

平成30年度 自己研鑽研修

# 不動産無料相談に係る調査研究

平成30年10月

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会では、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性をより一層高め、県民からの不動産に関するあらゆる相談に適切に対処するため、毎年2回、4月（不動産鑑定評価の日）と10月（土地月間）に、県内の各市役所などで、不動産に関する無料相談会を行っているところである。

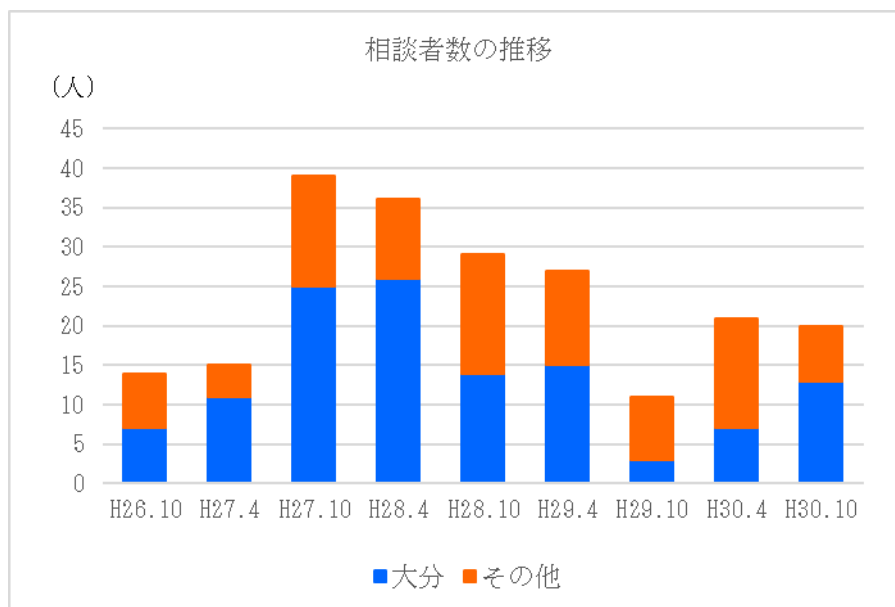
本調査研究は、平成30年10月に施した無料相談会における相談内容等を整理・分析したものである。

## 1. 無料相談会の概要

開催地	開催日	時間	開催会場名
大分市	平成30年10月1日(月)	10:00～16:00	ホルトホール大分 301 会議室
中津市	平成30年10月1日(月)	13:30～16:00	中津市役所 1階市民ホール
佐伯市	平成30年10月1日(月)	13:30～16:00	佐伯市役所 本庁舎1階展示ホール

## 2. 相談者数及び相談内容の推移

### ① 相談者数



相談者数の増減は、相談会の開催地や会場、広報の方法、さらにはその日の天候等にも左右されるため、必ずしも不動産市場の盛衰や不動産取引等への関心の高ま

り等を敏感に反映しているものでないが、今回の相談者数は20人と前回から横ばいとなった。これまでの相談者数の推移を見ると、平成27年10月に39人と急増し、その後は減少傾向で推移し、平成29年10月に急減した後、平成30年4月に21人と増加に転じ、その後概ね横ばいとなっている。今回10月の天気は前回4月に引き続き晴れで、外出などの天候面でのマイナス要素はなかった。

大分会場は、例年、大分市役所の第2庁舎1階で開催していたが、今年度は相談者の交通利便性と広域からの参加を図り、JR大分駅に近接する複合文化施設「J：COMホルトホール大分」の3階会議室に変更して行った。当該施設は各種イベントや教室が開催され抜群の集客力を有するが、今回の大分会場への来場者は前回4月（7人）よりも増加（13人、+6人）した。平成29年10月の大分会場の急減は、天候が雨であったこと及び宣伝効果の大きい大分市報への掲載不可という要因が考えられるが、今回はここ1、2年前並みの10人台前半に戻っており、大分会場であるJ：COMホルトホールの利便性等が認められるとともに、今後は大分市での相談会の会場として定着化できるかを注視していきたいと思う。

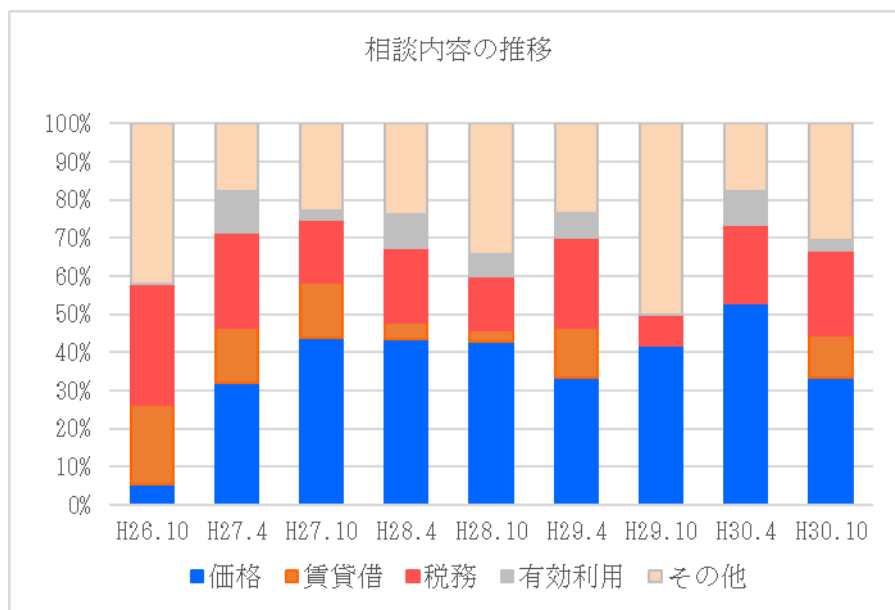
その他会場は、10月は例年通り中津市と佐伯市である。前回4月と会場（別府市、日田市）が異なり前回との直接の比較は難しいため、同じ会場である前年10月（相談者数8名）と比べると概ね横ばい（平成30年10月、7名）と言える。ここ数年の相談者数の推移を見ると、2～3年前の約半分に減少しつつ現状の横ばいで推移している。周辺市町村や過疎地は空家や相続問題などが深刻な状況になりつつあることから、今後はこれまでの大分市プラス2市に加え、交通の便を考慮した新たな市の会場を追加することも検討したい。

なお、相談会当日の同時間は全日本不動産協会による全国一斉「不動産無料相談会」（後援：国土交通省、大分県、大分市）（弁護士、税理士等も参加）が大分駅北側（J：COMホルトホールは駅の南側）で開催されており、当会の相談会への影響等は不明であるが、10月は「土地月間」であり不動産関係団体の動きにも注視していきたい。

不動産無料相談会への来場のきっかけを見ると、大分会場では大分合同新聞などの「地元地方新聞」で無料相談会の開催を知った方が大部分を占める。一方、中津会場や佐伯会場については「市報」で無料相談会の開催を知った方が大部分を占める。周知方法としては、大分合同新聞などの地元地方新聞や各市町村の広報紙の効果が大きいことがうかがわれる。よって、大分市ではここ3回（平成29年10月、平成30年4月、10月）、市報への掲載依頼が断られている状況であるが、今後もこれら情報紙への掲載依頼を続けつつ、他の周知方法も検討したいと思う。

なお、実際に来場者された方は具体的な相談内容を持って来られており、不動産無料相談会のニーズは潜在的に少なからず有ると考えられる。

## ② 相談内容の推移



相談内容について見ると、不動産鑑定士の本業的な相談内容とも言える「価格」に関する相談の割合が高い。また、「税務」に関する相談、特に相続に関する相談案件が比較的多い。「その他」の相談としては、登記や相隣関係に関する内容のものが見られた。

なお、近年の相談内容は複雑化、多様化するものが増えており、様々な専門分野にまたがる学際的なものとなっている。相続を契機とする相談内容にこの傾向が見られ、売買、登記等の権利関係、相続税等の税務、測量、有効活用等の隣接周辺業務の各分野にまたがる内容となっている。

### 3. 個別相談案件の検討

個別の相談及び回答の内容は、「付属資料 3. 個別相談受付表」に添付している。

個別の相談及び回答の内容を見ると、価格や賃料など、不動産鑑定士の主要業務に関わる内容については、概ね的確に回答されている。一方、税務や登記など、不動産鑑定士の周辺分野については、多くの回答が、他の士業や他の相談窓口を紹介するに留まっており、必ずしも相談者の満足を十分には得ていない可能性がある。今後は、不動産に関わる諸問題全般に広く対応できるよう、不動産鑑定士の周辺分野についても、各種制度等の基礎知識を習得することが課題となっている。

今回の相談会で寄せられた相談内容を中心に、基礎知識の習得が求められる事項を例示すれば以下のとおりである。

○相続に関する事項

- ・遺言（法的に有効な遺言の方法、遺言の効力など）
- ・法定相続分（相続人の範囲、法定相続分など）
- ・遺留分（遺留分権を有する相続人の範囲、遺留分の計算方法、遺留分減殺請求など）
- ・相続放棄（熟慮期間、相続放棄と相続分の放棄、限定承認、手続きなど）
- ・相続税 ※税務の項目参照
- ・相続税評価

○贈与に関する事項

- ・贈与税 ※税務の項目参照
- ・生前贈与 ※税務の項目参照

○税務に関する事項

- ・相続税の税務対策
  - －配偶者軽減制度の利用
  - －小規模宅地等特例制度の利用
- ・生前贈与による税務対策
  - －贈与税の基礎控除の利用
  - －居住用不動産の配偶者控除の利用
  - －相続時精算課税制度の利用
  - －子・孫等への住宅取得等資金，結婚等資金，教育資金の優遇措置の利用

○登記に関する事項

- ・登記義務（登記内容別の義務の有無，期間・罰則など）
- ・登記手続（特に相続登記の手続きなど）

○その他の事項

- ・成年後見制度（後見・保佐・補助制度，成年後見人の選任、手続きなど）
- ・調停（民事調停の概要、効果、手続きなど）
- ・空き家問題（相続、管理、所有者不明など）

#### 4. 重要課題の調査・研究

ここでは、前項で整理した「基礎知識の習得が求められる事項」のうち、不動産無料相談会においてコンスタントに相談が寄せられる「相続税と贈与税」について平成30年4月1日時点の法令を基に取り上げ、その概要について報告する。

##### A. 相続税

###### (1) 課税遺産総額

相続税は、相続や遺贈によって取得した財産及び相続時精算課税の適用を受けて贈与により取得した財産の合計額を基に計算される正味の遺産額が基礎控除額を超える部分(課税遺産総額)に対して課税される。

$$\begin{array}{l} \text{遺産総額} \\ + \text{相続時精算課税の適用を受ける贈与財産 (贈与時の価額)} \\ - (\text{債務、葬式費用、非課税財産}) \\ + \text{相続開始前3年以内の贈与財産} \\ - \text{基礎控除額} \\ = \text{課税遺産総額} \end{array} \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{遺産総額} \\ + \text{相続時精算課税の適用を受ける贈与財産 (贈与時の価額)} \\ - (\text{債務、葬式費用、非課税財産}) \\ + \text{相続開始前3年以内の贈与財産} \\ - \text{基礎控除額} \\ = \text{課税遺産総額} \end{array}} \right\} \text{正味の遺産額}$$

- ・相続時精算課税については後述
- ・非課税財産とは、1：墓所、仏壇、際具など、2：国や地方公共団体、特定の公益法人に寄付した財産、3：生命保険金のうち「500万円×法定相続人の数」まで、4：死亡退職金のうち「500万円×法定相続人の数」まで
- ・基礎控除額は、平成27年1月1日以降の相続又は遺贈の開始の場合は、3,000万円+600万円×法定相続人の数

###### (2) 相続人の範囲

相続人の範囲について民法の規定をまとめると、

1. 被相続人の配偶者は、常に相続人となる。
2. 被相続人の子は、相続人となる。その子供が既に死亡しているときは、その子供の直系卑属(子供や孫など)
3. 被相続人の直系卑属に相続人となるべき者がいない場合には、次の順位に従って相続人となる。
  - ①. 被相続人の直系尊属(父母や祖父母など)
  - ②. 被相続人の兄弟姉妹。兄弟姉妹が既に死亡しているときはその子供

ここで、次のような制限がある。

[被相続人に実の子供がいる場合] 普通養子縁組で行われた被相続人の養子の数は1人まで

[被相続人に実の子供がいない場合] 普通養子縁組で行われた被相続人の養子の数は2人まで

なお、次の場合には実子の場合と同じに扱われる。

- ・被相続人との特別養子縁組により被相続人の養子となっている人
- ・被相続人の配偶者の実の子供で被相続人の養子となっている人
- ・被相続人と配偶者の結婚前に特別養子縁組によりその配偶者の養子となっていた人で、被相続人と配偶者の結婚後に被相続人の養子となった人
- ・被相続人の実の子供、養子又は直系卑属が既に死亡しているか、相続権を失ったため、その子供などに代わって相続人となった直系卑属

### (3) 相続税の計算

相続税額は、正味の遺産額から基礎控除額を差し引いた課税遺産総額を民法に定める相続分(法定相続分)によりあん分した額に税率を乗じて算出する(各人が相続などで実際に取得した財産価額に税率を乗じて算出するものではない)。

実際の計算に当たっては、法定相続分によりあん分した取得価額を下表に当てはめて計算する。

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

## B. 贈与税

贈与税は、「個人」から財産を贈与されたときにかかる税金である。贈与税の課税方法には「暦年課税」と「相続時精算課税」があり、一定の要件に該当する場合に「相続時精算課税」を選択することができる。

なお、法人から財産を贈与により取得した場合には贈与税ではなく所得税がかかることになる。

### (1) 暦年課税

一人の人が1月1日から12月31日までの1年間に贈与を受けた財産の合計額から基礎控除額の110万円を差し引いた残りの額に対して贈与税がかかる。

したがって、1年間にもらった財産の合計額が110万円以下なら贈与税はかからないが、継続的に贈与を受けることが贈与者との間で契約（約束）されている場合には、契約をした年に定期金給付契約に基づく定期金に関する権利の贈与を受けたものとして贈与税がかかる。

[夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除の特例]

夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除の特例があり、次の要件をすべて満たす場合には基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できる。ただし、同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができない。

- ・ 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと
- ・ 配偶者から贈与された財産が居住用不動産であること又は居住用不動産を取得するための金銭であること
- ・ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産に贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

### (2) 相続時精算課税

相続時精算課税の制度とは、原則として60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の子又は孫に対して財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度である。

「相続時精算課税」を選択した者ごとに、その年の1月1日から12月31日までの1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額から2,500万円の特別控除額を控除した残額に対して贈与税がかかる。

この特別控除額は、贈与を受けた年の翌年の2月1日から3月15日の間に一定の書類を添付した贈与税の申告書を提出する場合のみ控除することができ、



前年以前にこの特別控除の適用を受けた金額がある場合には、2,500万円からその金額を控除した残額がその年の特別控除限度額となる。

なお、この制度を選択すると、その選択に係る贈与者から贈与を受ける財産については、その選択をした年分以降全てこの制度が適用され、「暦年課税」へ変更することはできない。また、この場合、暦年課税の基礎控除額110万円を控除することはできないので、贈与を受けた財産が110万円以下であっても贈与税の申告をする必要がある。

#### [相続時精算課税選択の特例の概要]

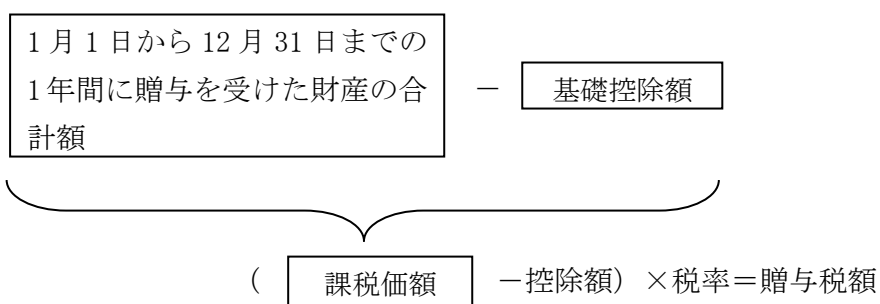
平成33年(2021年)12月31日までに、父母又は祖父母からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、贈与者がその贈与の年の1月1日において60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができる。

### (3) 贈与税の計算

平成28年以降の贈与税の税率は、「一般贈与財産」と「特例贈与財産」に区分されている。

#### 【一般贈与財産の場合】

次の特例贈与財産に該当しない場合には下表を用いて贈与税額を計算する



基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1000万円以下	40%	125万円
1500万円以下	45%	175万円
3000万円以下	50%	250万円
3000万円超	55%	400万円

【特例贈与財産の場合】

下表は、直系尊属（祖父母や父母など）から、その年の1月1日において20歳以上の直系卑属（子・孫など）への贈与税額の計算に使用する。

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1000万円以下	30%	90万円
1500万円以下	40%	190万円
3000万円以下	45%	265万円
4500万円以下	50%	415万円
4500万円超	55%	640万円

(4) 相続時精算課税の適用を受ける贈与財産についての贈与税額の計算

相続時精算課税の適用を受ける贈与財産の贈与税の額は、贈与財産の価額の合計額から、複数年にわたり利用できる特別控除額（限度額：2,500万円。ただし、前年以前において既にこの特別控除額を控除している場合は残額が限度額）を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出する。

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{相続時精算課税の適用を} \\ \text{受ける贈与財産の合計額} \\ \hline \end{array} - \text{特別控除額} \right) \times 20\%$$

C. 相続時精算課税の適用を受ける贈与財産についての相続税額の計算

相続時精算課税の適用を受ける贈与財産についての相続税額の計算については、相続や遺贈によって取得した財産及び相続時精算課税の適用を受けて贈与により取得した財産の合計額を基に計算される相続税額から、既に納めた相続時精算課税に係る贈与税相当額を控除して算出する。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{計算される相続税額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{既に納めた相続時精算課税} \\ \text{に係る贈与税相当額} \\ \hline \end{array}$$

その際、相続税額から控除しきれない相続時精算課税に係る贈与税相当額については、相続税の申告をすることにより還付を受けることができる。

なお、相続財産と合算する贈与財産の価額は、贈与時の価額とされている。