

手軽に  
読める

知っておきたいお金と税金のことがよくわかる

# 相続・贈与マガジン

2017年

3月号

## CONTENTS

資産安心コラム 2ページ

グローバル化社会では不動産取引の相手が「居住者」かどうか確かめる必要がある!? 後編

今からできる相続対策 3ページ

「地役権」の登記で隣家とのトラブルを防止しよう!

なかなか聞けない相続Q&A 4ページ

相続で家業の肉屋を継ぐことにしたけれど、飲食店に変えても税務上問題はない?

## 数字で見る相続

# 1,758万円

「1,758万円」という数字は、国税庁が発表した「平成27年分の相続税の申告状況について」から、平成27年分の被相続人1人当たりの相続税額を表しています。同年の相続税の総額1兆8,116万円を、相続税の申告書（相続税額があるもの）の提出に係る被相続人数10万3,043人で割った数字に相当します。これは平成26年分の2,473万円と比べて71.1%にとどまっています。

平成27年1月1日以降に発生した相続から、改正相続税法が適用されました。相続税基礎控除の引き下げで、これまで相続税がかからなかった人でも、相続税がかかるようになり、その分、被相続人1人当たりの相続税額が低くなったと推測されます。この「1,758万円」前後の金額を、相続人の数で分けて払うと考えるとイメージしやすいかもしれませんね。相続・贈与について少しでも関心がある方は、お気軽にご相談ください。

# 「グローバル化社会では不動産取引の相手が 「居住者」かどうか確かめる必要がある!?

## 後編

東京で飲食業(大沢産業)を経営する大沢孝之さんは、会社名義で土地建物を林拓郎さんから購入することにしました。大沢産業は、林さん個人から購入する契約に基づき、譲渡対価約7億6千万円をそのまま林さんに支払いました。

林さんが米国在住ということで大沢さんは「所得税の源泉徴収がなされていない」という本来負わなくてもよかったものを負うことになった。大沢さんは税務署を相手取って裁判で争うことにしました。(詳細は前編参照)

### 具体的な生活状況まで質問しないとイケない?

大沢さんは「林さんの住宅兼事務所は国内の居所であり、林さんは日本に住んでいる居住者である」「支払いの際、林さんが非居住者かどうかを確認すべき注意義務を負っていると解されるが、注意義務を尽くしてもなお、林さんが非居住者であると確認できない場合は、源泉徴収義務を負わない」と主張しました。

これに対して裁判所は(1)「林さんが非居住者であるかどうかについては非居住者と認定し、大沢産業には源泉徴収義務がある」としたほか、(2)「林さんが非居住者であるかどうかを確認すべき注意義務を大沢産業が尽くしたとは言えず、大沢産業の主張を採用することはできない」と判断しています。

事実関係を確認したところ、林さんは「渡米後、米国籍を取得し、日本国内には米国発給の旅券で入国し、それ以降の日本の滞在期間は1年の半分にも満たない」「米国籍取得後は米国で住居を購入し、長男と同居」ということから、東京地裁は林さんの生活の本拠は米国で、非居住者だったと認定しています。

また、東京地裁は、対価を支払う相手方が非居住者かどうかの確認

をする注意義務を大沢さんが尽くしていたかどうかについては、林さんが米国口座に代金を送金する依頼をしていたことから「林さんに対し具体的な生活状況等(林さんの出入国の有無・頻度、米国における滞在期間、米国における家族関係や資産状況等)に関して質問するなどして、林さんが非居住者であるか否かを確認すべき注意義務を負っていた」とし、公的書類を確認したことをのみをもって注意義務を尽くしたことはないとしています。

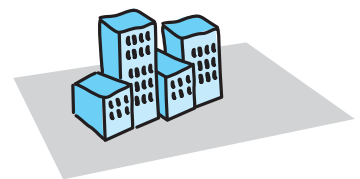
売主(林さん)が7,621万円を含む全額を申告納税したとしても、源泉徴収義務は買主固有の義務ですので、免れません。結局買主の大沢産業は、7,621万円を税務署に払い、その分は二重払いとなります。

解決策は、売主(林さん)が7,621万円を大沢産業に返金し、大沢産業が税務署に源泉納付、売主が申告納税して税務署から7,621万円還付されることです。しかし、売主が返金をしてくれない場合は、買主である大沢産業の二重払いで終わり、加算税もかかります。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

### POINT

- グローバル化が進む現代、不動産取引の相手が居住者か非居住者かを確認する必要がある
- 公的書類だけでなく、具体的な生活状況まで確かめないと、非居住者かどうか確認したことにならない場合がある



記事提供: 相続・贈与相談センター本部  
税理士法人エクラコンサルティング

※記事内の名前はすべて仮名。  
設定は実話に基づき一部  
脚色しています。

# 隣家とのトラブルを防止しよう！ 「地役権」の登記で

「隣家の土地をって公道に出ている」「水道管が他人の土地に埋設されている」という場合は、「地役権」を登記しておきましょう。登記しておかないと、隣家に相続が起きたり、土地が譲渡されたとき、トラブルになる可能性があります。

## 「通行」「水道管」「日照権」 さまざまな目的で使われる

「地役権」とは、「通行など一定の目的に従って、ある人の土地の便益のために、他人の土地を利用する権利」のことをいいます。主に通行の目的で設定されることが多いです。この「ある人の土地」のことを「要役地」といい、「他人の土地」のことを「承役地」といいます。

右下の図を例にしてみましょう。Aさんの土地は公道に面しており、隣地であるBさんの土地を通らなければ、Aさんが公道に出られないわけではありません。しかし、Bさんの土地を通った方が広い公道に出られて便利といった場合に、Aさんの土地を「要役地」、Bさんの土地を「承役地」として、地役権を設定します。

また、通行目的ではなく、水道管、ガス管の埋設のためだったり、「日照地役権」といって日照権確保のため、高さ10メートル以上の工作物を設置させないためだったりという具合に、さまざまな目的で地役権を設定することもあります。

## 地役権を登記しないことで 想定されるトラブルとは？

地役権は、隣同士の口約束や覚書で済ませてしまうケースもあります。しかし、費用や手間をかけて登記することも可能です。登記をしておかないと、「承役地」が第三者の手

に渡った場合、トラブルになる可能性があります。

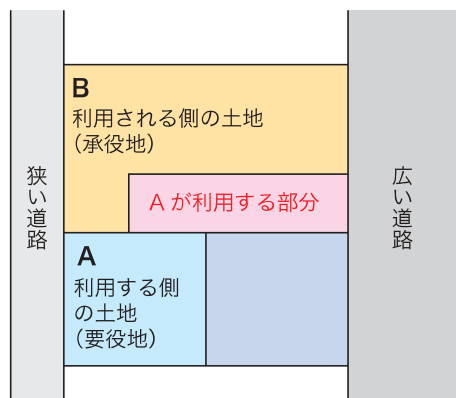
例えば、Bさんの承役地が売買によって第三者・Cさんに譲渡された場合、登記がされていなければ、Cさんに対して、要役地所有者(Aさん)は、通行することができるという地役権を行使することができません。Cさんから「うちの敷地を通るな!」と主張される可能性があります。

地役権というのは、通行のため、水道管の埋設維持管理のためといったように、生活に密着した権利であることが多く、承役地の譲渡や相続が生じた場合にトラブルとなります。多少手間かもしれませんが、登記して明示しておくことをお勧めします。

## 地役権の登記で 受けられるメリットとは？

要役地所有者にとっては、地役権を登記していることによって、不動産の価値が若干上がることがあります。また、要役地の購入者にとっては、融資が通りやすくなったりと、要役地を登記することで、所有する人・購入する人にとって、メリットも存在します。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。





## 相続で家業の肉屋を継ぐことにしたけれど、飲食店に変えても税務上問題はない？

**Q** 先日、父が亡くなりました。長男の私が実家に住み、家業の肉屋を継げば、相続税がかからずに済むという話を聞きました。肉屋ではこの先厳しいので、飲食店にしようと思うのですが、税金的に大丈夫ですか？

**A** 「相続税の申告期限後に飲食店に転業するか」「店舗の一部を肉屋として残す」場合は、「小規模宅地等の特例」が適用されます。

もちろん、お父様名義の土地建物は相続税の課税対象となります。ただし、商売に使っている土地や、住んでいる土地に関しては、一定条件の下、土地の価額から80%減額してくれる制度があります。これを「小

規模宅地の特例」といいます。

今回のケースでは、小規模宅地の特例のうち、特定事業用宅地が適用されます。「土地の価額から80%減額できる」「適用できる限度面積は400平方メートル」という特例です。

父の事業を長男が引き継いで、小規模宅地の特例を適用する場合、次の要件を満たす必要があります。

- 申告期限までに親族が土地を取得していること（遺産分割を終えていること）
- 申告期限までに土地を保有し続けていること
- 申告期限までに父と同じ事業を引き継いで、続けていること

以上を踏まえると、肉屋から飲食店に転業したいのならば、

相続税の申告期限が過ぎてからにしましょう。あるいは、店舗の一部を肉屋として残し、一部を飲食店に改装しましょう。こうすれば、事業継続する肉屋の面積分には80%減額の小規模宅地の特例が適用されるでしょう。

一方、相続税の申告期限前に、店をすべて飲食店に転業してしまっただけではいけません。「もとの事業を続けていない」とみなされ、小規模宅地の特例がまったく使えなくなります。

なお、同じ事業かどうかの判定は、「日本標準産業分類」の分類項目等を参考にして総合的に判断しましょう。相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

相続は**経験**と**技術**で

大きな**差**が出る事をご存知ですか？

1. 熟練した相続専門力  
相続税申告件数年間100件超えの経験値
2. 正確無比なスピード  
相続専門チームによる技術力
3. 分かりやすさ  
内容に安心して頂けるご説明・明朗報酬

相続職人集団

凄腕。

相続に特化した税理士法人です。

税理士法人オグリ [名古屋本部]  
〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15  
名古屋フコク生命ビル6F

相続無料相談実施中！

お問い合わせは  
TEL：052-222-1600  
(担当：相続部門 小林・浜川)