

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

# 相続とお金の 情報マガジン


9

2023

## TOPICS


### P2 資産安心コラム

相続税の還付が  
発生するケースと  
還付にかかる手続きを解説



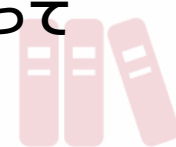
### P3 暮らしとお金の教養講座

老後の住まいについて考えよう  
終の棲家は持ち家  
それとも賃貸?



### P4 相続・贈与の基礎知識

不動産の相続にあたって  
遺産分割方法と  
生前の相続対策



## 数字で見る相続

2年連続で  
路線価上昇  
前年比1.5%プラス



国税庁から相続税や贈与税の算定基準となる路線価が7月3日に公表され、令和5年分全国平均は前年比1.5%プラスとなり2年連続で上昇、また上昇率も1ポイント拡大しました。都道府県別の平均では、上昇したのは25の都道府県で前年より5つ増え、下落したのは20県で前年より7つ減り、下落幅も縮小しています。これは、コロナ禍の影響からの回復傾向によるものと見られています。

また、大きく上昇した都市としては福岡県久留米市の西鉄久留米駅前通り(19.1%上昇)で、福岡県全体も商業地の活発化で4.5%の上昇と、再開発が進む北海道の6.8%に次ぐ上昇率となりました。新型コロナに伴う行動制限や入国制限の緩和により、商業地や観光地は堅調に回復しています。一方、再開発の進展などにより回復基調に地域差も生じています。今後の動向に注目してきましょう。

# 相続税の還付が発生するケースと 還付にかかる手続きを解説

相続税を納めたあと、本来の支払うべき額よりも多く納めていることに気づくことがあります。このような場合は、『相続税の更正の請求』によって、納め過ぎた相続税を還付してもらうことができます。今回は、相続税の更正の請求について解説します。

## 相続税の更正の請求とは？ 納め過ぎた相続税は還付される

相続税の申告書を提出した後に、計算や評価の誤りなどで、課税価格や税額が過大であったことに気づき、税金の還付を受けたい場合は、正しい相続税額に減額更正することができます。その減額更正を求める手続きを『相続税の更正の請求』といいます。相続税の更正の請求には期限があり、原則として相続税の申告期限（被相続人が亡くなったことを知った日の翌日から10か月以内）から5年以内（後発的理由などにより更正の請求を行う場合には、それらの事実が生じた日の翌日から4か月以内）に手続きを行う必要があります。

相続税の更正の請求を行うことで、相続税の還付が考えられる主なケースには、①未分割で申告した後に財産を分割した場合、②未分割の財産が分割されたことにより軽減措置や特例を適用する場合、③認知、廃除の取消しなどによる相続人の異動があった場合、④遺留分侵害額請求に基づき遺留分侵害額を返還した場合、⑤遺贈に係る遺言書が発見されたり、遺贈の放棄があった場合などがあります。①と②では、相続税の申告期限内に遺産分割協議がまとまらない場合に、未分割の状態法定相続分で相続したことにして仮に申告をすることがあります。その後に財産の分割がまとまったときに改めて申告をします。そして、申告期限から3年以内に未分割の財産が分割された場合には、『配偶者の税額軽減措置』や『小規模宅地等の特例』などが利用できるようになります。また、③では法定相続人の人数が増えることになり、④と⑤では相続財産が減少することになるため、そのことによって申告した相続税額より本来納めるべき税額が少なくなることがあります。

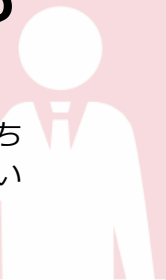
## 相続税の更正の請求の流れ 認められなければ不服申立できる

相続税の更正の請求の流れは次のとおりです。まず、相続税の更正の請求書を、更正の請求の理由の基礎となる事実を証明する書類（遺産分割協議書や遺言書など）を添付し、納税地を所轄する税務署へ提出します。その後、税務署で審査が行われ、更正の請求が認められた場合は『相続税の更正通知書』が送付され、続いて『国税還付金振込通知書』が送付されてきます。その後に還付金が指定の金融機関の口座に振り込まれます。税務署で更正の請求が認められなかった場合は、『更正の請求に対してその請求をすべき理由がない旨の通知書』が送付されます。この結果に納得できないときは、その通知を受けた日の翌日から3か月以内に、処分を行った税務署長に対して再調査の請求をするか、国税不服審判所長に対する審査請求をするかのいずれかを行うことができます。

相続税の払い過ぎが起きる理由は、まず、相続税の仕組みが複雑になっていることが挙げられます。特に不動産などの相続財産の評価はむずかしく、同じ土地であっても人によって評価額が異なる数字となることは珍しくありません。また、相続税にはさまざまな特例があり、特例の要件を充足していてもそのことを看過して申告してしまうことがあります。さらに、相続税関連の税制改正は毎年のように改正され、相続税の計算に影響が及ぶことがあるため、誤って申告する可能性があります。そのため常に最新の法律を把握しておく必要があります。相続税の計算は複雑です。少しでも不安なことや、疑問点がある場合は、相続税の手続きに精通している実務経験の豊富な税理士に相談することをおすすめします。

## 老後の住まいについて考えよう 終の棲家は持ち家それとも賃貸？

総務省統計局の家計を主に支える者の年齢階級別の持ち家率の調査では、60歳以上の持ち家世帯比率が約80%という状況であり、持ち家の今後について頭を悩ませる人も増えています。今回は住まいの終活について考えてみましょう。



### 第三者に売る？ 貸す？ 持ち家について考える住まいの終活

人生の終わりを見据えて行う終活において、自分の老後の住まいについて考えることも必要です。しかし、それだけではなく財産の一つという意味からも、持ち家（以下、「自宅」）をどうするかを早めに決めておくことが重要です。なぜなら『住まいの終活』は、遺産相続にも影響するからです。そこで、住まいの終活の具体例を説明します。

住まいの終活には、老後資金の調達、相続税対策などの状況に応じて、「自宅に住み続けて、亡くなったら家族が相続する」「家族に生前贈与する」「自宅を売却して現金化する」「リースバックする」などの選択肢があり、それぞれにメリットとデメリットがあります。

まず、自宅に住み続けて、亡くなったら家族が相続する方法は、愛着のある自宅で暮らしたい、亡くなった後に自宅に住む家族がいる、老後の資金の蓄えがある、相続税対策を考えているなどの場合に適しています。この方法では、住み慣れた環境で老後を過ごすことができ、亡くなった後は家族が自宅を相続することで小規模宅地等の特例を受けることができれば相続税を節税することもできます。ただし、亡くなった後に、相続人の中で自宅の相続をめぐるトラブルが起きやすいというリスクがあります。



### 自宅を手放す場合の選択肢は 生前贈与、売却、リースバック

相続トラブルを避けたいのであれば、自宅を生前贈与する方法があり、自宅を引き継がせたい家族がいる、老後資金に心配がないなどの場合に適しています。ただし、生前贈与によって、継承させたい人に自宅を譲ることはできませんが、通常は自分の新たな住まいを確保する必要があり、家賃などの支払いも発生する可能性があることに注意が必要です。また、受贈者に相続税よりも多額の贈与税が課されることもあります。

一方、老後資金の調達が必要ならば、自宅を売却する方法があります。自分の死後、自宅に住む家族がいない、自宅を残すと相続で揉める可能性がある場合に適しています。この方法では、売却資金を老後資金に充てることができます。ただしその場合、賃貸住宅などに住み替えて、新しい生活環境で暮らす必要があり、年齢や収入などの入居条件などで自宅売却後の住まいの確保がむずかしい場合もあります。

そこで、老後資金の調達が必要な場合に便利なのが、『リースバック』です。リースバックとは、自宅は売却するものの、同時に買主と賃貸借契約を締結して賃借人となる方法で、老後資金を調達しながらも住み慣れた家で暮らすことができます。その反面、売却金額が相場以下になることが多く、売却以降は家賃を支払わなければなりませんし、契約によっては期限が定められている場合もあり、将来は家賃改定のリスクも想定されます。

終活においては、安心した老後の暮らしや円滑な相続のために、自宅をどうするかの道筋をつけておくことが大切です。まずは自分が亡くなった後の自宅の扱いについて考えてみましょう。

# 不動産の相続にあたって 遺産分割方法と生前の相続対策

相続財産に不動産があった場合は、お金のように単純に法定相続分に従って分け合うことがむずかしいため、遺産分割協議でトラブルに発展することがあります。今回は、不動産を遺産分割する方法とその注意点、生前にできる相続対策などについて説明します。

### 不動産は遺産分割できる？ 遺産分割する方法と注意点

不動産の遺産分割には色々な方法がありますが、それぞれ注意が必要です。『現物分割』は、不動産などの財産をそのまま相続する方法です。土地は分筆して別々の不動産として相続できますが、建物は分筆できません。不動産を分筆せずに複数の相続人で共同所有する『共有』もあります。この場合、各人は持分を取得しますが、共有物は共有者で管理や変更する必要があり、各人で自由に不動産の変更や処分はできません。『代償分割』は、特定の相続人が不動産を取得する代わりに、他の相続人に金銭などを払う方法で、不動産の評価や資金が必要です。『換価分割』は、不動産を売却し、金銭にして分割する方法で、売買に伴うリスクや費用が発生します。

相続人の間で遺産分割協議が成立しなければ、家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てできますが、審判に移行すると裁判所が分割方法を決定します。

### 遺産分割協議の対策として 生前贈与も視野に入れましょう

不動産の遺産分割協議は紛糾するケースも珍しくないため、生前に対策を講じることも大切です。その対策の一つとして、不動産を生前贈与する方法があります。生前贈与では、相続トラブルを回避するだけでなく、不動産を継承させたい人に確実に譲ることができ、さらには『贈与税の配偶者控除』などの特別控除を利用することができれば、贈与税の節税にもつながります。

ただし、贈与により不動産の所有権が移転した場合、取得者（受贈者）には不動産取得税が課税されますが、相続の場合は不動産取得税は課税されないという違いがあります。不動産の登録免許税についても、贈与と相続を比較した場合、贈与したほうの負担が大きくなることが多いため注意が必要です。遺産相続を円滑に行うためには、生前にできる相続対策についても早めに検討することをおすすめします。