

資産税

THE PROPERTY NEWS

NEWS

2022
March

3



 京都税理士法人
KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

〒601-8328 京都府京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル
TEL 075-693-6363 FAX 075-693-6565
URL <https://www.ego-kcc.com>

認知症が心配な方は民事信託を検討しましょう（その1）

少子高齢化が進み、認知症の高齢者の介護が問題となっています。今回は、認知症になった際の懸念事項、事前の備え、民事信託についてご説明いたします。

認知症になった際の懸念事項

認知症とは、脳の障害によって認知機能が低下して、日常生活や社会生活に支障をきたした状態をいいます。認知機能とは、記憶する、思考する、理解する、計算する、話すなどの機能です。「もの忘れ」することが増えたと感じたら、認知症の前兆が始まっているかもしれません。

認知症になったときの懸念事項として、真っ先に出てくるのは、銀行の預金口座が凍結されることです。家族でもお金の入出金ができなくなります。お金を用意できないと、認知症のために病院の治療費を支払うことが難しくなるかもしれません。

また、収益不動産のオーナーが、賃貸経営を続けることができなくなることも、よくある問題です。入居者との賃貸契約を結ぶことができず、更新したりや解除したりすることもできません。物件を売却することはもちろん、修繕することすらできなくなってしまいます。

さらに、介護施設へ入居するために自宅を売却しようとしても、認知症になってしまうと売却することができません。そこで、後見人をつけて、売却してもよいかどうか決めてもらわなければいけません。

さらに、認知症になった時期に書かれた遺言書は、法的効力がありません。たとえば、自分に不利な分割案を強いられる相続人は、遺言書が認知症のときに書かれているから無効だと裁判所に訴えることがあります。

このような「争族」が生じると、家族の人間関係がバラバラになってしまうことでしょう。

認知症に事前に備えておきましょう

認知症に対する事前の備えとして、一つは、銀行の通帳とキャッシュカードの保管場所と暗証番号を本人から聞いておきましょう。

認知症になってからこれらを探すことは大変な作業となります。また、銀行で「代理人カード」を作っておきましょう。

本人と生計が同一である親族に限って、「代理人カード」を作ることができます。

所有する自宅や収益不動産については、家族信託を使って所有権を家族に移しておくことがよいでしょう。認知症になってしまうと、管理・処分することができなくなるからです。

そして、配偶者の相続が発生したとき、認知症の相続人が生命保険の受取人になっていると、死亡保険金の請求ができなくなります。

受取人の代わりに請求できる「代理請求人」を定めておきましょう。

認知症と不動産管理

高齢者が賃貸不動産を所有している場合、認知症になった後の財産管理・処分が問題となります。なぜなら、認知症になって判断能力がなくなると、法律行為（契約の締結など）ができなくなるからです。

例えば、賃貸不動産の修繕、建替えなどを工

務店に発注することができなくなりますし、不動産を売却して現金化することができなくなります。所有している不動産に係る法律行為が何もできなくなってしまうのです。

そこで、子供を受託者とする信託契約を行い、不動産の名義を子供に替えておくのです。

受益者をお父様とすれば贈与税は課されません。これを自益信託といいます。

認知症と企業経営

認知症は、不動産オーナーや金融資産オーナーだけでなく、企業経営者にとっても重要な問題です。

企業経営者が会社（法人）のオーナーであれば、会社の非上場株式を所有している株主だということになります。つまり、企業経営者の将来の相続財産には、「非上場株式」という資産が含まれます。認知症になると、非上場株式を処分することができません。

一方、会社の経営そのものは、会社（法人）のオーナーではなく、会社の代表取締役が行います。経営者に認知症のおそれが生じた場合には、代表取締役のポジションを早めに後継者へ交代しておかなければいけません。

代表取締役のポジションについたまま認知症になってしまうと、企業経営を継続することができなくなるからです。

認知症にならなくとも、経営能力に低下の傾向を感じたときには、潔く退任し、若い後継者に思い切って任せてしまう意思決定も必要でしょう。

そして、企業経営者が認知症になってしまうと、非上場株式の贈与ができなくなります。

つまり、個人の相続生前対策はできなくなるのです。

それゆえ、会社経営の観点と、相続生前対策の観点から、代表者交代と株式の贈与を検討しておくことが必要です。

成年後見制度と 家族信託の違いとは？

認知症など判断能力が低下した高齢者を支援する制度として、成年後見制度がありますが、家庭裁判所の関与が不可欠です。

財産の管理・処分を成年後見人が行うことができますが、成年後見人は常に家庭裁判所の監督下であり、財産の保全を行うことだけしか行うことができません。

保全だけと言うのは、例えば、親族がお金に困っていても、被後見人の財産を使って資金援助することができないということです。

孫へ教育資金の贈与を行うこともできません。また、被後見人の配偶者の相続が発生したときには、必ず遺留分を主張しなければなりません。これは被後見人の本意ではないでしょう。

このような問題が伴うため、成年後見制度よりも家族信託を活用するほうがよいと言われています。家族信託であれば、財産を過度に保全することを求められることはありません。

財産を家族のために使ったり、生前贈与したりすることも可能です。これらは、信託契約に自由に決めておくことができます。

認知症になった後でも、高齢者は自らの意思を実現したいと思うはずです。

成年後見制度よりも家族信託の活用を考えてみてはいかがでしょうか。



出展：
公認会計士/税理士 岸田康雄著「相続生前対策パーフェクトガイド」
「富裕層のための相続税対策と資産運用」より日本ビズアップが編集

小規模宅地特例について、教えてください。

相続税圧縮に直結する 「小規模宅地特例」とは

(1)小規模宅地とは

相続において、自宅や自営業用の土地建物以外の相続財産を保有していなくても、自宅敷地の評価額が高いために相続税が発生してしまうことは多々あります。そのため、親の死亡によって自宅兼店舗を売却し納税せざるを得なくなり、相続によって子の生活の手段まで奪われてしまう——といった事態を防ぐために設けられたのが「小規模宅地等の評価減の特例」（以下、本特例）です。

本特例は、「自宅・自営の用に供している土地建物の評価」を低く抑えることを目的に、一定の㎡数を限度に、相続の際の財産評価額を減額する内容となっています。

では、本特例に掲げられている「小規模宅地等」とはどのような宅地を指すのでしょうか。相続税法上、以下のように定義されています。

■小規模宅地とは

相続または遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等(※)または被相続人等の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分

※「宅地等」とは…土地または土地の上に存する権利で、建物または構築物の敷地の用に供されているもののこと

つまり、自宅が建ててあったり、自分の稼業に使っているなどにより、転用が難しい土地のことを指します。

(2)小規模宅地利用上の留意点

小規模宅地の特例の適用を受けるためには、特例適用により相続税がゼロになる場合でも相続税申告が必要になります。また、申告期限までに遺産分割が成立していない場合は、原則として適用をうけることはできません。

未分割の場合は、いったん特例を適用しないまま納税を済ませ、分割確定後に更正の請求をして、特例による減額分の還付を受けることとなります。ただし、申告期限から3年以内に請求しなければ還付は受けられません。

(3)小規模宅地の要件

小規模宅地等に該当するための要件は、以下の4つに大別できます。

①相続までの土地の用途の要件

土地の利用され方によって、減額割合が決定します。土地の利用のされ方は、「居住用」「事業用」「貸付用」の3種類です。

②取得者の要件

被相続人が相続人の配偶者である、同居している子どもであるなどにより減額される割合が変わってきます。

③継続の要件

被相続人が亡くなった後、相続してから相続税申告期限まで継続して居住していたり、事業の用に供していることが要件になります。

④面積の要件

限度面積とは土地の利用区分ごとに決められています。



部長 牧本