



## 2022年春号

SUパートナーズ税理士法人

神奈川県横浜市神奈川区金港町6-3横浜金港町ビル3階  
 TEL : 045-442-0851 / FAX : 045-453-2851  
 東京都港区赤坂2-23-1アークヒルズフロントタワーRoP701  
 TEL : 03-6435-5255 / FAX : 03-6435-5256

## Topic

## 贈与税の暦年課税、45万人が活用

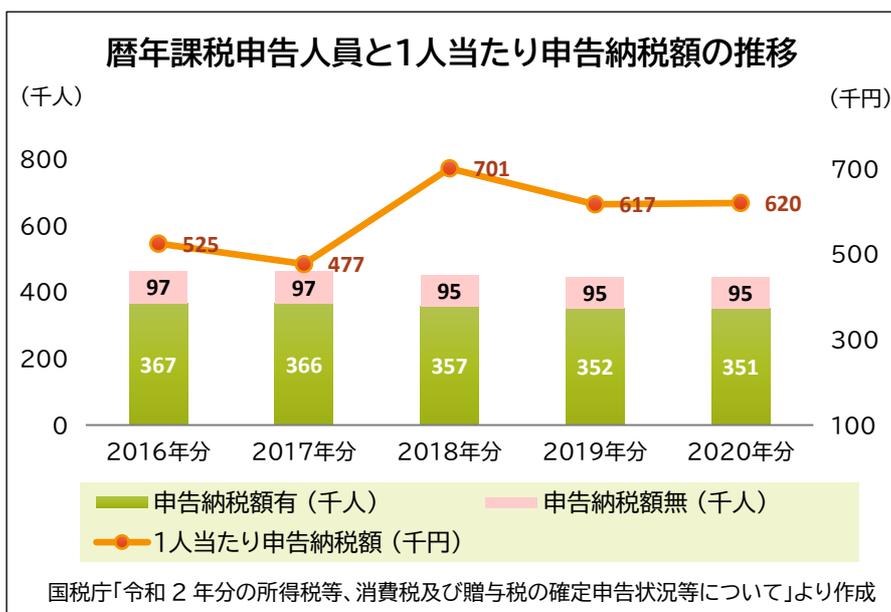
相続対策として生前贈与を活用することがあります。ここでは2021年6月に国税庁が発表した資料<sup>※1</sup>から、暦年課税による贈与税の申告状況をみていきます。



## 申告納税額のある人は35万人台で推移

2020年分の暦年課税<sup>※2</sup>の申告人員は44.6万人で、前年と同程度となりました。うち申告納税額有が35.1万人、申告納税額無が9.5万人です。申告納税額有の割合は78.7%で、2年連続の低下となりました。

2020年分の申告納税額は2,177億円で前年より増加し、3年連続で2,000億円を超えました。1人当たり申告納税額は62万円で、こちらも前年に比べ増加しています。2018年分以降の1人当たり申告納税額は、2017年分以前より高い水準で推移しています。



暦年課税を実行するにあたっては注意点がございます。また、贈与税の改正の動きにも注目が集まっていますので、詳しくお知りになりたい方は、ぜひ当事務所までご相談ください。

<sup>※1</sup> 国税庁「令和2年分の所得税等、消費税及び贈与税の確定申告状況等について」[https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzei/cho/2021/kakushin\\_jokyo/pdf/0021006-075.pdf](https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzei/cho/2021/kakushin_jokyo/pdf/0021006-075.pdf)

<sup>※2</sup> 1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額（課税価格）から基礎控除額（110万円）を控除した残額（基礎控除後の課税価格）について、贈与者と受贈者との続柄及び受贈者の年齢に応じて贈与税額を計算するもの

## ～2022年春号 目次～

贈与税の暦年課税、45万人が活用 ..... 1  
 大学に入学する孫への住宅取得等資金の贈与.. 2  
 相続登記の申請が義務化されます ..... 4

不動産を売却して相続税を納める際の注意点... 6  
 なんとかしたい慢性疲労 ..... 8

## 大学に入学する孫への住宅取得等資金の贈与

令和4年度税制改正により、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、受贈者の年齢要件や築年数の要件が変わります。相談事例を通して解説します。

### Question

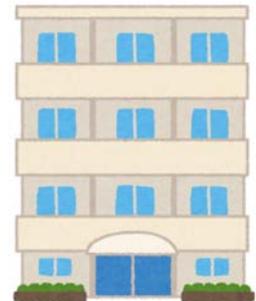
2022年4月に孫が大学へ入学するために、上京することになりそうです。一人暮らしを希望していることから、マンション一室を孫が購入する予定です。通学中は孫自身が利用しますが、卒業して他に引っ越す場合には賃貸用へ転用できるような、立地の良い物件を検討しています。

購入資金は私から孫に贈与して、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置を適用したいと考えていますが、適用は可能でしょうか。

気になっている点は、次の2点です。

- ① 孫の年齢が2022年1月1日時点で18歳6ヶ月であること
- ② 購入予定であるマンションはリノベーション済みですが、築25年を超えていること

なお、その他の要件はすべて満たすと仮定してください。



### Answer

懸念されている2点のうち、少なくとも受贈者であるお孫さんの年齢については、令和4年度税制改正により改正されることで要件を満たすことができます。

ただし適用開始日が2022年4月1日以後の贈与となる点に、ご注意ください。

#### 住宅取得等資金贈与の非課税措置

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、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（以下、住宅取得等資金）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、一定の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。これを「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（以下、非課税措置）」といいます。

この非課税措置については適用期間が定められています。これまでは令和3年(2021年)12月31日が適用期限でしたが、令和4年度税制改正により**2年延長**され、令和5年(2023年)12月31日までとなります。

適用期間の延長

令和3年(2021年)12月31日



令和5年(2023年)12月31日

## 懸念点① 受贈者の年齢要件

これまで受贈者の年齢要件は、「贈与を受けた年の1月1日において、20歳以上であること」でした。

これが令和4年度税制改正により、令和4年(2022年)4月1日以後の贈与から、“20歳以上”が“**18歳以上**”に引き下げられます。



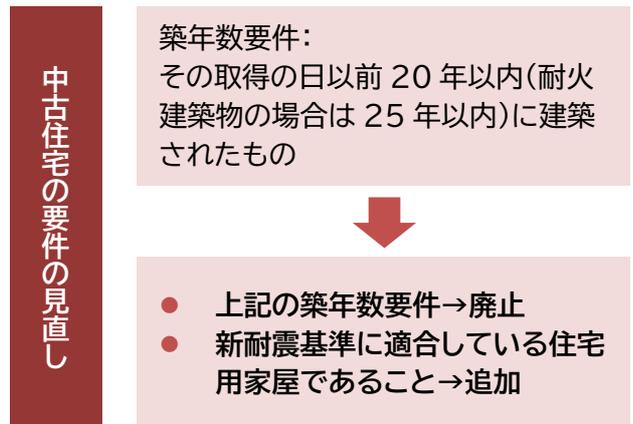
ご相談のケースでも、住宅取得等資金の贈与が令和4年(2022年)4月1日以後であれば、お孫さんの年齢が18歳でも問題ありません。他方、それより前の贈与の場合は、適用することはできません。

## 懸念点② 築年数の要件

建築後使用されたことのある住宅用の家屋(以下、中古住宅)については、これまで「その取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたもの」という、築年数の要件がありました。

これが令和4年度税制改正により、令和4年(2022年)1月1日以後の贈与から、**築年数要件の廃止**とともに、**新耐震基準に適合している住宅用家屋であることが要件に加わります**。この場合、登記簿上の建築日付が昭和57

年(1982年)1月1日以後の家屋は、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなされません。



※上記以外にも中古住宅の要件はあります

そのため、令和4年(2022年)1月1日以後の贈与であれば、たとえ築25年を超えていたとしても、新耐震基準に適合している住宅用家屋であれば、適用することは可能です。

なお、これまで上記築年数を超えていても、一定の書類により一定の耐震基準が証明されたもの等であれば、これまでも適用することは可能でした。

## まとめ

懸念されている点については、以上のようになります。

非課税措置の適用を希望される場合には、少なくとも年齢要件を満たせるように住宅取得等資金の贈与が令和4年(2022年)4月1日以後である必要があります。

上記以外にも令和4年度税制改正により、非課税措置の内容が改正される点があります。ご不明な点がございましたら、お気軽に当事務所までお問い合わせください。

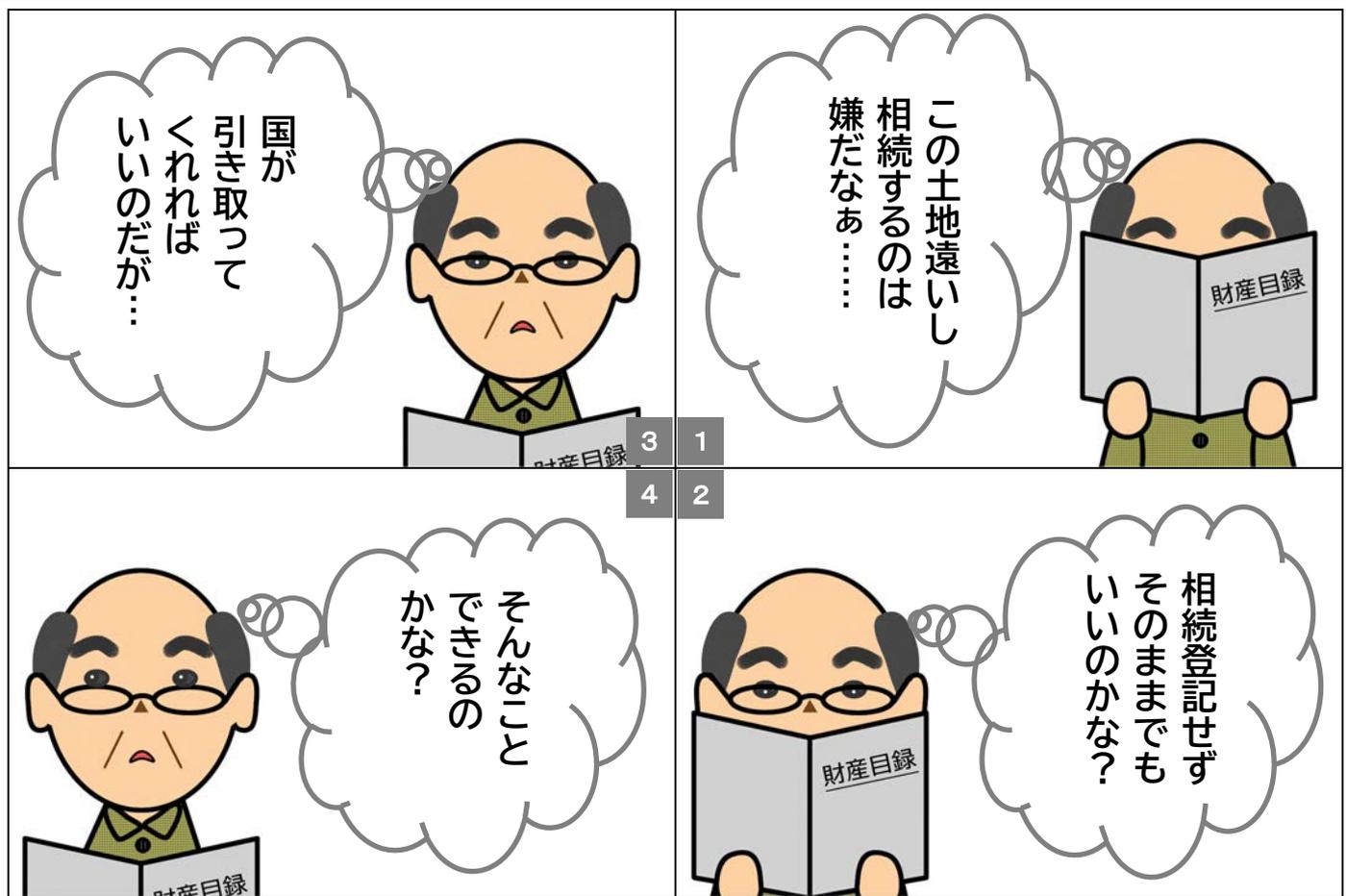
<参考>

国税庁 HP 「No. 4508 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」 <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4508.htm>

財務省 HP 「令和4年度税制改正の大綱」 [https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf)

## 相続登記の申請が義務化されます

法改正により、相続登記の申請が義務化されることになりました。これまでどう変わるのでしょうか。また、相続したくない不動産がある場合、放棄することはできるのでしょうか。



### 相続登記、間もなく「義務」に

不動産の所有者が亡くなったときに相続人へ名義を移す登記を、相続登記といいます。

この相続登記に関して、令和3年(2021年)4月に法改正されました。ここでは次の3つをご紹介します。

#### 1. 相続登記の申請義務化

相続登記の申請は現行法では義務ではありませんが、今般の改正により、この**申請が義務化**されることとなりました。改正法は**令和6年(2024年)4月1日施行**ですが、この施行日より前に相続が開始した不動産についても適用されます。

施行後は、不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から**3年以内に相続登記の申請をする必要があります**。正当な理由なく申請をしない場合は、10万円以下の過料が科されます。

この過料を科する際の具体的な手続については、省令等で明確化される予定です。また、3年以内の登記申請が難しいケースも想定されることから、個別事情を丁寧にくむ運用が予定されており、「正当な理由」の具体的な類型も、通達等で明文化される予定となっています。因みに、現状公表されている法務省の資料に、この「正当な理由」があると考えられる例として、次の3つが列挙されていました。

### 「正当な理由」があると考えられる例:

- 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース
- 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース
- 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース

出典:法務省 HP「不動産登記法の改正(所有者不明土地等関係)の主な改正項目について」<https://www.moj.go.jp/content/001360818.pdf>

## 2. 相続人申告登記の新設

今回の改正では**相続人申告登記**が新設されました。

例えば、遺産分割協議がまとまらない場合や他の相続人と連絡がついていない場合など、相続登記で求められる要件が整わない場合には、相続登記の代わりに「**相続人申告登記**」を利用することで、**相続登記の義務を果たしたことになる制度**です。こちらも、**令和6年(2024年)4月1日**の施行です。

この「**相続人申告登記**」は、相続人の1人から、相続人であることを証明する戸籍を用意するだけで手続きを履行できます。ただし相続登記と違い、あくまで暫定的な登記となります。例えば、その後不動産の処分などをする場合は、改めて相続登記をする必要があります。

## 3. 所有不動産記録証明制度の新設

これらの他、「**所有不動産記録証明制度**」も新設されました。これは、特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行することができる制度です。

この制度により、相続登記が必要な不動産の把握が容易になります。発行日時点ではこの制度の**施行日は未定**ですが、令和8年(2026年)4月までに施行される予定です。

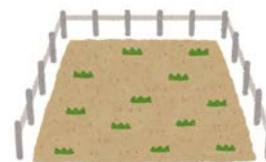
### <参考>

法務省 HP「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)」  
[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00343.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html)

## いらぬ不動産は放棄できる？

相続したくない不動産がある場合は、これまで放置していたケースもあるようです。

これについては先述のとおり、相続登記が義務化されることで放置することができなくなります。これを受



け、この義務化に伴い成立した「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」(2021年4月28日公布)により、一定の要件を満たす不動産に限り、所定の手続きを取ることで、相続した不動産を国へ引き渡すことが可能となります(**相続土地国庫帰属制度**)。

この場合の「一定の要件を満たす不動産」とは、次のいずれにも該当しない土地です。建物は対象外である点にご留意ください。

- ① 建物の存する土地
- ② 担保権又は使用・収益を目的とする権利が設定されている土地
- ③ 通路等の他人による使用が予定されている土地
- ④ 土壤汚染対策法に規定する特定有害物質により汚染されている土地
- ⑤ 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲に争いがある土地
- ⑥ 管理するのに過分の費用又は労力を要する崖がある土地
- ⑦ 工作物、車両又は樹木等が地上に存する土地
- ⑧ 除去が必要な埋設物が地下に存する土地
- ⑨ 隣地所有者と争訟によらなければ管理又は処分をすることができない土地
- ⑩ 以上に定めるほか、管理又は処分をするにつき過分の費用又は労力を要する土地

なお、この**相続土地国庫帰属制度**は、**令和5年(2023年)4月27日**に施行されます。

## 不動産を売却して相続税を納める際の注意点

相続した不動産を売却して相続税を納めるときには、どのようなことに気を付けたらよいでしょうか。ケーススタディーを通して、基本的な流れと注意点を解説します。

### ケーススタディー

父親の財産のほとんどが不動産であるため、相続が発生したら相続税は相続する不動産を売却して納める予定です。不動産を売却して相続税を納める際の注意事項を教えてください。

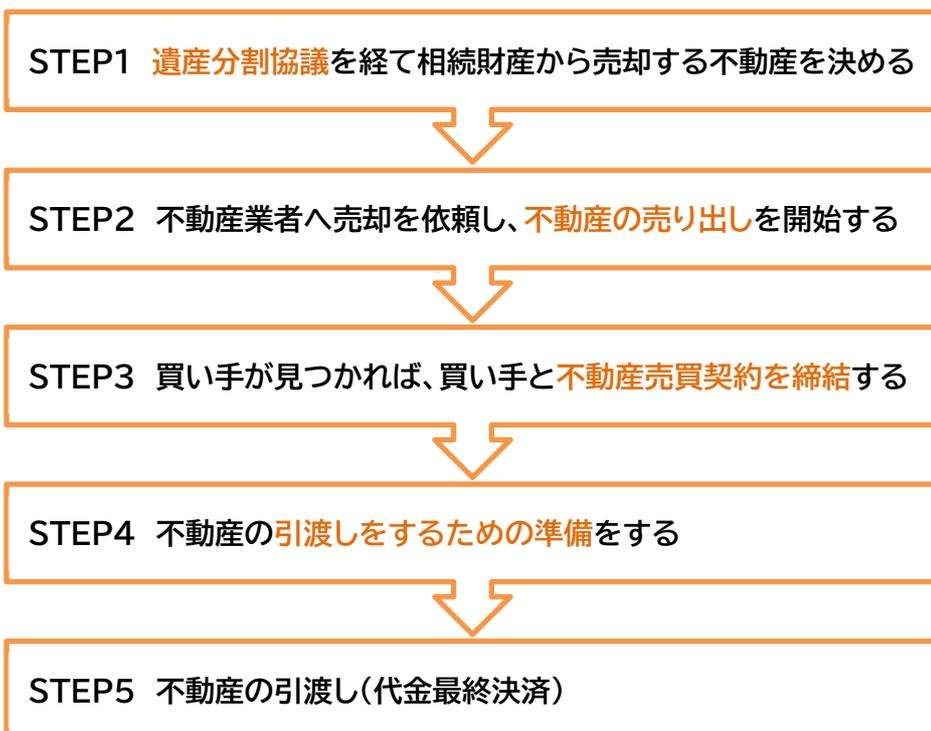
相続税は、相続開始後10ヶ月以内に納付することが原則となっていますので、その期間内に納税に充てるための不動産の決定や分割協議を行い、不動産の売買契約から決済までを終え、納税まで完了する必要があります。

相続人が1人である場合やあらかじめ買い手が決まっている場合でない限り、非常に厳しいスケジュールになるとお考えください。



### 基本的な流れ

遺産分割協議から不動産の引渡しまでの基本的な流れは、以下のとおりです。



#### 売り手の準備

- 相続登記
- 土地の境界確定
- 古家の解体工事 など

#### 買い手の準備

- 融資の契約 など

## 注意点

基本的な流れが把握できたところで、注意点をみていきましょう。

### STEP1 遺産分割協議

相続発生後、遺産分割協議を経て売却する不動産を決めることになります。遺産を分割するためには、相続人の確定や、相続財産の調査などがあるため、遺産分割協議を開始するまでに数ヶ月必要になることもあります。

### STEP2 不動産の売り出し

相続人が1人の場合には、意思決定者が1人であるため、すぐにでも売り出すことが可能です。他方、相続人が複数いる場合には、相続人間での意見が一致しなければ、不動産の売り出し開始時期は大幅に遅れることになります。

### STEP3 不動産売買契約の締結

不動産の売り出しが始まれば、1~3ヶ月程度で買い手が見つかるケースもありますが、買い手がなかなか見つからないケースもあります。

### STEP4 引渡しの準備

買い手が見つかって、すぐには不動産の引渡しはできません。たとえば、売り手側としては、境界確定などの準備が必要になります。境界の確定には、1~2ヶ月程度必要です。他方、買い手側として、売買代金について金融機関へ融資を依頼する場合は、手続きに1ヶ月程度かかります。

上記のとおり、不動産を売却するためには、不動産の売り出しから、2~6ヶ月程度は必要になります。相続税がどの程度課税されるのかを調べ、相続税を納めるためにどの不動産を売却するか決めておくなど、あらかじめ準備をしておく必要があります。

あわてて不動産を売却すると、市場価格を下回るなど、不本意な結果になりかねませんので注意しましょう。



不動産の相続に関するご相談は、当事務所までお気軽にお問い合わせください。

## なんとかしたい慢性疲労

なかなか抜けない疲れやだるさ。それは、慢性疲労に陥っているサインかもしれません。慢性疲労の原因や改善方法など、はつらつとした毎日を取り戻すためのヒントをまとめました。

### 慢性疲労の状態とは？

まずは、あてはまるものがあるかチェックしてみましょう。

体調面	メンタル面
<input type="checkbox"/> しっかり寝ても疲れがとれない <input type="checkbox"/> だるい感じが続いている <input type="checkbox"/> 軽い運動や作業でもすぐに疲れる <input type="checkbox"/> 身体に力が入らないことがある <input type="checkbox"/> 微熱が続いている	<input type="checkbox"/> 眠れないことがある <input type="checkbox"/> 不安な気持ちになる <input type="checkbox"/> 記憶力が低下している気がする <input type="checkbox"/> 集中力があまり続かない <input type="checkbox"/> 何事もやる気が起きにくい



一つでもあてはまるものがあつた方は注意が必要です。身体が動かせないほどの疲労が半年以上続くと、慢性疲労症候群と呼ばれ、病気の状態だと考えられます。検査でも異常が見つからないのに不調な状態が続く場合は、慢性疲労症候群が疑われます。

慢性疲労症候群の原因ははっきりと解明されていませんが、神経系、ホルモン系、免疫系からなる3つのバランスをくずしたときに起きます。ストレスや疲れなどをきっかけに免疫力が低下し、体内に潜んでいたウイルスの活性化を抑えようと免疫物質が過剰に働きます。この過度な働きが、強い疲労感やさまざまな症状を引き起こすと考えられます。

慢性疲労症候群の主な症状は、「微熱・頭痛・のどの痛み」、「疲労感・筋肉痛」、「不眠・過眠」、「うつ症状」など、幅広いのが特徴です。

### 慢性疲労のための改善法

改善には、免疫力を上げることが欠かせません。次の点に注意して過ごしてみましょう。

➤ <b>ストレスケア</b>	仕事や作業等のやり過ぎには注意し、コーヒーやアロマセラピー、入浴など自分がリラックスできる時間をもちましょう。お酒の飲み過ぎ、スマホの見過ぎなども、ストレスに結びつきます。
➤ <b>食事の見直し</b>	ニラ、タマネギ、カボチャ、豚肉、納豆など、疲労回復に有効とされる食材を中心に、バランスのよい食事を摂りましょう。ヨーグルトやお漬物などを摂り、腸内環境を整えて栄養の吸収力が高まると、疲労回復にもつながります。
➤ <b>運動をプラス</b>	疲労感があると運動から遠ざかりがちですが、ウォーキングやストレッチなど、適度に身体を動かして気分転換をしましょう。食欲アップや睡眠の質の向上につながります。ただし、過度な運動は逆効果なので控えましょう。

疲労や倦怠感は、慢性疲労症候群だけが原因ではなく、感染症、炎症性疾患、心疾患、甲状腺機能低下症など、他の病気であることも考えられます。早めに病院で検査を受けましょう。慢性疲労症候群の場合は抗ウイルス薬、免疫調整剤、漢方薬などで治療が行われます。

日頃からちょっと休みたい、横になりたい、といった身体のサインを無視せず、「疲れたら休む」ようにして、健やかな状態を保ちましょう。