

耳
よ
り
情
報
誌お
金
の暮
ら
し
と

TFSグループ（税理士・会計士・社労士・行政書士）

〒160-0004 東京都新宿区四谷3-11 山一ビル5階
TEL:03-3225-6400 FAX:03-3225-6405
MAIL:info@tfsnavi.com

INDEX

- 1 相続税の課税割合、9%台に突入
- 2-3 相続税の対象となる生前贈与と改正
- 4-5 相続登記が義務化されます
- 6-7 賢い賃料交渉の進め方
- 8 加齢による難聴と予防策



TOPIC

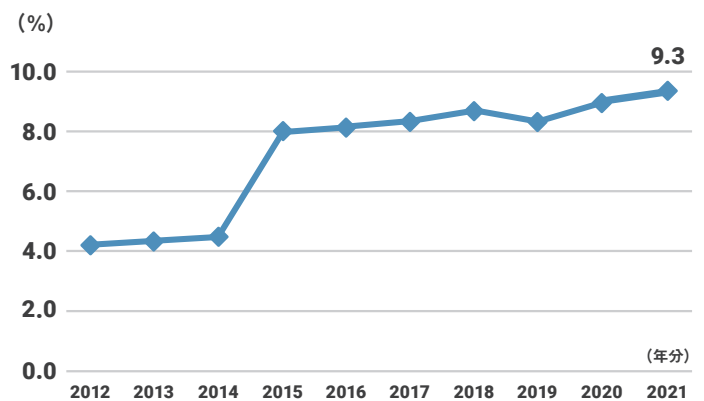
相続税の課税割合、9%台に突入

2013 年度税制改正により、2015 年から相続税の基礎控除額の引き下げなどが行われました。この影響で、それまで4%台で推移していた全国の相続税課税割合は、一気に8%台に上昇しました。2021 年分は9%を突破し、直近10 年で最高となっています。

相続税の納税者となる相続人の数も増加傾向にあり、2018 年には25 万人、2020 年には26 万人を超えました。さらに2021 年分では29 万人を超え、30 万人も目前という状況です。

今後も高齢化は進み、相続に関わる人は増えるものと思われます。

相続税の課税割合の推移(%)



国税庁「令和3 年分 相続税の申告実績の概要」より作成

参考資料：国税庁「令和3 年分 相続税の申告実績の概要」

https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzeicho/2022/sozoku_shinkoku/index.htm

／ 教えて！ ／ 相続の Q&A

今回のテーマ

相続税の対象となる
生前贈与と改正



Q1.

生前贈与した財産も相続税に影響するの？

相続税は故人（被相続人）の財産を相続した場合に課税されます。生前贈与のうち、亡くなる直前に贈与した財産は、相続財産の一部となります。これを、「生前贈与加算」といいます。

相続財産を減らすために急いで贈与しても、結局は相続税の対象になる…というわけです。

Q2.

どういう場合に生前贈与加算の対象になるの？

相続人等※が、被相続人の死亡前一定期間内に、被相続人から贈与を受けた財産のうち、暦年課税によるものが生前贈与加算の対象となります。この生前贈与加算の対象となる財産の価額を相続財産に加算して、相続税が課税されます。

生前贈与加算の対象となる「一定期間」とは、3 年（その相続に係る被相続人の死亡の日からさかのぼって 3 年前の日から死亡の日までの間）です。贈与税がかかっていたかどうかに関係なく、相続財産に加算されます。

ただし、この生前贈与加算は 2023 年度税制改正により改正されていますので、注意が必要です。

（※）相続人等：相続や遺贈により財産を取得した人を指します。

暦年課税って何？

暦年課税とは、その年の 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間にもらった（贈与を受けた）財産の合計額から、基礎控除額（110 万円）を差し引いた残額に対して、贈与税を計算する方式です。
毎年 110 万円までは非課税で贈与できることから、相続税対策として広く活用されています。

Q3.

改正で生前贈与加算はどう変わるの？

改正は、次の 2 点です。

① 相続財産に加算される贈与の期間を 4 年間延長

改正前：死亡前 3 年間



改正後：死亡前 7 年間

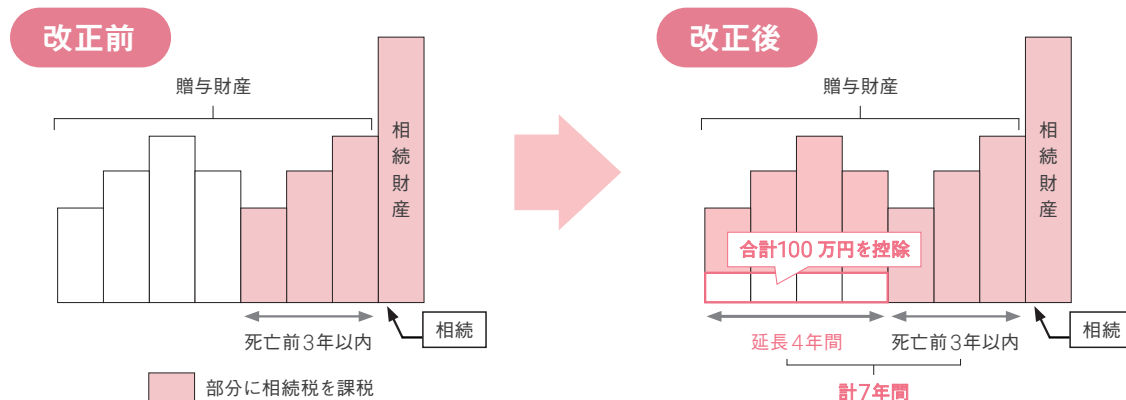
② 加算額の計算方法の変更

改正前：加算額 = 死亡前 3 年以内の贈与の価額の合計額



改正後：加算額 = 死亡前 3 年以内の贈与の価額の合計額
+ (延長する 4 年間の贈与の価額の合計額 - 100 万円)

死亡前 3 年以内の贈与については、これまでと同じ取扱いです。今回の改正は、延長された 4 年間の贈与のうち総額 100 万円までは相続財産に加算しない、というものになります。



Q4.

改正はいつから適用されるの？

今回の改正は、2024 年 1 月 1 日以後に受けた贈与について適用されます。

2023 年中に行われた贈与には改正前の制度が適用されますので、死亡前 3 年以内の贈与のみ、生前贈与加算の対象となります。

< 参考 >

国税庁「No.4161 贈与財産の加算と税額控除(暦年課税)」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4161.htm>

財務省「令和 5 年度税制改正の大綱」https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2023/05taikou_mokuji.htm



もしもの時の暮らしハウツー

『 今回のまなび 』 相続登記が義務化されます

日々の暮らしの中で、ふと直面する相続の問題。

相談者と、相続の専門家の会話から、対処方法についてご紹介します。



相談者

亡くなった父名義の土地があります。名義は変更しないとダメですか？



専門家

それは対応が必要ですね。相続登記は、法改正で義務化されました。改正法は2024年4月1日から施行されますが、これにより、原則として相続登記は、相続や遺贈で不動産の所有権を取得した相続人の義務※となります。相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請を済ませなければなりません。

※遺贈により不動産を取得した者が相続人ではない場合には、義務の対象から外れます。



相談者

父が亡くなったのは数年前ですが、改正は影響しますか？



専門家

はい。施行日(2024年4月1日)より前に相続が開始している場合も、同様に相続登記の義務の対象となります。
この場合の申請期限は、2024年4月1日から3年です。



相談者

なるほど。父の土地も2027年3月末までに相続登記が必要、ということですね。
しなかった場合、どうなるのでしょうか。



専門家

正当な理由なく義務に違反した場合は、10 万円以下の過料の対象となりますのでご注意ください。

「正当な理由」にあたるかどうかは登記官の判断となりますが、「相続登記をするには困難な状況であった」と認められる必要があります。

例えば次の場合が考えられます。

正当な理由の例

- 相続登記を放置したために相続人が極めて多数となってしまう、戸籍謄本などの必要な資料の収集や他の相続人の把握に膨大な時間がかかってしまう場合
- 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている場合
- 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合



相談者

期限までに誰が相続するのか決まらなかったら、どうなるのですか？



専門家

遺産分割協議がまとまらず、どの相続人がどの不動産を取得すべきか決まらない場合は、ひとまず相続登記の義務履行期間内に、法定相続分に従って相続登記の申請をお済ませください。

遺産分割の成立後に、改めて遺産分割の内容に沿って相続登記し直すことになります。この期限は、遺産分割の成立から3 年以内です。

もしくは、「相続人申告登記」を使うという方法もありますね。



相談者

相続人申告登記？ それはどういう制度ですか？



専門家

新たに創設される制度で、「この不動産の相続が開始しました。私がその相続人です。」という旨を申告する制度です。名義は変わらず、暫定的な対応にはなりますが、相続登記の義務履行期間内にこの登記を申告すると、義務を履行したことになります。

この場合も、遺産分割が成立してから3 年以内に、改めて遺産分割の内容に沿って相続登記をすることになります。

いずれにせよ、長らく故人の名義のままにしておくのは好ましくありません。これを機に相続人の皆さまで話し合い、しかるべき手続きをお済ませいただくとよいでしょう。

事例で  ひもとく

相続レポート

The theme for report etc.

賢い賃料交渉の進め方

相続には、あれこれ難しそうな用語や仕組みが多く、
不安に思う方も多いのではないのでしょうか？
ここでは事例を通して、メリットや留意点をポイントをおさえて解説します。

Case 02. Bさんの場合

親が亡くなり、貸し店舗を相続しました。

賃料が周辺の水準と比較して低いようですので、テナント（借主）

に賃料の増額を打診してみようかと思っています。

ただし、増額交渉はトラブルになることが多いと聞いていますので、

慎重に進めたいところです。

まず、賃料の増額交渉ができるかどうか検討したいと思います。

実際には、どのような場合に増額交渉ができるのでしょうか？

円滑に進めるための手順も教えてください。

さっそく、この事例のポイントを解説します！ 

 POINT-01

賃料の増額交渉ができる場合とは

次のいずれかの理由に該当するとき、将来に向かって賃料の増減を請求することができます。ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合は、賃料の増額交渉はできません。また、借主との合意がなければ、賃料は改定できません。

- 土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増減があるとき
- 土地もしくは建物価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動があるとき
- 近傍同種の建物の賃料に比較して不相当となったとき

 POINT-02

賃料の増額交渉の進め方

増額交渉は、次の順序で進めていくことになります。

STEP1 契約時の状況の把握

契約時点で賃料が周辺相場より安く設定されていた場合は、現在の周辺相場までの増額は困難と考えられます。

STEP2 周辺賃料相場等の変動の調査

周辺の賃料相場だけでなく、固定資産税や建物の火災保険料などの負担額が増加していないか、あわせて調べることをおすすめします。不動産鑑定士に依頼すると、適正な賃料が算定できます。

STEP3 賃料増額の意味表示

STEP1・STEP2 を通じて「現在の賃料が安い」と判断できたら、借主に賃料増額の請求を通知します。後のトラブルを防止するために、配達証明付きの内容証明郵便がよいでしょう。

STEP4 借主との交渉

借主が賃料の増額を承諾すれば、合意書等の書面を取り交し、手続きは終了します。

借主との協議が調わない場合は、以下の手続きをとることができます。

STEP5 賃料増額の調停の申立

裁判所に訴えを提起する前に、まずは民事調停の申立をします。この段階では調停委員会が和解提案を行うなど、自主的な解決を目指します。

STEP6 賃料増額の訴えの提起

STEP5 の調停で解決できなかった場合は、裁判所に訴えを提起し、審判を仰ぎます。

賃料の増額交渉はトラブルが発生しやすく、不動産鑑定士や弁護士など、専門家の助けを借りる場面も出てきます。専門家への報酬額は少なくありませんので、増額請求する賃料との兼ね合い（費用対効果）を考慮した上で、慎重に進めてください。

現代の多様なライフスタイルに寄り添う

みんなの + 健康カルテ

今回のテーマ

加齢による難聴と予防策

耳が遠くなってきた？ と感じたら

年齢とともに、周波数の高い音域が聞こえにくくなります。加齢性難聴と呼ばれ、内耳の有毛細胞が壊れることにより起こる症状です。40～50代で始まり、多くは70～80代で自覚します。本人よりも家族が先に気がつくこともあります。あれ？と思ったら、早めに耳鼻科を受診するようにしましょう。

聞こえにくくなるとコミュニケーションが上手いかず、行動も億劫になります。生き生きと快適に過ごすためにも、日頃から耳の健康にお気をつけください。



これって加齢性難聴かも！？

チェックリスト

- ☐ 聞き返すことが多い
- ☐ テレビの音を大きくしている
- ☐ 家電の音に気づかないことがある
- ☐ 家に閉じこもるようになった
- ☐ 物忘れが増えた（認知症に伴う加齢性難聴の疑い）

『これがポイント！暮らしの処方箋』

加齢性難聴の進行を防ぐために、耳に優しい生活習慣を心がけましょう。

イヤホンを使わない



テレビやラジオは適正な音量で



運動習慣で血流を促進



塩分・コレステロールの摂りすぎに注意

