

パートナーズ 会報誌

No.36

2023.5



2023年相続税法改正

生前贈与加算が3年から7年に延長

未登記の建物について

終活はしないといけないの？

終活の必要性和
準備について



税理士法人パートナーズ沖縄事務所 開設しました

パートナーズ会報誌が Web でも閲覧できるようになりました。左の QR コードを読み取ってアクセスしてください。

新緑が眩しい季節になりました

新緑が眩しく心地の良い季節になりました。皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。

さて、早いもので5月になりました。大型連休ともあり、観光地などへ行かれている方も多いのではないのでしょうか。今年の3月に厚生労働省から新型コロナウイルス感染予防についての方針に大きな動きがありました。マスクの着用について、各自の判断に任せること、5月8日以降には感染症の分類を5類にすることが決まりました。感染症法（感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律）が定める感染症の5類型のうちの1つで、感染力や重篤性などに基づく総合的な観点からみた危険性が最も低いとされています。季節性インフルエンザや風疹がここに分類されるのですが、決してウイルス自体がなくなった訳でもありませんので、やはり最低限の注意は必要になるかと思えます。

また、例年のことにはなりますが、今年も確定申告では大変お世話になりました。1年に1回お会いするお客様も多くいらっしゃったかと思いますが、以前と変わらず、弊社へご依頼を頂いておりますお客様へ感謝申し上げます。ここ3年は新型コロナウイルスの影響や国税庁のe-taxシステムの障害などで結果的には3月15日以降の申告期限となっておりましたが、今年は4年ぶりの3月15日期限での申告となり、ようやく以前のような日常社会に戻って来た感覚があります。このまま、何事もなく平穏な生活を送れることを願うばかりです。

最後になりますが、昨年12月に沖縄県に弊社の拠点としまして、沖縄事務所を開設させて頂くことになりました。中四国地方以外での事務所となり、9拠点での運営となりました。これも一重に皆様からのご支援の賜物だと心得え、より一層、日々の業務に邁進していく所存です。現在の社会情勢で、気になることが多くありますが、皆様におかれましては、平穏な日々を送られますよう、また、お悩みやご相談に、頼りになるパートナーとなれるよう、頑張ってお参りますので、今後とも何卒、宜しくお願い致します。

税理士法人パートナーズ 社員一同

税理士法人パートナーズ沖縄事務所 開設しました

はじめまして。昨年12月に税理士法人パートナーズ沖縄事務所を開設し、代表社員として所長に就任致しました登川賢二と申します。どうぞよろしく願い致します。

私は2015年に公認会計士試験を合格し、2016年から2021年まで東京の監査法人で会計監査に従事していました。監査法人では主に金融機関（主に保険会社）の会計監査に従事していました。以前から独立



税理士法人パートナーズ沖縄事務所
代表社員 税理士・公認会計士

のぼりかわ けんじ
登川 賢二

開業したいと考えていたため退職後は沖縄に戻り2022年8月末に個人事務所を開業しました。開業後は確定申告業務をメインに活動しておりましたが、この度、税理士法人パートナーズに参加し沖縄事務所を開設することになりました。

資産税、確定申告業務など個人のお客様をメインに沖縄本島内のお客様ご担当させて頂きます。何卒、宜しくお願い申し上げます。

税理士法人パートナーズ沖縄事務所
〒904-2153
沖縄県沖縄市美里 3-10-17 2F
TEL：090-5084-9122



生前贈与加算が3年から7年に延長

令和に入り、相続税と贈与税の見直しが行われ、将来的には相続税と贈与税を一体化する流れになってきています。相続税と贈与税の一体化については、これまで具体的な税法改正などはありませんでしたが、2022年12月に公表された令和5年度（2023年度）税制改正大綱では、相続税と贈与税の一体化の一環として「生前贈与加算が3年から7年に延長される」ことになりました。



スケジュールと加算年数

この改正により、以下のように、生前贈与加算の年数は2031年まで段階的に延長され、最終的に7年になります。

- 2027年相続開始⇒最長4年 例：2027年10月20日に相続が発生した場合⇒3年 + 293日
- 2028年相続開始⇒最長5年 例：2028年6月15日に相続が発生した場合⇒4年 + 167日
- 2029年相続開始⇒最長6年 例：2029年3月5日に相続が発生した場合⇒5年 + 64日
- 2030年相続開始⇒最長7年 例：2030年12月25日に相続が発生した場合⇒6年 + 349日
- 2031年以降に相続開始⇒一律7年

生前贈与加算3年から7年に延長される理由

生前贈与加算3年から7年に延長される理由は、相続税と贈与税の一体化の一環として行われるものです。では、なぜ相続税と贈与税の一体化が進められているのでしょうか。令和4年度の税制改正では次のように説明されています。

高齢者が持っている財産を若年層に移転させることで経済の活性化を進めたい。
しかし、相続税や贈与税は富の再分配として必要なので廃止することはできない。
現行の制度ではこまめに生前贈与を行うことで節税することができ、生前贈与を行っている人と行っていない人の差が大きい。他国の税制では、贈与で財産を移転しても相続で財産を移転しても同じ税負担になる仕組みになっている。

上記のような理由から相続税と贈与税の一体化が進められています。

未登記の建物について

不動産の相続や投資などで発覚する「未登記」の建物。ざっくりとしたイメージしかなく、「デメリットはあるの?」「必ず登記しなければいけないの?」と扱いに困る方も多いのではないのでしょうか? 今回、そのあたりを簡単にみていきます。

不動産登記権利情報



未登記の建物とは?

未登記の建物は、本来義務付けられている不動産（土地や建物）の登記登録をしていない建物のことです。「登記」とは土地や建物の所在や所有者を登録して管理するもので、不動産を取得してから1ヵ月以内に登記をすることが義務付けられています。未登記の建物を「未登記建物」といい、登記上の所在や所有者が不明な状態であり、所有権や抵当権などを示すことができません。未登記のままでも普通に住むことはできますが、法的な手続きが必要な場合に不都合が起きてきます。

未登記建物のデメリット

登記にかかる費用を浮かせるために未登記のままにする方もいます。では未登記のままにすると、どのようなデメリットがあるのでしょうか。以下、4つのデメリットを解説します。

融資を受けられない

もっとも大きなデメリットのひとつが、融資を受けられないこと。つまり住宅ローンを組むことができません。未登記建物には所有権や抵当権が設定できないので、住宅ローンを組むための担保がなく、融資をする対象から外れてしまいます。未登記物件でも、リフォームをするときに現金一括で支払いできれば問題ありませんが、実際に数百～数千万円の費用を一度に支払える方はほとんどいませんよね。

売却しづらい

売却するとき、買い手も住宅ローンを組めないで、現金で支払える相手を探す必要があります。数百～数千万円を現金で支払える買い手はとて少ないので、相場より安く売出したり、長いこと買い手を待ったりするデメリットがあります。運良く現金を持っている投資家などに巡り合えばよいのですが、あまり期待できないのが現状です。

相続手続きが面倒

相続した際に、建物を売却したり、融資を受けてリフォームしたりする予定がないのであれば未登記のままでも支障はありませんが、いずれかの可能性があれば登記が必要です。未登記のまま所有者がなくなった場合、建物の図面や建築確認済証、評価証明書などが紛失している可能性もあり、必要書類を揃えるだけでも時間がかかります。

登記するとき余計にお金がかかる

不動産の登記には大きく「表題部登記：まだ登記されていない土地や建物について初めて作成する登記」と「権利部登記：所有権に関する事項（甲区）とそれ以外の権利に関する事項（乙区）にする登記」の2種類があります。数カ月～数年をかけて自分で書類を揃えることもできますが、膨大な時間と労力が必要です。なので、いざ登記する必要が出た時、ほとんどの場合は「土地家屋調査士」や「司法書士」に建物や土地の計測から申請までを依頼することになります。その分の費用が数万～数十万円かかるので、あらかじめ登記しておいた方がお得になる可能性が高いのです。



登記するメリット

登記登録には費用や手間がかかりますが、それでも登記した方が良いメリットとはなんのでしょうか？

権利・財産の明確化

所在や所有者を示すことで所有権が誰にあるのか、不動産（土地や建物）の財産の有無をハッキリとさせることができます。隣人との間であいまいになっていた土地の境界線や、土地の分割など、具体的に示すことで関係性もよく分かります。

融資が受けられる

土地や建物の権利が明確化することで、売買やリフォームをするときに融資対象となります。国という第三者に公正な登記をすることで信用を得ることになり、信用を活かした経済活動が可能となるのです。

相続や売買の手続きがスムーズになる

登記をして所在や所有者、権利関係をハッキリさせることで、相続や売買するときの手続きが楽になります。未登記の場合はすべての情報が曖昧で信頼に欠けるため、証明書などさまざまな書類を取得・作成することに。一度登記すれば、その手間もなくなります。

終活はしないといけないの？

終活の必要性和準備について

終活の必要性

ひと昔前の日本は家族や地域の人とのつながりが強く、死後の整理なども周囲に任せておくことができたため、安心して最期を迎えられるケースが多かったです。また、家族や親族が多かったため、死後の整理なども分担が可能でしたが、少子高齢化や核家族化が進んでいる現代では、「頼れる家族がない」という理由から老後や死後のために備える必要があると考える人が増え、終活の必要性が高まっています。

終活のメリット

終活には、家族の負担を減らすだけでなく、自分らしく生きられる、死の不安を軽減できるなど、さまざまなメリットがあります。

家族の負担を減らす

終活によって遺された家族の負担を大幅に軽減できます。葬儀やお墓、相続などに関する希望を家族に伝えておけば、家族はそのとおりに進めるだけで済みます。特に葬儀は短期間で葬儀の形式や遺影の写真などを決めなければならず、戸惑う方も多いです。しかし、終活で自分の希望や手続きの準備を前もって進めておけば、家族を安心させることができます。

家族間のトラブルを回避できる

死後は遺族相続などの金銭トラブルが発生しやすく、場合によっては仲のよかった家族の関係がこじれ、大きなトラブルに発展する可能性もあります。

しかし、終活で規定に則った遺言書を残しておけば、家族間の相続トラブルを回避できるケースが多いです。また、自分が生きている間に相続する相手と話し合いを進めることで、スムーズな相続も可能です。

終活でやること・必要な準備

いざ終活を始めようとしても「何をすべきかわからない」「どこから手を付けるべきか迷う」という方も多いのではないのでしょうか。終活で取り組むべき主な事項は以下のとおりです。

預貯金

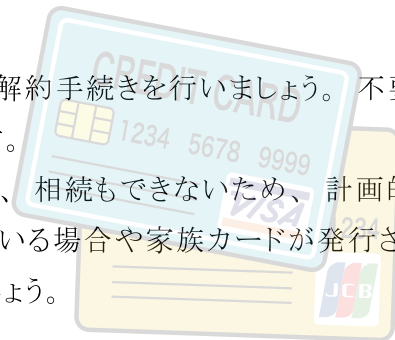
自分が保有している銀行口座を確認し、全部でどのくらいの預貯金があるのかを把握しましょう。このとき、現在進行形で放置している不要な口座があれば、解約をおすすめします。なぜなら、口座の解約は本人以外が行おうとすると銀行ごとに行う必要があるため、相続人の方が複数の金融機関を回って手続きをしなければならなくなります。家族の負担を減らすためにも使用していない口座は解約し、必要最低限の口座だけにしましょう。亡くなった方の口座預金口座を調べる場合、相続人が残っている通帳などを頼りに調べることになり、手がかりがなければわからない可能性もあります。

すべての銀行口座情報をリスト化し、通帳（キャッシュカード）と印鑑など手続きに必要なものの保管場所を伝えておきましょう。

クレジットカード

クレジットカードも銀行口座同様に使っていない不要なカードは解約手続きを行いましょう。不要なカードを解約することで、ムダな支出がないか見直しもできます。

ただし、カード利用により取得したポイントは解約後利用できず、相続もできないため、計画的に使い切るようにしましょう。また、カード付帯の保険に加入している場合や家族カードが発行されている場合には、解約しても問題がないか事前に必ず確認しましょう。



有価証券

株式や小切手、手形など、そのもの自体に価値のある有価証券は、証券会社などに問い合わせ「運用報告書」を送ってもらい、現時点での運用状況を把握しましょう。受け取った運用報告書は一覧表にしておくとうわかりやすいです。

保険関係

必要のない保険や今の自分に合っていない保険は解約しましょう。現在のライフスタイルに合った保険は、保険金の受取人の名前を確認し、保険会社名、保険の種類、契約者名を一覧表にしておきましょう。また、保険証券は一カ所にまとめておきましょう。

公的年金

国民年金や厚生年金といった公的年金は老後の生活に欠かせない収入です。万一に備えて、加入している年金の種類、年金手帳の保管先、手続きを行う際の連絡先、受取口座などをリスト化しておきましょう。

美術品・貴金属など

美術品や骨董品、貴金属、車などは相続財産の対象になります。しかし、これらは市場価格が変動しやすいため、相続時にトラブルの原因になることがあります。トラブルを回避するためにもあらかじめ鑑定をしておき、現物で手元に置いておきたいものを除いて、資産価値のあるものは売却して現金に換えておきましょう。相続手続きもスムーズになり、遺言書作成の際にも役立ちます。

マイナスの財産

マイナスの財産とは借金や借り入れ、未払い代金などの債務のことです。マイナスの財産がプラスの財産を上回る場合、多くの人は相続放棄を選びます。しかし、マイナスの財産を知らずに、プラスの財産に手を付けると、相続放棄ができずに借金などを背負うことにもなりかねません。そのため、マイナスの財産は正確に伝達する必要があります。

相続の準備、遺言書の作成

相続の準備、遺言書の作成

保有している財産を遺された家族にトラブルなく受け継いでもらうためにも遺言書を作成しましょう。ここで重要なポイントは「規定に沿った、正しい方法で遺言書を作成すること」です。自分では正しく作成したつもりでも、細かな部分が法律の要件をクリアしていないと遺言が無効になってしまいます。

相続・贈与関連の税務情報をお送りします

パートナーズ会員

税理士法人パートナーズでは、資産家向けの会員を募っています。ご入会の方へパートナーズから会報誌や税制改正などの情報をご提供。また電話無料相談にも応じます。**年会費・入会費は無料**。普段なかなか聞くことができない税務関連情報はもちろん、知って得する情報をご提供します。



特典①

会報誌の発行

資産家向けの税務情報をお送りします。税理士事務所だからこそお伝えができる情報や意外と知られていない情報を会報誌で年3、4回お送りします。

特典②

無料相談

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、事務改善やコスト削減、売上アップや経営計画書の作成など、幅広くお応えします。

特典③

税制改正・判決事例の提供

たびたび変わる税法を改正のたびにご案内します。また、過去の判例事例など、専門的な情報もお伝えします。

■特典は事前の連絡なく変更することがありますので予めご了承ください■

パートナーズのホームページからもお申込みいただけます

<https://zei-partners.com/member.html>

パートナーズ会員募集

検索



税理士法人パートナーズ

岡山事務所 〒700-0973 岡山県岡山市北区下中野1222-9 TEL 086-246-4446
広島事務所 〒730-8510 広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング7F TEL 082-962-8885
福山事務所 〒721-0941 広島県福山市引野町北二丁目31番8-1 TEL 084-999-0550
山陰事務所 〒683-0001 鳥取県米子市皆生温泉2-7-14 TEL 0859-21-5169
高松事務所 〒760-0007 香川県高松市中央町1-5 MBSビル5F TEL 070-3794-3111
松山事務所 〒790-0915 愛媛県松山市松末1-5-12 松末テナントビル3F TEL 089-948-9441
徳島事務所 〒770-0851 徳島県徳島市徳島町城内6-87 尾野ビル2階 TEL 088-655-6554
高知事務所 〒780-0928 高知県高知市越前町2丁目7番2号フレンズビル4F TEL 088-802-5344
沖縄事務所 〒904-2153 沖縄県沖縄市美里3-10-17-2F TEL 090-5084-9122