

R.F.C.M Heartful Report

リスク・ファイナンシャル・カウンセリング・マネジメントのハートフル・レポート==2018年4月号

◆自宅の土地評価額80%減の特例 税制改正で適用要件が厳しく

【相続家なき子】とは…配偶者がなく、相続人と同居していなかった被相続人の宅地を「持ち家に住んでいなかった相続人(相続人本人だけでなくその配偶者の持ち家にも住んでいないこと。持ち家に住んでいない期間は被相続人が亡くなる前3年間を超えること)」が相続した場合に、330m²まで80%の評価減をするという特例です。私は、独居老人家なき子と呼んでいます。

(独居でなくても要件満たす場合もある)

従来の税制では…

「相続税負担自宅を売らざるを得ない」こうした事態を防ぐため、相続税評価で自宅の土地が1億とされた場合でも配偶者が相続した場合、80%減の2000万円が課税財産になる特例である

この場合、子供が故人と生前に同居していれば配偶者同様に特例を受けることができるのですが、転勤などやむを得ず別居している場合にも「家なき子」という特例扱いをしてきた。

しかしながら、特例を受けるため、自宅を子供に贈与したり、親に自宅を買ってもらったりするなど作的に特例適用を受ける「家なき子」が目立ち、本来の目的から逸脱したものになってきたのが税制改正の理由といわれている。

こうした節税対策防止のため相続前3年間、自己か配偶者、3親等以内の親族、特別な関係法人が所有する家屋、自分が過去に所有した家屋に住んでいない「家なき子」に限定された。

相続の税金で何千万円となる大きな特例であり、3年前から相続の準備を進めていた人にとっては、4月からの最新の税制改正に注意したいところである。

税制改正で作的「相続・家なき子」は厳しく!

◆税務署に対しての立証の説明材料

親の持ち家に住んでいた場合も、特例は使えない。特例による節税効果が数千万円になるからと親と同居をすることも考えられるが、家族を伴わずに自分だけ同居するような場合は、その実態を見ると言われている税務署に対して、どのようにそれを立証すればいいのだろう。

それは、家族と住んでいた住居と親の家の、電気料金、ガス料金、水道料金などの公共料金の日々の支払明細書等によって、相続から10ヶ月間、本当に親の家に住んでいたのかを、立証すること難しい。

電気は灯っぱなし、水道は出しっぱなしでいても、ガスだけは点けたままにしておくことは無理だろう。

我が家は『オール電化』だから、ガス料金の支払い明細書はありません…。などと、訳の分からぬ説明をする人もいるかも知れませんね。

ホロニックス資産形成塾のご案内



当社では、28年間にわたって『暮らしと経営』のリスクカウンセラーとして、多くのご相談をいたしました。近年の超高齢化社会を背景にした認知症の脅威とマイナーバー制度の背景に潜んでいる事業承継と相続対策のリスクに取り組むべく【資産形成塾】を開講いたしました。永年に亘る、国税庁で特別調査官としての実践体験から観た多くの争族失敗事例から、税制改正に備えた相続対策を支援する、きめ細かい対応を目指してまいります。

主幹講師 富永 徹也 氏

□一般社団法人 相続アドバイス俱楽部 主宰
□JICA一般社団法人 相続診断協会パートナー
昭和45年-広島国税庁入局 平成16年-中京税務署・副所長 平成17年-大阪国税不服審判所副審判官 平成19年-大津税務署特別国税調査官 平成22年-堺税務署特別国税調査官 平成24年-退官 平成25年-富永てつ也税理士事務所設立 平成26年-一般社団法人相続アドバイス俱楽部設立。 特別国税調査官としての実践を踏まえ、相続の現場から見える問題点をわかりやすく解説。特に相続専門家として資産家を守る「笑顔相続」の普及に努められています。



【言葉】
「花言葉」とは開花する花の花言葉を意味する。また、花言葉は花の名前や花の色、花の香りなどを元にした言葉である。花言葉には、恋愛や結婚、誕生日などの季節や場所によって異なるものがある。花言葉は、花の名前や花の色、花の香りなどを元にした言葉である。花言葉には、恋愛や結婚、誕生日などの季節や場所によって異なるものがある。

ちよつと歳時記

「長い間、お取引のない預金はありませんか？」
今年1月に銀行へ行った際、こんなポスターを目りました。

2018年1月から「休眠預貯金等活用法」が施行され、「休眠口座」は民間公益活動を促進する資金として活用されることになったのをご存知でしょうか？

2018年1月休眠預貯金等活用法が施行されました

「休眠預貯金等活用法」とは誰も使わないお金で今まで銀行の利益とみなされていたのですが、これは元々国民のお金ですから子どもの貧困対策や若者支援、福祉、地域活性化などで使うことで国民に還元しようという考え方に基づいた法律です。

「休眠口座」とはお金の取引をしていない個人の銀行預金口座のことです。

銀行は10年、ゆうちょ銀行は5年以上経過し、本人と連絡が取れない口座が「休眠口座」となります。

1万円以下の金額だと本人への通知なしで自動的に休眠口座にされてしまうので、その総額は日本全国で総額800億円～1000億円が該当すると言われています。

もし「休眠口座」とみなされても口座を持っている本人の権利がなくなるわけではありませんので、名前や住所が変わっている場合は公的書類が必要なケースもありますが通帳と印鑑を窓口を持っていくといつでも払い戻しや解約が可能です。

銀行の利益ではなく、世のため人のために休眠口座を資金として活用する考え方は賛同できるとして、無駄を省く前に国民のお金に目を付けた政府のやり方がよろしくない等の意見もありますが、日本全体で毎年約800億円～1000億円が休眠口座になっている実態を考えると私はその規模の大きさにまず驚きました。

休眠口座になってしまうケースとして考えられるのは、

預貯金の休眠口座について考える

ファイナンシャル・プランナー
山口 晶子

- ★子どもの頃に初めて作った口座
 - ★就職先から給与振込の銀行を指定されたけれど、転職後に別の銀行を指定され使わなくなった口座
 - ★結婚前に持っていた口座で改姓手続きをしていない口座
 - ★引っ越し後住所変更をしていない口座
 - ★亡くなった方の口座
- 等ですね。
該当しそうなケースが多く決して他人ごとではありません。

超高齢化社会の今、これから特に多くなりそうなのは「亡くなった方の口座」ではないでしょうか。

あまり考えたくないのですが、今、もしも自分やご家族が亡くなったら家族はどの銀行を使っているか、いくつ口座を持っているか、銀行印はどれなのか、ご存知でしょうか？

自分の休眠口座預金を世のため人のために使っていただくことはもちろん素晴らしいのですが、休眠口座になる前に自分や家族のために使いたいですよね？

- ◆使っていない口座はすぐに解約をしましょう。
- ◆長く置いてあるまとまったお金は運用に回すことを検討しましょう。
- ◆お孫さんやお子様がいる方は非課税で教育資金を贈与する制度を検討しましょう。

まずはこうしたお金の使い方を工夫された方が有利かと存じます。

休眠口座預貯金等活用法からますます個人のお金の管理能力が問われてくる時代になってきたことを感じています。



【山口 晶子さん・プロフィール】

ファイナンシャル・プランナー
日本FP協会会員 AFP
家計診断、保険相談、年金相談等の個別相談を主な活動とするセミナーでの講師も務める

国土交通省は3月27日発表した2018年の東京都内の公示地価（1月1日時点、全国平均）は前年比で3.4%上がった。上昇は5年連続で上昇率は前年比0.6ポイント拡大した。

昨年までは上位7地点まで銀座であったが、今年は上位8地点が渋谷で、トップ10地点は10%台と高い伸びだ。

数年前からの渋谷は、今まさに建築ラッシュだ。地上18階建ての複合ビル、すでに建てられて

気になる数字……3.4% 2018年の東京都内の公示地価の前年比

る渋谷ヒカリエ、渋谷キャスト、再開業する東急プラザ渋谷、19年には高さ230mの超高層ビル渋谷スクランブルスクエア東棟が駅の真上に、27年にはスクランブルスクエア中央棟と西棟が…、と100年に一度と言うにふさわしい規模の開発だ。



再開発によりオフィス、商業施設、住宅が完成し、人々の動線が大きく変化をしてくる。

都市開発に併せて交通インフラが整備され、コミュニティー施設が新たな文化を生み出し、それぞれ文化が日本の地方都市に向けて発信を始める。

昨年、都心の銀座に完成したのが「ギンザ6」でしたが、この商業施設が出来たことによって開業効果は今もなお、インバウンドなど活発な動きが見られている。

中古住宅のご購入で不安なことは?

なるほど納得…不動産!!……No.053

株式会社ありがとう・不動産

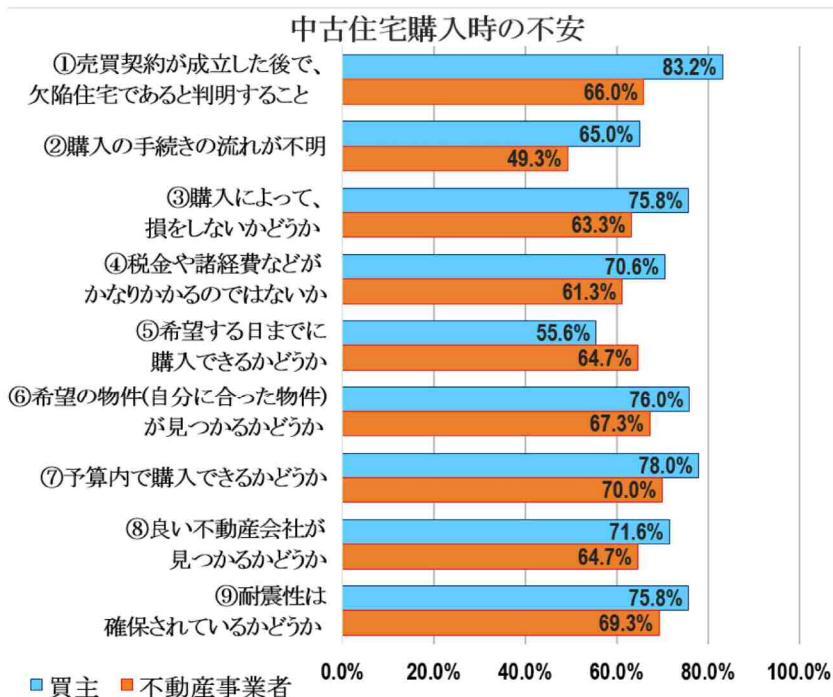
インスペクション(建物状況調査)に関する意識調査結果が公開(https://www.zenjyu-hin.or.jp/activity/investigation_02.htm)されましたので、ご紹介したいと思います。このアンケートでは、中古住宅の購入者とそれを仲介する不動産事業者の両方が対象になり、購入者には、中古住宅を買うにあたっての不安要素を訊ね、不動産事業者には購入者がどのような点を不安に感じていると思うかを訊ねています。回答の選択肢は、『(A)かなり不安だと思う』『(B)やや不安だと思う』『(C)あまり不安ではないと思う』『(D)全く不安ではないと思う』で、グラフに含まれるのは、(A)または(B)の回答です。この調査の場合、買主の数字と不動産事業者の数字を比べて差が大きければ、不動産事業者の認識不足と考えられます。グラフではその差が大きい順に並べました。

数字の差が大きくなった質問(カッコ内はその差)は、①売買契約が成立した後で、欠陥住宅であると判

明すること(17.2%)、②購入の手続きの流れが不明(15.7%)、③購入によって、損をしないかどうか(12.5%)という順序になりました。

この①売買契約が成立した後で、欠陥住宅であると判明する不安について、買主と不動産事業者で差が大きくなった理由は、不動産事業者がお客様を理解していない点を別として、大きくふたつあると思います。ひとつめは、不動産事業者の立場としては、実物を目の前にして取引をする中古物件のほうに安心感を感じているということです。過去の耐震構造計算や杭打ちデータを偽造した事件においても、発覚まで時間がかかりました。中古物件の場合、不動産事業者は、何かしら問題があれば買主にお知らせする義務があり注意を払っていますが、一定の時間が経過してなお認識できない大きな問題は限られていると考えています。ふたつめは、欠陥がないか調べる方法や欠陥があった場合の備えに関する知識があるからだと思われます。まず欠陥がないか調べるには、専門家によるインスペク

ション(建物状況調査)を実施することができます。インスペクションは、売主や仲介不動産事業者とは関係のない第三者が住宅を傷つけることなく調べられる範囲で実施する家の健康診断のようなものです。詳細な検査が必要だとか、経過を観察したほうがよいとか、健康診断と似たような調査結果を得られます。また場合によっては、重大な欠陥が見つかったときのための中古住宅向けの保険に入ることも可能です。さらに、売主との調整によりますが、引き渡し後1年といった商習慣を超えた期間の保証を売買契約に明記することも可能です。実際に中古住宅をご購入されるときは、「住みだして半年後に雨漏りしたら、どうなりますか?」など具体的な疑問をぶつけてみてください。一生に何度も決断をなさるお客様の不安を忘れない大切な不動産事業者の社員も、ご不安に気づき、可能な選択肢をご提示できると思います。



気になる!コトバのあれこれ 使いこなせなくても支障はないかも

『使いこなせたら一人前 社会人日本語』
山本 晴男／クロスメディア・パブリッシング

この本は、社会人ならではのことばを広く浅く紹介しています。ここでは、ビジネスの場以外ではありません。使われない話しことばを取りあげてみたいと思います。

まず『出禁(できん)』。得意先を持つ身で、これほど怖いことばはありません。出入りを禁止されることです。とくに何らかの理由で得意先を怒らせてしまい、その会社の敷居をまたげなくなることです。

次に出張のときなどの『あごあし』。あごは食事代、

あしは交通費のこととあります。「先方があごあし持ってくれてね」と言えば、費用を負担してくれたという意味になります。

最後は『けいつね』。計上などの同音異義語があるため、経常利益を『けいつねりえき』と言います。これに限らず、意味をはっきりさせるための言い換え表現は、頻繁に使うようになるまでは呪嗟に漢字に置き換えられず、とまどうのではありません。

タイプの異なることばを選びましたが、これらのことばをお使いでしょうか。働き方が変わって、口頭での情報交換が減ると、こういったことばも使われなくなるかもしれません。



●『社会総合大学』卒業の高齢者の想いに添う

先日、トップセールスで評価されている生命保険会社の営業の方のご紹介で、今も現役で児童の社会福祉活動を続けておられる神奈川県に在住の85歳のご婦人にお会いし、不動産に関わる相続のご相談をお受けすることになりました。

そのご婦人は、太平洋戦争の終戦を厳寒の大陸で迎え、73年前のその日の出来事や、その後に『引き揚げ者』として日本の故郷の村に辿り着いてからの、決して平穡ではなかった自身と姉妹の絆を切々と語って下さいました。

お話しの中には、「もしもその出来事が私の身に起きたなら恐らく耐えられなかっただろう…」と感じられることばかり。

病身の姉への気遣いや、心配でならない障がいのある我が子に対する親としてやるべき事についても、あれこれと思いを巡らせ、かたときも気を緩めることもなく精神的に張り詰めているご様子。

苦境を乗り越え生きることへの執念と、ほとばしり出る智慧には、感嘆するばかりがありました。

ご婦人のこれまでのご苦労をねぎらう言葉を探していたら、わたしは**社会総合大学**で勉強させて貰ってきたからこれまで生きて来られたんだ…と、笑顔でサラッとお話していました。

ご婦人のお話は人間味が深く理路整然として手順を踏んで物事に取り組んでいらした83年間の人生は、正に社会に学んでこられた体験こそ、社会総合大学と言われた所以なのだと受け止めました。

●しかし…法は無情だ。法の不知は許さずの悔しさ

ご婦人の姉妹のひとりが、最近亡くなられたことで、思いがけなく相続が発生したのです。

当初、私が聞いていたのは7人兄弟のひとりが亡くなり相続が発生した。大陸から引き揚げてきた7人以外の相続人の話は全く話に出なかった。

第19回 ホロニックス資産形成塾

おもしろ税ミナール

相続チェックシートで抱えている問題がわかる!
最新の税に関するニュースを解説!

必殺!あなたの相続の悩み晴らします!シリーズ第4弾!

さらば遺産争族!家族で解決しよう!!
遺言・家族信託の上手な活用事例!!

一般社団法人相続アドバンスト俱楽部 主宰
JICA一般社団法人 相続診断協会パートナー

講師 富永徹也氏



◇発行者 株式会社 ホロニックス総研

◇責任者 代表取締役・リスクカウンセラー 細野孟士

◇連絡先 〒113-0033 東京都文京区本郷4-25-8

TEL.03-5684-0021 FAX.03-5684-0031

<http://www.holronics.gr.jp>

【ホロニック】

(英: Holonic) 全体(ホロス)と個(オン)の合成語。

すなわち組織と個人が有機的に結びつき全体も個人も生かすような形態を言う。生物は個々の組織が自主的に活動すると同時に独自の機能を發揮する一方でそうした個が調和して全体を構成する (小学館「カタカナ語の事典」より)

リスク・カウンセラーコメント
- 167 -

ご婦人は、現在生存している相続人は4人だとうが、念のため戸籍謄本をご持参いただくようお伝えして、弁護士事務所にてお会いする事となりました。

預貯金と不動産を相続する為「相続人関係図」と「遺産分割協議書」が必要になるので、真正なる相続人を調査するにはすべての相続人を確定し全員の同意がなければなりません。

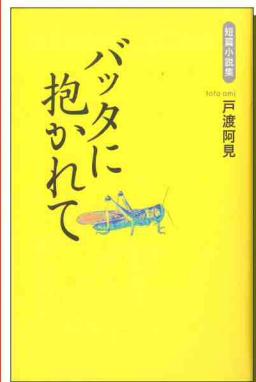
ご婦人は7人の内の病身の兄弟に遺された財産が相続されるようになれば良いと考えていたのですが、現実は、引き上げてから今日まで、助け合ってきた7人以外にも異母兄弟が8人も存在することが分かり、弁護士から説明を受けたご婦人の表情が厳しというか、悲しいというか…、一度も会ったこともない異母兄弟の親戚達にも財産が渡ってしまうことは、ご婦人には無情な宣告となつたようだった。

もしかしたら…、未開封の自筆証書による遺言書が存在するかも知れない…、果たしてご婦人が期待するような内容なのだろうか…。ご婦人は、自分の子供たちにはこのような事態になることだけは避けたいと、ポツリと言葉にしていた。

(リスク・カウンセラー 細野孟士)



バッタに抱かれて 著/戸渡阿見 たちばな出版



「説教臭いことを言う著者だ」と思った方、特に立ち読みしている方に警告します。この著者の作品は、序文と違って、最初から最後まで、面白くて楽しいのです。第一弾の『蜥蜴』と言う短編小説でも、序文の高度で格調高い論評と、本文の軽薄さとのギャップが、最も面白かったという方がたくさんいたのです。だから、本文に行き着くまで諦めず、他の本に浮気することなく立ち読みを続けて下さい。(本書、序文より抜粋)

◆日 時: 平成30年5月18日(金曜日)
◇14:00~16:00

◆会 場: 文京区民センター 3階 3-C会議室
(文京区本郷4-15-14)

◆参加費: 無料

無料「個別」相談会も開催しております。
個別相談をご希望の方は、事前にお申し込み下さい。
当社のカウンセリングサロンにて、ご相談をお受けいたします。

(事前申し込み制)

おかげさまで30周年

◇発行者 株式会社ありがとう・不動産

◇連絡先 〒113-0033 東京都文京区本郷4-25-8 7階

TEL.03-5684-1039 FAX.03-5684-0031

info@arigatou-mail.com

<http://www.mrdgold.com/arigatou>