

REAL PARTNER



住まい探しは
ハトマーク

MARCH

2023年3月号 [隔月発行]

令和5年3月10日発行 通巻第512号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

特集

所有者不明土地解消のために大きく変わる不動産ルール
宅建協会 presents 消費者セミナー2023 松本明子氏 特別インタビュー

「住」のトレンドウォッチング

令和4年12月12日、消費者契約法12条に基づく差止等請求に最高裁が初判決

紙上研修

不動産会社は、事業承継税制を使ったほうがよいのか?

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

所有者不明土地解消のために 大きく変わる不動産ルール

特集
1

相続登記がされていないなどの理由で所有者が判明しない、もしくは所有者がわかっていても、所有者の所在が不明で連絡がつかない「所有者不明土地」を解消するため、民法等の改正が行われるのと同時に、新しく「相続土地国庫帰属制度」が始まる。これらの制度改正、新制度が導入された事情などについて、法務省民事局の担当官に見解を伺った。

写真：PIXTA

「所有者不明土地」は どうして発生するのか

まず、「所有者不明土地」とは何か、ということから整理しておこう。これは以下の2つの条件に合致した土地のことだ。

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明していても、その所在が不明で、所有者に連絡がつかない土地

たとえば地方に住む両親が亡くなり、住んでいた家が空き家になったものの、すでに子供は東京に出てい

てそこで生活基盤を築いているため、実家に戻ることはないというケース。本来なら、両親が亡くなって実家を相続するに際して、相続による不動産の所有権移転登記をしなければならないが、これまではその申請を出すか否かは所有者の任意とされてきた。また、所有権移転登記を行わなかったとしても、罰則規定は設けられていなかった。

そのため、相続人である子供が実家から遠く離れた地域に生活基盤を築いているような場合、わざわざ実家を相続するメリットがないときは登記をしないまま放置し続けてしまうケースもあった。

REAL
PARTNER

March 2023

特集 1 所有者不明土地解消のために
大きく変わる不動産ルール 2

特集 2 令和6年から改正される
生前贈与に関する相続税のポイントを解説 6

宅建協会 presents 消費者セミナー2023 特別インタビュー
松本明子さん 8

「住」のトレンドウォッチング 連載 第38回
令和4年12月12日、消費者契約法12条に基づく
差止等請求に最高裁が初判決 10

今月のアーカイブ 11

注目の書 著者は語る
『ネイバーフッドデザイン』 荒 昌史 12

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第23回
新設住宅着工戸数2022年の振り返りと2023年の展望 14

紙上研修 連載 第206回
不動産会社は、事業承継税制を使ったほうがよいのか? 16

ハトマーク支援機構からのお知らせ
Hatemark Fellow 2023年3月号 20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2023年3月10日発行 通巻第512号
発行/公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
発行人/坂本 久 編集人/伊東 孝弥
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentak.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181 (広報)
FAX. 03-5821-8101

CONTENTS

そうした結果、相続が発生した直後であれば、比較的、相続人を特定しやすいが、相続登記をしないまま、子供から孫へ、孫からひ孫へ代替わりが進んでいくと、やがてその土地の所有者が誰なのかわからなくなってしまふことになる。

あるいは所有者が登記されていても、その所有者が引越してしまい、それが繰り返されるうちに所有者が不明になってしまうケースもある。

土地が荒れ、治安が悪化し、取引が停滞する

では、所有者不明土地はどのような問題をはらんでいるのだろうか。

まず「土地が荒れる」という問題。所有者が不明ということは、その土地を管理する人がいないことを意味する。その結果、歳月の経過にもなると、草木が伸び放題になり、どんどん荒地になっていく。そうなると、その隣に住んでいる人の敷地内にまで、枝葉が伸びていき、隣近所が迷惑を被ることもある。

次に「治安の悪化」もある。これは空き家問題でも常に取り上げられるが、家屋が残されたままの状態です所有者不明土地になると、第三者が不法侵入してそこに住んだり、空き地であれば産業廃棄物を置かれたりする恐れがある。隣近所の住民にとって、これらは治安の悪化以外の何者でもない。

3つ目の問題は「土地取引の停滞」だ。土地の所有者がわからない状態で、その土地を勝手に売買することはできないし、元の所有者に無断で建物を建てるわけにもいかない。当然、所有者が誰なのかわからなくても、行方不明になっている所有者を探すにしても、多大な手間とコストがかかってしまう。必然的に、その土地活用は難しいということで、放置された状態のままになってしまう。たとえば、その土地を用地買収できれば大規模開発ができる、公共事業ができるはずなのに、その1件の所有者がわからないがために、こうした土地開発が進まなくなるとしたら、これはマクロ的に考えても大きな経済損失になる。

以上の3点が、大きく言って所有者不明土地の問題と言ってもいいだろう。

所有者不明土地はさらに増えていく見込み

そうした所有者不明土地は日本にどのくらいあるのだろうか。法務省が2017年6月に公表した「不動産

図表1 全国10カ所を対象とした不動産登記簿における相続登記未了土地調査結果

(※主な地目別の所有権の個数)

大都市	宅地	田・畑	山林	全体
最後の登記から50年未満	16,607	1,804	1,662	20,073 (93.4%)
最後の登記から50年以上70年未満経過	878	237	98	1,213 (5.6%)
最後の登記から70年以上90年未満経過	55	34	43	132 (0.6%)
最後の登記から90年以上経過	17	42	20	79 (0.4%)
計	17,557	2,117	1,823	21,497

中小都市・中山間地域	宅地	田・畑	山林	全体
最後の登記から50年未満	15,731	19,296	23,973	59,000 (75.4%)
最後の登記から50年以上70年未満経過	852	3,583	6,234	10,669 (13.6%)
最後の登記から70年以上90年未満経過	465	1,374	1,898	3,737 (4.8%)
最後の登記から90年以上経過	540	961	3,326	4,827 (6.2%)
計	17,588	25,214	35,431	78,233

*全国10カ所の地区(調査対象数約10万筆)で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施
*調査地区は、大都市、中小都市、中山間地域などの地域バランスを考慮しつつ、自治体の協力を得て選定
(出典・法務省2017年6月6日公表資料より)

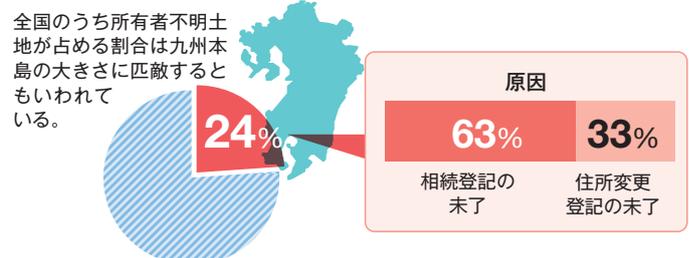
登記簿における相続登記未了土地調査」の結果を見よう(図表1)。

この調査は、全国10カ所の地区で相続登記が未了となっている恐れのある土地を対象にして調査したものだ。それによると、最後の登記から50年以上経過している土地は、大都市で6.6%、中小都市・中山間地域においては、実に24.6%にも達した。ちなみにこのうち最後の登記から90年以上も経過している土地は、大都市で0.4%、中小都市・中山間地域で6.2%となっている。

また、2020年度に国土交通省が行った調査結果によると、全国における所有者不明土地の割合は24%であり、そのうち63%が相続登記の未了によるもの、33%が住所変更登記の未了によるものだ(図表2)。

時間の経過にもとない、所有者不明土地はさらに増えていく恐れがある。大都市も例外ではないが、地方では、若者を中心とした人口流出が加速すると同時に、そこに住む親世代の高齢化がどんどん進むため、このままでいけば所有者不明土地がさらに増えていくと考えられる。

図表2 全国における所有者不明土地の割合(2020年度国土交通省調査)



相続登記や住所等の変更登記の申請が義務化

この問題が全国規模で深刻化する前に、所有者不明土地の拡大を防止することを目的として行われたのが、「民法等の一部を改正する法律」ならびに「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の制定だ。これにより「相続登記の申請の義務化」が2024年4月1日から施行され、「住所等の変更登記の申請の義務化」は2026年4月までに施行されることになった。

具体的には、相続登記の申請の義務化は、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければならないが、正当な理由がないのに義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用の対象となる。

また、住所等の変更登記の申請の義務化については、登記簿上の所有者が住所等を変更した日から2年以内に、住所等の変更登記の申請をしなければならないが、正当な理由がないのに義務に違反した場合は、5万円以下の過料の適用の対象となる。

なお、相続登記の義務化が施行される以前に相続した不動産においても、相続登記をしていない場合は改正法の施行日から3年以内に相続登記をしなければならない。

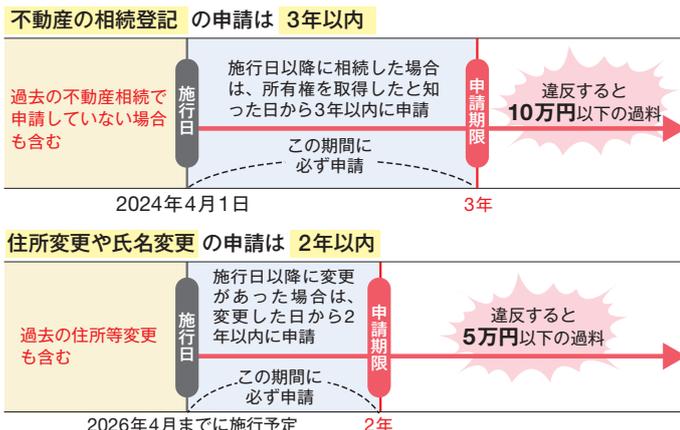
また、住所等の変更登記についても、改正法の施行日から2年以内に行わなければならないことになっている(図表3)。

とはいえ、3年あるいは2年が経過した時点で即、過料を科されるわけではない。「この期間が過ぎても登記がされていない場合は、まず相続人に対して書面で催告します。この時点で申請していただければ裁判所への過料通知はしない予定」(民事局民事第二課法務専門官 太田裕介氏)とのこ



法務省民事局民事第二課法務専門官 太田裕介氏

図表3 不動産の相続登記や住所変更の申請が義務化



とだ。

「相続土地国庫帰属制度」という選択肢が誕生

従来、相続した不動産を処分するに際しては、

- ①不動産市場で売却する
- ②相続放棄する

という2つの手段があった。これに加えて、2023年4月27日に施行される「相続土地国庫帰属制度」(図表4)によって、相続した不動産を処分する3つ目の選択肢が誕生することになる。

「親と離れ、大都市圏で生活している子供は、親から実家の土地の相続を受けたとしても、そこに戻って生活するとは限りません。そのようなケースでは、実家の土地が所有者不明土地予備軍になりがちです。それを防ぐために新設したのが、相続土地国庫帰属制度です。もちろん国が引き取れない土地もありますが、申請していただければ法務局が現地調査し、引き取れると判断した場合は、10年分の管理費用を支払っていただき、その時点でその土地は国に帰属することになります」(民事局民事第二課不動産登記第三・第四係長 清水玖美氏)



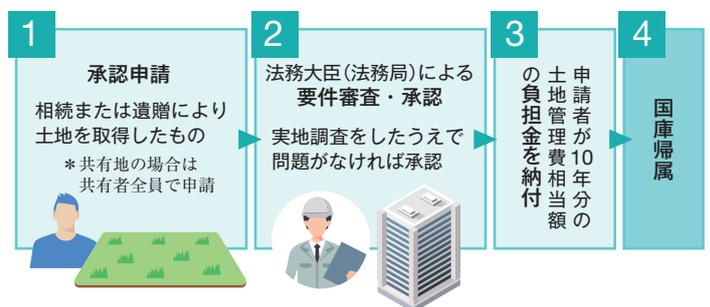
法務省民事局民事第二課不動産登記第三・第四係長 清水玖美氏

どういう土地であれば、国に引き取ってもらえるのかだが、これには一定の基準が設けられている。

たとえば建物が建っている土地、担保権などの権利が設定されている土地、特定有害物質によって汚染されている土地などの条件(図表5①~⑤)に該当する土地は、その事由があった時点で、却下される。これが「却下要件」だ。

また却下要件が含まれていない土地であったとしても、状況によって引き取ってもらえない場合もある(図表5⑥~⑩)。これを「不承認要件」といって、①崖(勾配が30度以上であり、かつ高さが5メートル以上)がある土地のうち、通常の管理に必要な以上の

図表4 相続土地国庫帰属制度の流れ——手続きのイメージ



図表5 相続土地国家帰属制度を利用できない土地10条件

1 建物が存在する土地	2 担保権等負担のある土地	3 通路、その他の他人による使用が予定される土地
4 土壌汚染されている土地	5 境界が明らかでない土地	6 危険な崖がある土地
7 工作物・車両・樹木が地上にある土地	8 地下に除去すべき有体物がある土地	9 隣人とのトラブルを抱えている土地
10 ⑥～⑨までに掲げる土地の他、通常の管理または処分するにあたり過分の費用または労力を要する土地		

費用や労力がかかるもの

- ②土地の管理や処分を阻害する工作物、車両、樹木、その他の有体物が地上にあるもの
- ③除去しなければ通常の管理、処分ができない有体物が地下にあるもの
- ④隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理、処分ができないもの
- ⑤通常の管理、処分を行うに際して、過分の費用や労力が必要なもの

がある。法務局が現地調査を行い、これらのいずれかに抵触した場合、土地の引き受けが認められないケースがある。いずれにも共通するのは、土地の管理や処分を行うにあたって、費用や労力が過度にかかる土地であるということだ。

実際に、この制度を使いたいと思っている人が気になるのは、「10年分の管理費用がいくらになるのか」ということだろう。あまりにも管理費用が高いと、利用しにくくなる（図表6）。

「10年分の管理費用は基本的に20万円です。法務局が現地調査し、この土地なら引き受けられるとなったら、20万円を納めていただくのと同時に、その土地の所有権は国に移転します。また、申請時に法務局の審査に必要な手数料を、法務局に支払っていただきます。こちらの金額はおおむね1万5,000円程度ですから、負担金が20万円のケースでは、合わせて21万5,000円程度が、土地を国に引き取ってほしいという人が負担する金額です。なお、法務局に支払う手数料

(1万5,000円程度)は現地調査にかかるコストを賄うものなので、却下要件や不承認要件に抵触して引き取



法務省民事局民事第二課補佐官 三枝稔宗氏

図表6 相続土地国家帰属制度の負担金の具体例

1 宅地	面積にかかわらず、20万円
2 田、畑	面積にかかわらず、20万円
3 森林	面積に応じ算定(注)
4 その他(雑種地、原野等)	面積にかかわらず、20万円

注：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

れないということになっても、返金されない点にご注意ください」(民事局民事第二課補佐官 三枝稔宗氏)とのことだ。

新たな財産管理制度の創設

ところで、所有者が不明の場合はもちろん、所有者が明らかでも、所有者による管理が適切にされていない土地や建物は、近隣に迷惑をかける恐れがある。そこで、所有者が不明の場合や、所有者による管理が適切に行われていない土地・建物を対象にして、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられた。これが「所有者不明土地・建物管理制度と管理不全土地・建物管理制度」であり、2023年4月1日から施行される。

「調査を尽くしても所有者やその所在がわからない土地や建物については、利害関係人が地方裁判所に申し立てて、その土地や建物の管理を行う所有者不明土地・建物管理人を選任してもらえますようになります。所有者が明らかでも管理不全の状態にある土地や建物については、管理不全土地・建物管理人が選任されます。ちなみに管理人は事案に応じて、弁護士や司法書士、土地家屋調査士など適切と思われる者が選任されます」(民事局付 谷矢愛氏)。



法務省民事局付 谷矢愛氏

それ以外にも、相隣関係の見直しということで、たとえば隣の土地から越境した枝について催促しても切除されない場合や、隣の土地の所有者が不明である場合など、越境された側の土地の所有者が自らその枝を切ることができる仕組みも整備されている。

以上の制度改正、新制度の導入により、土地取引やその利活用が活性化されることが期待される。

特集

2

令和6年から改正される生前贈与に関する相続税のポイントを解説



写真：PIXTA

相続税対策の大きな柱である生前贈与に関して、令和5年度税制改正において2つの大きな改正が実施されることとなった。1つ目は、暦年贈与に対する相続税課税の強化、2つ目は相続時精算課税の利便性と節税効果の向上である。この2つの改正は、いずれも令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税または贈与税について適用される。

公認会計士 小澤 善哉（小澤公認会計士事務所）

暦年贈与に対する相続税課税の強化

現行の制度では、故人の死亡前3年以内に受けた贈与財産については、相続税の申告の際にあらためて相続税の課税価格に加算した上で相続税の計算をすることとされている。これは、駆け込み贈与による節税を抑えるためのものだ。

たとえば、毎年100万円ずつ子供に贈与していたとすると、3年以内の贈与の合計額が300万円であったならば、その300万円を相続税の計算にあらためて組み込まなければならない。

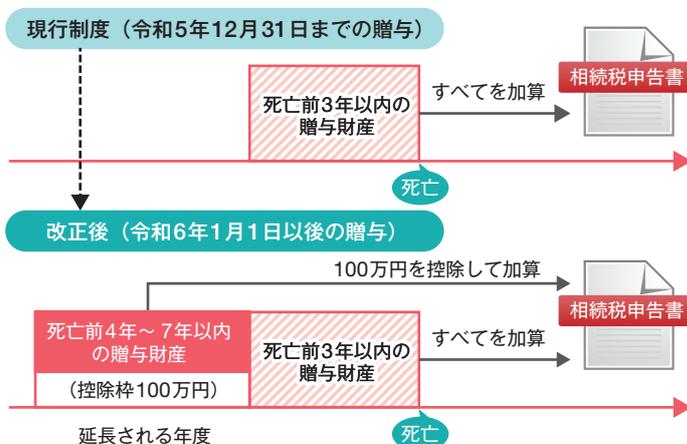
今回の税制改正では、この加算の対象期間が従来の3年以内から7年以内へと大幅に延長されることになった。

ただし、今回の改正で延長されることとなった相続開始前3年超7年以内の4年間に受けた贈与については、新たに100万円の控除枠が設けられ、100万円を控除したのちに相続税の課税価格に加算する（図表1）。

以上を踏まえると、仮に毎年100万円の暦年贈与を実施しており7年間の合計額が700万円であれば、相続税計算の際の加算額は700万円から100万円を控除した600万円となる。従来であれば贈与の加算額は300万円で済んでいたわけなので、贈与額の加算が一気に増えることになる。

図表1 生前贈与に関する相続税改正が実務に与える影響

暦年課税の改正点



暦年贈与の相続税加算の注意点を、いくつかあげておきたい。

まず、延長期間である4年間を通じた贈与額の合計が100万円以下であれば、控除枠以下となるので結果的に贈与額加算の対象とはならない。ただし、現行の加算対象期間でもある相続開始前3年以内の贈与には、このような控除枠は設けられていないので、たとえば相続開始前3年以内に80万円の贈与を受けていたが、贈与税の基礎控除額以下だったので贈与税の申告をしていなかったという場合であっても、相続税の計算の際には加算対象としなければならない。

次に、相続税の課税価格に加算される贈与財産の評

価額は、相続時の価格ではなく、贈与時の価格とされる。たとえば、贈与時に500万円であった贈与財産の価格が、相続時には800万円に跳ね上がっていたとしても、贈与時の価格である500万円が加算額となる。

最後に、過去に贈与を受けた者が、被相続人の死亡に伴う相続・遺贈により財産を取得していないのであれば、その受けた贈与額を相続財産に加算する必要はない。したがって過去に贈与を受けた者が、たとえば相続放棄をした人や、相続財産を取得していない孫であった場合などには、当該贈与は加算の対象とならない。

相続時精算課税の 利便性・節税効果の向上

相続時精算課税は、生前に受けた贈与のうち累計2,500万円までは贈与税がかからないが、相続発生時にはすべての贈与財産を相続財産にあらためて組み入れ直した上で相続税の計算をするという制度であり、納税者の選択により適用が可能となる。

誤解している方も多いが、この2,500万円は贈与税に限っての非課税枠であり、相続税を計算する際には2,500万円の枠は取り払われてしまう。

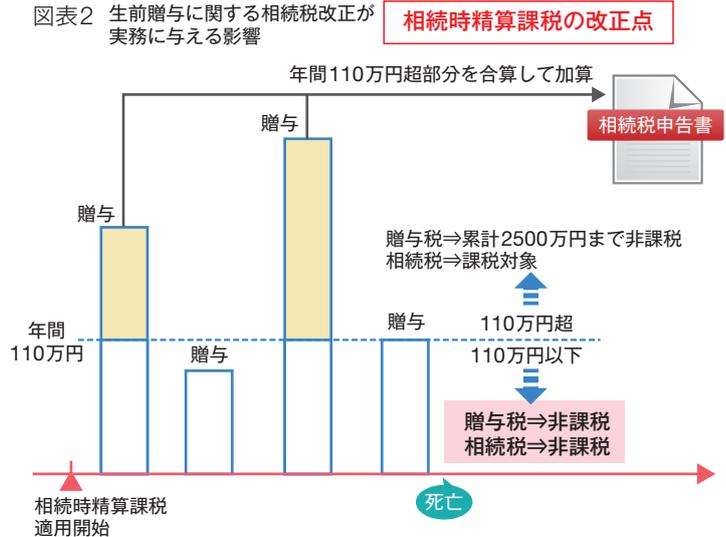
すべての贈与財産に相続税が結局かかることになるので非課税効果に乏しい、110万円以下の少額の贈与であっても申告義務があるなどの理由から、相続時精算課税をあえて適用するケースは限られており、現行制度の利用者はそれほど多くなかったのが現状である。

この相続時精算課税の利便性向上を目的に、相続時精算課税においても基礎控除額110万円が令和5年度税制改正で新設された。そして、年間の基礎控除額110万円以下の場合には、相続時精算課税の贈与税の申告は免除されることになった。このことにより、使い勝手が従来にくらべて格段に良くなった(図表2)。

さらにここが大きなポイントであるが、基礎控除額110万円以下で申告不要とされた相続時精算課税を適用した贈与については、その贈与者が死亡した際に相続税の課税価格に加算をし直す必要は一切ない。加算対象となるのは、年間110万円を超えて贈与を受けた場合の、その超えた金額の累計額のみである。

先ほどの暦年贈与とは異なり死亡直前の駆け込み贈与であっても、年間110万円以下の贈与については贈与税も相続税も非課税のままなので、今回の税制改正

図表2 生前贈与に関する相続税改正が
実務に与える影響



で相続時精算課税の節税効果は一気にジャンプアップした格好だ。

なお、相続時精算課税と暦年課税の選択は贈与者ごとに行う。たとえば父からの贈与について相続時精算課税を選択して今回創設された110万円控除を適用し、祖父については暦年課税の110万円控除を適用することもできる。ただ、この例では、父からの贈与について一度相続時精算課税を選択してしまうと暦年課税に戻すことはできなくなるので注意が必要だ。

相続税対策はどのように変わるか

暦年贈与に対する課税強化とは対照的に、大盤振る舞いともいえる相続時精算課税の節税効果の向上により、今後の相続税対策の主役が相続時精算課税に取って代わられるのは、時間の問題であろう。

相続時精算課税においても暦年課税と同様に、相続税の課税価格に加算される贈与財産の評価額は、相続時の価格ではなく、贈与時の価格とされる。このことから相続財産の評価額の将来の値上がりによって備えておきたい、早めに相続財産の名義を子供に変えておきたいというようなケースでは、相続時精算課税を積極的に利用したい。

今回の税制改正により、110万円以下の非課税枠をいかして、少額の贈与をこつこつと行っていききたいというニーズにも相続時精算課税がマッチするようになった。実務では、こちらのニーズでの利用がかなり増えることが予想される。

なお、相続時精算課税には、年齢制限(贈与者60歳以上、受贈者18歳以上)がある点には注意が必要だ。



宅建協会
presents

消費者セミナー
2023

特別インタビュー

実家じまいから学んだこと、 アドバイスしたいこと。

(インタビュー／長谷川 仁 写真／工藤博司)

3月20日に公開される「消費者セミナー2023」にご出演いただいた松本明子さん。自身のしくじり体験をもとに、実家じまいの重要性をメディアで発信し続けている松本さんに改めてその想いを語っていただきました。

実家のことは 先延ばしにしないこと

— 松本さんが実家じまいを考え始めたのはいつ頃からだったのでしょうか？

30代までは「実家のことを考えなきゃいけない」という実感はまるでなかったです。私が20代のときに両親を実家のあった四国から東京に呼び寄せて一緒に暮らし始めたのですが、両親もいつかは実家に帰るつもりでした。その当時は「将来、実家を処分する」なんてことは家族の誰も考えていませんでしたね。

— 東京でご両親も一緒に暮らしているとき、実家の管理はどうされていたのですか？

両親が年3回ぐらいは四国に戻って換気や掃除をしていましたね。ただ、年老いてくると、その頻度も少なくなってきて……。また、移動の負担も悩みの種でした。飛行機で帰れば片道35,000円もかかるし、車で行けば片道11時間もかかってしまうので。

— 離れたご実家の管理は大変だったのですね。ご両親と一緒に住んでいるときに、実家のことを話し合う機会はまったくなかったのですか？

なかったですね。父と母が他界してから、「あれ、実家は誰が片付けるんだっけ？」という感じですよ(笑)。実家のことを真剣に考えなきゃと思い始めたのは、40代半ばになってから。今振り返ると、両親が健在なうちにどうすべきか話しておけばよかったと思います。家財についても、「これは先祖代々引き継がれた大事なもの」「これはお母さんが大切にしていたもの」とか、もっと聞いておけばよかったなど。

— 松本さんには息子さんがいらっしゃいますが、息子さんと将来、実家に住むことは考えなかったのですか？

息子が小さいときは「もしかしたら、四国の大学に行くかもしれないし、就職するかもしれない」と考えて、実家を残しておいたほうがいいかなと思っていました。ただ、息子が高校生になり、彼の意思を確認すると「どうやら私の故郷と縁はなさそうだな」と。それを悟ったのも40代半ばの頃でしたね。

松本明子さん

1966年生まれ。香川県出身。1983年、歌手デビュー。その後、元祖バラドルとして数々の人気バラエティー番組に出演し、明るく親しみやすいキャラクターで人気を確立する。近年はドラマ・映画・舞台でも活躍しながら、自身のしくじり体験をもとに実家じまいの重要性をメディアで発信している。

— 息子さんの意思も、実家じまいに大きな影響を与えたということでしょうか？

そうですね。私の代で解決しなきゃいけないと考えようになりました。さらに主人の家族や親戚からも「そろそろ真剣に考えたほうがいいよ」と助言されたこともあり、地元の不動産店に相談に行きました。

— そのタイミングで実家じまいをしてよかったと思えることはありますか？

元気なうちにやっておいてよかったと思います(笑)。今やれるか？と言われたら、自信ないですね。体力も気力も要りますし。

あと、私がラッキーだったのは、売却して名義こそ変わりましたが、思い出深い実家を取り壊すことなく残すことができたこと。今でも仕事で四国に寄る機会があるので、その際にはご近所さんへの挨拶を兼ねて元実家を見に行くこともあります。

困ったら不動産店に相談すること

— 松本さんは短期間で売却できたわけですが、その要因は何だったのでしょうか？



リフォームにお金をかけ過ぎたかな？と思ったこともありましたが、結果的にはリフォームしたからこそ売却できたのかもしれない。私の実家を買って取ってくれた方は、「すぐにでも住みたい」という方だったので、結果よ

かったのだと思います。

— これから跡継ぎ問題に直面する方に、経験者として助言できることはありますか？

親が元気なうちは言い出しにくい話題だと思うのですが、明るく話してほしいです。私の名前を利用してもらってもいいので、「タレントの松本明子も実家じまいで困っていたみたいよ」といった具合に話を始めたら、少しは話しやすくなりません(笑)？

実家を売るにせよ、貸すにせよ、早いうちに話し合っておくべきですね。それと、家財の整理と一緒に片付けるという気持ちが大切です。一方的にお願いするのではなく、親も子と一緒に片付けたいんですよ。思い出話を交えながら。そうすると、「思い出の品を息子や娘と一緒に片付けた」という新しい思い出が生まれて、家財の整理もはかどるかもしれませんよ。専門家の方のご意見ですが(笑)。

— 相続の観点から助言できることはありますか？

私の場合は相続人が私だけだったので問題なかったのですが、ご兄弟がいる家庭は注意が必要かと思います。円滑に話を進めるために兄弟の中でリーダーを決めてから、話し合いを進めるといいのではないのでしょうか。それから税金や法律のこととか、本当にわからないことだらけなので、自分一人では絶対に対処できません。困ったらぜひ不動産店に相談してください。



— 不動産店に期待すること、要望したいことはありますか？

家財の後片付けが大変だったので、家財や遺品整理の専門業者で紹介してもらえたら助かったなと思います。私の場合は時間がなくて、先祖代々の物も骨董品屋さんに持って行ったり、粗大ゴミとして出してしまったので。

— 売却にあたっての心構えを教えてくださいませんか？

自分にとって大切な実家でも、思っているより査定額が低いことは覚悟しておいたほうがいいと思います。いい意味での妥協は必要です。

— 先日、「松本さんの講演を聞いて、実家の売却を決断できた」という投稿が新聞に掲載されていました。それについてどう思いますか？

本当にうれしいです。「皆さんの実家じまいに少しでもお役に立てた」と思うと、感無量ですね。空き家問題で悩まれる方は今後もいらっしゃるでしょうから、今回の消費者セミナーでお伝えしたことも役立ててもらえたらと思います。

住まい探しは
ハトマーク

セミナーグループ
全宅通 全宅保証 宅建協会 ハトマーク 全宅管理

宅建協会 presents 消費者セミナー2023

“実家”のこと、
きちんと考えてる？

松本明子さんの
**実家じまい
STORY**

2023年
3月20日
公開

宅建協会 presents 消費者セミナー2023
「松本明子さんの実家じまいSTORY」

https://www.zentaku.or.jp/about/seminar_consumer/



令和4年12月12日、消費者契約法12条に基づく差止等請求に最高裁が初判決

令和4年12月12日、最高裁判所は、適格消費者団体からの請求に基づき、家賃債務保証業者が賃借人等との間で使用している契約書の条項が、消費者契約法10条に該当するとして、当該契約条項を含む契約の申し込み・承諾の差止め等を家賃債務保証業者に命じた。以下にその判決の概要を紹介する。

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美^{さとう たかよし}

1. 判決の概要

本判決では、次の2つの条項が問題とされた。

- ①家賃債務保証業者は、賃借人が支払いを怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料の3カ月分以上に達したときは、無催告にて賃貸借契約を解除することができる。
- ②家賃債務保証業者は、賃借人が賃料等の支払いを2カ月以上怠り、家賃債務保証業者が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡が取れない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から賃借物件を相当期間利用していないものと認められ、かつ、賃借物件を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって賃借物件の明渡しがあったものとみなすことができる。

契約条項①について裁判所は、賃借人に賃料等の支払いの遅滞がある場合に、家賃債務保証業者が無制限に連帯保証債務を履行しなければならない不利益を回避するため、連帯保証債務の履行により賃借人の賃料債務等が消滅した場合であっても、賃貸借契約を無催告で解除できる旨を定めた条項であるとした。

そして、一般的に賃貸借契約の解除権を行使できるのは当事者である賃貸人であること、無催告解除は、民法の定める場合に該当するときや、賃借人の義務違反により賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるなどの特段の事情があるときに限り、可能であることを指摘したうえで、契約条項①は、所定の賃料等の支払いの遅滞が生じた場合、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者がその一存で、何らの限定なく賃貸借契約を催告なく解除できるとするものであるから、消費者契約法10条に該当すると結論づけた。

また、契約条項②について裁判所は、賃貸借契約が終了していない場合においても、条文に定める要

件を満たすときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、家賃債務保証業者が建物の明渡しがあったものとみなすことができる旨を定めた条項であるとともに、賃貸借契約を終了させる権限を家賃債務保証業者に付与するものとは言えないとした。

そして、契約条項②によると、賃貸借契約が終了していない場合であっても、賃借人は、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で、建物の使用収益権が一方的に制限され、明渡義務を負っていないにもかかわらず、法律に定める手続によることなく賃貸人による明渡請求権が実現されたのと同様の状態に置かれることから、消費者契約法10条に該当すると結論づけた。

2. 本判決を踏まえて留意すべきこと

本判決では、直接には家賃債務保証業者と賃借人との間の保証委託契約の内容が問題とされたが、契約条項①②と同内容の賃貸借契約の条項についても、判決の趣旨を踏まえてその有効性を検討すべきであろう。

まず、契約条項①の無催告解除の規定に関しては、本判決でも、民法所定の要件を満たす場合などの、賃貸人による無催告解除は否定していない。ただし一方で、賃貸借契約が解除されれば生活の基盤を失うといった賃借人の立場に言及し、催告の必要性を指摘している。したがって、賃料滞納を原因とする賃貸借契約の解除は、催告の上で解除するという大原則を踏まえた契約条項を基本とすることが大切である。

また契約条項②の明渡しのみなし規定に関しては、契約が終了してはじめて賃借人の使用収益権がなくなり明渡義務が発生するのは、賃貸借契約でも同じだ。賃貸借契約においても、まずは有効に契約を終了させる取り扱いを検討することが大切である。



不動産アーカイブ

法務省

令和5年1月13日

相続土地国庫帰属法施行規則が公布

相続土地国庫帰属制度（相続によって取得した土地を一定の要件の下で法務大臣が承認し国に帰属させることができる制度、令和5年4月27日施行）における「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行規則」が、本年1月13日（金）に公布されました。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連

令和5年1月24日

令和5年度税制改正大綱のポイントについて

昨年12月に決定された令和5年度税制改正大綱のポイントをまとめたパンフレットを策定しました。



令和5年2月1日

第28回不動産市況DI調査結果公表

全宅連不動産総合研究所は、全宅連モニター会員による2023年1月実施の「第28回不動産市況DI調査」の結果をまとめました。土地価格動向DIにおいては、全体では、実感値で+5.6Pとなり、前回調査に比べ+13.0Pとなりました。



全宅連・全宅保証

令和5年1月30日

新年賀詞交歓会を開催



坂本久会長



斉藤鉄夫国土交通大臣

全宅連・全宅保証は、都内のホテルで3年ぶりとなる新年賀詞交歓会を開催しました。坂本会長は挨拶で、「昨年末の税制改正にて、低未利用地100万円控除、相続3000万円控除、事業用資産の買い換え特例など、業界の要望がほとんど通った」と謝意を述べるとともに、「我々業界としては、空き家・空き地解消に向けて貢献すべく、身を引き締めて決意を新たにしている」と述べました。



インフォメーション

国土交通省

令和5年1月13日



消費税の適格請求書保存方式（インボイス制度）リーフレット公表！

令和5年10月1日からスタートするインボイス制度について、令和5年度税制改正の大綱では、さまざまな負担軽減措置が講じられることとなりました。インボイス制度の概要や支援措置についてわかりやすく解説したリーフレットが、関係省庁から公表されています。



【お詫びと訂正】リアルパートナー2023年1月号に下記の誤りがございました。お詫びして訂正させていただきます。

	誤	正
「住のトレンドウォッチング①」(P.8)	令和5年4月1日以降は、この事前調査を必要な知識を有する者（建築物石綿含有建材調査者等）に依頼することも義務化される	令和5年10月1日以降は、この事前調査を必要な知識を有する者（建築物石綿含有建材調査者等）に依頼することも義務化される
「紙上研修」(P.18)	6. 外国に住所を有する登記名義人の所在把握の方策（令和5年4月1日施行）	6. 外国に住所を有する登記名義人の所在把握の方策（令和6年4月1日施行）

本書を書かれたきっかけを教えてください。

デベロッパーに勤務していた2007年から、環境共生住宅やマンションのコミュニティ形成に携わるようになりました。環境共生住宅を突き詰めていくと、どうしても人間同士のつながりが必要になってきます。自然と共生する暮らし方を考えていくなかで、コミュニティ形成の大切さに気づき、デベロッパーとして社会や地域に貢献することはできないかということを考えるようになったのが、この世界に入るきっかけになりました。

2010年にHITOTOWA INC.を起業し、都市における生活のなかでお互いに助け合えるコミュニティ形成を実現するため、ネイバーフッドデザイン事業を展開するようになりました。そこから12年の歳月を経て、事業に対する手応えを感じられるようになってきたため、私が今、取り組んでいることの価値や意義を一度、本の形にまとめておきたいという思いがあり、今回の出版に漕ぎつけることができました。

本のタイトルにもなっている「ネイバーフッドデザイン」というのは、荒さんが考えた言葉なのですか。

いえ、海外では普通に使われている言葉で、「街区整備」という意味です。住宅街にしても、オフィス街にしても、無秩序につくるわけにはいきません。大事なものは街づくりのためのデザインです。

海外では、こうしたハード面における街づくりのデザインを、ネイバーフッドデザインと称しているのですが、私はハード面だけではなく、そこで働き、遊び、生活している人同士のコミュニティ形成も、同じくらい大切なことだと考えています。つまり、街づくりのソフト面にも目を向け、人々のライフスタイルやコミュニティ形成にまで踏み込んだ概念として、この言葉を浸透させていく必要があると考えています。

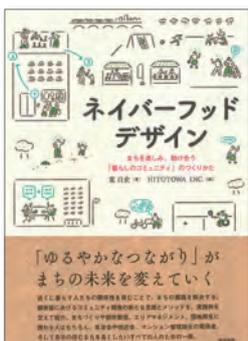
今、日本では空き家問題が社会的に深刻化していますが、その解決策にもなるのでしょうか。

『ネイバーフッドデザイン まちを楽しみ、助け合う「暮らしのコミュニティ」のつくりかた』



HITOTOWA INC.
代表取締役

(撮影・村越将浩)



『ネイバーフッドデザイン』

——まちを楽しみ、助け合う「暮らしのコミュニティ」のつくりかた』

英治出版 2640円(税込)

近くに暮らす人たちの関係性を育むことで、まちの課題を解決する——。都市部におけるコミュニティ開発の新たな思想とメソッドを、実践例を交えて紹介。まちづくりや都市開発、エリアマネジメント、団地再生に携わる人はもちろん、自治会や商店会、マンション管理組合の関係者、そして自分の住むまちを良くしたいすべての人のための一冊。



あら まさふみ ● 2004年、早稲田大学卒業後、株式会社リクルートコスモス（現株式会社コスモスイニシア）入社。2007年より新規事業として環境共生住宅やマンションコミュニティの企画を行う。2010年に独立し、HITOTOWA INC. を創業。都市に助け合える関係性と仕組みをつくることを志す。同社のネイバーフッドデザイン事業では、デベロッパーや行政のアドバイザー、エリアマネジメントおよび集合住宅のコミュニティプログラムの企画運営を推進。東京都住宅政策審議会委員等を歴任。

解 決策になります。空き家をネイバーフッドデザイン
の場として活用できれば社会と経済の両面からのソ
リューションにできる可能性があります。ただし、本当の
意味での過疎地域では、このソリューションは機能しない
と考えています。過疎地域に向けた取り組みではなく、一
定数の住民がいて、そこに外部も含めたコミュニティを醸
成して、何か面白そうな取り組みが行われることで、生活
している人々はもちろん、地域が活性化されていく。そう
いう考え方であり、取り組みです。

なぜ今、地域のコミュニティが必要なのでしょう。

見、誰でも生きていける時代であるように思えます
が、はたしてそうでしょうか。単身世帯が激増してい
る。高齢化も劇的に進んでいる。有事である大きな災害や
パンデミックが起こったとき、あるいは平時といわれると
きでも、単独で生き続けなければならない社会は過酷です。

昔の長屋にはコミュニティがあり、そこでは当たり前
のように共助がなされていたといわれています。しかし、当
時とは住宅環境や経済水準がまったく異なります。日本は
高度経済成長を経て生活水準が飛躍的に向上し、社会イン
フラの充実と各種サービスの多様化が進みましたが、その
結果、共助がなくても生きていけるように「錯覚」したの
です。

そして、少子高齢化、それによる経済力の低下によっ
て、手厚い公共サービスの維持は困難になりますよね。そ
のようなリスクが顕在化している時代を、私たちは生きて
います。だからこそ、共助やコミュニティの必要性はこれ
まで以上に増えています。

一方で、共助は経済活動を促進します。誤解しないで
いただきたいのは経済活動を否定しているわけではありません。
むしろ街の価値を高める不動産ビジネスとは何なのか
を突き詰めた結果のネイバーフッドデザインです。誰が住
んでいるのかもわからない、伝統や自然を切り崩し続ける
不動産取引の行く末は明るいでしょうか。自ら不動産の価
値を下げているようにも思えます。ネイバーフッドデザイ
ンは不動産のプロフェッショナルである皆さんにこそ実現
できる手法です。 (取材・文／編集部)

{ **ネイバーフッドデザインは、不動産のプロにこそ** }
{ **できる街の価値を高める手法です。** }

新設住宅着工戸数2022年の振り返りと 2023年の展望

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

国土交通省の「建築着工統計調査報告」には、「新設住宅着工戸数」というデータがあります。今回は、持ち家・貸家・分譲住宅といった分野別に新設住宅着工戸数がどう推移しているかを見て、住宅需要が今後どうなるか考えてみましょう。

絶好調な賃貸住宅と 不振を続ける持ち家

今年1月末、国土交通省が2022年12月の「新設住宅着工戸数」を発表しました。これにより、2022年12カ月分の新設住宅着工戸数が出そろったこととなります。では、2022年中に新しく建てられた住宅は、これまでと比べて増えたのでしょうか、それとも減ったのでしょうか。

ざっくりとその傾向を言うと、「絶好調な賃貸住宅」と「不振の持ち家」が鮮明化した、そういう1年だったと考えています。

分野別に新設住宅着工戸数の前年同月比（図表1）を見ると、持ち家は2021年12月から2022年12月まで、すべてマイナスでした。とくに2022年6月以降は不振を極め、前年同月比で2ケタのマイナスを続けています。ここで言う「持ち家」は、自分で土地を探して購入し、その上にハウスメーカーなどに依頼して家を建てるケースを指しています。

これに対して貸家は、2021年3月から2022年12月まで、22カ月連続で前年同月比がプラスでした。

2022年の1年間で、新しく建てられた家の戸数と前年比を見ると、持ち家は25万3,287戸でマイナス11.3%であり、貸家は34万5,080戸でプラス7.4%となりました。

なお、持ち家ではなく分譲住宅は、合計が25万5,487戸で前年比プラス4.7%でした。ここでいう分譲住宅には、分譲戸建てと分譲マンションが含まれています。

そして、給与住宅（社宅・官舎等）を含めたすべてを合計すると、着工戸数は85万9,529戸となり、前年比でプラス0.4%となりますから、ほぼ前年並みということになります。

建築工事費上昇の影響が 持ち家の需要を低迷させている

では、なぜ持ち家が絶不調だったのでしょうか。持ち家の前年比を過去にさかのぼってみると、2021年のそれはプラス9.4%でした。着工戸数は28万5,000戸を超えていたのです。

また、そのさらにその1年前、つまり2020年の前年比は9.6%のマイナスで、着工戸数は26万1,088戸

図表1 2021年12月～2022年12月の新設住宅着工数

	持ち家	前年同月比 (%)	貸家	前年同月比 (%)	分譲住宅	前年同月比 (%)	給与住宅	前年同月比 (%)	総着工数	前年同月比 (%)
2021年 12月	22,731	-0.4	25,222	3.3	19,927	13.1	513	-34.1	68,393	4.2
2022年 1月	18,130	-5.6	23,083	16.6	18,154	-4.9	323	-11.5	59,690	2.1
2月	19,258	-5.6	23,583	4.6	21,453	23.3	320	-23.8	64,614	6.3
3月	20,246	-9.4	32,305	18.6	23,144	6.0	425	12.4	76,120	6.0
4月	21,040	-8.0	29,526	2.4	25,207	12.1	522	55.4	76,295	2.4
5月	21,314	-6.9	25,963	3.5	19,597	-8.5	349	-55.9	67,223	-4.2
6月	23,196	-11.3	30,294	1.7	20,692	4.1	435	-9.8	74,617	-2.2
7月	22,430	-14.0	29,686	1.6	20,613	-4.0	295	-26.4	73,024	-5.4
8月	22,302	-11.1	31,303	8.9	23,172	16.2	954	78.7	77,731	4.6
9月	22,258	-13.3	30,623	8.4	20,772	10.2	351	-14.4	74,004	1.1
10月	21,834	-18.7	31,996	7.3	21,841	4.8	919	81.6	76,590	-1.8
11月	21,511	-15.1	29,873	11.4	20,642	-0.8	346	-23.6	72,372	-1.4
12月	19,768	-13.0	26,845	6.4	20,200	1.4	436	-15.0	67,249	-1.7
22年1～12月計	253,287		345,080		255,487		5,675		859,529	

(出典：国土交通省総合政策局建設経済統計調査室・令和5年1月31日公表資料より)

図表2 2017年4月～2022年11月までの住宅(木造・非木造)建設費デフレーター(2015年を100%とする)



(出典：国土交通省令和5年1月31日公表資料より)

図表3 東京城南地区における賃貸ワンルームマンション(1棟)のキャップレートの推移



(出典：一般財団法人 日本不動産研究所 第47回不動産投資家調査より)

でした。ちなみにこの時期は、新型コロナウイルスの感染拡大が深刻な状況であり、前年比で9.6%のマイナスは当然とも言えるのですが、問題は2022年の着工戸数が、コロナ明けで経済活動が活発化してきたにもかかわらず、2020年を下回っている点にあります。

たしかに、2021年の着工戸数がプラス9.4%の伸びだったので、2022年のマイナス11.3%は反動減だったようにも見えますのですが、着工戸数が2020年よりも少ないことを考えると、これは反動減だけでは説明できないほど落ち込んでいると考えられるのです。

何が低迷の原因だったのでしょうか。おそらく物価上昇の影響だったのではないかと推察します。建設工事費の動向を示す建設工事デフレーター(住宅総合、月次、2015年基準)(図表2)を見ると、2017年から緩やかながら上昇していたのが、2021年以降、急角度で上昇しているのがわかります。2022年秋口から上昇幅が縮小して、上昇そのものは頭打ちになりつつありますが、そこから下がる気配が見られません。いわゆる高止まりの状態にあります。

建設工事費の上昇が続いたのは、「ウッドショック」と言われた、木材需給のひっ迫が原因の1つであると考えられます。

単身世帯の増加を背景に 賃貸住宅に対する強いニーズは続く

2023年の持ち家新規着工戸数がどうなるかを考えると、まず物価が今より大きく下がることは想像しにくいので、建設工事費の高止まりが影響することになるでしょう。

加えて、金利の動向も気になります。「金利が上昇するかもしれない」という程度だと駆け込み需要が期待できるものの、明確に住宅ローン金利が上昇に転じると、持ち家志向がややネガティブになります。

そのため、おそらく2023年の持ち家新規着工戸数は2022年を下回るほど悪くなり、25万戸を割り込む恐れさえあると見ています。

一方、貸家ですが、こちらは絶好調がしばらく続きそうです。単身世帯の増加などを背景にして、賃貸物件に対するニーズが高まっているからです。基本的に単身世帯は一戸建てには住まないのが、単身世帯が増えれば増えるほど、持ち家に対するニーズは落ち、逆に賃貸物件に対するニーズは高まります。こうしたニーズをくみ取るために、投資物件として貸家を建てる動きが活発化していると考えられます。

投資物件に対する引き合いの強さは、キャップレート(投資家の期待利回り)を見ればわかります。東京の城南エリアのワンルームマンションのキャップレートを見ると3.9%まで低下してきました(図表3)。キャップレートが4%を切ったのは、初めてのことで

す。キャップレートの低下は、それだけ価格が上昇していることを意味しますから、つまり不動産への投資熱が高まっていることになります。キャップレートと、リスクフリーレートである10年国債利回りとのイールドギャップ(投資利回りと長期金利との差)が縮小すると、不動産の投資妙味が薄れますが、現状、10年国債利回りの上昇はごくわずかなので、不動産の投資意欲が大きく後退することはないと見ています。2023年も引き続き、貸家の新規着工戸数は堅調に推移するでしょう。

吉崎誠二(よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』(日本実業出版社)などがある。



不動産会社は、 事業承継税制を使ったほうがよいのか？

株式会社 日本中央研修会 代表取締役／日本中央税理士法人 代表社員

公認会計士 青木 寿幸



不動産会社の経営者の方たちには「事業承継税制」に注目されている方も多くおられます。事業承継税制とは、後継者に会社を引き継がせるときに発生する贈与税や相続税を軽減してくれる制度です。対象となる会社は、非上場の株式会社、特例有限会社、合同会社、合名会社、合資会社となりますが、ここでは株式会社を前提に解説していきます。

1 事業承継税制の概要

事業承継税制には、一般措置と特例措置の2種類があります。

図表1

	一般措置	特例措置
事前の計画策定	不要	6年以内の特例承継計画の提出 *平成30年4月1日から令和6年3月31日まで
適用期限	なし	10年以内の贈与・相続等 *平成30年1月1日から令和9年12月31日まで
対象株数	総株式数の最大3分の2まで	全株式
納税猶予割合	贈与：100% 相続：80%	100%
承継パターン	複数の株主から1人の後継者	複数の株主から最大3人の後継者
雇用確保要件	承継後5年間 *平均8割の雇用維持が必要	弾力化 [※]
経営環境変化に対応した免除	なし	あり
相続時精算課税の適用	60歳以上の者から18歳以上の推定相続人・孫への贈与	60歳以上の者から18歳以上の者への贈与

※雇用確保要件を満たさない場合であっても、その理由を記載した書類（認定経営革新等支援機関の意見が記載されているものに限る）を都道府県知事に提出すれば、納税猶予は継続。

① 事業承継税制の一般措置

事業承継税制の一般措置では、株式会社の株式を先代の経営者から贈与されたときに、後継者は総株式数の3分の2までの贈与税について納税猶予できます。ただし、そのあとで後継者が一定の要件を満たせなくなると納税猶予は打ち切られて、本税と利子税を支払うことになります。これには該当せずに納税猶予を続

けたとして、贈与者である先代の経営者が亡くなると、納税猶予されていた贈与税は免除されます。それと同時に贈与されていた株式を後継者が相続したとみなされて相続税の対象となり、その時点で相続税を支払うか、または事業承継税制の一般措置を適用して相続税を納税猶予するかを選択することになります。

事業承継税制の一般措置では、総株式数の3分の2まで、かつその80%が対象となります。つまり、約53%（＝3分の2×80%）のみが納税猶予されて、残りの47%の相続税は支払うことになるのです。贈与税と同様に、そのあと後継者が一定の要件を満たせなくなると納税猶予は打ち切られてしまい、本税と利子税を支払うことになります。

一定の要件は数多くありますが、最も問題となるのは、後継者が株式を贈与または相続してから、従業員の雇用を5年間、平均8割を維持できないと納税猶予が打ち切られてしまうことです。働いている従業員が辞めてしまうことは、後継者の意思によって止めることはできません。そのため、事業承継税制の一般措置は納税猶予が打ち切られるリスクが大きく、これを利用する人は現時点でほとんどいないと予想されます。

② 事業承継税制の特例措置

事業承継税制の特例措置では、株式会社の株式を先代の経営者から贈与されたときに、後継者は全株式の贈与税について100%納税猶予できます。そして、贈与者である先代の経営者が亡くなると贈与税は免除されて、贈与されていた株式を後継者が相続したとみなされて、相続税の課税対象となります。その時点で相続税を支払うか、または事業承継税制の特例措置を適用して相続税を納税猶予するかを選択することになり



ます。一般措置との相違点は、特例措置では、相続したとみなされた全株式の相続税が100%納税猶予できることです。

一般措置と同様に、特例措置でも一定の要件を満たせなくなると納税猶予が打ち切られて、贈与税または相続税の本税と利子税を支払うことになります。それでも、一定の要件の中から、後継者が株式を贈与または相続してから雇用を5年間、平均8割を維持する要件が弾力化されているため、納税猶予を打ち切られるリスクは断然低くなっているのです。ただし、特例措置は時限立法となっており、適用できる期限が決まっています。

まず、事前に都道府県に対して、会社の概要や誰が後継者となるのかなどの計画書を提出するのですが、この期限が令和6年3月31日までとなっています。次に、後継者に株式を贈与、または相続する期限ですが、令和9年12月31日までとなります。おそらく現時点では、全株式の贈与税も相続税も100%納税猶予してくれて、雇用確保要件も実質撤廃されている特例

図表2

ケース1 (株式の評価を下げる対策を行った)	
生前に先代の経営者が長男に3億円の評価の株式を贈与して納税猶予を適用している。	
相続人	2人のみ 長男 長女
相続財産	現預金が1億円のみで、長女が全額を相続する
相続税の総額	$\frac{\{(3\text{億円}+1\text{億円})-(3,000\text{万円}+600\text{万円}\times 2\text{人})\}\div 2\text{人}}{\text{税率}} = 1\text{億}7,900\text{万円}$ $(1\text{億}7,900\text{万円}\times 40\%-1,700\text{万円})\times 2\text{人} = 1\text{億}920\text{万円}$
各人の相続税	長男: $1\text{億}920\text{万円}\times 3\text{億円}\div 4\text{億円} = 8,190\text{万円}$ (100%納税猶予) 長女: $1\text{億}920\text{万円}\times 1\text{億円}\div 4\text{億円} = 2,730\text{万円}$ (実効税率27.3%)
ケース2 (株式の評価を下げる対策を行わなかった)	
生前に先代の経営者が長男に5億円の評価の株式を贈与して納税猶予を適用している。	
相続人	2人のみ 長男 長女
相続財産	現預金が1億円のみで、長女が全額を相続する
相続税の総額	$\frac{\{(5\text{億円}+1\text{億円})-(3,000\text{万円}+600\text{万円}\times 2\text{人})\}\div 2\text{人}}{\text{税率}} = 2\text{億}7,900\text{万円}$ $(2\text{億}7,900\text{万円}\times 45\%-2,700\text{万円})\times 2\text{人} = 1\text{億}9,710\text{万円}$
各人の相続税	長男: $1\text{億}9,710\text{万円}\times 5\text{億円}\div 6\text{億円} = 1\text{億}6,425\text{万円}$ (100%納税猶予) 長女: $1\text{億}9,710\text{万円}\times 1\text{億円}\div 6\text{億円} = 3,285\text{万円}$ (実効税率32.85%)

措置を使うはずです。

ところで、事業承継税制の特例措置を適用すれば、全株式の贈与税と相続税が100%納税猶予されるので、株式の評価を下げる対策は必要ないと思っている人もいますが、それは大きな間違いです。先代の経営者が亡くなったときに、贈与したときの株式の評価を後継者が相続したとみなして、相続税を計算するためです。株式の評価を下げる対策を行ったケース1と行わなかったケース2を比較してみましょう(図表2)。

ケース1に比べて、ケース2のほうが贈与税の納税猶予を適用したときの株式の評価が高いため、株式の評価に見合う相続税は100%納税猶予できていたとしても、長女の相続財産に適用される税率が高くなっています。つまり、相続税は累進課税ですので、相続財産全体の評価を下げるのが必須となるのです。

2 事業承継税制の要件と使い方

特例措置では、令和9年12月31日までに株式を贈与、または相続しなければいけません。相続はいつ起こるかわかりません。また、後継者を誰にするかは、取引先や従業員にとっても重要事項であり、先代の経営者が存命のうちに明らかにすべきです。さらに、遺産分割などで株式を誰が相続するかもめたら、事業承継どころの話ではありません。そのため、株式を生前に贈与することが大前提になると考えます。

このとき、政府としては中小企業の事業承継を推し進めたいため、事業承継税制の特例措置を適用する要件は簡単にしています。

① 後継者の要件

後継者の要件は、贈与のときに下記の要件を満たしている必要があります。なお、事業承継税制の特例措置では、3人の後継者まで納税猶予が適用できます。とはいえ、株式が分散すれば、将来の争いの原因になりますので、後継者は1人ということを前提にします。

- (1) 会社の代表権を有していること
- (2) 18歳以上であること
- (3) 役員の就任から3年以上が経過していること
- (4) 後継者および後継者と特別の関係がある者で総議決権数の50%超の議決権数を保有し、かつその中で最も多くの議決権数を保有すること

特例措置は令和9年12月31日までに贈与しなければいけないため、上記の要件のうち(3)を満たすた

めには、最低でも令和6年12月31日までは、後継者を役員に就任させる必要があります。

② 先代の経営者の要件

先代の経営者は、贈与のときに下記の要件を満たしている必要があります。

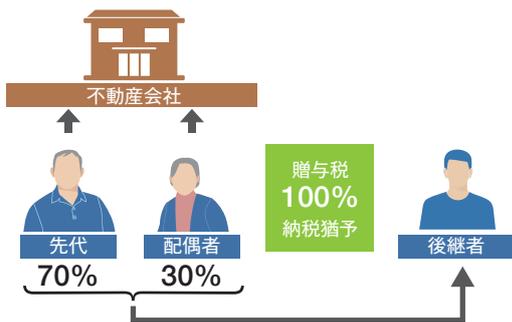
- (1) 会社の代表権を有していたこと
- (2) 贈与の直前において、贈与者および贈与者と特別の関係がある者で総議決権数の50%超の議決権数を保有し、かつ後継者を除いたこれらの者の中で最も多くの議決権数を保有していたこと
- (3) 会社の代表権を有していないこと

上記の要件のうち(3)ですが、あくまで代表権を有していなければよいため、代表取締役は退任したとしても、取締役として残ることはできます。

また、先代の経営者以外の者が所有する株式を贈与したときにも、先代の経営者のあとに贈与するという要件を満たすだけで、全株式の贈与税を100%納税猶予できます。たとえば、不動産会社の総株式数のうち、70%を先代の経営者が所有し、残りの30%をその配偶者が所有しているとします。このとき、配偶者が所有している30%の株式を贈与したときにも、事業承継税制の特例措置が適用できるのです。

なお、後継者に一括して贈与した株式でなければ、納税猶予の対象とはなりません。

図表3 先代の経営者以外が所有する株式の贈与の場合も事業承継税制の特例措置は可



3 納税猶予を継続していくための要件

事業承継税制の特例措置を適用するための要件は簡単でした。ところが、納税猶予を継続していくための要件はそこまで簡単ではありません。後継者が株式を贈与されたときの贈与税の納税猶予の申告期限の翌日以後5年を経過する日までを「経営承継期間」と呼びます。その経営承継期間内とその経過後で、主な要件

は下記のとおりとなります。

図表4 納税猶予を継続するための要件

	経営承継期間内	経営承継期間経過後
納税猶予した非上場株式等の一部を譲渡等した	納税猶予打ち切り	譲渡した株式のみ納税猶予打ち切り
後継者が会社の代表権を有しなくなった		納税猶予は続行
会社が資産管理会社に該当した		納税猶予打ち切り

ここで、資産管理会社とは下記の要件に合致して、資産保有型会社と資産運用型会社の2種類のどちらかに該当した場合です。

図表5 2つの要件による資産管理会社の違い

■ 資産保有型会社
$\frac{\text{特定資産の帳簿価額の合計額}}{\text{資産の帳簿価額の総額}} \geq 70\%$
■ 資産運用型会社
$\frac{\text{特定資産の運用収入の合計額}}{\text{総収入金額}} \geq 75\%$

また、特定資産とは、現預金、有価証券（資産管理会社に該当する子会社株式を含む）、自社で使用していない不動産、ゴルフ会員権、保険料積立金などが該当します。そのため、不動産会社が投資用不動産を多数保有していると、「特定資産の帳簿価額の合計額」が大きくなり、資産保有型会社に該当する可能性があります。ここでのポイントは、特定資産に該当する不動産には、会社の本社ビルなどの事務所や工場として使用している不動産以外のものすべてとなるため、販売用不動産も含まれてしまうことです。とすれば、戸建て販売や転売目的の不動産会社は、資産保有型会社と判定されてしまうケースが多いと予想されます。

そして、投資用不動産からの賃貸収入は、「特定資産の運用収入の合計額」に含まれますので、やはり賃貸収入が大きくなれば、資産運用型会社に該当する可能性があります。ここでのポイントは利益ではなく、収入で判定することです。投資用不動産の利益率は低くても、賃貸収入は大きいこともあるはずですが、運用収入には、特定資産となる投資用不動産の売却価額も含まれるため、注意が必要です。

それでも、下記の3つの要件をすべて満たせば、事業実態があるとして資産管理会社に該当しないとみな

されます。

- (1) 常時使用する従業員等（後継者と同居する親族は除く）が5人以上であること
- (2) 事務所、店舗、工場等を所有または賃貸していること
- (3) 商品販売等（資産の貸付、サービスの提供を含む）を3年以上継続して行っていること

ということで、戸建て販売や転売目的の不動産会社が資産保有型会社の要件に該当したとしても、事業実態さえあれば、納税猶予を継続できることとなります。

なお、後継者が相続税の納税猶予を適用した場合にも、同様に資産管理会社に該当してはいけないという要件を満たし続ける必要があります。もし資産管理会社に該当すれば、相続税の納税猶予は打ち切られて本税と利子税を支払うこととなります。

4 具体的な事業承継の方法

実際に、不動産会社に事業承継税制を適用する事例を考えていきましょう。

まずは、事業承継税制の特例措置を適用することが大前提ですので、令和6年3月31日までに都道府県に計画書を提出します。

次に、取引先や従業員のことを考えれば、先代の経営者が存命のうちに、後継者に対して令和9年12月31日までに株式を一括贈与します。このとき、先代の経営者の配偶者が所有する株式もあれば、一緒に贈与するのがよいでしょう。株式はできるだけ分散させずに、後継者に集めることが鉄則です。また、贈与する直前に先代の経営者は代表取締役を辞任して、退職金を受け取ります。この退職金は会社の経費として計上されて純資産価額が減ることで、不動産会社の株式の評価も下がります。そして、後継者は贈与税を

100%納税猶予します。

そのあと、先代の経営者が亡くなると納税猶予されていた贈与税は免除され、その代わりに後継者は贈与されたときの株式の評価で相続したとみなされて、相続税を計算します。このとき、後継者は相続税を支払うか、100%納税猶予するかを選択することになります。贈与税に比べて、相続税はかなり低くなりますので、相続税を支払うことを選択してもよいでしょう。特に、贈与税の納税猶予は先代の経営者が亡くなるまで一定の要件を満たせばよいのですが、相続税の納税猶予は後継者が亡くなるまで、もしくはその子供（先代の経営者からみたら孫）に対象となっている株式を贈与するまでは、一定の要件を満たし続ける必要があります。

たとえば、後継者が株式を相続したときには、不動産会社の本社として使っているビルを保有していたとします。それから数十年後には本社機能を縮小するとともに移転して、本社ビルを貸し付けることになれば、特定資産が増えることで資産保有型会社に該当する可能性もあります。また、不動産の仲介会社が投資用不動産を保有していて、後継者が相続したときには、本業の売上に比べて賃貸収入の割合は低かったとします。それから数十年後には本業の売上が下がってしまい、それによって資産運用型会社に該当してしまうかもしれません。

そこで、相続税の納税猶予を適用するならば、資産管理会社に該当する原因となる不動産を先代の経営者の退職金として、現物で支給しておくこともお勧めです。先ほどの本社ビルを先代の経営者が退職金でもらって所有して、そのあと不動産会社に貸し付けて賃貸収入を受け取れば、退職後の安定収入にもなりますし、結果的に所得分散による節税効果もあります。

とはいえ、相続税の納税猶予を適用している時期は長いので、本当に適用すべきか、慎重に判断してください。

15分で
ワカル!

紙面を動画解説中!



スマホで
「サクッと」情報get

全宅保証
Web研修へGO



ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。
(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- ・なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F



全宅保証 研修

検索

「紙上研修」on the web





Hatofellow

2023年3月号

ハトマーク支援機構は、全国の宅建協会にご所属の会員の皆様の業務に役立つ商品やサービスをご紹介します。

提携企業数は39社! 日頃の業務にお役立てください。

ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介します。



売買の場面で

- 住宅ローン ▶P21
- 価格査定システム
- 物件パンフレット作成システム
- 建物状況調査
- 擁壁保証
- シロアリ検査&工事
- フラット35適合検査
- 地盤調査
- 土壌汚染コンサルティング ▶P20
- リフォーム工事
- 簡易改修工事
- リフォーム用住宅建材

賃貸・管理の場面で

- 家財保険
- 家賃保証
- コールセンター&駆付け代行
- 貸店舗物件
- テナント発掘
- ウォーターサーバー
- 引越し
- ホームセキュリティ
- インターネット回線
- アイリスオーヤマ家具家電
- 駐車場運営管理システム
- 太陽光発電システム
- みまもりサービス

業務効率化・経費削減に

- 携帯電話、スマホ ▶P20
- 物件バーチャルツアー作成
- ITサポート&セキュリティ ▶P20
- 物件掲載プラン ▶P22
- ホームページ作成支援
- キーボックス
- 事務用品全般
- 第三者事業承継支援
- がん保険、医療保険
- マイカー共済
- サーモインカメラ

全ての商品・サービスの詳細はハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。

ハトマーク支援機構

検索



(SOMPO リスクマネジメント株式会社)

土壌汚染 解決サービス

当社は環境省の指定調査機関（2003-3-2005）の許認可を持ち、お客さまが抱える土壌汚染問題を、‘早期に’ ‘安価に’ ‘合理的に’ 解決します。

そして、SOMPOグループとして、お客さまの追加となった汚染対策費用を補償する‘保険’の手配も可能です。

汚染の懸念のある土地

売買促進

売買成立へ



売りたいけど売れない...

安心して売却できた



汚染が怖くて買えない...

安心して購入できた



仲介が成立しない...

仲介成立!

お問い合わせ先



SOMPO リスクマネジメント
リスクソリューション開発部
TEL 03-3349-4320

<https://www.sompo-rc.co.jp/contact/form>



(株式会社建築資料研究社 日建学院)

宅建協会
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用できる通信サービス（携帯・タブレット）です。全国会員 10 万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。

- ✓ 大手キャリアで安心!
- ✓ 1 台から利用料金がお得!
- ✓ 仕事で使えるオプション無償!



ハト電話に乗り換えて
携帯電話料金
大幅削減!



詳しい内容はホームページをご覧ください!

ホームページの閲覧にはD・パスワードが必要となります。フリーコールまでお問合せ下さい。

ハト電話 810

検索

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

建築資料研究社 日建学院



0120-988-489

フリーコール 受付時間：平日 10 時～12 時・13 時～17 時

フラット35・50といえは 全宅住宅ローン

おかげさまで20周年をむかえました!!
住宅ローンのことならなんでも
ご相談ください!



全宅住宅ローンは、
宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を金融面から
サポートします。

- ① **最長50年の長期固定金利** (フラット50
利用の場合)
団信特約料が金利に含まれさらに便利に!
- ② **事前審査制度でスピーディー**
事前審査は、当日または翌営業日回答!
- ③ **建設費・購入額の100%融資**
建設費・購入額の100%融資・諸費用も借入可能
- ④ **つなぎ融資の充実**
土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可
- ⑤ **事務取次手数料のお支払い**
宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払!
- ⑥ **融資実行がますます便利に**
お客様のご希望日が最優先、
当社全営業日(毎月13日除く)が融資実行日に
- ⑦ **全宅フラット50**
令和4年4月1日より取扱開始

人と住まいをつなぎます。



全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 1階
<https://www.zentakuloan.co.jp>

TEL : 03-3252-1414
FAX : 03-3252-1415

関東財務局長(6) 第01431号
日本貸金業協会会員 第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業
協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 買取再販ローン「希望」

一括融資

好評取扱い中!



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル6階
<https://www.zentakufinance.co.jp>

TEL : 03-6206-0431
FAX : 03-3252-8288

貸金業者登録番号: 関東財務局長(6) 第01453号
宅建業免許番号: 東京都知事(4) 第87476号
日本貸金業協会会員 第003559号
(公社) 東京都宅地建物取引業協会会員
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会会員



※不動産ポータルが掲載する賃貸、マンション、戸建、土地の日本全国総計 2021年7月時点 (株) 東京商工リサーチ調べ

ハトマーク加盟店様限定！

ハトサポBB「マルチポータル機能※」・SUUMO賃貸 連動キャンペーン！

※ハトサポ BB 物件登録システムで登録した居住用物件について「SUUMO」等へ広告掲載指示ができる機能です。

5 枠 1,250 円

※税別価格

特典 1

SUUMO内会社間流通サイト (BtoB) のみへのご掲載が
最大 **1,000** 件まで
無料!!

特典 2

賃貸居住用の月額物件掲載料金が
5 枠 → 1,250 円
10 枠 → 2,500 円
20 枠 → 5,000 円

特典 3

通常 **20,000** 円の
SUUMO初期システム登録料が
無料!!

※連動未利用の場合は、20,000円が発生いたします。

キャンペーン適用条件 下記 3 条件を満たしている宅建協会会員様が上記キャンペーン特典を受けられます。

- ① 本キャンペーンはSUUMO未参画会社様のみ対象 (申込時点でSUUMO掲載がなく、過去 1 年間掲載がないこと)
- ② 以下の「利用できる会員事業所の地域」の方で、ハトサポ利用登録※がお済みの会員様
- ③ ハトサポBB「マルチポータル機能 (SUUMO賃貸)」の利用申込をいただき、本キャンペーン参画の旨お申し出いただいた場合のみ対象

利用できる
会員事業所の地域

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、山口県、愛媛県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

ハトサポ BB「マルチポータル機能 (SUUMO 賃貸)」は、
ハトサポ BB サイトからお申込みください！

詳細はこちら



TEL. **0120-302-102** (平日 10:00~12:00、13:15~17:30)

メール. **moushikomi_hatomark@waku-2.com**

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当

ハトサポ BB のご利用には、ハトサポの利用登録 (ハトサポ ID の取得とパスワードの設定) が必要です。
ハトサポの利用登録方法やハトサポ BB の内容に関しては、所属の宅建協会様へお問い合わせください。

不動産管理会社 必見

🧹 物件清掃

🏠 物件点検

📷 物件撮影

🚗 駐車場巡回

清掃・点検を クラウド発注で もっと安く・高品質に



料金表



日常巡回プラン
800円～/1棟



掃き清掃プラン
1,350円～/1棟



掃き拭き清掃プラン
1,900円～/1棟



駐車場点検
600円～/1ヶ所



電球切れチェック
200円～/1ヶ所



ゴミ置き場清掃
1,000円～/1棟

上記以外のお仕事でも対応可能です。まずはお気軽にご相談ください！

初期費用 **0円**
掲載料 **0円**

詳細は
こちら



※エリクラは現在、管理会社様向けにサービスを展開しております。
オーナー様との直接のご契約は承れない可能性が高いため、予めご了承ください。

エリクラ 巡回

検索

宅建企業年金基金に 加入しませんか?

全宅連を母体とする不動産に関わる
方々のための企業年金制度です。

- 福利厚生制度の充実
- 手厚い税制優遇措置
- 従業員の退職金準備
- 経営者自身の老後資産形成



宅建企業年金基金

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

FAX 03 (3865) 6361

TEL 03 (3865) 6321

ホームページ▶

宅建企業年金基金

検索

まずは、資料請求を! 下記にご記入のうえ、FAXください。

会社名		ご担当者名	
所在地	〒		
電話		FAX	