

# 資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

平成30年10月1日

# 10

No. 151

## 今月の Q&A

収益不動産を所有していますが、認知症が心配です。  
認知症対策で考えられる方法は何かありますか。

相続で空き家となった土地建物を売った場合の特例とは？



# 今月のお知らせ

個別相談会同時開催

## 知って得する!! 相続対策セミナー

参加費  
無料!

日時

平成30年10月26日(金)  
14:00~15:30 ※受付開始13:30~  
※完全予約制です。

定員

先着 20名

※お申込は先着順とさせていただきます。ご了承下さいませ。  
※受付次第、後日「受講票」をご郵送させていただきます。

会場

ヤサカ四条烏丸ビル 3階 第1会議室  
(京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町79)



・地下鉄烏丸線 四条駅下車(2番出口)より徒歩2分  
・阪急京都線 烏丸駅下車(24番出口)より徒歩2分  
・バス 四条烏丸バス停前(北側)  
※ 駐車場はございませんので、お車で越しの場合は  
近隣の有料駐車場をご利用ください。

第1部 14:00~14:45

「相続税の仕組みと不動産を  
利用した相続対策」

講師: 牧本 亮介  
(京都税理士法人 財産管理部課長)

第2部 14:45~15:30

「家族信託を活用した  
相続対策」

講師: 江後 慎太郎  
(京都税理士法人 財産管理部部長 税理士)

個別相談会 15:30~

※希望者のみ個別相談を承ります(無料)

<上記セミナーに関するお問合せ先>

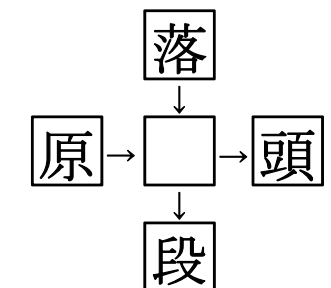
京都税理士法人 京都本社  
<TEL> 075-693-6363 (担当: 杉本)  
お電話受付時間: 9:00-16:00 (土日祝除く)

## 今月の クイズ

真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を4つ  
作ってみましょう!  
ただし熟語は矢印の方向に読みます。

①落→□ ②原→□  
③□→段 ④□→頭 の4つの二字熟語が出来ます。

※ 正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。



※ 前号 (No.150 平成30年9月号) の解答は【火】でした。



お問い合わせ



## 01 今月のピックアップ

**Q** 収益不動産を所有していますが、認知症が心配です。認知症対策で考えられる方法は何かありますか。

**A** 家族信託はいかがですか。



新聞記事やワイドショー等で家族信託が取り上げられています。家族信託とは、一言でいうと「財産管理の一手法」です。

資産を持っている人（委託者）が、自分が信頼する家族（受託者）に財産を託して、定められた目的（例えば、自分の老後の生活、資金の管理、資産の有効活用等）に従って財産を管理・処分してもらい、財産から得られた利益を定められた人（受益者）へ渡す仕組みです。家族の家族による家族のための信託と言えます。

信託銀行のような専門の機関に依頼するのではなく家族や親族に管理を託すので、高額な報酬は発生せず、誰にでも気軽に利用できる仕組みです。

家族信託を利用する例としては以下が挙げられます。

- ① 認知症で意思能力が低下してしまうと、ご自身で収益不動産の購入・建設・売却等が出来なくなる。  
→ 事前に信頼できる家族（例えば子供）と信託契約をしておくことで、受託された家族が収益不動産の管理等を行うことが出来ます。家賃収入は引き続きご自身が受け取ることが出来ます。
- ② 共有名義の不動産について、将来的な共有間のトラブル発生や、共有者が高齢による意思能力の低下に備えたい。  
→ ①と同様に受託された家族が収益不動産の管理等を行うことで、家賃収入はそれぞれ受け取ることが出来ます。
- ③ 先祖代々受け継がれてきた土地等の資産を指定する人物に引き継がせたい。  
→ 遺言書で相続人を指定することは可能ですが、信託では何代にも渡って誰が引き継ぐか指定できます。

上記はあくまでも一例であり、家族信託は状況に応じて自由に設計することが可能です。設計方法によって税負担は特段生じません。

相続対策として家族信託を一度検討してみたいはいかがでしょうか。



税理士 江後慎太郎

## 02 連載！不動産に係る税務

**Q** 相続で空き家となった土地建物を売った場合の特例とは？

**A** 一定の空き家の譲渡には、優遇措置があります。



空き家が放置されると、周辺の生活環境に悪影響を及ぼします。そこで、空き家を減らすために「空き家に係る譲渡所得の特別控除」の特例が設けられています。

相続が原因で空き家となった不動産を相続人が譲渡すると、一定の要件を満たす場合は譲渡所得から3,000万円を特別控除することができます。

### 期間の要件

特別控除を受けるためには、次の両方の要件を満たす期間内に空き家を譲渡する必要があります。

相続開始からの期間	相続の開始があった日から3年を経過する年の12月31日までの譲渡
特例措置の期間	平成28年（2016年）4月1日から平成31年（2019年）12月31日までの譲渡

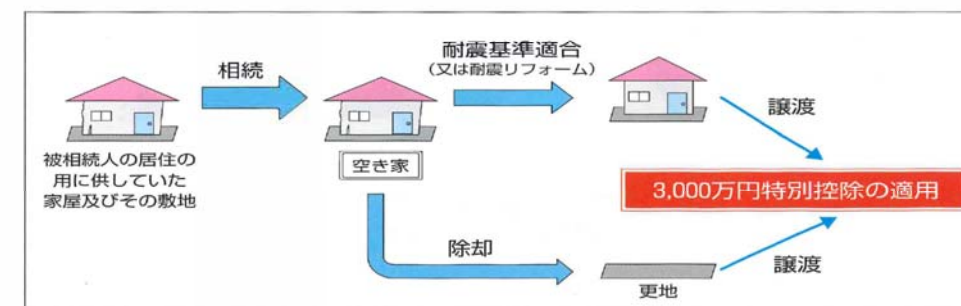
### 空き家の要件

特別控除を受けるためには、譲渡する空き家が次の要件を満たす必要があります。

- 相続開始直前において、被相続人が居住していたものであること
- 相続開始直前において、被相続人以外に居住していないものであること
- 昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された家屋であること
- 相続時から譲渡時まで、事業、貸付け又は居住用に使用していないこと
- 現行の耐震基準に適合する家屋であること（耐震リフォームをした上での譲渡も可）

### 譲渡価額の要件

特別控除を受けるためには、譲渡価額が1億円以下である必要があります。



なお、この特別控除は「相続財産を売った場合の譲渡所得の特例」とは選択適用となります。



課長 牧本