は債務の金額その他の必要な事項を記載する必要があります。また、財産債務調書に記載した財

産の価額及び債務の金額をその種類ごとに合計した金額を記載した、「財産債務調書合計表」を添付しなければなりません。

次の記載例のように、非常に詳細な記載が必要になります。

確定申告時には決算書の作成や各種控除書類の準備などで大変ですので、12月31日時点の数量及び価額で評価することとされていますが、年が明けてから準備するのでは間に合いません。

年内に当事務所に相談されて、財産の評価や時価の調査の依頼をしていただくとよいでしょう。

### 「財産債務調書」の記載例

整理番号 00XXXXXX

平成××年12月31日分 財産債務調書

財産債務を有する者	住所 〔又は事業所、事務所、居所など〕		東京都千代田区〇〇〇2-2-1				
	氏名		山田 太郎 (電話) 03-△△△△-XXXX				
財産債務の区分	種類	用途	所	在	数量	(注)は有価証券等の価額又は債務の金額	備考
土地		事業用	東京都千代田区〇〇1-1-1	1	250 m <sup>2</sup>	250,000,000	
建物		事業用	東京都港区〇〇3-3-3	1	500 m <sup>2</sup>	110,000,000	
建物		一般用	東京都品川区〇〇5-5-2501	1	95 m <sup>2</sup>	89,000,000	土地を含む
			建物計			199,000,000	
預貯金	普通預金	事業用 一般用	〇〇銀行△△支店			38,961,915	
有価証券	上場株式(Ｂ社)	一般用	△△証券△△支店	5,000 株		6,500,000	
匿名組合出資		一般用	東京都港区〇〇1-1-1 株式会社 B	100 口		100,000,000	
未決済デリバティブに係る権利	先物取引(〇〇)	一般用	××証券××支店	100 口		30,000,000	
貸付金		事業用	東京都目黒区〇〇2-1-1 〇〇△△			29,000,000	
未収入金	売掛金	事業用	東京都豊島区〇〇2-1-1 株式会社 C			3,000,000	
未収入金	売掛金	事業用	その他 10 件			1,500,000	
			未収入金計			2,300,000	
貴金属類	ダイヤモンド	一般用	〇〇市〇〇町 1-1-3	3 個		3,800,000	
その他の財産	家庭用動産	一般用	〇〇市〇〇町 1-1-3	20 個		6,000,000	
その他の財産	委託証拠金	一般用	××証券××支店			3,000,000	
借入金		事業用	〇〇銀行△△支店			10,000,000	
未払金	買掛金	事業用	東京都港区〇〇7-8-9 株式会社 D			20,000,000	
その他の債務	保証金	事業用	東京都台東区〇〇2-3-4 株式会社 E			15,000,000	
国外財産調書に記載した国外財産の価額の合計額 (うち国外転出特例財産の価額の合計額(34,000,000)円)						80,000,000	
財産の価額の合計額		769,211,915	債務の金額の合計額		23,500,000		
(摘要)							

参考資料：国税庁ホームページ

# 不動産管理会社の上手な活用法(その1)

## —所得分散効果が大きい「不動産所有方式」—

不動産は「家」の財産として家督を継ぐ者に集中させて相続させたい。そう願う方は多いと思います。その結果、不動産所得が特定の者に集中し、毎年の所得税等について、超過累進税率によって高い税率の適用を受けている人も少なくありません。そのうえ、所得の蓄積が将来の相続税の負担を重くすることになります。そこで、この問題を解消するために不動産管理会社（以下「会社」）を設立し、上手に活用することを考えてみましょう。



### 1 どのような不動産管理会社の形態がよいのか？

#### (1) 3つの形態とその特徴

不動産オーナーの所得を会社に移転させるための方法は、大きく分けて次の3つに分類されます。

##### ① 管理料徴収方式

不動産の所有者は個人オーナーのままで、会社は個人所有物件の管理（多くは賃料の集金代行など）を行います。そのため、会社が得るのは「管理料収入」のみとなります。

##### ② 転貸方式

サブリース方式とも呼ばれ、個人オーナーが所有する賃貸物件を、会社に一括で貸し付ける方式です。会社は個人オーナーに借り上げ賃料を支払い、一方で借り上げた賃貸物件について賃借人を募集し、賃料収入を得て、「賃料差額」を会社の収入とします。

##### ③ 不動産所有方式

会社が個人オーナーから賃貸物件を取得し、自ら管理運営を行います。

会社が賃貸物件を所有しているので、「賃料収入は100%」会社に帰属します。個人オーナーに帰属していた賃料収入が会社の収入に置き換えられるので、収入の分散効果は、この不動産所有方式が最も大きいと

いえます。

以上のことから、相続対策で会社を活用する場合には、不動産所有方式が最も適していると考えられます。

#### (2) 不動産所有方式の活用における留意点

所得の分散効果の大きい「不動産所有方式」によって不動産貸付を行う場合の留意点は、以下のものと考えられます。

##### ① 建物の譲渡対価

同族間で建物の売買を行う場合には、建物の「時価」について細心の注意が必要です。ここでいう「時価」とは、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいいます。

建物の譲渡に当たっては、時価の算定根拠を明確にしておき、特に高額な取引金額になる場合や売却に伴って多額の譲渡益が発生するときには、不動産鑑定士による鑑定評価を取るなどの慎重な対応が必要でしょう。

##### ② 借地権の課税

個人の土地の上に同族法人が建物を所有するという不動産所有方式の場合、借地権設定時に権利金の授受を行わない代わりに、立ち退き時には立退料の支払いを行わないのが一般的です。そこで、地主と借地権者（会社）とで、将来、借地権を無償で返還する予定の場合には、「土地の無償返還に関する

届出書」を税務署に提出することにより、借地権の認定課税を回避することができます。

### ③ 株主と役員

個人が所有する高収益な不動産を会社へ譲渡することとなると、その会社の株価は将来大きく値上がりすることが予想されます。そのため、子や孫を株主にしておけば相続税の課税をかなり先に延ばすことが期待できます。また、子や孫などを役員に登用し、所得分散と相続税の納税資金の確保に役立てるようにします。

## 2 不動産管理会社活用の メリットと留意点

会社を上手に活用して、次のような制度の活用や相続対策に活かすことができます。



### メリット

#### (1) 小規模企業共済制度へ加入できる

小規模企業共済制度は、共済掛金が全額所得控除されることから、課税される所得金額が高い人にとって毎年の所得税等の軽減に役立ち、かつ、死亡時には「退職手当金」として法定相続人1人当たり500万円の非課税の適用を受けることができるなど、大変有利な制度です。

加入資格は、不動産業を営む場合は、常時使用する従業員の数が20人以下の個人事業主（不動産賃貸業を営む個人事業者の場合、原則として事業的規模で賃貸業を行っている人に限られます）又は、一定の会社の役員とされています。

#### (2) 経営セーフティ共済（中小企業倒産防止共済制度）へ加入できる

経営セーフティ共済の掛金は税法上、法人の場合は損金、個人の場合は必要経費に算入されます。しかし、個人で不動産賃貸業を営む場合には、共済掛金は不動産所得の金額の計算において必要経費としての算入が認められません。そのため、会社を設立すれば、会社はこの共済制度に加入することができ、掛金総額が800万円になるまで積み立てる（損金に算入）ことができます。

また、40か月以上共済金を掛けていれば原則として任意解約でも100%掛金は還付されます。還

付された掛金は会社の益金に算入されますが、賃貸物件の大規模修繕などを実施するときに解約するなど解約時期を調整すれば、会社の所得の平準化に役立ちます。

#### (3) 株式に組み替えて効率良く贈与ができる

高収益な賃貸不動産を会社へ現物出資すれば、個人オーナーの資産が「賃貸不動産」から「取引相場のない株式等」になります。財産の種類が変わります。そして、その株式等を贈与する場合、株価を引き下げて、かつ、株式等を分割して贈与税の負担が少ない範囲内で毎年贈与することができます。また、贈与税以外の移転コストもかかりません。

#### (4) 値上がりが予想される不動産を間接所有することによる相続税負担の軽減

値上がりが予想される不動産の場合、その不動産を値上がり前に会社へ現物出資すれば、その値上り分は取引相場のない株式等の相続税評価額に吸収され、相続財産の高額化を抑えることが期待できます。

#### (5) 相続に伴う賃貸人の変更手続が簡単になる

転貸方式によって会社に賃貸物件を賃貸している個人オーナーであれば、万一相続が発生しても、転借人との間の賃貸借契約の巻き直しの必要はありません。会社とその賃貸物件を相続した相続人との間だけの賃貸借契約書の巻き直しと、賃料の振込先の変更通知のみで完了することから、相続手続は簡単に済みます。

ただし、上記のようなメリットを享受できる反面、以下のような留意点が生じます。



### 留意点

#### (1) 社会保険への加入

法人の事業所は「社会保険」の強制適用事業所です。家族員だけで構成した会社の事業所も例外ではありません。

#### (2) 税理士への申告報酬

法人税の申告は、法人税法の基本を理解していないと、申告書作成は難しいと思います。そのため、税理士へ申告業務を委任することとなり、申告報酬の負担が必要となります。

これまで、会社を設立して、所得分散を図り所得税等と相続税の負担軽減を図るために基本的な考え方を述べてきましたが、相続開始まで10年以上の時間ががあれば、その対策の効果は相当大きなものになると予想されます。

遺産分割が未確定の場合の相続税申告(その1)

## 遺産分割が未確定であれば 相続税の特例は受けられない

税理士  
東西ひとみ

日中はまだ暑いが、朝晩に肌寒さを覚えてきたひとみは、桃色、白、赤など、咲き乱れているコスモスに見とれていた。そこに昨年父が病魔に冒されあまり長くないとドクターに宣告を受けていた吉川昌史さんから電話があり、父が亡くなったので相談に来たいとの依頼があった。吉川家の兄弟は仲が悪かったのを思い出したひとみは、以前から提案していた遺言書の作成が間に合ったかどうかを危惧した。

### 遺言書がない場合は遺産分割が必要

事務所にやってきた吉川さんはよほど悩んでいたのか、せきを切ったように話し出した。

「ドクターが予告したとおり、父はこの夏に亡くなりました。最後まで意識も明確で穏やかに亡くなつたことが救いでいた。ただ、父の入院中に弟や妹はほとんど見舞いに来ることがなく、父が寂しがっていたのが残念だと母が申しております」

「昌史さんご夫妻は本当にお父様に尽くされていたので、お父様も喜んで旅立たれたことと思います。どうぞお気を落とされぬようにしてくださいね。ところで、お父様のご意思は最後まで明確だったのですが、以前からお話ししていた遺言書は残されていたのでしょうか？」

「せっかく、ひとみ先生からご提案いただいたのに、病気になった父にそんなことは言い出せず、残念なことに遺言書はありません。母と私たち夫婦は同居しており仲が良いのですが、ひとみ先生もご存じのように、すでに家を出ている弟や妹と私たちはあまり上手くいっていません。遺言書がない場合は相続人全員一致による遺産分割協議が必要だそうですが、兄弟たちとの遺産分割はそう簡単に終わると母と私は思っていません。遺産分割が確定するまでの間はどのようになるのでしょうか？」

### 遺産分割が未確定でも相続税の申告と納税が必要

「相続が起こっても遺言書がなければ、遺産分割協議によって取得者が決まるまで、原則として、遺産は相続人全員による法定相続分の割合による共有状態となります。その後、相続人間で話し合いがまとまれば、法定相続分とは異なる遺産分割をすることができますが、相続人全員の合意が必要です」

「この遺産分割協議はいつまでに確定しなければならないのですか？」

「遺産分割請求権には時効が定められておらず、いつでも何年後でも遺産分割をすることができます。1人の賛同が得られないため、十数年にわたって遺産分割協議を続けているという、とんでもないケースもあります」





「そうなのですか。私たちの場合も半年や1年で終わらないかもしれないなあ～。でも、相続税の申告は遺産分割が確定してからでいいのですよね」



「確かに遺産分割協議が確定するまで、原則として遺産の最終取得者が確定せず、相続税の計算ができないことになります。しかし、遺産分割が終わらず何年たっても相続税が徴収できない状態を回避するため、相続税法では相続税の申告期限までに全部または一部の遺産分割が未確定であっても、その分割されていない財産は、共同相続人が法定相続分によって取得したものとして、その課税価格を計算し、申告すべきものとされています。したがって、遺産分割が確定していない状態であっても、相続発生の日から10か月以内に相続税を払わなければなりません」



「そうなんですね。遺産分割が終わっていないと銀行預金も引き出せないと聞いています。どうやって相続税を納税するかが心配です。ただし、申告期限までに遺産分割が確定した場合と比べて、支払わないといけない相続税額の総額が増えることはありませんよね」



「いえいえ、申告期限までに遺産分割が確定していないと配偶者の税額軽減や小規模宅地の減額措置など相続税の特例の適用を受けることができませんので、予想以上の高額の相続税がかかる可能性があるのでご注意ください。なお、相続人全員の実印をもらうことができれば、預金の引き出しはできますので、その点はご安心ください」

## 相続税申告までのタイムスケジュール



「遺産分割が調わなかった場合、とても困ったことになるのがわかりました。では次に、10か月先の申告期限までの間に何をすべきか教えていただけますでしょうか?」



「そうですね。相続税の申告書の提出期限は10か月以内となっていまして、しっかりとタイムスケジュールを組んで、きちんと手続きを進めていかないと、後々問題が起きることになります。タイムスケジュール表をお渡ししておきますのでご確認ください」



「いやー、いろんなことをする必要がありますね。遺産分割の話合いもしないといけないし、本当に大変だなあ～」



「そうなのです。特に相続税については10か月以内に財産評価をし、遺産分割を協議し、税金の額を計算し、納付する訳です。吉川さんの場合は相続財産の把握や評価については期限内にはできると思いますが、遺産分割はちょっと難しいかもしれませんね。でも、配偶者の税額軽減、小規模宅地等の特例については、原則として申告期限内に遺産分割が完了していなければ適用を受けることができないことや、相続税の納税の問題も含めて弟さんや妹さんにきちんと説明し、10か月以内に遺産分割が完了するよう精一杯お手伝いをさせて頂きたいと思っています」

丁寧に説明してくれた上、兄弟との遺産分割も税務面からお手伝いしてくれると申し出てくれたひとみに感謝し、早めに相談して良かったと少し心が軽くなった吉川さんは、早速、母と相談し、次回2人で来所したい旨を告げて足取りも軽やかに帰っていったのだった。

■相続税申告までのタイムスケジュール表

被相続人の死亡	
7日以内	死亡届の提出・死亡診断書を添付して市区町村長に提出 ○葬儀費用の領収書等の整理・保管 ○遺言書の有無の確認 ○相続人の確認 ○遺産(財産・債務)の概要把握
3か月以内	相続の承認又は限定承認:相続の放棄等をするか決める(家庭裁判所に申述する)
4か月以内	準確定申告:被相続人の死亡の日までの所得税の申告をする
10か月以内	相続税の申告と納税(延納・物納の申請も同時にを行う)

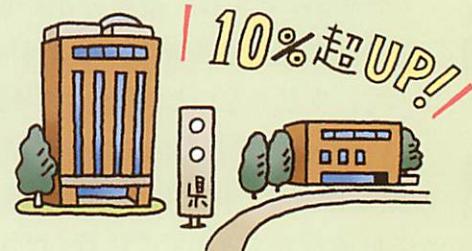
## Column

# 平成 27 年分の路線価に見る地価の現況 ～全国平均は前年比 0.4% の下落～

7月1日に平成27年分の路線価が発表されました。路線価は相続税や贈与税の算定基準となる、主要道路に面した土地の1m<sup>2</sup>当たりの標準価額です。今年の路線価の全国平均は0.4%下落と7年連続の下落となりました。0.7%の下落だった昨年より下落幅が縮小しています。

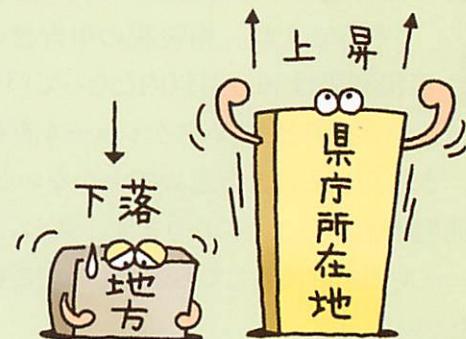
## 都道府県庁所在地の最高路線価地点では10%を超える上昇

都道府県庁所在地の最高路線価は、東京都銀座中央通りで1m<sup>2</sup>当たり2,696万円（上昇率：14.2%）、名古屋市名駅通りで736万円（上昇率：11.5%）、広島市相生通りで205万円（上昇率：10.2%）、大阪市御堂筋で832万円（上昇率：10.1%）などとなっています。これらは、景気の回復、円安による訪日観光客の増加やオフィス需要の増大、海外を含む投資マネーの流入などによるものと言われています。



## 不動産価格は上昇する地域と下落する地域に二極化

全国平均では前年比0.4%の下落にもかかわらず、一方で都道府県庁所在地の最高路線価地点では10%を超える上昇を示しています。このようにバブル崩壊後に一部で地価下落が底打ちしてからは、不動産価格は上昇する地域と下落が続く地域に二極化しています。この傾向は高齢化や都市への人口集中等が加速する以上、これからも継続していくと考えられます。とはいっても、地方においても、区画整理や高速道路整備、大型商業施設の開設などで所有地が開発されたり、その恩恵を受けたりして地価が上昇し、その結果、路線価が上昇することもあります。そして、そのことがそのまま土地所有者死亡時における相続税額の負担増につながります。



## 相続対策の第一歩は財産の棚卸し

土地所有者の方々の場合、財産総額に占める土地の評価額の割合が高いことが多く、その結果、相続税の納税資金に困る例も多く見受けられます。先祖から引き継いだ大事な土地を、少しでも手放さなくて済むように準備をしておきたいものです。その第一歩は現状を正確に把握することです。財産の棚卸しをして正確な現状把握と将来の予測をし、その上で毎年着実にできることを実行していくことが重要です。ぜひ一度、当事務所にお声をおかけください。皆様と共に、親身になってお手伝いさせていただきます。

