



令和
5
年度

新春オンラインタクトセミナー

税理士法人タクトコンサルティング

第二部

相続や資産承継に関する
税務コンサルティングのポイント

① 最近の相続をめぐる税務のポイント

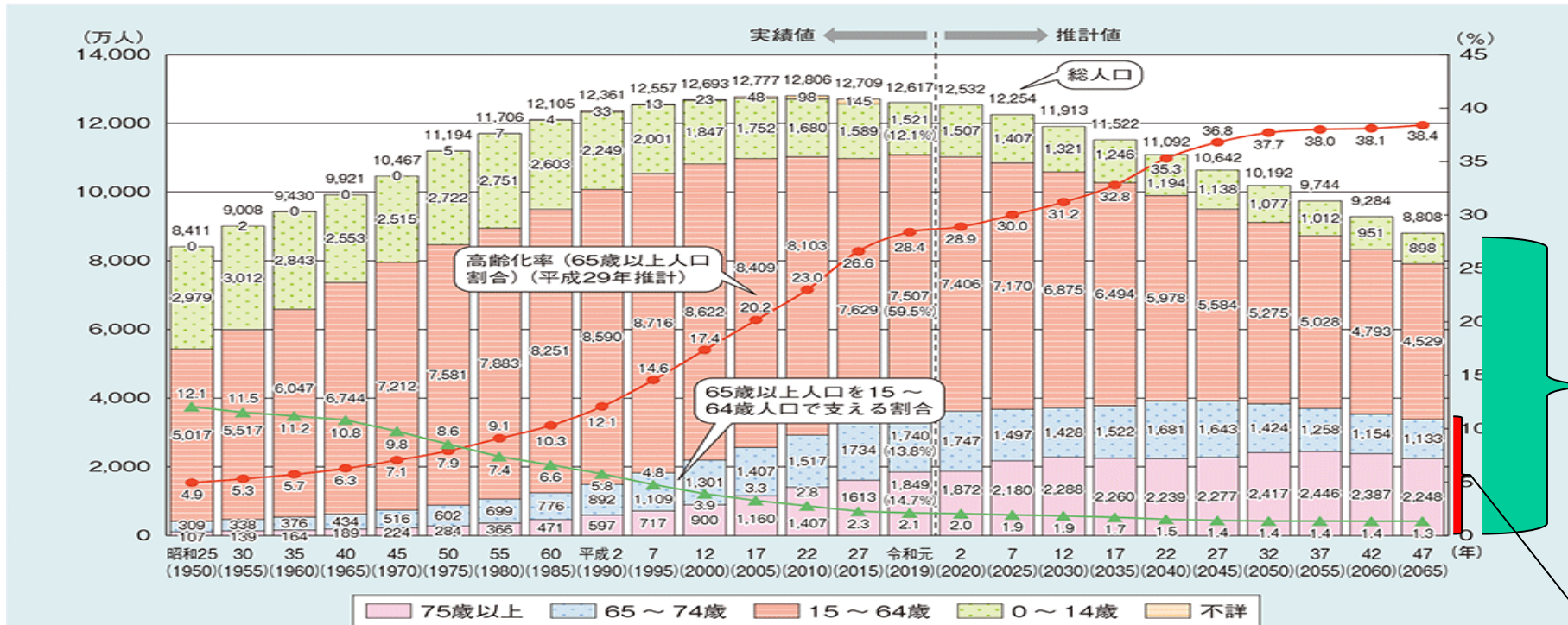
講師

税理士
飯田 美緒

少子高齢化

- 65歳以上の人口は令和24（2042）年に3,935万人でピークを迎えると推計されている。
- 出生数は減少を続け年少人口（0～14歳）は令和47年（2065年）には現在の半分程度になると推計されている。

図1-1-2 高齢化の推移と将来推計



総人口

65歳以上の割合

資料：棒グラフと実線の高齢化率については、2015年までは総務省「国勢調査」、2019年は総務省「人口推計」（令和元年10月1日確定値）、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。

（注1）2019年以降の年齢階級別人口は、総務省統計局「平成27年国勢調査 年齢・国籍不詳をあん分した人口（参考表）」による年齢不詳をあん分した人口に基づいて算出されていることから、年齢不詳は存在しない。なお、1950年～2015年の高齢化率の算出には分母から年齢不詳を除いている。ただし、1950年及び1955年において割合を算出する際には、（注2）における沖縄県の一部の人口を不詳には含めないものとする。

（注2）沖縄県の昭和25年70歳以上の外国人136人（男55人、女81人）及び昭和30年70歳以上23,328人（男8,090人、女15,238人）は65～74歳、75歳以上の人口から除き、不詳に含めている。

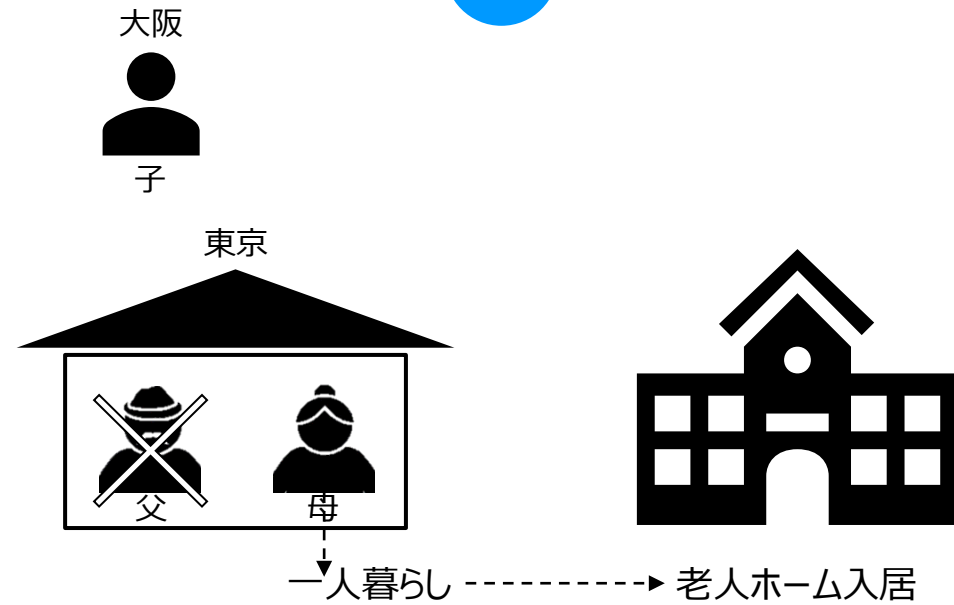
（注3）将来人口推計とは、基準時点までに得られた人口学的データに基づき、それまでの傾向、趨勢を将来に向けて投影するものである。基準時点以降の構造的な変化等により、推計以降に得られる実績や新たな将来推計との間には乖離が生じるものであり、将来推計人口はこのような実績等を踏まえて定期的に見直すこととしている。

昔



ご自宅で見守られながら亡くなる

今



老人ホームで亡くなる

chapter1

小規模宅地等の特例

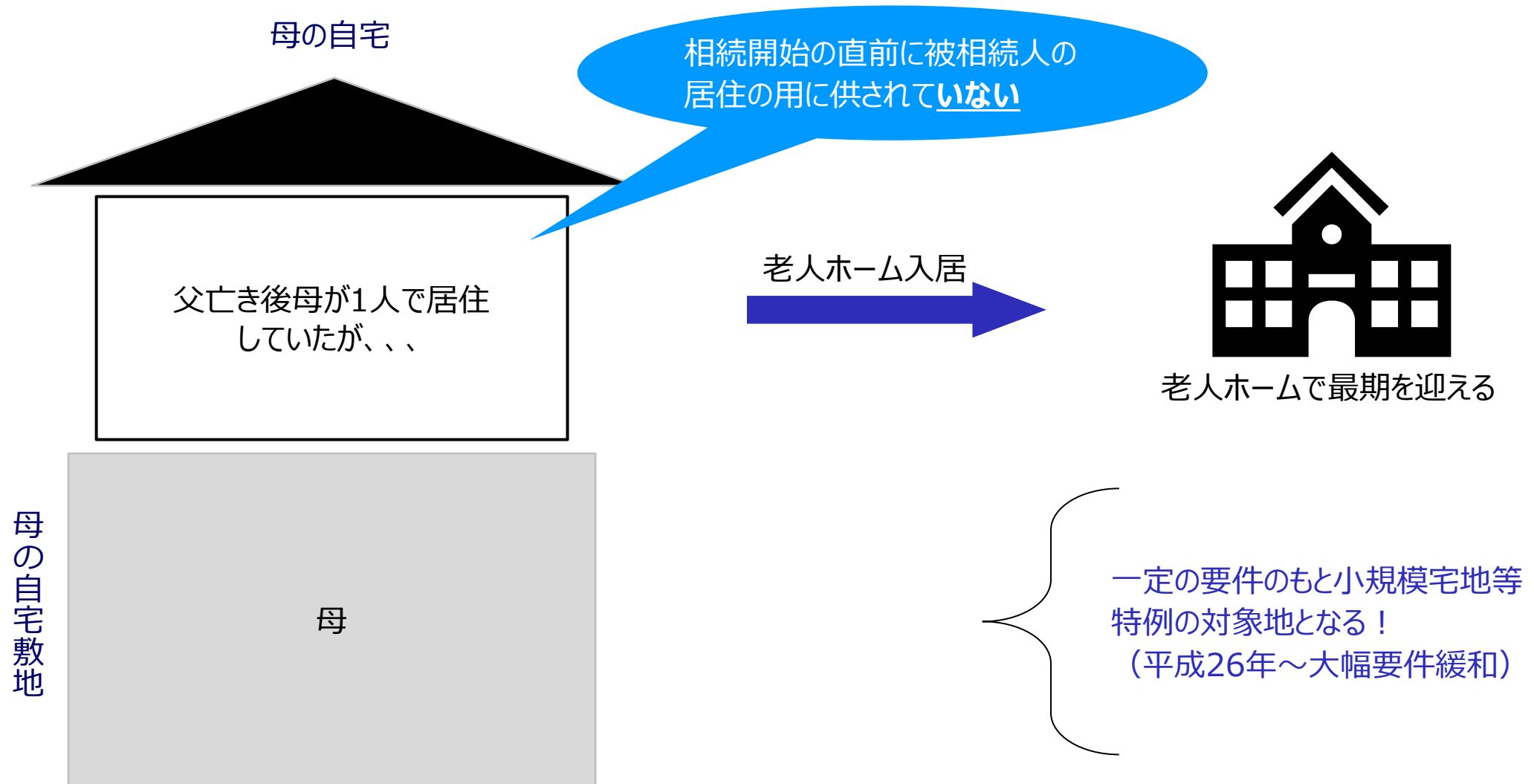
小規模宅地等の特例

小規模宅地等の特例とは、事業用や自宅に使っている敷地（＝売却すると生活に困る敷地）につき、土地評価を大幅に軽減してもらえる制度です。

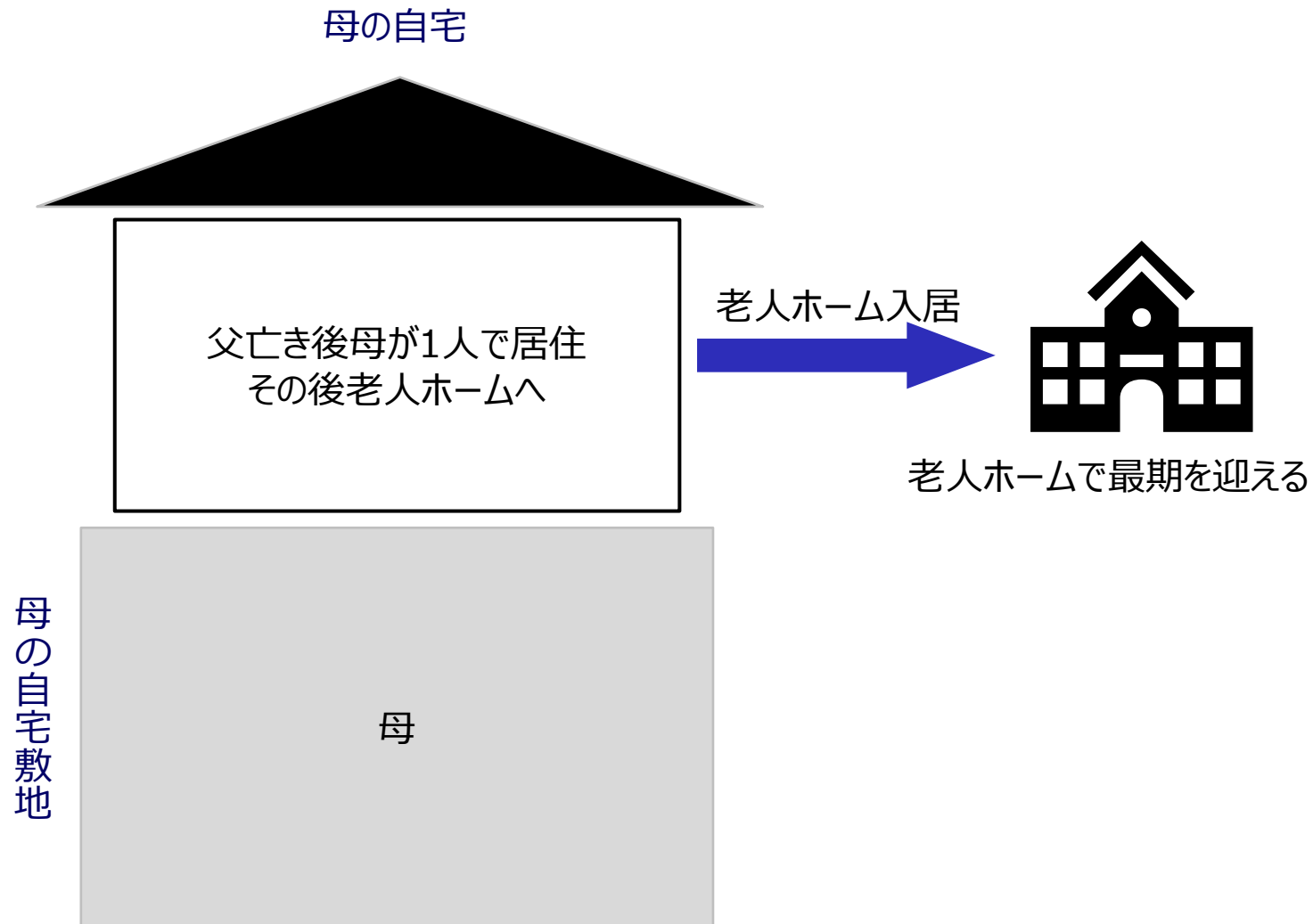
特例の対象となる宅地等の種類			限度面積	軽減割合
被相続人等*の 居住用 宅地等	特定居住用宅地等		330㎡ (100坪)	▲80%
	特定事業用宅地等		400㎡ (約121坪)	▲80%
	特定同族会社事業用宅地等	同族会社 		
被相続人等の 事業用 宅地等	貸付事業用宅地等		200㎡ (約60坪)	▲50%

*被相続人等とは被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族をいう。

小規模宅地等の特例～老人ホームに入居していた場合～



小規模宅地等の特例～老人ホームに入居していた場合～



被相続人の要件

- ✓ 要介護認定等を受けていること

施設要件

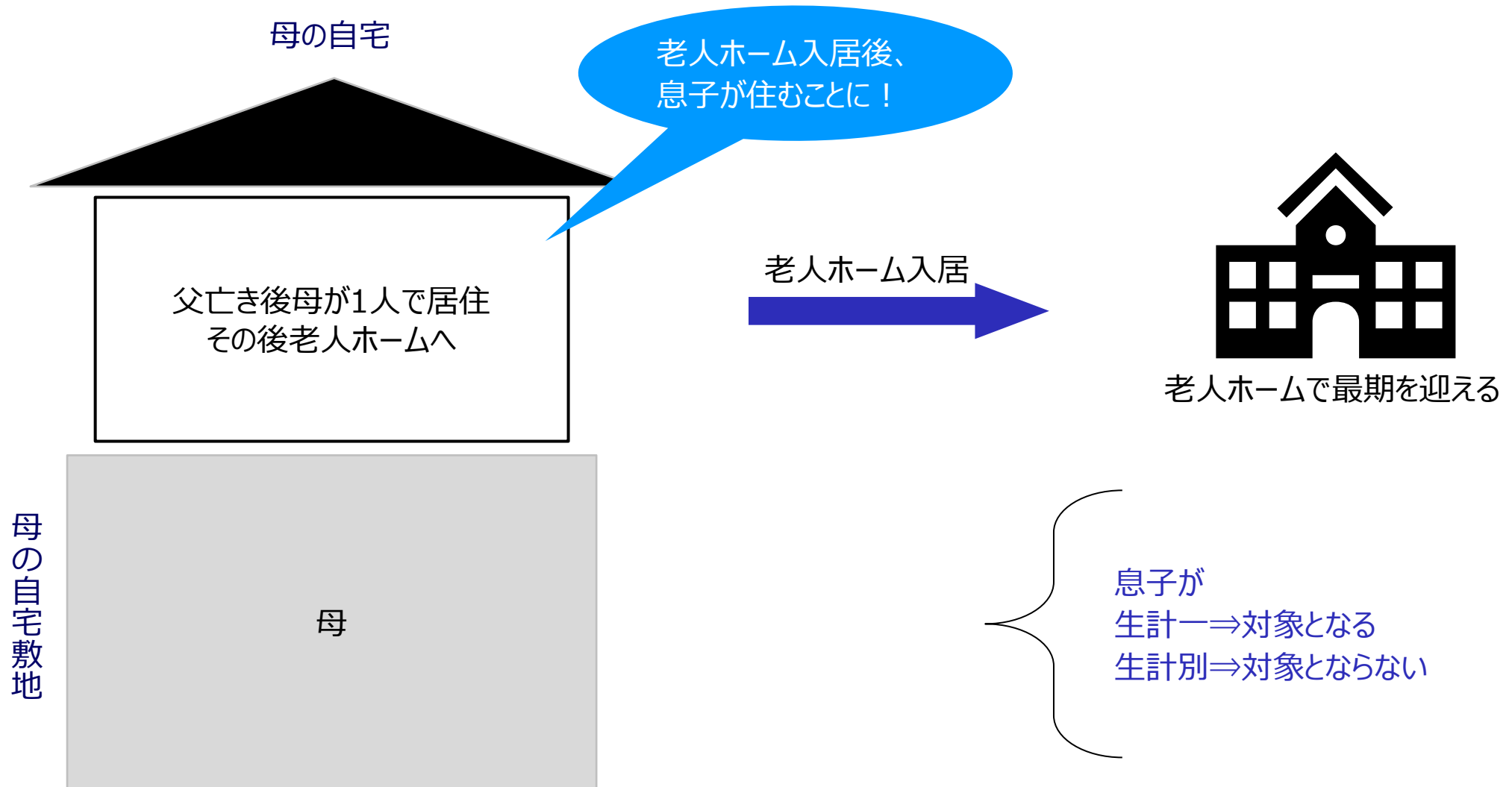
- ✓ 一定の認可施設への入居、入所であること
 - ・特別養護老人ホーム（老人福祉法第20条の5）
 - ・有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項）
 - ・サービス付き高齢者向け住宅 等

適用除外（用途転用）要件

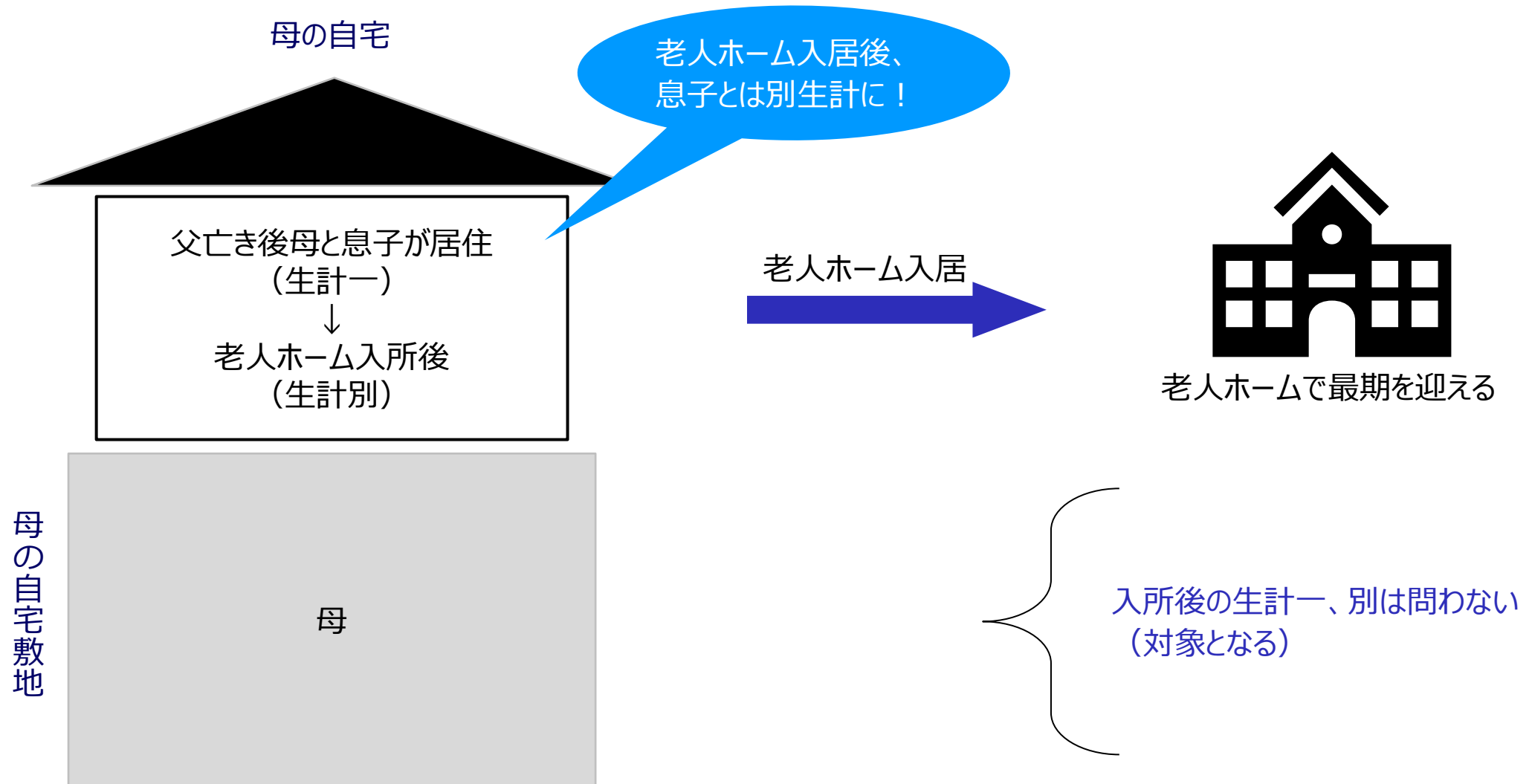
- ✓ 家屋を貸し付けたり、事業の用に供すること
- ✓ 被相続人等以外の者の居住の用に供すること

注：小規模宅地等の評価減を受けられるかどうかは取得者（相続人）の要件も満たす必要があります。

小規模宅地等の特例～老人ホームに入居していた場合～



小規模宅地等の特例～老人ホームに入居していた場合～



老人ホームに入居していた場合の小規模宅地特例のポイント

1 要介護認定・要支援認定・障害者支援認定を受けていた被相続人が老人ホームへ入居していたこと。

要介護認定、要支援認定又は障害者支援認定を受けていたかどうかの判定時期は、**相続開始直前**において、要介護認定を受けていたかにより判定

老人ホームに入居していたが、要介護認定申請中に相続発生した場合

⇒ 相続開始後に要介護認定があったときはその要介護認定は、その**申請のあった日に遡って**その効力が生ずる。

2 居住の用に供することが出来ない事由として認められる施設

老人福祉法・介護保険法・高齢者居住安定確保法・障害者支援法の認可施設であること

介護医療院、養護老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付高齢者向け住宅、障害者支援施設等

3 当該家屋が貸付け等の用途に供されていないこと。

事業の用（貸付の用）に供されていない

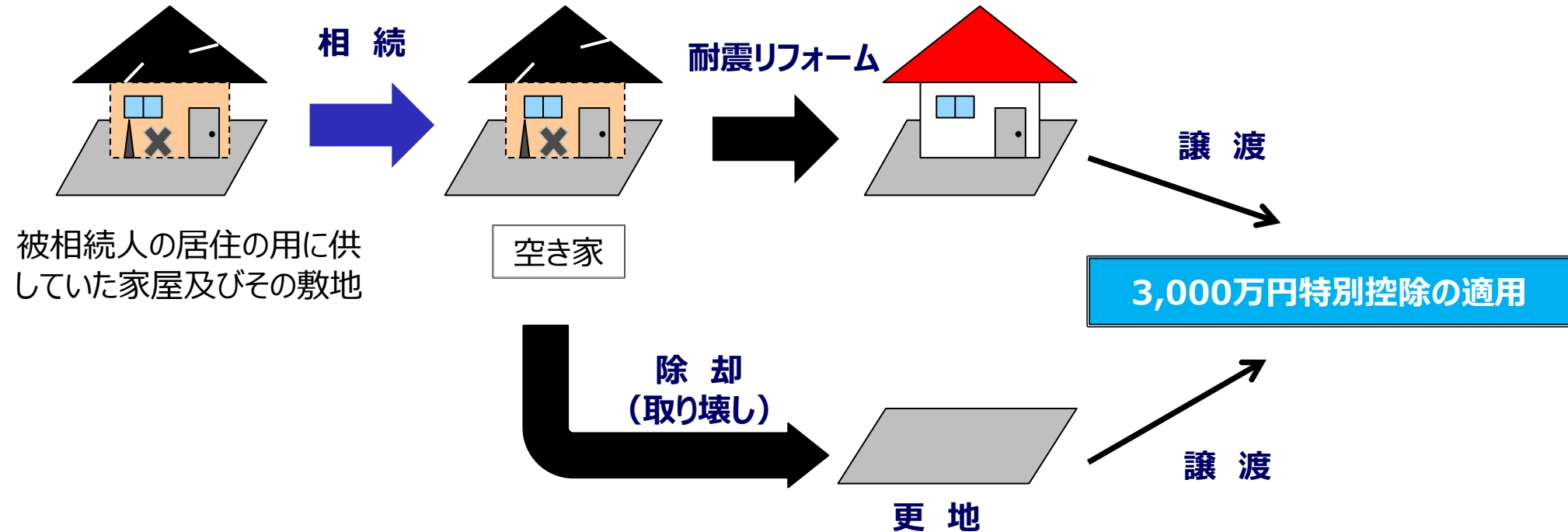
被相続人及び生計一親族以外の居住の用に供されていないこと

chapter2

相続空き家とその敷地にかかる譲渡特例

相続した空き家とその敷地に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設趣旨

昭和56年5月31日以前に旧耐震基準の下で建築した家屋



空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、その最大の発生要因である“相続”に由来する古い空き家およびその敷地の有効活用（使える空き家は利用し、使えない空き家は除却して敷地を売却）を促進するために設けられました。

老人ホームに入居
していたら・・・？

- ✓ 相続開始の直前において被相続人が**一人**で住んでいたこと
- ✓ **昭和56年5月31日以前に建築**された家屋（区分所有建築物を除く）であること
- ✓ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと
- ✓ 売却金額が**1億円以下**であること
- ✓ 相続の時から**3年後の年の12月31日までに譲渡**すること
- ✓ 家屋を取り壊さず売却するときは、売却時においてその家屋が現行の**耐震基準に適合**するものであること（注）

3,000万円特別控除の適用

老人ホームに入居していた場合

被相続人の要件

- ✓ 要介護認定等を受けていること

要介護認定等を受けていたかどうかは、老人ホーム等**入所時**（その家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる**直前**）において判定！

施設要件

- ✓ 一定の認可施設への入居、入所であること
 - ・特別養護老人ホーム（老人福祉法第20条の5）
 - ・有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項）
 - ・サービス付き高齢者向け住宅 等

適用除外（用途転用）要件

- ✓ 家屋を貸し付けたり、事業の用に供すること
- ✓ 被相続人以外の者の居住の用に供すること

生計一別など問わず、一切の使用禁止！

譲渡所得に係る相続税の取得費加算の特例（措法39）

「相続税の取得費加算の特例」とは、相続発生から3年10か月以内に相続した財産を売却した場合、譲渡所得の計算上、下記により算定された相続税額の一部を、取得費の金額に加算する規定

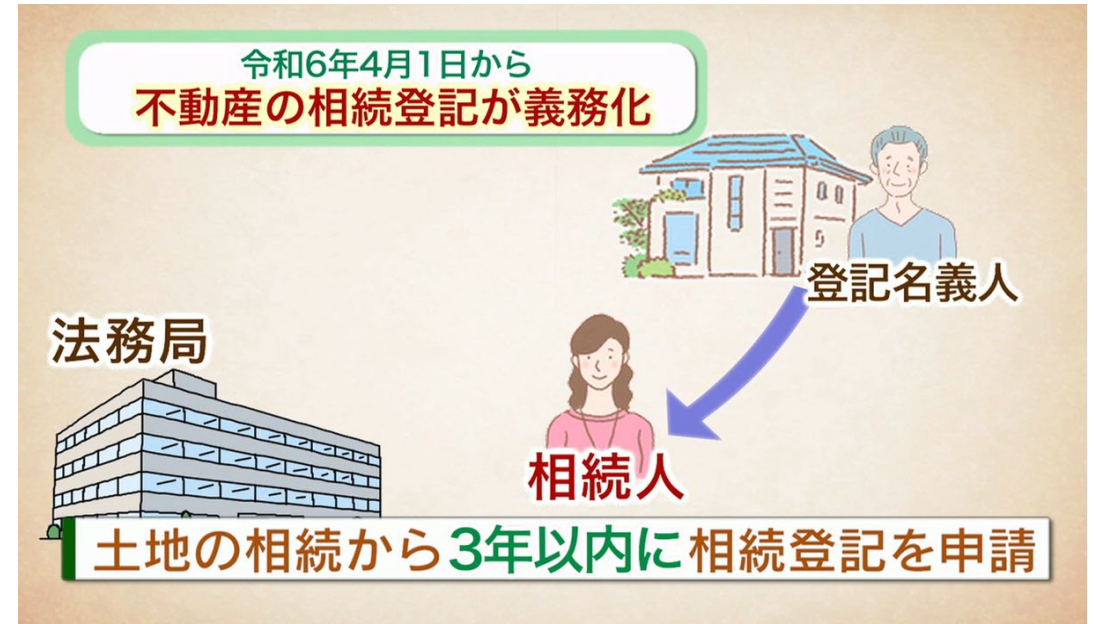
相続財産である土地等又は建物等を譲渡した場合における、譲渡所得に係る相続税の取得費加算の特例について、譲渡所得の金額の計算上取得費に加算する額は、次の通りに計算されます。

$$\text{取得費加算額} = \text{譲渡者の確定相続税額} \times \frac{\text{相続税の課税価格に算入された} \text{土地等又は建物等のうち譲渡した財産の相続税評価額}}{\text{譲渡者の相続税の課税価格} + \text{譲渡者の債務控除額}}$$

「相続空き家にかかる譲渡所得の特別控除」と上記の「相続税の取得費加算の特例」は重複適用**不可**！

2024年4月1日から義務化

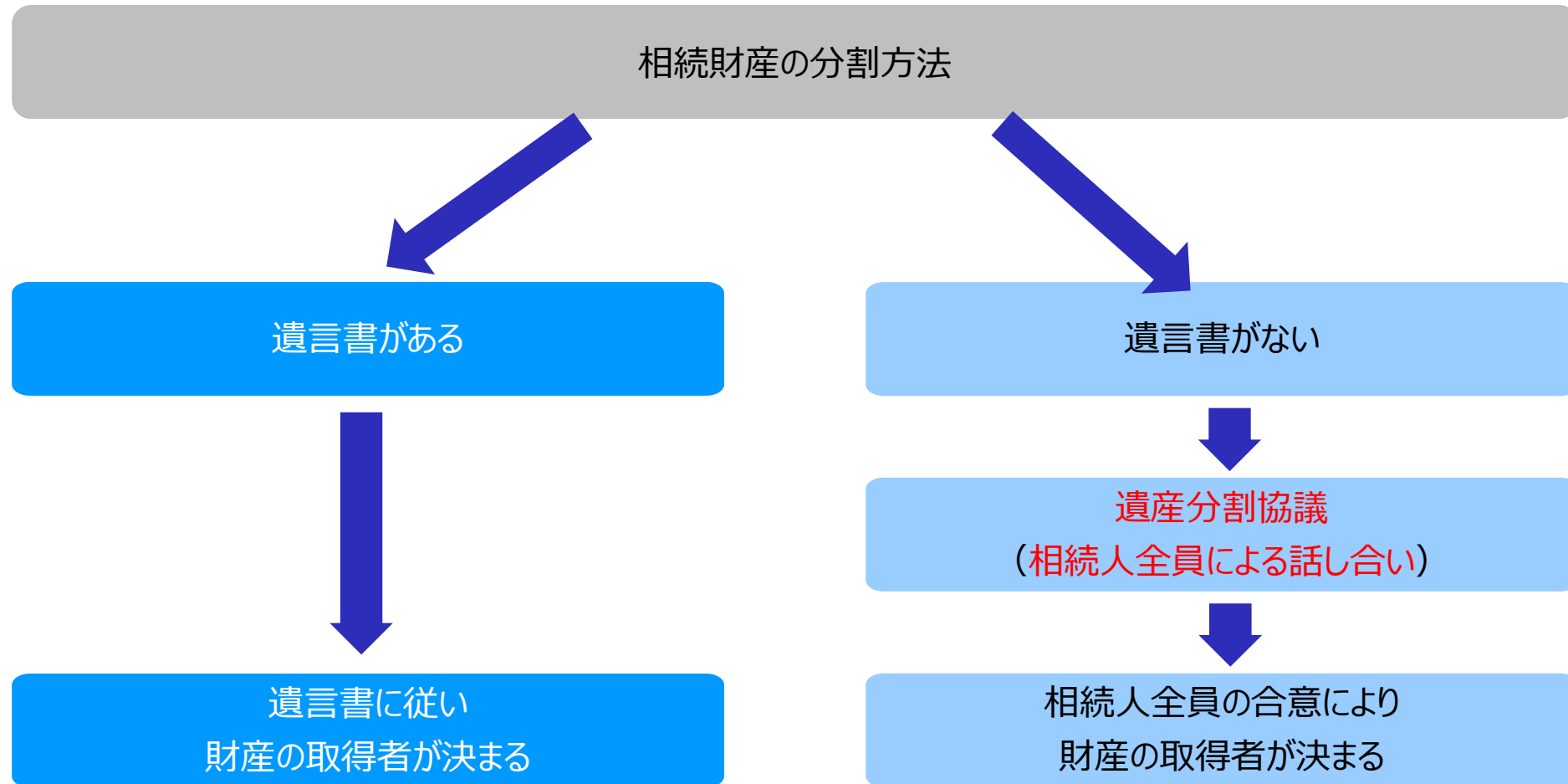
- ✓ 相続の開始および所有権を取得したと知った日から3年以内に
- ✓ **3年以内に登記しない場合、罰則（10万円以下の過料）規定あり**
- ✓ 施行日以前に相続した不動産についても改正法の施行日から3年以内に相続登記をする必要あり



イラスト引用元：政府インターネットテレビ
出典：「なくそう所有者不明土地～相続登記等の申請が義務化されます」

chapter3

遺言書作成



* 遺言書があっても、遺産分割協議により財産が分割されることもあります。

* 遺産分割協議では相続人以外に財産を渡すことはできません。

遺言の種類

遺言の内容が法的な効力を持つためには、民法のルールに従い遺言を作成する必要があります。

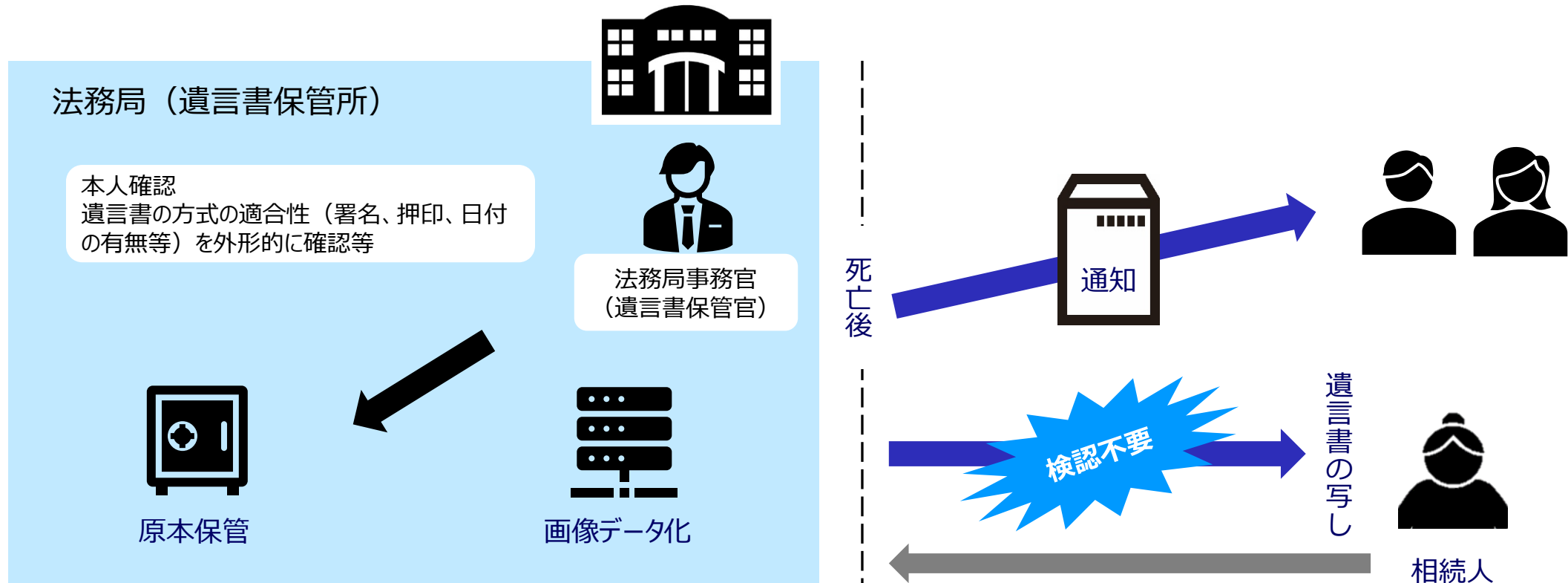
民法が規定する遺言の方式は、主に下記の3つがあります。

公正証書遺言	◎	遺言者が遺言の趣旨を公証人に伝え、これを公証人が公正証書として作成した遺言書。
自筆証書遺言	△	遺言者が遺言書の全文と、日付と、名前を自分で書き、印鑑を押印した遺言書。 ※2020年7月より自筆証書遺言のデメリットを補う制度として、「遺言書保管制度」が始まりました。
秘密証書遺言	×	遺言の内容を誰にも知られたくない場合に使われる遺言書で、本文は本人が自分で書かなくても構いませんが、署名及び押印は本人が行い、封印後、遺言書の「内容」を秘密にしたまま、遺言書の「存在」のみを公証人と承認2人に証明してもらう遺言書。 ※この方式はとても面倒であるため、ほとんど利用されていません。

公正証書遺言と自筆証書遺言の比較

	公正証書遺言	自筆証書遺言
作成方法	<ul style="list-style-type: none"> ・公証役場で作成する (公証人の出張も可能) 	<ul style="list-style-type: none"> ・本人が財産目録部分以外の全文を自筆で書く
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・公証人が作成に関与するため、不備がない ・原本は公証役場で保管されるため、紛失や変造がない ・相続時に検認手続きが不要であるため、すぐに実行できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・自分で作成できる ・気軽に書き直しができる ・費用がかからない ・証人が不要
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・作成する手間や費用がかかる ・証人が2人必要 ・ある程度の費用がかかるため、気軽に書き直しができない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ルールを守らないで書くと、不備により無効になる可能性がある ・紛失や改ざんの可能性がある ・相続時に原則検認手続きが必要 (2020年7月より「保管制度」創設)

民法改正（自筆証書遺言の保管・検認手続の見直し）の概要



※遺言書保管所に保管されている遺言書については、家庭裁判所の検認が不要となります。

※遺言書の閲覧や遺言書情報証明書の交付がされると、遺言書保管官は、他の相続人等に対し、遺言書を保管している旨を通知します。

(出典：法務省パンフレット「相続に関するルールが大きく変わります」を基に作成)

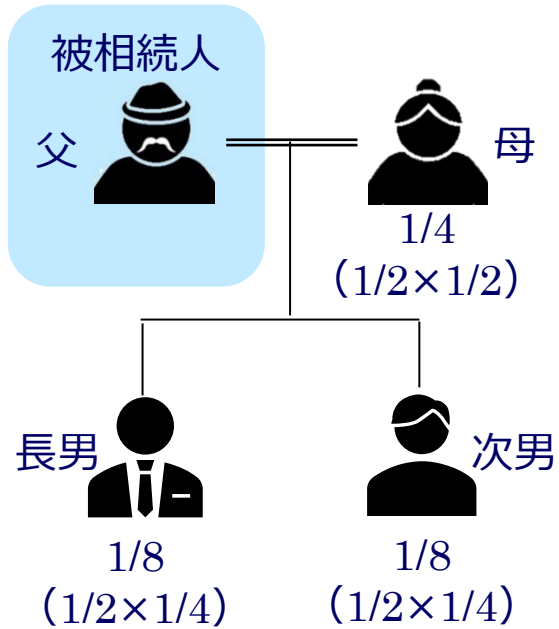
メリット

- 特定の財産を、特定の相続人に相続させることができる。
- 相続人に配分する財産の割合を指定することができる。
- 相続人以外の第三者（＝相続人ではない孫やお世話になった方または団体や機関などの法人を含む。）に財産を遺すことができる。
- 家族に本人の想いを込めたメッセージ（付言）を残すことができる。
- 遺言執行者の下で、相続手続きをスムーズに行うことができる。

デメリット

- 自分で遺言を書く場合には手間と時間がかかる。
- 費用がかかる。
- 相続税との関連が極めて深いので、税理士の関与を必要とする。
- 遺言を書いた後、意志が変わった場合、再度、遺言の作成が必要な場合が多い

遺留分



民法は、兄弟姉妹以外の（推定）相続人が、相続において最低限取得できる権利を保障しています。この権利を遺留分といい、原則、被相続人の財産の1/2相当額が遺留分となります。相続人が複数の場合は、遺留分に法定相続分を乗じた割合が、各人の遺留分となります。

第1順位		第2順位		第3順位	
配偶者と子		配偶者と直系尊属		配偶者と兄弟姉妹	
配偶者	子	配偶者	直系尊属	配偶者	兄弟姉妹
1/2×1/2	1/2×1/2	1/2×2/3	1/2×1/3	1/2	ゼロ

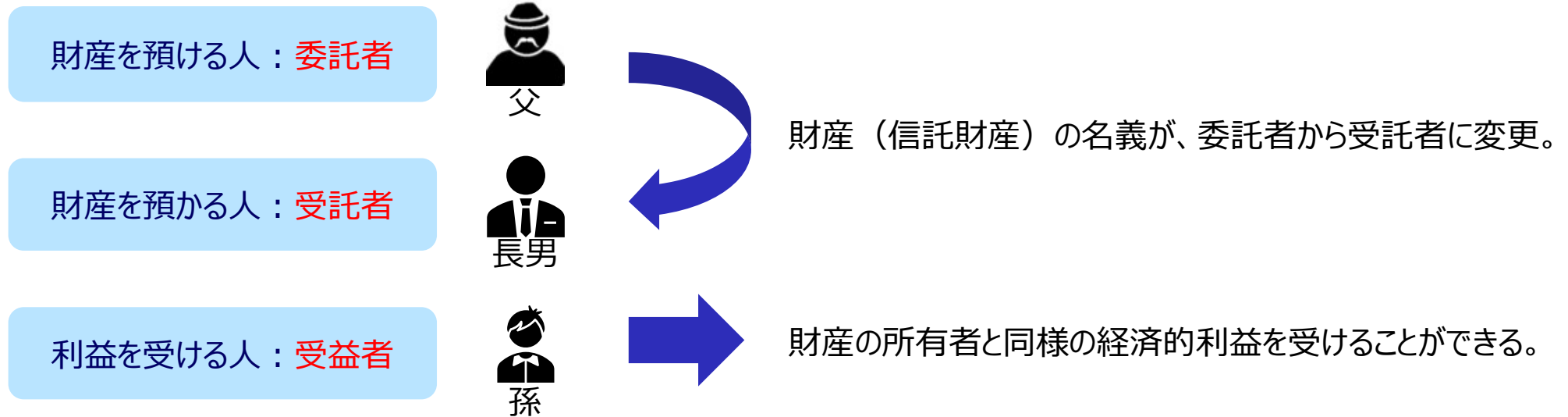
chapter4

認知症対策としての家族信託

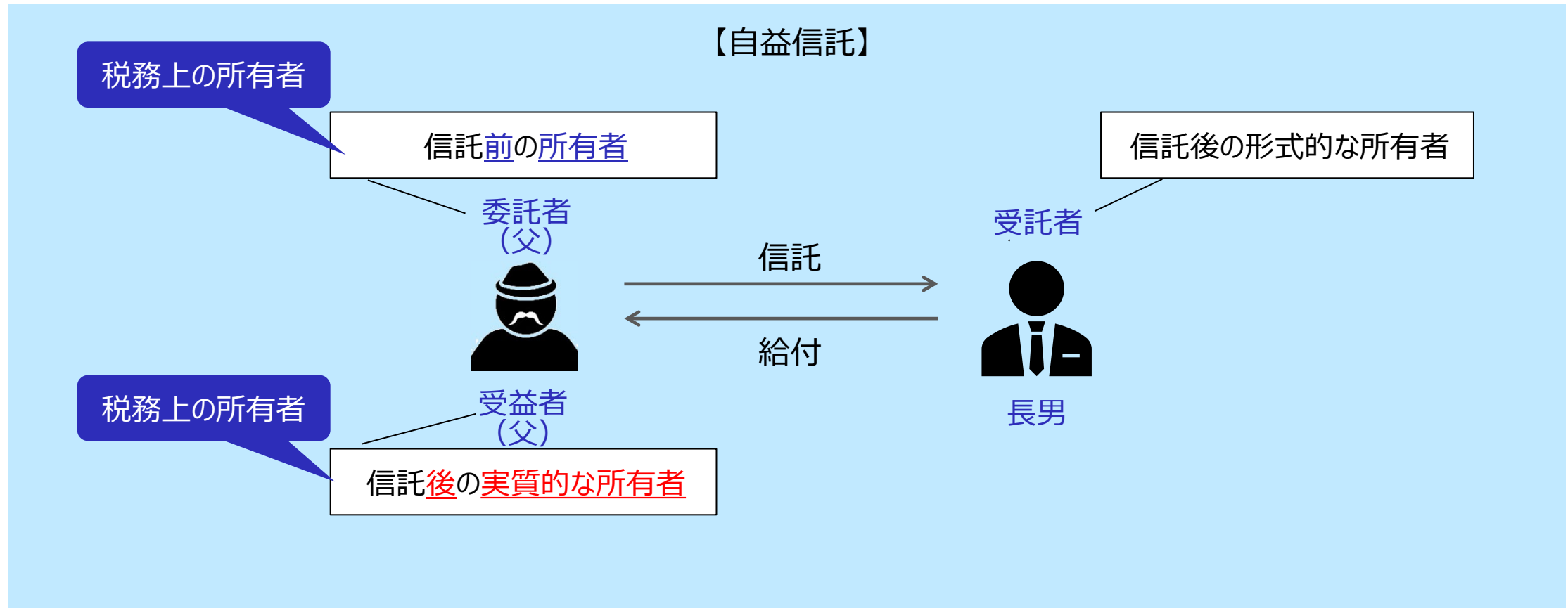
1. 信託とは

財産の所有者が、自分又は別の人の利益のため、財産を（基本的に）他人に預け、管理運用・処分を任せること。

2. 信託の登場人物



*信託により、財産の管理者（＝受託者）とは別に、実質的な所有者（＝受益者）を定義できる。



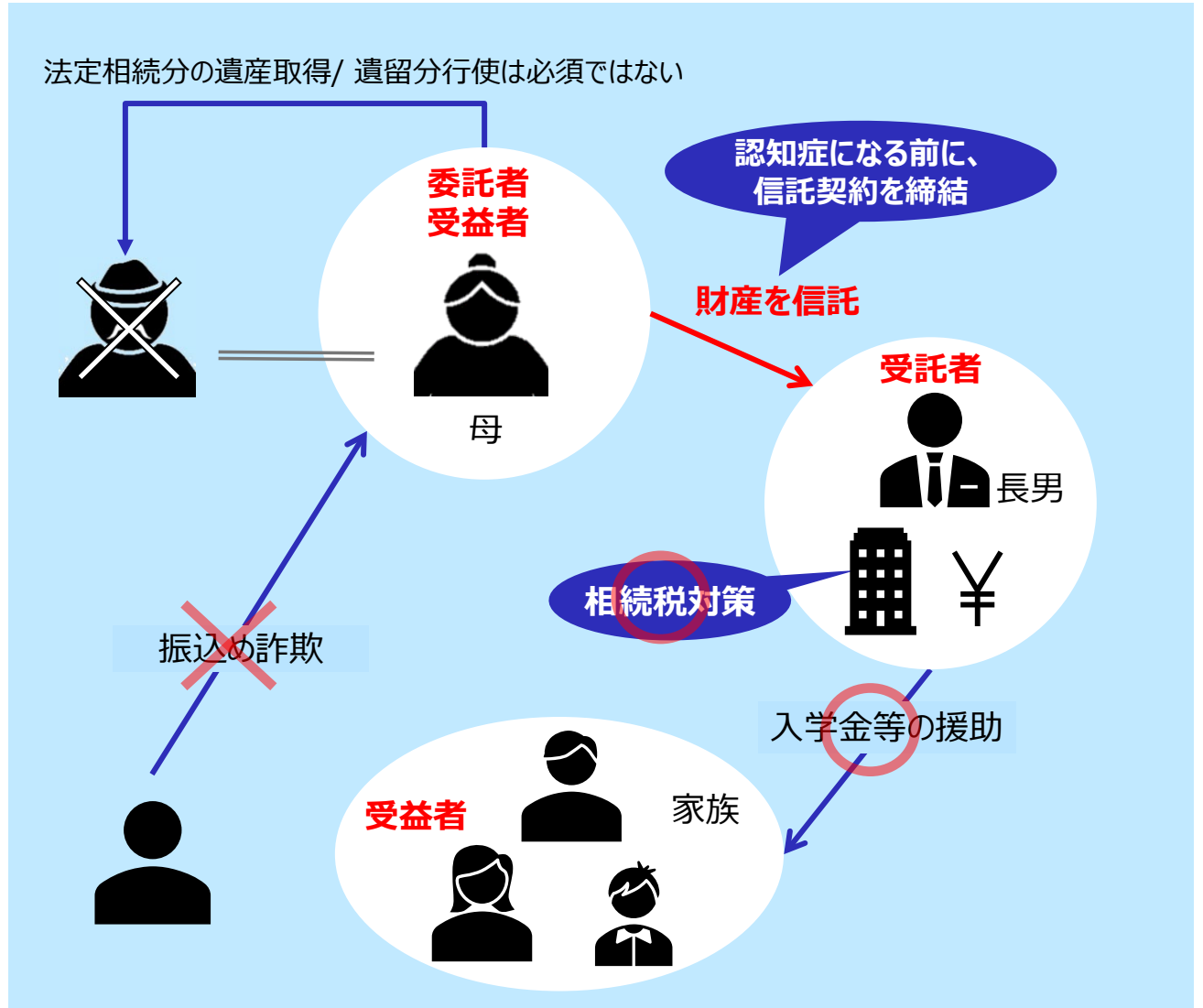
信託の前後で税務上の所有者に変更がないため、信託設定時に課税関係は生じません。

(元気でうちに) 信託

成年後見よりも簡便かつ柔軟な財産管理の手法です。

Point

将来考えられる財産の管理処分方法をすべて信託契約に盛り込んでおくこと





新春オンラインタクトセミナー

税理士法人タクトコンサルティング

第二部

相続や資産承継に関する
税務コンサルティングのポイント

② 不動産業者・オーナーに必要な インボイス制度のチェックポイント

講師

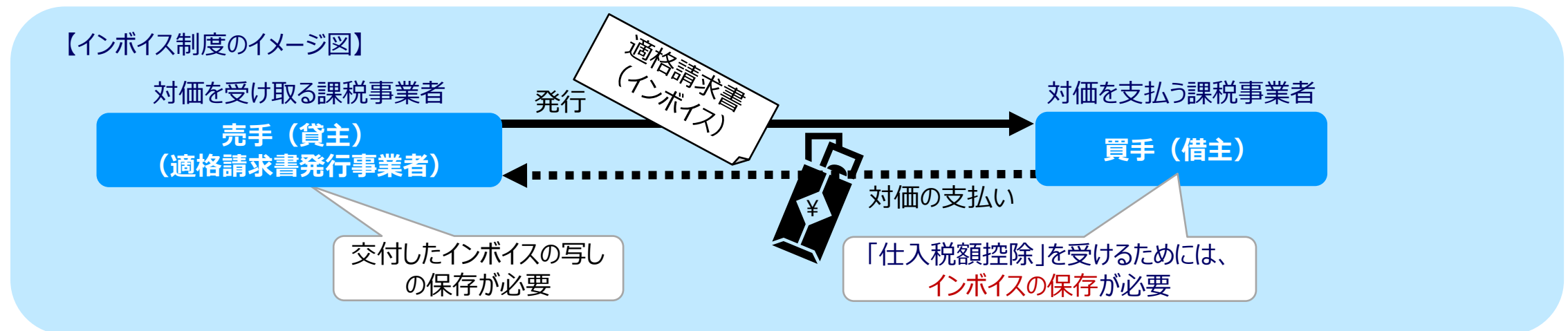
税理士
厚地 満里

(はじめに) インボイス制度とは

いよいよ本年（令和5年）10月1日より、消費税の「仕入税額控除」の方法として、適格請求書等保存方式（以下「インボイス制度」）が導入されます。

インボイス制度導入後は、買手（借主）の「仕入税額控除」の要件として、適格請求書等（以下「インボイス」）の保存が必要になります。インボイスは、売手（貸主）が税務署長に申請し、適格請求書発行事業者として登録を受けた場合に限り、交付をすることができます。適格請求書発行事業者には、課税事業者しかありませんので、貸主が現在消費税の申告をしていない免税事業者であっても、借主がインボイスを必要とする場合には、課税事業者となり、消費税の申告を行うこととなります。

不動産オーナーの方は、ご自身がインボイスの登録申請をすべきかを、本セミナーを確認して、判断の基として下さい。管理業を行う不動産業者の方は、インボイスが必要な借主から問い合わせがあると思いますので大切なお客様であるオーナー（貸主）とコンタクトを取り、後から困ることのないようにしていただきたいと思います。



不動産賃貸業の課税事業者

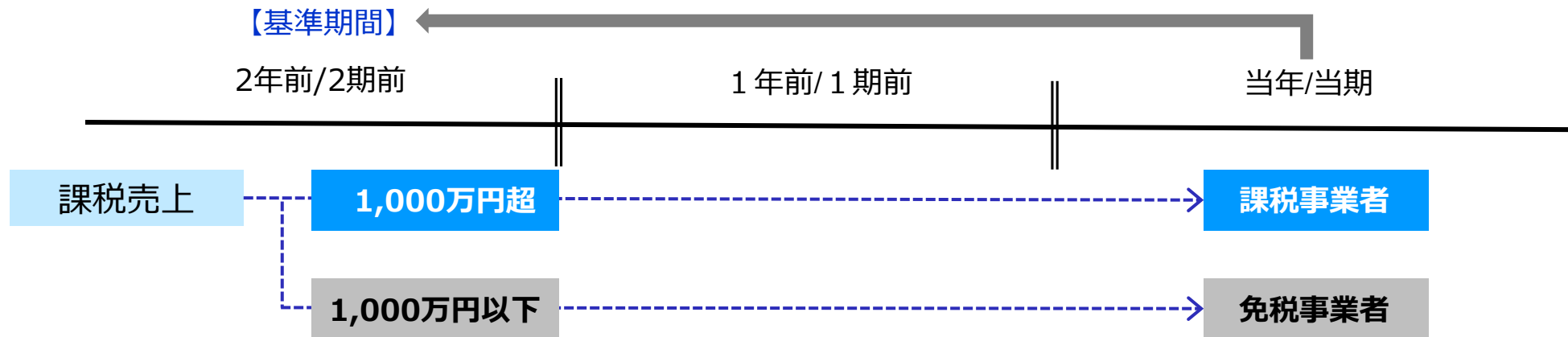
【消費税の課税売上】

- ・事務所・店舗・倉庫の賃料収入
- ・太陽光発電収入
- ・貸家の売却収入 など
- ・駐車場の賃料収入
- ・アンテナ設置料収入

【消費税の非課税売上】

- ・住宅の賃料収入（法人契約の社宅を含む）
- ・貸地（駐車場を除く）の収入
- ・貸地の売却収入 など

●事業者（個人・法人）には、消費税の納税義務のある課税事業者と、納税義務のない免税事業者とがあり、基準期間（2年前又は2期前）の課税売上が1,000万円を超えると課税事業者、1,000万円以下であれば免税事業者となります。



※免税事業者も届出することで、課税事業者になることができます。

※消費税の納税義務者は事業者に限られますので、事業者以外の一般消費者（個人）は納税義務がありません。

消費税の計算においてインボイスが必要な課税事業者（借主）

インボイス制度は、消費税の新しいルールです。インボイスを発行するのは不動産オーナー（貸主）ですが、必要とするのは借主です。貸主がインボイスを発行しないと、課税事業者である借主は、支払った賃料について「仕入税額控除」ができません。仕入税額控除とは、**原則課税**にて消費税を計算するときに、「預かった消費税」から差し引く「支払った消費税」のことです。

【原則課税の計算方法】

$$\boxed{\text{預かった消費税}} - \boxed{\text{支払った消費税}} = \boxed{\text{消費税の納付額}}$$

仕入税額控除

一方、**簡易課税**を選択適用している課税事業者は、「預かった消費税」のみで納付税額を計算します。簡易課税は、基準期間（2年前又は2期前）の課税売上が5,000万円以下の課税期間に限り、届出により選択することができます。消費税の計算上、「仕入税額控除」を行わないので、インボイスは不要です。

【簡易課税の計算方法】

$$\boxed{\text{預かった消費税}} - \boxed{\text{預かった消費税} \times \text{みなし仕入率}} = \boxed{\text{消費税の納付額}}$$

不動産業のみなし仕入率は40%

インボイスの登録が必要な不動産オーナー（貸主）

不動産オーナー（貸主）がインボイスを登録申請すべきかは、課税売上の有無や、貸主・借主の消費税の状況によって異なります。今まで消費税の申告をしていなかった免税事業者こそ、登録申請を検討する必要がありますので注意して下さい。

貸主の課税売上		貸主の消費税	借主の消費税	対応
無し				対応不要
有り	①	課税事業者	課税事業者を含む	インボイスの登録をする
有り	②	免税事業者	免税事業者・課税事業者（簡易課税）	借主に確認の上、インボイスの登録不要
有り	③	免税事業者	課税事業者（原則課税）を含む	要検討

※借主が事業者以外の一般消費者（個人）の場合は、借主は消費税の納税義務者でないため、インボイスは不要です。

- 課税売上「無し」のオーナーは、インボイス制度の影響はありません。
- 課税売上「有り」のオーナーは、3つのケースに分けることができます。
 - ①の場合は、基本的にインボイスの登録をします。
 - ②の場合は、貸主に課税売上があっても、借主がインボイスを必要としないため、貸主はインボイスの登録が不要です。ただし、借主が免税事業者もしくは簡易課税を適用する課税事業者であることを、貸主は確認する必要があります。
 - ③の場合は、借主がインボイスを必要としますので、次ページで影響と対応を検討します。

借主がインボイスを必要とする場合の貸主の対応

貸主がインボイスの登録をした場合

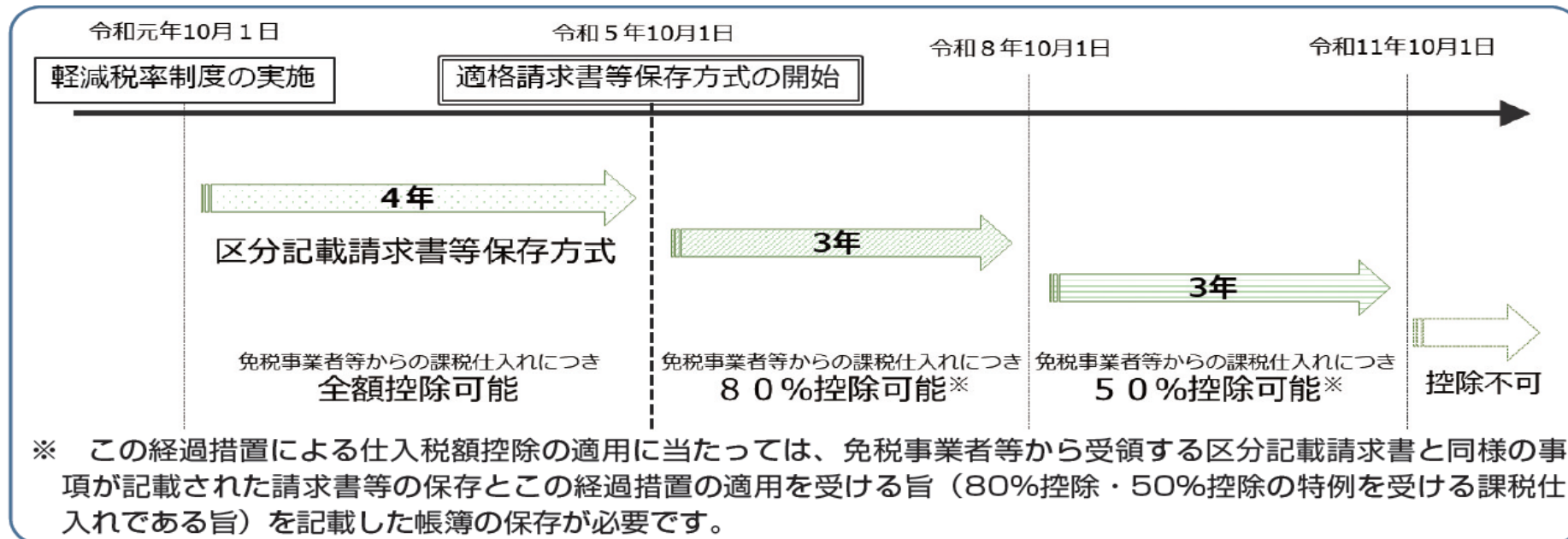
- 貸主は課税事業者となり、消費税の負担が増える
ただし簡易課税の選択により、みなし仕入率40%の適用あり
(令和5年度税制改正により、3年間は40%が80%へ：P.69参照)
- 消費税申告のための手間と費用がかかる

貸主がインボイスの登録をしなかった場合

- 借主（原則課税の課税事業者）の消費税の計算上、「仕入税額控除」が受けられず、その分多くの消費税を負担することになる。
- 借主が、インボイスを交付してもらえる貸主の物件へと転出する可能性が生じる

➤ 経過措置により、借主の「仕入税額控除」の割合は段階的に縮小していきます。

少額の場合には、借主の消費税負担額分を値引交渉する対応も



インボイスの登録申請を行う場合のスケジュール

【原則】

インボイス制度の登録申請手続きは、令和3年10月1日から始まっています。インボイス方式が導入される令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として令和5年3月31日までに登録申請手続きを行う必要があります。

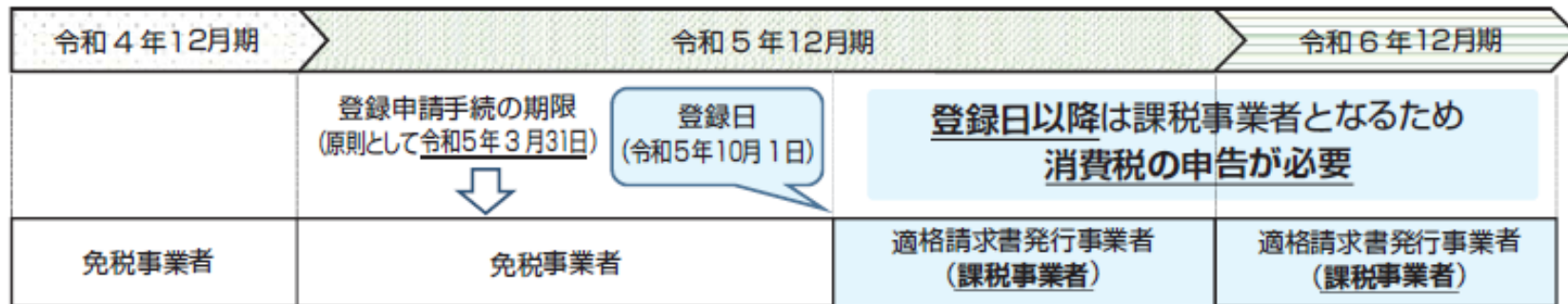
ただし、「令和5年度税制改正の大綱」の閣議決定を受けて、申請手続きの期限が緩和され、令和5年4月1日から9月30日までの登録申請についても、令和5年10月1日が登録開始日として登録されることになりました。

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_shinei.htm

【経過措置：免税事業者の登録申請手続】

免税事業者が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中にインボイスの登録を受ける場合には、登録を受けた日から課税事業者となることができます。

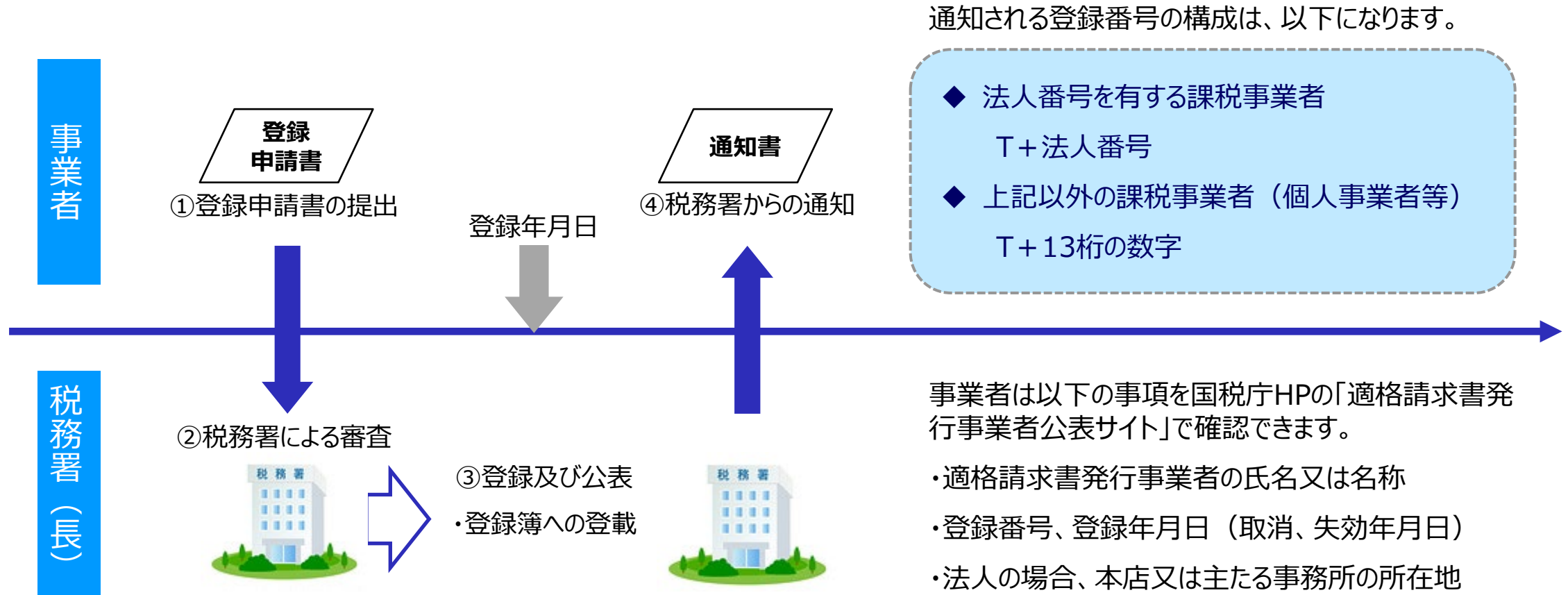
【例】 個人事業者や12月決算の法人が、令和5年10月1日から登録を受ける場合



(国税庁「適格請求書等保存方式の概要」より引用)

インボイスの申請から登録までの流れ

インボイスの登録は、下記①～④の流れで行われます。登録は、課税事業者のみが行うことができます。



通知される登録番号の構成は、以下になります。

- ◆ 法人番号を有する課税事業者
T + 法人番号
- ◆ 上記以外の課税事業者（個人事業者等）
T + 13桁の数字

事業者は以下の事項を国税庁HPの「適格請求書発行事業者公表サイト」で確認できます。

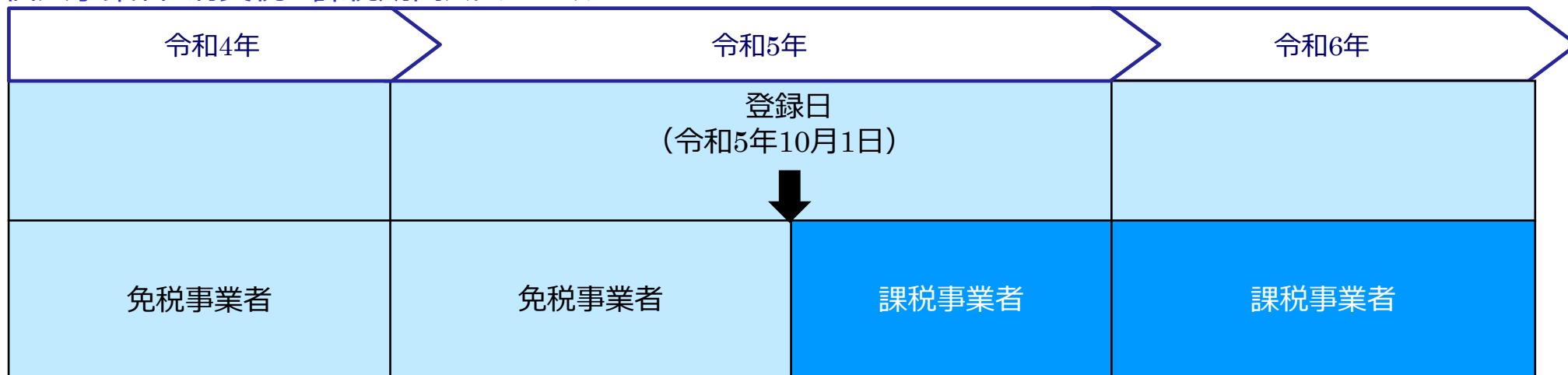
- ・適格請求書発行事業者の氏名又は名称
- ・登録番号、登録年月日（取消、失効年月日）
- ・法人の場合、本店又は主たる事務所の所在地

（国税庁「適格請求書等保存方式（インボイス制度）の手引き」を基に作成）

インボイスの登録をした免税事業者の消費税

免税事業者がインボイスの登録をした場合には、登録日から消費税の課税事業者となります。登録日が課税期間の途中であっても、その登録日から課税期間の末日（個人であれば12月31日、法人であれば事業年度末）までの期間における課税資産の譲渡等が、登録後、初回に行う消費税申告の対象となります。

● 個人事業者・消費税の課税期間スケジュール



登録申請書提出（令和5年3月31日まで）
※「消費税課税事業者選択届出書」の提出は不要

課税期間の中途である登録日から課税事業者となり、令和5年10月1日以後の課税資産の譲渡等について、消費税の申告および納税が必要となります。

（国税庁「適格請求書等保存方式（インボイス制度）の手引き」を基に作成）

インボイスへの記載事項

インボイスの様式は、特に法令等で定められていません。インボイスとして必要な事項が記載された書類（請求書・領収書等）であれば、その名称を問わず、手書きであってもインボイスに該当します。

インボイスの記載事項

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
- ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

※下線の項目が現行の区分記載請求書の記載事項に追加される事項です

▼インボイスのイメージ

請求書

△△商事(株)
登録番号 T 012345...

11月分 131,200円 ××年11月30日

日付	品名	金額
11/1	XXX *	5,000円
11/1	XXX *	10,000円
11/2	XXXXX	2,000円
...
合計	120,000円	消費税 11,200円
8%対象	40,000円	消費税 3,200円
10%対象	80,000円	消費税 8,000円

⑥ (株)〇〇御中

①

②

③

④

⑤

③ → * 軽減税率対象

不動産の賃貸借契約において、通常は毎月の賃料支払時に請求書や領収書の発行を行っていませんが、インボイス制度では「仕入税額控除」を行うためにインボイスが必要となります。

この点、インボイスは一定期間の取引をまとめて交付することもできます。

また、インボイスとして必要な記載事項は、一の書類に全てが記載されている必要はなく、複数の書類で記載事項を満たせば、それらの書類でインボイスの要件を満たすことになります。

具体例をQ&Aで見てください。

【Q&A】口座振替・口座振込による家賃の支払

Q 私は、事務所を賃貸しており、口座振替により家賃を受取っています。不動産賃貸契約書は作成していますが、請求書や領収書を発行していません。このような場合、借主がインボイス制度の要件を満たすためには、どのような対応が必要ですか。

A 契約に基づき代金決済が行われ、取引の都度、請求書や領収書が発行されない取引であっても、「仕入税額控除」を受けるためには、原則として、インボイスの保存が必要です。

なお、複数の書類で記載事項を満たせば、それらの書類全体でインボイスの記載要件を満たすことになります。

ご質問の場合には、例えばインボイスの記載事項の一部が記載された契約書（取引年月日以外）とともに、口座振替であれば通帳や、口座振込であれば銀行が発行した振込金受取書（取引年月日の事実を示すもの）を保存することにより、インボイスの保存があるものとして、「仕入税額控除」の要件を満たすことになります。

※ インボイス制度導入以前（令和5年9月30日以前）からの賃貸借契約については、既存の契約書を生かして、インボイスの記載事項が不足している項目（例えばインボイスの登録番号）の通知を受け、契約書とともに保存すれば要件を満たすことになります。

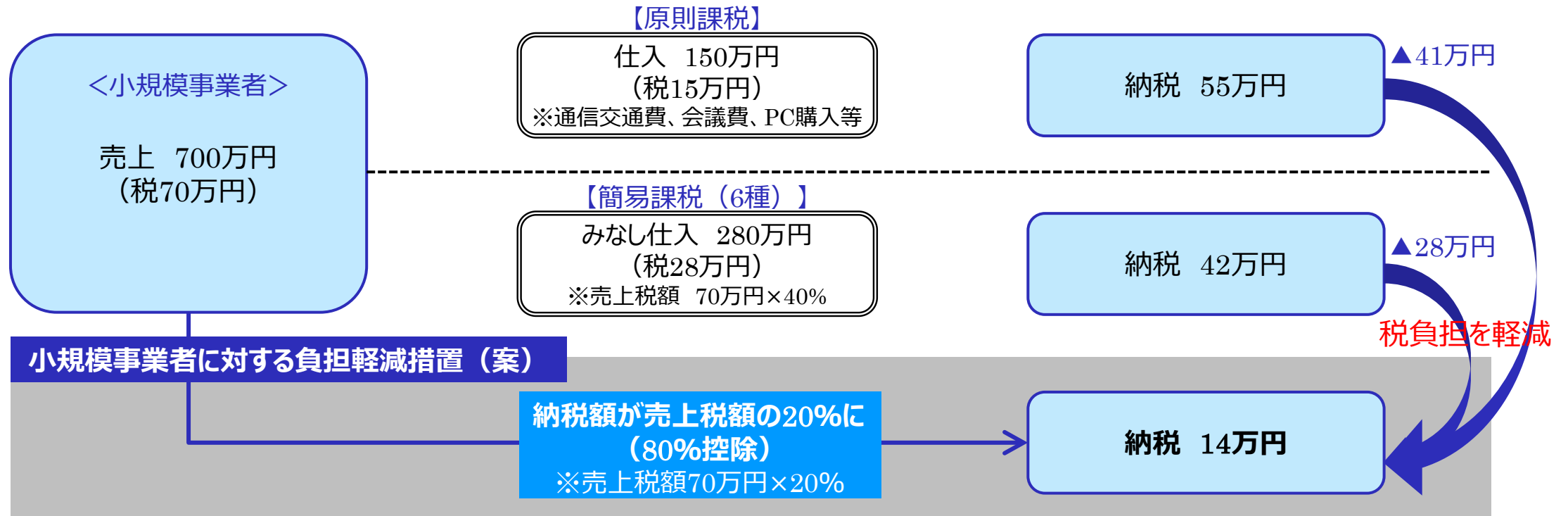
● 口座振込等の場合のインボイス対応（例）

（国税庁「消費税の仕入税額控除における適格請求書等保存方式に関するQ&A」を基に作成）

	インボイスの記載事項	記載事項を満たす書類
①	賃貸人の氏名及び登録番号	契約書
②	取引年月日	通帳又は振込金受取書
③	取引内容	契約書
④	対価の額及び適用税率	契約書
⑤	消費税額	契約書
⑥	賃借人の氏名	契約書

【令和5年度税制改正大綱】小規模事業者（貸主）への納税額に係る負担軽減措置

- 免税事業者がインボイス発行事業者（課税事業者）を選択した場合の負担軽減を図るため、納税額を売上税額の2割に軽減する緩和措置が3年間設けられます。
- この措置により、業種にかかわらず、売上を把握するだけで消費税の申告が可能となり、事務負担も大幅に軽減されます。
- この措置の対象者は、インボイス発行事業者の登録をしなければ、課税事業者にならなかった者（「小規模事業者」）に限られ、インボイス制度の開始から令和8年9月30日の属する課税期間まで適用できます。



※負担軽減措置の適用に当たっては、事前の届出を求めず、申告時の選択適用となります。

（出典：令和4年12月16日 税務研究会配信 財務省資料を基に作成）

- ・インボイス制度公表サイト（各サイトのまとめ）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>

- ・制度の概要

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_about.htm

- ・Q & A（随時更新）

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_faq.htm

- ・申請手続

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_shinei.htm



新春オンラインタクトセミナー

税理士法人タクトコンサルティング

第二部

相続や資産承継に関する
税務コンサルティングのポイント

③ 等価交換(立体買換え)事業に 関する税務のポイント

講師

税理士・公認会計士
高木 駿



本パートでは『立体買換え』と呼ばれる等価交換事業における譲渡所得税の課税の繰延べの特例制度である措置法第37条の5（既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の特例）と当該等価交換事業中に相続があった場合の相続税評価における税務上の留意点を中心に解説します。

弊社では多くの不動産業者の方々と相談顧問契約や業務提携等をさせて頂き、日頃より多くの再開発事業等にかかる税務の相談を受けております。昨今では、防災上の問題解決のために木密地域の解消や老朽建築物の耐震化、都市開発要件緩和等による市街地再開発が推進されており、今後も再開発事業等が増えていくことと思われます。

等価交換事業にあたっては地権者の取りまとめが難しく、地権者の意思決定を進めていく上では、税務の論点は切り離すことはできません。そのため、本セミナーを通じて不動産事業者の方々や地主様、不動産オーナー様、それらの方々を顧客とする顧問の先生方のお仕事の参考にして頂きたく、また弊社との協業のきっかけになればと思っております。

1 等価交換事業のメリットと留意点

2 立体買換えの特例制度の概要と税務上の留意点

3 等価交換事業中に相続があった場合の相続税評価上の留意点

(注)・本資料の一部又は全部について、講師からの事前の許諾を得ずに無断で複写・複製することは、いかなる方法においても禁じられています。
・本資料は、本レジュメ作成日現在の法律に基づいて作成しています。また、内容については、情報提供を目的として一般的な法律の取扱いを記載しています。
このため、諸条件により本資料の内容とは異なる取扱いがなされる場合がありますので、実行に際しては十分にご検討の上でご判断されるようお願い致します。

chapter1

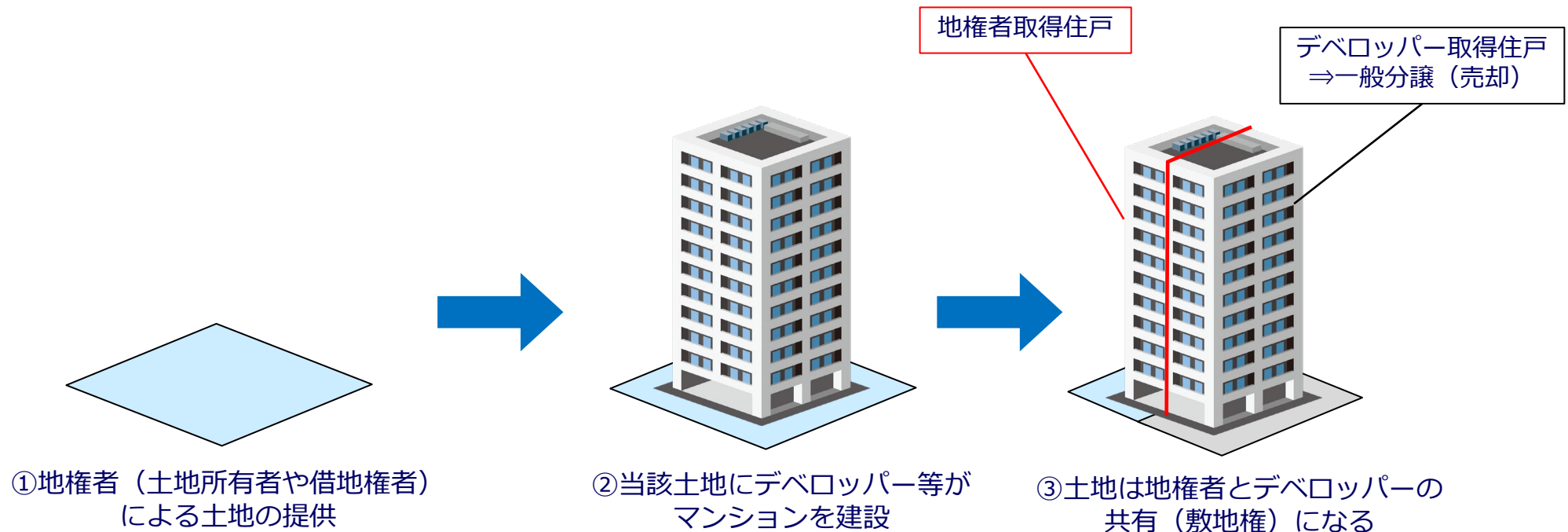
等価交換事業のメリットと留意点

等価交換事業の概要

本パートでは所得税法第58条の同一種類・同一用途の固定資産の『交換』ではなく、いわゆる『立体買換え』と呼ばれる地権者の土地の上にデベロッパーがマンションを建設し、地権者が土地評価額に相当する区分所有建物を取得する組換え手法の『等価交換事業』について解説します。

下記の図のように①地権者（土地所有者や借地権者）が土地等を提供して、②デベロッパーが建築コストを負担又は地権者とデベロッパーの共同事業（地権者が建築費を負担して建築する場合を含む：措法施行令第25条の4⑤）で建物を建設して、③建物完成後に地権者（土地所有者や借地権者）は提供した土地等の評価額に応じて、等価のマンション住戸（or店舗）を取得します。

所有する土地等と区分所有建物が等価（交換差金がある場合もあり）であり、あたかも交換するようなスキームであるため、『等価交換事業』と呼ばれます。



等価交換事業のメリットと留意点

メリット

- ①借入や追加の資金負担をすることなく、新築マンションの住戸や店舗を取得できる。
- ②地権者は一般分譲価額より安い優先分譲価額でマンション住戸を取得できるため、含み益分の資産価値を高めることができる。
- ③区分所有建物を取得することで流動性が高くなり、相続時等に遺産分割や換金化がしやすくなる。
- ④立体買換えの特例（措置法第37条の5①二）を利用することで、譲渡所得税等の課税の繰延べが可能となる。
- ⑤土地から区分所有建物と敷地権となるため、相続税評価額の圧縮効果が大きくなる可能性がある。（**税制改正留意**）
- ⑥先祖代々の土地等の愛着のある土地の所有（一部）を継続することができる。

事業性・資産性

税務上

感情

留意点

- ①等価交換事業が成立するためには、立地や規模等の事業性を考慮する必要がある。
- ②事業用地確保のため、他の地権者を含める必要がある場合には、取り纏めて事業化するまでに時間を要する。
- ③区分所有権となるため、建物の修繕管理等については管理組合による意思決定となる。
- ④区分所有権となるため、先祖代々の土地等の愛着のある土地の一部は手放すことになる。
- ⑤立体買換えの特例（措置法第37条の5①二）は課税の繰延べ（買換資産の取得価額は譲渡資産の取得価額を引き継ぐ）であるため、取得したマンションの減価償却費が低くなり、賃貸する場合にはその後の所得水準が高くなる。
- ⑥立体買換えの特例（措置法第37条の5①二）は課税の繰延べであるため、将来の売却時には繰延べられた部分に譲渡所得税等がかかる。
- ⑦等価交換事業中（建設中）に相続があった場合には従前の土地評価または買換資産の取得後に相続があった場合と比べて、相続税評価額が高くなるリスクがある。

事業性・資産性

感情

税務上

chapter2

立体買換えの特例制度の 概要と税務上の留意点

立体買換えの特例制度の概要①

既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え等の特例（措法37の5）は、三大都市圏（首都圏、近畿圏及び中部圏）の既成市街地等内にある土地等の立体利用を促進させるため、税制上、課税の繰延べが認められており、以下の①及び②の立体買換えの場合に本特例の適用が受けられます。

- ①特定民間再開発事業の施工地区内における土地等の中高層耐火建築物の買換えの特例（措法37の5①一）
- ②既成市街地等内における中高層の耐火共同住宅建設のための買換えの特例（措法37の5①二）

●譲渡所得の計算

譲渡所得の計算方法は次のとおりです。

譲渡資産の収入金額 \leq 買換資産の取得価額 の場合

⇒譲渡がなかったものとして譲渡所得は課税されない。

譲渡資産の収入金額 $>$ 買換資産の取得価額 の場合

⇒その超える金額に相当する部分の譲渡があったものとして譲渡所得の課税がされる。

(1)収入金額

譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額

(2)必要経費（取得費・譲渡費用）

(譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) \times $\frac{(1)}{\text{譲渡資産の譲渡価額}}$

(3)譲渡所得の金額

(1) 収入金額 - (2) 必要経費 = 譲渡所得

立体買換えの特例制度の概要②

本スライドでは、適用件数の多い、前スライドの②既成市街地等内における中高層の耐火共同住宅建設のための買換えの特例（措法37の5①二）の適用要件等について解説します。

●譲渡資産及び買換資産

譲 渡 資 産	買 換 資 産
<p>次に掲げる区域内にある土地等又は建物等で、その土地等又は建物等の敷地の用に供されている土地等の上に地上3階以上の中高層の耐火共同住宅の建築をする事業の用に供するために譲渡されるもの</p> <p>①三大都市圏の既成市街地等</p> <p>②三大都市圏の近郊整備地帯等のうち、既成市街地等に準ずる区域として国土交通大臣が財務大臣と協議して指定した区域</p> <p>a)首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯</p> <p>b)近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域</p> <p>c)中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域</p> <p>③中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定基本計画に基づいて行われる中心市街地共同住宅供給事業の区域</p>	<p>左記事業（中高層耐火共同住宅の建設事業）の施行によりその土地等の上に建築された地上3階以上の中高層耐火共同住宅（その敷地の用に供されている土地等を含む）又はそれにかかる構築物</p> <p>※耐火共同住宅の要件</p> <p>a)譲渡資産を取得した者又は譲渡資産を譲渡した者が建築したものであること</p> <p>b)耐火建築物又は準耐火建築物であること</p> <p>c)床面積の1/2に相当する部分が専ら居住の用に供されるもの</p>

※1 譲渡資産は上記に掲げる区域内にある土地若しくは土地の上に存する権利、建物（附属設備を含む）又は構築物が該当する。
ただし、棚卸資産及び棚卸資産に準ずる資産は除く。

※2 譲渡した土地等、建物等の**所有期間による制限はない**。

※3 既成市街地等内における中高層の耐火共同住宅建設のための買換えの特例（措法37の5①二）は、特定民間再開発事業のための買換えの特例（措法37の5①一）と異なり**譲渡資産の用途に制限がない**ため、事業の用又は居住の用に供している場合だけでなく、遊休地でも適用可能となる。

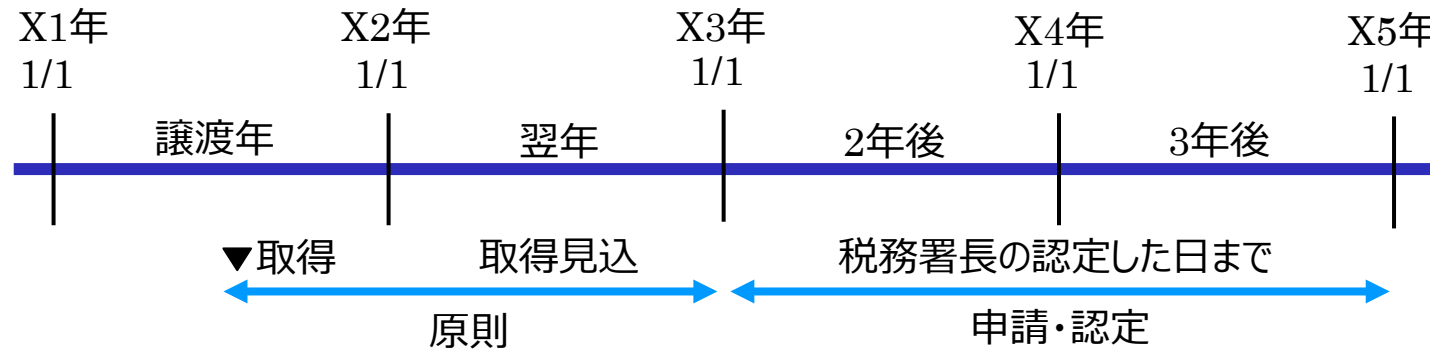
立体買換えの特例制度の概要③

●買換資産の取得期限

買換資産は原則、資産を譲渡した年中又は譲渡した年の翌年中に取得しなければなりません。

ただし、買換資産である中高層耐火共同住宅の建築に要する期間が通常1年を超えると認められる事情、その他これに準ずるやむを得ない事情があり、翌年中に買換資産を取得することが困難であると認められる場合には、譲渡した年の翌年の12月31日後2年以内において税務署長が認定した日まで、買換資産の取得期間が延長されます。（※特定非常災害時には再延長の特例あり）

このやむを得ない事情による取得期間の延長をする場合には『やむを得ない事情がある場合の買換資産の取得期限承認申請書』をあらかじめ納税地の所轄税務署長に提出して承認を得なければなりません。



●買換資産の使用期限

買換資産は取得した日から1年以内に譲渡した個人の事業の用（生計を一にする親族の事業の用を含む）若しくは居住の用（その者の親族の居住の用を含む）に供した場合に限り適用されます。

立体買換えの特例制度の税務上の留意点

●税務上の留意点

本特例は税金が免除される制度ではなく、あくまで譲渡時の課税の繰延べの制度であるため、その適用にあたっては、以下の点に留意する必要があります。

- ①本特例の適用を受けて買換資産を取得した場合の税務上の取得価額は実際の取得価額ではなく、**譲渡資産の取得価額を引き継ぐ**こととなります。そのため、譲渡資産が先祖代々の土地やかなり昔に低い価額で取得した土地等の場合には、買換資産を事業の用に供した場合の減価償却費は実際の取得価額を基にした減価償却費よりも低くなり、その後の毎年の不動産所得等が高くなり、所得税負担が大きくなります。また、買換資産をその後に譲渡した場合の取得費も譲渡資産の取得価額を引き継ぐため、譲渡所得税の負担が大きくなります。
- ②本特例の適用を受けて買換資産の取得時期は、**譲渡資産の取得時期を引き継ぎません**（買換資産の取得時が取得時期となります）。そのため、買換資産の取得後5年以内に売却する場合には、短期譲渡所得となります。
- ③本特例の適用を受けた場合には、買換資産には措法第19条各号に定める特別償却等の**その他の特例を重複適用することはできません**（措法37の5②、37の3③）。

●本特例の適用すべきかの検討

地権者として等価交換スキームによる開発事業に参画した場合においても、必ず本特例を適用しなければならないというわけではありません。

本特例の適用にあたっては、上記留意点を勘案して、本特例を適用した方が税務メリットを享受できるのか、それとも本特例をあえて適用しない方がメリットがあるのかを検討する必要があります。

本特例を適用した買換資産が事業用の場合には減価償却費が低くなり、その結果、不動産所得等は増加しますが、適用しなかった場合には、土地の譲渡時に約20%の譲渡所得税等の税金が発生するものの、買換資産の取得価額は実際の購入金額となります。そのため、適用しなかった場合にはその分減価償却費が多くなり、その結果、その後の不動産所得等は減少します。譲渡所得税等は約20%で済みますが、今後の不動産所得等に係る所得税率が高水準の地権者の方は、譲渡時に分離課税による納税を選択し、実際の取得価額で今後の減価償却費計算をしていく方が有利となります。

また、譲渡した土地が居住用（自宅敷地）であった場合には、居住用財産の特別控除や税率の軽減を受けた方が有利となるケースもあります。そのため、立体買換えの特例を適用することがベストな選択であるとは限らないため、**事前のシミュレーション**をしっかりと行うことが大切となります。

chapter3

等価交換事業中に相続があった場合 の相続税評価上の留意点

等価交換事業中に相続があった場合の相続税評価

● 相続税計算における評価上の問題点

土地や建物の譲渡契約締結後、その契約に係る引渡しが未了の状態ですぐに売主に相続が発生した場合又は譲渡資産の引渡完了後・マンションの取得契約後、建物が完成して引渡しを受けるまでの期間に買主に相続が発生した場合は、相続税の計算上、相続人が取得することとなる相続財産の種類が何であるのか（不動産or債権）、さらにはその評価額をどのように算定するのかが問題になります。

相続税法あるいは財産評価基本通達では、土地や建物の売買契約締結後引渡前に売主又は買主に相続が発生した場合の取扱いについて特段の明文規定等はありません。

● 現行の実務の取り扱い

現行の実務は、平成3年1月11日付国税庁資産税課情報第1号（以下「情報」という。）の取扱いに基づき、被相続人である売主又は買主に係る相続税の計算上、被相続人から取得した財産及び承継した債務の種類判定、そしてその財産及び債務の評価を行っています。

また、本情報は保存年限が過ぎて現在は公表されていませんが、2022年11月に国税庁ホームページ「[質疑応答事例](#)」の更新で「[相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税](#)」として同様の内容の新規掲載がなされています。

以下に参考として、質疑応答事例の「相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税」について掲記して解説をします。

【参考】質疑応答事例「相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税」

【照会要旨】

土地等（土地又は土地の上に存する権利をいいます。以下同じです。）又は建物等（建物及びその附属設備又は構築物をいいます。以下同じです。）の売買契約の締結後、当該土地等又は建物等の引渡し及び代金決済が未了の段階（以下「売買契約中」といいます。）でその売買契約に係る売主又は買主が死亡した場合、その売買契約中の土地等又は建物等に係る相続税の課税はどのようになるのでしょうか。

【参考】質疑応答事例「相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税」

【回答要旨】

土地等又は建物等の売買契約の締結後、当該土地等又は建物等の売主から買主への引渡しの日（注1）前に当該売主又は買主に相続が開始した場合には、当該相続に係る相続税の課税上、当該売主又は買主たる被相続人の相続人その他の者が、当該売買契約に関し当該被相続人から相続又は遺贈（贈与者の死亡により効力が生ずる贈与を含みます。以下同じです。）により取得した財産及び当該被相続人から承継した債務は、それぞれ次のとおりとなります。

① 売買契約中に**売主**に相続が開始した場合

相続又は遺贈により取得した財産は、当該売買契約に基づく相続開始時における**残代金請求権（未収入金）**（注2）となります。

② 売買契約中に**買主**に相続が開始した場合

相続又は遺贈により取得した財産は、当該売買契約に係る土地等又は建物等の**引渡請求権等**（注3）となり、当該被相続人から承継した債務は、相続開始時における**残代金支払債務**となります。

（注） 1 当該土地等が、売買について農地法第3条第1項若しくは第5条第1項本文の規定による許可又は同項第7号の規定による届出を要する農地若しくは採草放牧地又はこれらの土地の上に存する権利である場合には、当該許可の日又は当該届出の効力が生じた日後に当該土地等の所有権その他の権利が売主から買主へ移転したと認められる場合を除き、当該許可の日又は届出の効力が生じた日が「引渡しの日」となります。

2 当該残代金請求権（未収入金）の評価は、財産評価基本通達204に定める貸付金債権の評価により評価することとなります。

3 当該引渡請求権等の価額は、**原則**として当該**売買契約に基づく土地等又は建物等の取得価額の金額**によりますが、当該売買契約の日から相続開始の日までの期間が通常の売買の例に比較して長期間であるなど当該取得価額の金額が当該相続開始の日における当該土地等又は建物等の引渡請求権等の価額として適当でない場合には、当該相続開始の日における状況に基づき別途個別に評価した価額によります。

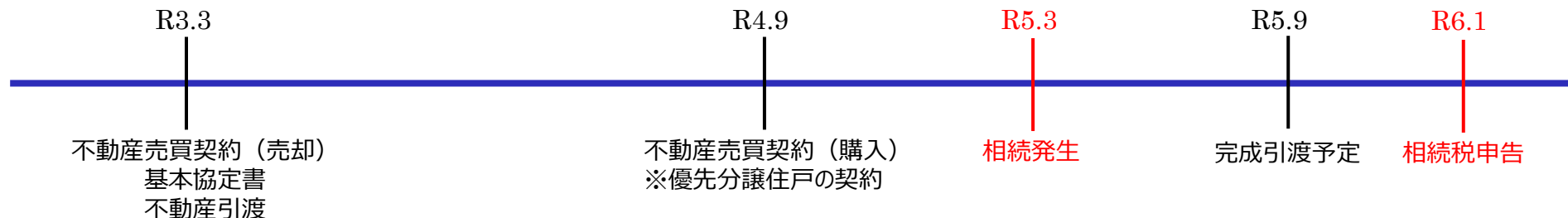
なお、**買主**に相続が開始した場合において、**当該土地等又は建物等を相続財産とする申告をしても差し支えありません**。この場合における当該土地等又は建物等の価額は、**財産評価基本通達**により評価した価額によることとなります。

等価交換事業中に相続があった場合の相続税評価

● 具体的イメージ

等価交換事業中に相続があった場合において、前述の質疑応答等による実務上の対応はどのようになるのか簡単な設例を用いて解説します。

◆ 時系列



◆ 評価方法

被相続人	評価対象財産		評価の方法
売主の相続発生	財産	残代金請求権（未収入金）	財産評価基本通達の定めにより評価した価額
買主の相続発生	財産	（原則）土地等又は建物等の引渡請求権	売買契約に基づく土地等又は建物等の取得価額
		（特則）土地等又は建物等を相続財産とする申告をしても差し支えない	財産評価基本通達の定めにより評価した価額
	債務	相続開始時における残代金支払債務	売買代金のうち課税時期における未払金部分

一般的には、土地については売買代金よりも路線価等で評価した相続税評価額の方が低くなるケースの方が多いため、特例的な取扱いの方が相続税上は有利になることが多いと思われます。

◆ 本ケース

土地部分：相続開始時に存在し、R4.9の不動産売買契約書（購入）から敷地権割合を確認できる場合には、財産評価基本通達の定めにより、所有することとなる敷地権部分を評価する

⇒一回の土地について路線価方式による自用地の評価額 × 敷地権割合

建物部分：相続開始時に建物は建築中であり、現に存在しないこと、固定資産税評価額が付されるのは申告後となることから固定資産税評価額を基にした評価は不可能

⇒原則の引渡請求権（本ケースでは立体買換事業に伴い建築施設を取得する権利）×70%

《立体買換事業に伴い建築施設を取得する権利の評価方法》
※70%を乗じる趣旨は、売買契約後の建築施設部分の価額は、不動産（建物）自体ではなく、一種の引渡請求権であり、かつ、課税時期において建築中であるため、その実質は財産評価基本通達91（建築中の家屋の評価）に酷似しているものと考えられ、評価の安全性に配慮して同通達を準用して（70%評価）取り扱うことが相当であると考えられます。

1部

山崎 信義

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画部 部長 税理士

同志社大学経済学部卒業、大和銀行（現りそな銀行）等を経て、2001年株式会社タクトコンサルティング入社。現在は情報企画部部長として、相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸とした幅広い業務に携わり、各種セミナー講師としても活躍中。



2部

飯田 美緒

税理士法人タクトコンサルティング 税理士

埼玉県生まれ。成城大学経済学部卒業後、一般企業に就職。その後、都内会計事務所勤務を経て、2013年タクトコンサルティング入社。



2部

厚地 満里

税理士法人タクトコンサルティング 税理士

2007年タクトコンサルティング入社。相続、贈与、譲渡、土地活用、事業承継などの場面で、資産税を専門とした実務に幅広く従事している。



2部

高木 駿

税理士法人タクトコンサルティング 税理士 公認会計士

東京都生まれ。慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、有限責任監査法人トーマツ入社。
2018年タクトコンサルティング入社。事業オーナーや地主・不動産オーナーを中心に資産税に関する幅広いコンサルティング業務（問題抽出から対策の立案&実行）を行う。信託銀行やデベロッパー、ハウスメーカーの税務相談顧問も多数。



商号	税理士法人タクトコンサルティング 株式会社 タクトコンサルティング 行政書士法人タクトコンサルティング
所在地	東京都千代田区丸の内2-1-1明治安田生命ビル17F Tel. 03-5208-5400 Fax. 03-5208-5490 https://www.tactnet.com/

▶ 役員・顧問

氏名	株式会社	税理士法人
山田 毅志	代表取締役社長	代表社員
田中 陽	専務取締役	代表社員
久保田 佳吾	取締役	代表社員
平松 慎矢	取締役	代表社員
小野寺 太一	取締役	代表社員
本郷 尚	顧問	

▶ 従業員数・資格者数

	従業員数	46 名
資格者数	税理士	28 名
	公認会計士・税理士	8 名
	社会保険労務士	2 名
	不動産鑑定士合格者	2 名



▶ 業務内容

相続対策と相続税申告

円満相続（遺産分割）、納税資金確保、相続税の軽減、贈与・譲渡等

事業承継対策

自己株（金庫株）・増資・減資等の資本政策、納税猶予・免除制度、種類株式、自社株信託等

資本政策コンサルティング

持株会社の活用、金庫株（自己株式の取得）、種類株式等による株主対策等

組織再編成コンサルティング

合併・会社分割・株式交換・株式移転・現物分配等

親族外承継(M&A, MBO)コンサルティング

企業の買収・合併・株式交換・事業譲渡等の企画立案、助言、仲介業務等

社団・財団法人コンサルティング

設立支援、相続・事業承継対策への活用、公益財団法人等に対する非課税寄付手続、組織再編等支援等

医療法人コンサルティング

開業、経営支援から事業承継・資産対策までの助言、プランニング等

マリンプロジェクト

船舶オーナー企業の資産税の問題解決、海外進出、船舶所有・運用の新スキームの考案等