

贈与税

1. 贈与税とは

贈与税は、個人が個人から財産の贈与（贈与者の死亡によって効力が生ずる死因贈与は相続税の適用となり除かれます）を受けたときに課される税金です。法人からの個人への贈与は、贈与税ではなく、所得税（通常、一時所得）として課税されます。

2. 贈与税の課税方式

歴年課税が通常であり、一定の条件により相続時精算課税を選択することができます。

(1) 歴年課税制度

歴年内(1月1日から12月31日までの1年間)に受けた贈与財産の合計額 - 基礎控除額 110万円 = 課税価格

年間総額110万円までの贈与を受けても贈与税の課税とはなりません。年間110万円を超える贈与を受けた場合の贈与税額は、以下の算式となります。

$$\text{課税価格} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{贈与税額}$$

贈与税の速算表				
課税価格	直系尊属（父母・祖父母等）から 18歳以上の卑属への特定贈与①		一般贈与②	
	税率	控除額	税率	控除額
2,000千円以下	10%	-千円	10%	-千円
3,000			15%	100千円
4,000	15%	100千円	20%	250
6,000	20%	300	30%	600
10,000	30%	900	40%	1,250
15,000	40%	1,900	45%	1,750
30,000	45%	2,650	50%	2,500
30,000千円超			55%	4,000
45,000千円以下	50%	4,150		
45,000千円超	55%	6,400		

① 特定贈与：直系尊属（父母・祖父母等）からの特定贈与：受贈者は1月1日現在で18歳以上の卑属（子・孫等）が対象であり、一般贈与よりも税率が軽減されています。直系尊属（父母・祖父母等）からの特定贈与の場合には、直系尊属関係が確認できる戸籍謄本等を申告時に添付が必要となります（2回目以降は添付不要）。

② 一般贈与：上記の特定贈与以外となる贈与。

なお、同一年中に特定贈与財産と一般贈与財産の両方がある場合には、その贈与財産合計額から基礎控除額(限度 110 万円)を控除した総課税価格に各該当税率を乗じて算出された税額に対して、各贈与財産割合(特定贈与財産額、又は一般贈与財産額 / 贈与財産合計額)を乗じて贈与税額を導くという調整計算が必要となります。

暦年課税の場合、原則として相続開始前 3 年以内の贈与財産は相続財産として加算する必要があります。

(2) 相続時精算課税制度

この制度は、贈与時の税負担を一時的に軽減させ、相続時に税額を精算（相続時には過去の全ての贈与財産が相続税の課税対象となる）するということから、相続税の仮払的な性格を有するものです。

この制度の適用要件として、贈与した年の1月1日現在で60歳以上の親（特定贈与者）から推定相続人（贈与時に最先順位の相続権を有する者）である、その年の1月1日現在18歳以上の子(推定相続人)及び孫<孫になった時前の贈与は対象外> / 代襲相続人を含む）への財産の生前贈与であり、贈与税の申告期限内に選択届出書を選択初年度に所轄税務署に提出する必要があります。養子も実子扱いで、その人数の制限はありません。この選択は、父母ごとに行うことができますが、一度選択後には撤回することはできず、特定贈与者が死亡するまで継続適用しなければなりません(贈与財産の種類、金額、贈与回数には制限がありません)。一端選択すると、その後はその特定贈与者からの一般贈与(基礎控除110万円)の暦年課税選択をすることができませんし、少額贈与（基礎控除110万円以内は除く）でも相続時精算課税として贈与税の申告をしなければなりません。

受贈財産は物納財産になりませんし、贈与を受けた土地等が小規模宅地等の特例の適用を受けることもできません。

受贈者が特定贈与者より先に死亡された場合には、相続時精算課税に係る受贈者の権利と義務は、受贈者の法定相続人に法定相続分で承継となります。

受贈者が外国に居住している場合や国外財産の贈与でも適用対象となります。

孫への贈与の場合に将来のリスクを十分に検討する必要があります（例えば、孫は相続税の納税義務者となります。相続時の納税資金の必要性、相続税は2割加算、等）

この制度での贈与税額は、特定贈与者ごとに累積して2,500万円までの特別控除が利用でき、これを超えた課税価格の部分には一律20%を掛けた金額が贈与税額となります。

歴年内に受けた贈与財産の合計額 - 特別控除額（注） = 課税価格

課税価格 × 20% = 贈与税額

（注）2,500万円 - 前年度までに使用した特別控除額 = 当年度の特別控除額（上限額）

- ① 特定贈与者が死亡し相続が発生した場合、その財産の贈与時の価額が相続税の課税価格となります。なお、当該贈与税の税額があり、相続税が課税されないときには相続税の申告書を提出することにより贈与税分の還付請求ができます。この相続税における還付請求の提出期限は、相続開始から5年以内です。
- ② 特定贈与者より受贈者が先に死亡したときには、受贈者の相続人（承継相続人）が法定相続分で権利義務を承継します。なお、相続人が特定贈与者である父母のみである場合には、特定贈与者は相続時精算課税を適用したことによる権利義務は承継しませんので、父からの贈与は相続人の母が、母からの贈与は相続人の父がそれぞれ承継することになります。
- ③ この特別控除額は贈与税の申告内申告書を提出する場合のみ控除することができます。当該選択適用後に、贈与があり期限内申告が行われなかった場合には、その年度において特別控除はできませんので贈与額に対して20%の税率による課税となります。
- ④ 特定贈与者の相続にあたり、相続放棄をしても相続時精算課税を適用している財産については、相続財産に合算されます。
- ⑤ 相続時精算課税の適用財産に贈与土地の評価誤りと贈与現金の申告漏れがあり修正申告を行う場合、特別控除は贈与土地の評価誤りには適用できますが、贈与現金の申告漏れには適用できません（20%の税率課税）。
- ⑥ 相続税調査で相続時精算課税の適用財産に贈与現金の申告漏れ（贈与税の更正期限内＜6年以内＞のもの）があり申告修正申告を行う場合、まずは贈与税の期限後申告（20%税率）を行う必要があり、又、相続税についてもその贈与現金の申告漏れの金額を加算して修正申告を行う必要があります。
- ⑦ 相続税調査で相続時精算課税の適用財産に贈与現金の申告漏れ（贈与税の更正期限後＜6年超＞のもの）があり修正申告を行う場合、贈与税については6年経過していることから時効により修正申告・更正はできませんが、相続税についてはその贈与現金の申告漏れの金額を加算して修正申告を行う必要があります。相続税の課税価格に加算される財産の価額とは、贈与税の期限内申告に記載された課税価格ではなく、当該贈与税の課税価格計算の基礎に算入される当該財産に係る贈与時の価額となり、受贈の全てが対象となります。

相続時精算課税制度の見直し（令和6年1月1日以後の贈与）

（1）相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、現行の基礎控除とは別途、課税価格から基礎控除110万円（特定贈与

者ごとの基礎控除額であるが、同一年に2人以上の特定贈与者からの贈与がある場合には、110万円を各特定贈与者からの贈与額に応じて按分する)を控除できることとするとともに、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算等をされる当該特定贈与者から贈与により取得した財産の価額は、上記の控除をした後の残額とする。

つまり、非課税限度額 2,500 万円とは別枠で年間 110 万円の控除が可能となります(年間 110 万円を超えたら贈与税の申告が必要となります)。

$$(\text{贈与額} - \text{基礎控除 } 110 \text{ 万円} - \text{特別控除累計 } 2,500 \text{ 万円}) \times \text{一律 } 20\% = \text{贈与額}$$

上記の改正は、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又は贈与税について適用する。

なお、特定贈与者が 2 人以上ある場合には、年間 110 万円の基礎控除額はそれぞれの贈与額に応じて按分することになります。

この改正により、暦年課税と同額の基礎控除が認められることから、この相続時精算課税制度の活用が促進することが期待されます。

(2) 相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地又は建物が当該贈与の日から当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に災害(震災、風水害、火災等)によって一定の被害を受けた場合には、当該相続税の課税価格への加算等の基礎となる当該土地又は建物の価額は、当該贈与の時ににおける価額から当該価額のうち当該災害によって被害を受けた部分に相当する額を控除した残額とする。

なお、災免法の適用を受けた、又は受けようとする場合には、この特例適用できません。

上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に生ずる災害により被害を受ける場合について適用する(この特例は、暦年課税制度には適用されません)。

- ① 災害特例を受けるには、申請書と一定の添付書類を災害時から 3 年以内に所轄税務署に提出しなければなりません。
- ② 税務署は申請に対して承認又は却下の旨を申請者に通知します。承認時には、その審査した被災価額を併せて通知されます。

	改正前	改正(令和 6 年 1 月 1 日以後)
贈与額の計算	(贈与額 - 特別控除累計 2,500 万円) × 一律 20%	(贈与額 - 基礎控除 110 万円 - 特別控除累計 2,500 万円) × 一律 20%
贈与税申告	少額の贈与額でも贈与税の申告が必要	年間の基礎控除 110 万円を超えた場合には贈与税の申告が必要
相続財産の加算すべき贈与財産	取得した全ての相続時精算課税の財産	取得した全ての相続時精算課税の財産(但し、年間の基礎控除 110 万円内の控除分を除く) 又、贈与財産が災害により一定の被害を受けた土地・建物である場合は

		相当額の控除可能
--	--	----------

住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例：

後述します。

事業承継税制に係る相続時精算課税選択：

相続時精算課税制度は、事業承継税制においても適用があります。

	一般の事業承継税制	特例の事業承継税制
相続時精算課税制度の適用範囲	60歳以上の父母、祖父母等から、18歳以上の子又は孫の直系卑属への贈与のみが対象	特例の事業承継税制の適用を受ける場合には、60歳以上の贈与者から、18歳以上の後継者への贈与を対象とすることで適用範囲が拡充

3. 贈与税の申告期間と納付期限

納税額が存在する場合には、受贈者が贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの申告期間に住所地の所轄税務署に申告書を提出しなければなりません。また、納付期限は同じく翌年の3月15日となります。なお、納付贈与税額が10万円超で、かつ、納付期限内に納付できない事由がある場合には、一定の要件の下、延納(5年以内)することもできます(納税額が50万円未満で、かつ、3年以下の延納では無い場合には担保の提供が必要です。又、年6.6%の利子税がかかります)。

また、一定の条件を満たせば贈与財産の物納が可能ですが、相続時精算課税による贈与財産の物納は認められていません。

4. 贈与税の課税財産

民法上での贈与とは、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与えるという意思表示を表明し、相手方がこれを受諾することによって成立する契約とされています。しかしながら、税の公平を保つために相続税法では、本来の贈与（実際に財産の贈与を受けた場合、財産の名義変更があった場合等）以外に、次のような特別の場合でも贈与により取得したものと取扱う、みなし贈与規定があります。

みなし贈与:

- (1) 信託財産からの受益権の取得
- (2) 生命保険金、損害保険金

保険料の負担者以外の者が保険受取人となった保険金（満期及び死亡保険金）

(3) 定期金（年金）に関する権利

掛金の負担者以外の者が、定期金受取人となっていた契約で定期金給付事由の発生

(4) 財産の低額譲受

低額譲渡により譲受者が受ける利益

(5) 債務免除等

債務の免除、引受、または弁済により受益者が受ける利益

(6) その他利益の享受

対価を支払わない、または著しく低い対価での利益の享受による受益者が受ける利益

(7) 同族会社の募集新株引受権

増資割当てで同族会社の募集新株引受権の全部又は一部が、同族会社の親族等に与えられ新株を取得した時は、当該株主から当該親族等への贈与となる。

(8) 無利子の金銭貸与

(9) 負担付贈与

負担無しの価額 - 負担額 = 受贈価額

● 夫婦が住宅を共有購入した時

購入資金を共同で負担する場合に、実際の購入資金の負担割合と所有権登記の持分割合が異なっている場合、その差異額は贈与税の問題となることがあります。

● 親等から金銭借入をした時

親等の特殊関係人からの金銭貸借でも、客観的に認められる事実があれば何ら贈与の問題は起こりません。しかし、無利子や形式的貸借としている場合には、贈与として扱われる場合があります。

5. 贈与税の非課税財産

贈与された財産でも財産の性質、贈与の目的、公益的見地等から課税されないものがあります。

(1) 法人から贈与された財産(贈与税の対象ではなく所得税の一時所得として課税対象)

(2) 扶養義務者から生活費または教育費として贈与された財産で、通常必要と認められるもの

(3) 公益事業者(宗教、慈善、学術その他の公益を目的とする事業者)が贈与により取得した財産で、その公益事業に確実に使われるもの

(4) 香典、年末年始の贈答、見舞等の金品で社会通念として相当と認められるもの

(5) 身体障害者共済制度に基づく給付金の受給権

- (6) 相続開始の年に受けた被相続人からの贈与財産
この財産は、贈与税ではなく相続税としての課税となります。
- (7) 公職選挙法に基づき、贈与により取得した金品で報告されたもの
- (8) 奨学金の支給を目的とし財務大臣が指定する特定公益信託から交付される一定の学術研究奨励金等
- (9) 直系尊属から贈与を受けた住宅取得等資金のうち一定要件を満たすもの：下記 6(2)を参照
- (10) 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税制度：下記 6(4)を参照
- (11) 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税制度：下記 6(5)を参照

● 「扶養義務者」とは

配偶者並びに直系血族及び兄弟姉妹並びに家庭裁判所の審判を受けて扶養義務者となった三親等内の親族をいいますが、更に三親等内の親族で生計を一にする者を含むことになっています。判定時期は、贈与税にあつては贈与の時、相続税にあつては相続開始の時の状況によります。

● 離婚して財産分与された時

慰謝料等の財産分与請求権に基づき受給した財産(現金や不動産等)には、多額過ぎる場合を除いて通常、贈与税はかかりません。土地・家屋等を分与した時には、分与した人に譲渡所得課税が生じる場合があります(その時の時価で譲渡したものとみなされます)。

6. 贈与税の非課税制度

(1) 特別障害者又は一般障害者が信託受益権を取得した場合

信託の際に障害者非課税信託申告書を所轄税務署に提出したときは、その信託受益権のうち特別障害者では 6,000 万円、一般障害者では 3,000 万円までは非課税となります。

(2) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合

1. 直近尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

特定受贈者（贈与年の 1 月 1 日現在 18 歳以上で合計所得金額 2,000 万円以下の者）が、その直系尊属（親、祖父母等）から受ける居住用家屋の新築・取得・増改築等用に住宅取得等資金の贈与については、非課税措置の適用期限を令和 8 年 12 月 31 日まで延長し、非課税限度額は以下のようになります。

住宅区分		態様	非課税限度額
省エネ住宅	断熱等性能等級 5 以上、かつ 次エネルギー消費量等級 6 以上	新築等	1,000 万円

	断熱等性能等級 4 以上、又は一次エネルギー消費量等級 4 以上	新築等 既存住宅家屋の取得 増改築等	
耐震住宅	耐震等級 2 以上、又は免震建築物	新築等 既存住宅家屋の取得 増改築等	
バリアフリー住宅	高齢者等配慮対策等級 3 以上	増改築等	
上記以外の住宅			500 万円

直系尊属からの住宅取得資金贈与の非課税制度の改正

		改正後	改正前
適用期限		令和 6 年 1 月 1 日から 令和 8 年 12 月 31 日 までの贈与	令和 4 年 1 月 1 日か ら令和 5 年 12 月 31 日までの贈与
非課税限度額	契約の締結期間	契約の締結時期を問わない	
	① 質の高い住宅 (省エネ・耐震・バリア フリー住宅)：一部等 級のアップ	1,000 万円	
	② 上記以外	500 万円	
既存住宅用（中古住宅）の築年数要件		築年数要件の廃止 新耐震基準に適合していること	
受贈者の年齢要件		贈与年の 1 月 1 日現在 18 歳以上	18 歳以上（適用は令 和 4 年 4 月以後）
改正適用時期		令和 6 年 1 月以後の贈 与	令和 4 年 1 月以後の 贈与

以下の適用要件があります。

① 住宅取得等資金であること

住宅取得等資金とは、住宅の新築、取得または増改築等に充てるための金銭をいいます。尚、住宅の新築に先行して、その敷地用の土地等を取得する場合における取得資金もこの制度の適用対象となっています。金銭の贈与を受けた年の翌年の 3 月 15 日までに、原則として居住することが必要となっていますが、その後に遅滞なく（同年の 12 月 31 日までに居住できなかったときには、この非課税制度は認められなく、同日から 2 ヶ月以内に修正申告をしなければなりません）、居住することが確実に見込まれる場合であれば特定受贈者は所定の計算明細書等を添付して贈与税の申告期限内に提出すれば、この非課税制度の適用を受けることができます。

② 受贈者の非課税の適用要件:

- (イ) 贈与時に日本国内に住所がある、或いは日本国内に住所が無いものの日本国籍を有し、かつ、受贈者又は贈与者がその贈与前5年以内に日本国内に住所があったことがある。
- (ロ) 贈与時に贈与者の直系卑属(子や孫等)である。
- (ハ) 贈与時の1月1日現在で18歳以上である。
- (ニ) 贈与年の合計所得額が2,000万円以下である。

③ 住宅の新築・取得の適用要件:

日本国内にある家屋で、受贈者が主として居住用に使用するものであり、次の要件を満たす必要があります(土地だけの取得では不可)。

- (イ) 適用対象となる住宅用家屋の床面積が50㎡以上で240㎡以下(区分所有の場合には、その区分所有部分)。なお、東日本大震災の被災者が受贈者の場合には、240㎡以下の床面積制限無し。
- (ロ) 中古家屋の場合には、地震に対する安全基準に適合していること。
- (ハ) 床面積の2分の1以上が専ら居住用に使用されていること。

④ 住宅の増改築等の適用要件:

日本国内にある家屋で、次の一定の増改築であることが必要です。

- (イ) 工事代金が100万円以上で、かつ、居住用の工事費が全体の2分の1以上であること。
- (ロ) 増改築等の家屋の床面積の2分の1以上が専ら居住用に使用されていること。
- (ハ) 増改築等の家屋の床面積が50㎡以上(区分所有の場合には、その区分所有部分)。

⑤ その他の適用要件:

- (イ) 受贈者の一定の親族等の特別な関係者との請負契約等により新築若しくは増改築等をする場合、又はこれらの特別な関係者から取得する場合には、この特例の適用を受けることはできません。
- (ロ) 贈与税の申告期限内に申告する必要があります。

⑥ 相続開始前3年以内贈与の相続財産への加算措置の対象外

この非課税適用において、居住時期以外にも次の点に関し、留意すべきです。

● 住宅新築(一戸建て)の時期

新築は、資金贈与日の翌年の3月15日までに行わなければなりません。同日までに屋根(その骨組を含む)を有し、土地に定着した建造物として認められる時以降の状態が必要となります。

● 住宅取得(マンション)の時期

売主から住宅の引渡し(通常は鍵の引渡し、又は少なくとも残代金の支払完了、等)を翌年の3月15日までに受ける必要があります。従って、売買契約の締結等の状態では不十分です。

● 住宅の新築、取得または増改築等の取引の相手先

受贈者の一定の親族等特別な関係者との契約に基づくものは適用対象外となります。

● 居住用の不動産の贈与

父から居住用の不動産の贈与を受けても、この非課税制度は家屋に関し金銭による贈与に限定されていますので適用対象外です。

尚、消費税率 10%適用となる住宅取得等資金の非課税は、下記の特例と併用が可能です(優良住宅のケース)。

① 歴年課税の基礎控除

令和 3 年度：110 万円（基礎） + 1,500 万円 = 1,610 万円の非課税

② 相続時精算課税の特別控除

平令 3 年度：2,500 万円（特別） + 1,500 万円 = 4,000 万円の非課税

(3) 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税選択の特例（措法 70 の 3）

住宅取得等資金の贈与を受ける場合に限り、相続時精算課税制度を選択される時には、贈与者の年齢制限の適用要件が外れるという特例規定があります(相続時精算課税選択の特例)。なお、対象住宅の床面積が 50 m²以上であればよく上限条件は付されていません。

		相続時精算課税制度	相続時精算課税選択の特例
特別控除		2,500 万円	
年齢要件	贈与者	60 歳以上の親	親(年齢制限無し)
	受贈者	18 歳以上の子及び孫	
適用期間		平成 15 年 1 月 1 日以降(期間制限無し)	平成 15 年 1 月 1 日から令和 5 年 12 月 31 日まで

相続時精算課税制度の特例適用時の床面積要件の下限引下げ

受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が 1,000 万円以下である場合に限り、床面積要件の下限が 40 m²以上（現行：50 m²以上）に引下げられます。

贈与年度の合計所得金額	登記簿上の専有部分の床面積基準	
	改正前	改正後
1 0 百万円以下	5 0 m ² 以上 2 4 0 m ² 以下	4 0 m ² 以上 2 4 0 m ² 以下
1 0 百万円超 2 0 百万円以下		5 0 m ² 以上 2 4 0 m ² 以下

改正は、2 0 2 1 年（令和 3 年）1 月 1 日以後の贈与に適用。

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税特例の見直し

①直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置及び②特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例について、適用対象

となる既存住宅用家屋の範囲に、地震の耐震性に適合しない既存住宅を取得した場合でも、当該取得日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、居住日(贈与日の翌年3月15日)までに耐震改修工事が完了しているという等の一定の要件を満たす家屋も対象となります。

又、適用対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事が加えられています。

(4) 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税制度

直系尊属が30歳未満の子や孫へ教育資金を拠出し、金融機関(信託会社・信託銀行)、銀行及び金融商品取引業者に信託等した場合、受贈者(子・孫)1人当たり1,500万円(学校等以外への支払は500万円)までを非課税とする特例があります。纏めますと以下のようになっています。

贈与者	直系尊属(父母・祖父母・曾祖父母、等)
受贈者	30歳未満の子・孫、等 平成31年4月1日以後の贈与から、受贈年の前年における受贈者の合計所得金額が1千万円超の場合には、非課税措置の特例を受けることができません。
贈与内容	贈与者が、金融機関(信託会社・信託銀行)、銀行及び金融商品取引業者との間で教育資金管理契約により受贈者名義の口座を開設し、教育資金目的で一括して信託等により拠出(贈与)した場合 ① 直系尊属が信託会社と締結した信託の受益権を受贈者が取得する ② 直系尊属から書面で贈与された金銭を受贈者が銀行等に預入れる ③ 直系尊属から書面で贈与された金銭等で受贈者が有価証券を購入し金融商品取引業者に預入れる
教育資金の範囲と非課税金額	文部科学大臣が定める次の金額(1人につき1,500万円までが非課税金額) ① 学校等に支払われる入学金その他の金銭(入学金、授業料、通学定期券代、留学渡航費等) 学校教育法に規定する学校、専修学校、各種学校、児童福祉法等に規定する保育所、認定こども園その他これらに類する施設を設置する者に直接支払われる金銭 ② 学校等以外の者に支払われる金銭のうち一定のもの(塾・習い事の月謝、等): 学校等以外は500万円までを限度 ①の学校等に支払われる金銭の例 (イ) 入学金、授業料、入園料及び保育料並びに施設設備費 (ロ) 入学又は入園のための試験に係る検定料 (ハ) 在学証明、成績証明その他学生等の記録に係る手数料及びこれに類

	<p>する手数料</p> <p>(ニ) 学用品の購入費、修学旅行費又は学校給食費その他学校等における教育に伴って必要な費用に充てるための金銭</p> <p>② 学校等以外の者に支払われる金銭とは、教育のために支払われるものとして社会通年上相当と認められるものの例</p> <p>(イ) 教育に関する役務の提供の対価(学習塾、家庭教師、そろばん等)</p> <p>(ロ) 施設の使用料</p> <p>(ハ) スポーツ(スイミングスクール、野球チーム等)又は文化芸術(ピアノ、絵画教室、バレエ教室等)に関する活動その他教養の向上にための活動に係る指導への対価として支払われる金銭</p> <p>(ニ) (イ)の役務の提供又は(ハ)の指導において使用する物品の購入に要する金銭であって、その役務の提供又は指導を行う者に直接支払われるもの</p> <p>(ホ) 学用品の購入費、修学旅行費又は学校給食費その他学校等における教育に伴って必要な費用に充てるための金銭であって、学生等の全部又は大部分が支払うべきものと学校等が認めたもの</p> <p>詳細(教育資金及び学校等の範囲)は、文部科学大臣が決定しています。</p> <p>教育資金範囲からの一部除外： 令和元年7月1日以後から、学校等以外に支払われる金銭で受贈者が満23歳の翌日以後に支払われるもののうち、①教育に関する役務提供の対価、②スポーツ・文化芸術に関する活動等に係る指導の対価、③これらの役務提供又は指導に係る物品の購入費及び施設の利用料は、教育資金範囲から除外となります。但し、教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練の受講費用は除外となりません。</p>
申告手続	受贈者は教育資金非課税申告書を金融機関等を経由して税務署長に要提出
払戻し確認手続	受贈者は払い戻した金銭を教育資金の支払に充当したことを証する書類(領収書等)を金融機関等に要提出。金融機関等はその書類をチェックし一定期間要保管
金融機関への領収書等の提出内容の簡素化	領収書等に記載された支払金額が1万円以下、かつ、その年間の合計支払金額が24万円以下については、当該領収書等に代えて支払先、支払金額等の明細書を提出することが可能となります。
終了時	① 受贈者が30歳に達した場合 (イ) 調書の提出

	<p>金融機関等は、特例適用として信託等された金銭等の合計金額(非課税拋出額)、及び契約期間中に教育資金として払い出した金額の合計額(教育資金支出額)を記載した調書を税務署長に要提出</p> <p>(p) 残額の扱い</p> <p>非課税拋出額から教育資金支出額を控除した残額は、受贈者が 30 歳に達した日に贈与として課税</p> <p>② 受贈者が死亡した場合</p> <p>(i) 調書の提出</p> <p>金融機関等は、死亡の旨を記載した調書を税務署長に要提出</p> <p>(p) 残額の扱い (下記の「契約期間中に贈与者が死亡した場合」を参照)</p> <p>非課税拋出額から教育資金支出額を控除した残額は、受贈者が当該贈与者から相続等により取得したものとみなされます (相続財産に加算)。</p> <p>③ 信託財産がゼロになった場合等、金融機関等との当該契約が終了する日</p>
<p>契約期間中に贈与者が死亡した場合</p>	<p>(1)信託等があった日から教育資金管理契約の終了の日までの間に贈与者が死亡した場合には、その死亡の日までの年数 (改正前は贈与者死亡前 3 年以内の贈与に係る残額)にかかわらず、同日における管理残額(非課税拋出額－教育資金支出額)を、受贈者が当該贈与者から相続等により取得したものとみなされます (相続財産に加算)。但し、その死亡の日において受贈者が、以下のいずれかに該当する場合には除かれます。</p> <p>① 当該受贈者が 23 歳未満である場合</p> <p>② 当該受贈者が学校等に在学中の場合</p> <p>③ 当該受贈者が教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練の受講している場合</p> <p>「管理残高」とは、非課税拋出額から教育資金支出額を控除した残額のうち、贈与者からその死亡前 3 年以内に信託等の価額に対応する金額をいいます。</p> <p>なお、上記②又は③のいずれかに該当する場合やいずれかに該当する期間がなかった場合には、当該満了の年齢は 30 歳ではなく、その年の 12 月 31 日又は 40 歳のいずれか早い日に終了となります。</p> <p>(2)上記(1)により相続等により取得したものとみなされる管理残額につき、贈与者の子以外の直系卑属 (孫、ひ孫) に相続税が課される場合には、当該管理残額に対応する相続税額が、相続税額の 2 割加算の対象とされる (改正前は 2 割加算適用無し)。</p> <p>上記の改正は、2021 年 (令和 3 年) 4 月 1 日以後の信託等により取得</p>

	する信託受益権等について適用（当日以降の拠出分から適用。従って、拠出が複数回に亘り行われていた場合には、管理残高及び2割加算額の調整按分計算が必要となります）。			
	拠出時期	平成31年3月31日以前	平成31年4月1日～令和3年3月31日	令和3年4月1日以降
	相続財産に加算	加算無し	相続開始前3年以内の拠出分限り、加算有り	加算有り
	相続税額の2割加算	適用無し	適用無し	適用有り
適用期間	平成25年4月1日から令和8年3月31日までの間での教育資金の拠出に限り非課税とする。この適用期間内での贈与額が1,500万円以内であればよく、一括ではなく分割贈与でも構いません。分割贈与での追加時には、追加教育資金非課税申告書を金融機関等に提出する必要があります。			

現行税制では、扶養義務者から毎年の通常と認められる範囲の教育費を負担しても贈与税の課税対象になりませんが、祖父母では死亡したら負担できないので、せめて孫の教育資金だけでも残してやりたいと考える高齢者が多いとされています。

直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の見直し

- (1) その適用期限を3年延長（令和8年3月31日まで）する。
- (2) 贈与者が死亡した場合、その相続税の課税価格の合計額が5億円超（管理残額を含めない金額）のときは、例え受贈者が23歳未満であっても、その死亡日における非課税拠出額から教育資金支出額を控除した残額を、受贈者は贈与者から相続等により取得したものとみなされます（課税対象の拡大）。

これまでの改正に伴う贈与者が契約期間中に死亡した場合の口座残高の取扱いは以下のとおりとなります。

信託等を行った日を基準	贈与者の死亡時における口座残高の取扱い
平成25年4月1日から平成31年3月31日まで	課税無し
平成31年4月1日から令和3年3月31日まで	贈与者死亡前3年以内に契約締結された場合は、贈与者の相続財産とみなす（2割加算無し）。但し、所定要件（23歳未満、学校等に在学中、又は特定教育訓練の受講中）を満たせば課税されない。
令和3年4月1日から	贈与者の死亡時期に関係なく、贈与者の相続財産とみなす

令和 5 年 3 月 31 日まで	(2 割加算有り)。但し、所定要件を満たせば課税されない。
令和 5 年 4 月 1 日から 令和 8 年 3 月 31 日まで	贈与者の相続税の課税価格が 5 億円超の場合、所定要件を満たしても贈与者の相続財産とみなす。

(3) 受贈者が 30 歳に達した場合等において、非課税拋出額から教育資金支出額を控除した残額に贈与税が課されるときは、年齢にかかわらずその残額に一般税率を適用する(改正前：受贈者が 18 歳以上の場合には特例税率の適用)。

上記の改正は、令和 5 年 4 月 1 日以後に取得する相続税又は贈与税に適用する。

(5) 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税制度

贈与者である直系尊属が 18 歳以上 50 歳未満の子や孫へ結婚・子育て資金に充てるために金銭等を拋出し、金融機関(信託会社・信託銀行)、銀行等及び金融商品取引業者に信託等した場合、信託受益権の価額又は拋出された金銭等の金額のうち、受贈者(子・孫)1 人当たり 1,000 万円(結婚に際して支出する費用については 300 万円を限度)までの金額を、平成 27 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日までに拋出されたものに限り非課税とする特例を創設するというものです。纏めますと以下のようになっています。

贈与者	直系尊属(受贈者の父母・祖父母・曾祖父母、等)
受贈者	20 歳以上 50 歳未満の子・孫、等 受贈年の前年における受贈者の合計所得金額が 1 千万円超の場合には、非課税措置の特例を受けることができません。 民法の成年年齢の引き下げに伴い、受贈者の年齢要件の下限を 18 歳以上 50 歳未満に引き下げる。改正は、令和 4 年 4 月 1 日以後の信託等により取得する信託受益権等について適用。
贈与内容	贈与者が、金融機関(信託会社・信託銀行)、銀行及び金融商品取引業者(第一種金融商品取引業者に限定)との間で結婚・子育て資金管理契約により受贈者名義の口座を開設し、受贈者の結婚・子育て資金目的で一括して信託等により拋出(贈与)した場合。 ① 直系尊属が信託会社と締結した信託の受益権を受贈者が取得する ② 直系尊属から書面で贈与された金銭を受贈者が銀行等に預入れる ③ 直系尊属から書面で贈与された金銭等で受贈者が有価証券を購入し金融商品取引業者に預入れる
結婚・子育て資金の範囲と非課税限度額	内閣総理大臣が定める次の支出に充てるための金銭による金額(1 人につき 1,000 万円(結婚に際して支出する費用については 300 万円)までが非課税金額。 ① 結婚に際して支出する婚礼(結婚披露を含む)に要する挙式費用、新居に要する居住費用及び引越しに要する引越費用。 ② 妊娠に要する費用(不妊治療費)、出産に要する出産費用・産後ケア費

	<p>用、子の医療費及び子の保育料(ベビーシッター費含む)。 対象外の例として： 結婚では、お相手探しの結婚相談所に支払う費用やお見合いの際の食事代、街コンへの参加費等は対象外です。 子育てでは、生まれた子どものおむつやベビーベット、ベビーカー等の物品の購入費は対象外です。</p>
申告手続	受贈者が当該資金非課税申告書を金融機関等を経由して所轄税務署長に要提出
払戻し確認手続	<p>受贈者は払い戻した金銭を結婚・子育て資金の支払に充当したことを証する書類(領収書等)を金融機関等に要提出。金融機関等はその書類をチェックし一定期間要保管。 金融機関への領収書等の提出を、平成29年6月1日以後より書面による提出に代えて電磁的方法により提供することが可能。</p>
資金管理契約の終了時	<p>① 受贈者が50歳に達した場合 (イ) 調書の提出 金融機関等は、特例適用として信託等された金銭等の合計金額(非課税拋出額)、及び契約期間中に結婚・子育て資金として払い出した金額の合計額(結婚・子育て資金の支出額)等を記載した調書を税務署長に要提出 (ロ) 残額の扱い 非課税拋出額から結婚・子育て資金の支出額を控除した残額は、受贈者が50歳に達した日に贈与を受けたものとして課税 ② 受贈者が死亡した場合 (イ) 調書の提出 金融機関等は、死亡の旨を記載した調書を税務署長に要提出 (ロ) 残額の扱い 非課税拋出額から結婚・子育て資金の支出額を控除した残額には、相続又は遺贈により取得したものとみなして、当該贈与者の相続税の課税価格に加算されます。 ③ 信託財産がゼロになった場合等、金融機関等との合意により当該契約が終了する日</p>
期間中に贈与者が死亡した場合	<p>当該期間中に贈与者が死亡した場合、非課税拋出額から死亡日現在の結婚・子育て資金の支出額を控除した残額については、受贈者が贈与者から相続又は遺贈により取得したものとみなして、当該贈与者の相続税の課税価格に加算されます。 当該贈与者の子以外の直系卑属(孫、ひ孫)に相続税が課される場合に</p>

	は、当該管理残額に対応する相続税額が、相続税額の2割加算の対象となります（改正前は2割加算適用無し）。改正は、令和3年4月1日以後の信託等により取得する信託受益権等について適用。
適用期間	平成27年4月1日から令和7年3月31日までの間での結婚・子育て資金の拠出に限り非課税となります。この適用期間内での贈与額が1,000万円以内であればよく、一括ではなく分割贈与でも構いません。分割贈与での追加時には、追加資金非課税申告書を金融機関等に提出する必要があります。

直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の見直し

受贈者が50歳に達した場合等において、非課税拠出額から結婚・子育て資金支出額を控除した残額に贈与税が課されるときは、一般税率（改正前：特例税率）を適用することとした上、その適用期限を2年延長（令和7年3月31日まで）する。

上記の改正は、令和5年4月1日以後に取得する贈与税に適用する。

7. 贈与財産の評価（課税価格）

贈与財産の評価は、その財産の贈与時の時価によることになっています。これは、相続時の評価方法と同じになりますので、相続税の財産評価のところを参照してください。

贈与財産が土地建物の不動産の場合には、以下の評価額となります。

(1) 一般的な贈与(負担付贈与で無い)のケース：相続税評価額

土地	路線価有り：路線価評価、路線価無し：固定資産税評価額 X 倍率
建物	固定資産税評価額

(2) 負担付贈与(債務付の贈与)のケース：時価評価

土地・借地権、建物・建築物、等の不動産を負担付贈与した場合の贈与税は、上記のような相続税評価額ではなく、その贈与時の時価(通常取引価額)から負担額を控除した価額により計算することになります。

土地、建物等の贈与時の時価 - 負担額(債務額) = 贈与税の課税対象額

なお、負担付贈与を行った場合には、通常の不動産譲渡となり負担額で譲渡したものとされ、譲渡益が発生すれば、贈与者には譲渡所得課税が課されます。

負担付贈与の例示として、

① 借入ローン残付の土地・建物を贈与した場合

借入ローンが負担付(債務付)となり、土地・建物は取引時価で評価しなければなりません。

なお、負担付贈与となりますので、借入ローン金額で譲渡したものとされ、贈与者には譲渡所得課税の可能性がありますが（借入ローン金額 - 土地・建物の取得費 = 譲渡損益）。

② 預り敷金付きの賃貸マンションを贈与した場合

預り敷金分が負担付(債務付)となり、法形式上、賃貸マンションは取引時価で評価しなければなりません。又、負担付贈与となり、贈与者には譲渡所得課税の可能性があります。

この場合、預り敷金部分を贈与ではなく現金精算することになれば、負担付贈与にはなりませんので一般的な贈与扱い(相続税評価)となります。なお、預り敷金部分に対する現金の贈与を同時に行っている場合にも負担付贈与となりません。

8. 贈与税の配偶者控除

贈与税(歴年課税)においては、課税価格から基礎控除として110万円を控除することができます。控除後でプラスの課税価格でしたら、贈与税が課税され申告する必要があります。この基礎控除以外に配偶者には下記の配偶者控除といわれるものがあります。

(1) 贈与税の配偶者控除とは

婚姻期間が20年以上である配偶者から、居住用不動産の贈与、または居住用不動産の取得のための金銭を贈与された場合には、その不動産の課税価格から基礎控除のほかに2,000万円が配偶者控除額として控除できるというものです(基礎控除を含めて合計2,110万円)。

(2) 婚姻期間

婚姻届出日から贈与日までの期間(1年未満は切捨)で20年以上であること。

(3) 居住用不動産の贈与

贈与日の翌年3月15日までに受贈者の専ら居住用に供し、かつ、その後も継続して居住用の見込みがあること。

(4) 居住用不動産の取得用金銭贈与

贈与日の翌年3月15日までに居住用不動産を取得し、かつ、居住用状態は上記の居住用不動産のケースと同じであること。

この控除は一生に一度のみであり、贈与金額が2,000万円未満であっても翌年以後への繰越は認められません。また、この控除の適用を受けるためには、所定の控除明細を作成し、贈与税の申告書を提出する必要があります。なお、添付書類の中で登記事項証明書から居住用不動産を取得したことを証する書類(登記事項証明書、贈与契約書、等のいずれか)に変更されています。贈与税の申告書提出時に「不動産識別事項等の提出」がされた場合には、登記事項証明書の添付は不要となります。

当該配偶者控除に関連して、相続開始前 3 年以内の贈与財産との関係では、相続開始の前年以前の贈与による特定贈与財産に該当するものについては、相続税の課税価格に加算しないことになっています。

9. 贈与税の納税猶予の特例

次のような贈与に伴う贈与税の納税を一定期間猶予する制度があります。

(1) 農地を生前に一括贈与した場合(農地等に係る贈与税の納税猶予制度)

均分相続による農地の細分化の防止及び農業後継者の育成を税制面で助成することを目的とした制度です。

農業の後継者が農地等(農地の全部及び採草放牧地と準農地の 3 分の 2 以上)の贈与を受けた場合には、一定の要件(農業経営の継続、推定相続人の継続、3 年ごとの継続届出書の提出、等)の下で農地等に係る贈与税の納税を贈与者の死亡の日まで猶予し、その贈与者又は受贈者の死亡等の一定の事由に該当した場合にその贈与税を免除するという制度です。

この生前贈与農地等は、贈与者の死亡時に、受贈者が贈与者から相続又は遺贈したものとみなして相続税の課税資産に含まれます。この場合の農地等の価額は、贈与時の価額ではなく、贈与者の死亡時における価額となります。課税される相続税については、相続税の納税猶予の制度が設けられています。なお、受贈者が死亡した場合には、その農地等について相続税が課税されます。

農地等に係る贈与税の納税猶予制度の適用要件は次のとおりです。

- ① 一定面積以上の農地等
- ② 贈与者は、贈与日まで継続して 3 年以上の農業経営の個人で、その旨を農業委員会の証明を受けた者。
- ③ 受贈者は、次の要件の全てを農業委員会の証明を受けた者。
 - (イ) 推定相続人の一人である。
 - (ロ) 贈与日に 18 歳以上である。
 - (ハ) 贈与日まで継続して 3 年以上農業に従事している。
 - (ニ) 贈与以降、速やかにその農地の農業経営を行なう。

農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し

特例適用農地等の収用等の為に譲渡した場合の利子税の特例について、平成 26 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に収用等の為に譲渡した場合には、利子税の全額(改正前は 2 分の 1)を免除される等の見直しがありました。更に、

- ① 贈与税の納税猶予を適用している場合の特定貸付の特例について、農地中間管理事業のために貸し付ける場合には、受贈者の納税猶予の適用期間要件（現行：10年以上（貸付け時において65歳未満の場合には、20年以上））は適用しない（平成28年4月1日以後の貸付けより適用）。
- ② 贈与税の納税猶予の適用を受けることができる者を認定農業者等に限る。
- ③ 特例適用農地等に区分地上権が設定された場合においても、農業相続人等がその特例適用農地等の耕作を継続しているときは、納税猶予の期限は確定しないこととする。

農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し（平成30年度税制改正）

- (1) 一定の貸付された生産緑地についても相続税の納税猶予が適用となります。
- (2) 三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地について、営農継続要件を終身（現行：20年）とします。
- (3) 特例農地等の範囲に、特定生産緑地である農地等及び三大都市圏の特定市の田園居住地域内の農地が加えられます。
- (4) 特定生産緑地の指定又は指定の期限延長されなかった生産緑地については、現在の納税猶予に限り、その猶予を継続とします。

(2)ー1 非上場株式等を生前に後継者に贈与した場合(非上場株式等に係る贈与税の納税猶予制度)：一般の事業承継税制

中小企業の後継者問題の対策として、税制面でも親族への円滑な事業承継が出来るように事業承継税制「非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度」が創設されています。

贈与税における納税猶予制度とは、

非上場会社の経営者(贈与者)から贈与によりその会社の株式等を全部または一定以上を取得した親族(経営承継受贈者：平成27年1月1日以後は親族以外の者も適用対象)が、その会社の経営を承継する場合、その贈与により取得した議決権株式等(その認定贈与承継会社の発行済議決権株式総数の3分の2に達するまでに限る)に係る贈与税の全額の納税を猶予し、更に、その贈与者又は経営承継受贈者の死亡等の一定の事由に該当した場合に免除するという制度です。

この生前贈与株式等は、贈与者の死亡時に、受贈者が贈与時の評価額で贈与者から相続したものとみなして相続税の課税資産に含められますが、「相続税の納税猶予制度」の適用を受けることができます。これは、相続された議決権株式等(その発行済議決権株式総数の3分の2に達するまでに限る)に係る課税価格の80%に対応する相続税の納税が猶予され、その相続人の死亡等の一定の事由に該当した場合に免除するという制度です。

贈与税・相続税における納税猶予の適用要件は次のとおりです。

- ① 事前の計画的な取組の存在(確認)
- ② 被相続人・贈与者の筆頭株主要件(確認時、代表時、死亡時)
- ③ 一定の後継者
- ④ 対象会社として一定の中小企業会社
- ⑤ 申告期限から5年間の事業継続要件
- ⑥ 申告期限から5年経過後の継続要件

非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予制度の見直し

- (イ). 経営贈与承継期間経過後(贈与税の申告期限の翌日以後5年経過後)に、経営承継受贈者が次の後継者へ特例受贈非上場株式等を贈与した場合、その後継者が贈与税の納税猶予制度の適用を受けるときは、その適用を受ける特例受贈非上場株式等に係る猶予税額を免除する。
- (ロ). 経営贈与承継期間内に、経営承継受贈者が後継者へ特例受贈非上場株式等を贈与した場合(身体障害等のやむを得ない理由により当該経営承継受贈者が認定贈与承継会社の代表者でなくなった場合に限る)、その後継者が贈与税の納税猶予制度の適用を受けるときは、その適用を受ける特例受贈非上場株式等に係る猶予税額を免除する(相続税の納税猶予制度についても同様)。

非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し(平成29年税制改正)

- (1) 災害時の被災者等が納税猶予制度の適用を受ける場合、適用対象となる会社の認定等の時期に応じて一定の救済措置があります。
- (2) 納税猶予の取消事由に係る雇用確保要件について、相続開始時又は贈与時の常時使用従業員数に80%を乗じて計算した人数の1人未満は切捨てるが、最低1人(現行の端数は切上げ)と計算されます。
 - ① 相続開始時又は贈与時(申告期限の翌日から1年を経過するごとの日で従業員数を判定)の常時使用従業員数が5年間平均で80%以上を確保できれば雇用確保要件が満たされます。
 - ② 「常時使用従業員数」とは、(イ)厚生年金保険又は健康保険に規定する被保険者、(ロ)会社と2月を超える雇用契約を締結している者で75歳以上である者、となります。
- (3) 相続時精算課税制度に係る贈与を、贈与税の納税猶予制度の適用対象に加えられます。特例受贈非上場株式等(納税猶予の適用対象になる株式等)の贈与税の価額計算において、受贈者の選択により相続時精算課税の適用を受けることができることになりました。

これは、納税猶予期間中に雇用確保要件等をみたせなくなり認定取消となった場合に、

相続税よりも高額な贈与税を納税するリスクを回避する効果があります。

- (4) 贈与者が死亡した場合の相続税の納税猶予制度における認定相続承継会社の要件から、中小企業者であること及び当該株式が非上場株式等に該当することとする要件が撤廃されます。

代表者以外の複数の贈与者からの贈与等を対象とすることが可能となりました。

(2)ー2 非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予の特例制度の創設：特例の事業承継税制

現在、上記の事業承継制度（一般措置）が存在していますが、同種の特例制度が創設され、平成30年1月1日から令和9年12月31日までの10年間の特例措置として贈与、相続等で取得する非上場株式に係る贈与税又は相続税について適用されることになりました。その概要は、施行日後6年以内（平成30年4月1日から令和6年3月31日までの期間）に承継計画を作成し都道府県に提出し認定を受けた特例承継会社の持株を贈与・相続により特例後継者に事業承継を行う場合、

(イ) 猶予対象の株式制限（発行済議決権株式総数の3分の2）を撤廃し、納税猶予割合80%を100%に引き上げることで、贈与・相続時の納税負担が生じない制度とし、

(ロ) 雇用確保要件を弾力化するとともに

(ハ) 親族以外を含む複数の株主から、2名又は3名の後継者（要代表権）に対する贈与・相続に対象を拡大し、

(ニ) 経営環境の変化に対応した減免制度を創設して将来の税負担に対する不安に対応する等の特別措置が取られています。

主な相違項目	一般の事業承継税制	特例の事業承継税制
納税猶予となる対象株式数の上限の撤廃	発行済株式数の2/3が上限で、相続時の相続税の猶予割合は80%	上限が撤廃され全株が納税猶予の対象となり、相続時の納税猶予割合も100%
税制対象となる贈与者の拡充	一人の先代経営者のみ	先代経営者に限定せずに、親族以外の第三者を含む複数の株主からの贈与も対象
税制対象となる受贈者の拡充	一人の代表権を持つ後継者のみ	最大3名まで代表権を持つ後継者（同族関係者を含めて保有割合50%以上であること）： ① 後継者一人の場合には、同族関係者を含めて保有割合が最高者であること

		② 後継者が複数（3名以下）の場合には、各自の保有割合が10%以上で、かつ、保有割合上位3位までの同族関係者であること
雇用確保要件の緩和	承継税制の適用後、5年間で平均8割以上の雇用を継続できない場合には猶予打ち切りとなり、猶予税額の全額と利子税を納付	例え、5年間で平均8割以上の雇用要件が未達成の場合でも、納税猶予を継続可能で理由報告が必要（経営悪化が原因である場合等には、認定支援機関による指導助言が必要）
経営環境の変化に応じた減免	後継者が自主廃業や売却を行う際、経営環境の変化により株価が下落した場合でも、承継時の株価を基に贈与・相続税が課税される	廃業時の評価額や売却額を基に納税額を計算し、承継時の株価を基に計算された納税額との差額を減免する
相続時精算課税制度の適用範囲の拡充	60歳以上の父母、祖父母等から、20歳以上の子又は孫の直系卑属への贈与のみが対象	特例の事業承継税制の適用を受ける場合には、60歳以上の贈与者から、18歳以上の後継者への贈与を対象とすることで適用範囲が拡充

上記と重複しますが、特例事業承継制度のより具体的内容としましては、

① 「特例後継者」が、「特例認定承継会社」の代表権を有していた者から、贈与又は相続若しくは遺贈（贈与等）がその非上場株式を取得した場合には、その全株の課税価格に対応する贈与税又は相続税の全額について、その特例後継者の死亡日等まで納税を猶予されます。納税猶予対象の株式制限（現行：発行済議決権株式総数の3分の2）を撤廃し、納税猶予割合が80%から100%に引上げられます。

「特例後継者」とは	特例認定承継会社の「特例承認計画」に記載された代表権を有する後継者（同族関係者と合わせてその総議決権数の過半数を有する者に限る）であって、当該同族関係者のうち、議決権を最も多く所有する者（記載された後継者が2名又は3名以上の場合には、議決権数において、それぞれ上位2名又は3名（但し、議決権数の10%以上を所有する者に限る）をいう。
-----------	--

「特例認定承継会社」とは	平成30年4月1日から令和6年3月31日までの間に特例承認計画を都道府県に提出した会社で、中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律第12条第1項の承認を受けたものをいう。
「特例承認計画」とは	認定経営革新支援機関の指導及び助言を受けた特例認定承継会社が作成した計画で、特例認定承継会社の後継者、承継時までの経営見通し等が記載されたものをいう。

② 特例後継者が特例認定承継会社の代表者以外の者から贈与等により取得する非上場株式についても、特例承認期間（5年）内に贈与等に係る申告書の提出期限が到来するものに限り、本特例の対象となります。つまり、先代経営者の贈与時（例えば、2020年11月4日に贈与の場合には）から5年以内の贈与税の申告期限（2025年12月31日までの贈与に限り）を厳守する必要があります。

③ 現行の事業承継税制における雇用確保要件（5年間平均で8割以上の雇用確保）を満たさない場合であっても、納付猶予期限は到来しません。但し、その場合には、その満たせない理由を記載した書類（認定経営革新支援機関の意見が記載されているものに限る）を都道府県に提出しなければなりません。なお、その理由が、経営状況の悪化である場合又は正当なものと認められない場合には、特例認定承継会社は、認定経営革新支援機関から指導及び助言を受けて、当該書類にその内容を記載しなければなりません。

④ 「経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合」において、特例承継期間経過後に、特例認定承継会社の非上場株式の譲渡をするとき、合併により消滅するとき、解散をするとき等には、納税猶予税額を免除されます。

株価が下がれば差額が免除される減免制度が創設されました。

⑤ 特例後継者が贈与者の推定相続人以外の者（その年1月1日現在で18歳以上であること）であり、かつ、その贈与者が60歳以上である場合には、相続時精算課税を選択が拡充されました。

⑥ その他の適用要件等は、現行の事業承継税制と同様です。

特例事業承継制度の適用における留意点にはいくつかありますが、その中には以下の事項があります。

＊ 先代経営者の筆頭株主要件

贈与前におきまして、先代経営者は特例後継者を除き筆頭株主（同順位はOK）である必要があります。

＊ 先代経営者から一人の特例後継者への贈与における贈与株数要件

(イ) 先代経営者所有株数 + 特例後継者所有株数 \geq 発行済株式総数 \times 2/3 の場合

発行済株式総数 \times 2/3 - 特例後継者所有株数 = 残株数以上の贈与が必要

(ロ)先代経営者所有株数 + 特例後継者所有株数 < 発行済株式総数 X 2/3 の
場合

先代経営者所有株数の全株の贈与が必要

上記の結果、贈与後に特例後継者が筆頭株主になることが必要となっています。

非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予の特例制度の見直し（特例措置及び一般措置）

(1) 令和4年4月1日以後の贈与から、贈与税の納税猶予における受贈者の年齢要件が18歳以上（現行：20歳以上）に引下げられます。

(2) 一定のやむを得ない事情により認定承継会社等が資産保有型会社・資産運用型会社に該当した場合、その該当した日から6月以内にこれらの会社に該当しなくなったときには、納税猶予の取消事由に該当しなくなります。

(3) 贈与者が死亡した場合の相続税の納税猶予の適用を受ける場合には、贈与税の納税猶予の免除届出の添付書類が不要となります。

非上場株式等に係る相続税の納税猶予制度における後継者役員要件の見直し

特例制度における後継者の役員要件を以下の様に見直します。

	改正前	改正後
原則	後継者が被相続人の相続開始前の直前において役員である必要がある	
例外	先代経営者である被相続人が60歳未満で死亡した場合には、役員要件不要とする	先代経営者である被相続人が70歳未満で死亡した場合には、役員要件不要とする（一般制度も同様）
	無し	後継者が特例承継計画に特例後継者として記載されている者である場合には、役員要件不要とする

改正は、2021年（令和3年）4月1日以後より適用

(3) 個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度の創設等

不動産貸付業等を除く個人事業（医師、弁護士等の士業、農業等）が幅広く対象となり、事業用の土地、建物、機械等の一定の減価償却資産に係る相続税・贈与税の納税を全額猶予する個人版事業承継税制が創設されます。

(1) 個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予制度の創設

平成31年4月1日から令和6年（2024年）3月31日までに都道府県に提出する「承継計画」に記載された「認定相続人」が、平成31年1月1日から令和10年（2028年）12月31日までの間に、相続等により「特定事業用資産」を取得し、事業を継続して

いく場合には、担保の提供を条件に、その認定相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した特定事業用資産の課税価格に対応する相続税の納税が猶予されます。

認定相続人	承継計画に記載された後継者で、中小企業の経営承継円滑化法に規定する認定を受けた者。
特定事業用資産	被相続人の個人事業（不動産貸付事業等を除く）に供されていた以下の事業用資産で青色申告決算書（貸借対照表）に計上されているもの： ① 土地（面積 400 m ² までの部分まで） ② 建物（床面積 800 m ² までの部分まで） ③ 特定乗用自動車 ④ その他減価償却資産（固定資産税又は営業用の自動車税若しくは軽自動車税の課税対象になっているものその他準ずるもの） 特定事業用資産の全てを取得することが必要（一部では認定外）。
承継計画	認定経営革新等支援機関の指導及び助言を受けて作成された特定事業用資産の承継前後の経営見通し等が記載された計画書で、平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年（2024 年）3 月 31 日までに都道府県に提出されたもの。
猶予税額の計算	計算方法は、法人組織における非上場株式等についての相続税の納税猶予制度特例と同様。
猶予税額の免除	① 全額免除 イ 認定相続人が、その死亡時まで特定事業用資産を保有し、事業を継続した場合 ロ 認定相続人が一定の身体障害等に該当した場合 ハ 認定相続人に破産手続開始決定があった場合 ニ 相続税の申告期限から 5 年経過後に、次の後継者に特定事業用資産を贈与し、その後継者が当該贈与税の納税猶予制度の適用を受ける場合 ② 一部免除 イ 同族関係者以外の者へ特定事業用資産を一括して贈与する場合 ロ 民事再生計画の認可決定等があった場合 ニ 経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合において、特定事業用資産の一部譲渡又は特定事業用資産に係る事業の廃止の場合
猶予税額・利	① 認定相続人が、特定事業用資産に係る事業の廃止の場合等には、

子税の納付	<p>猶予税額の全額を納付する</p> <p>② 認定相続人が、特定事業用資産の譲渡等をした場合には、その譲渡等の部分に対応する猶予税額を納付する</p> <p>上記の納付が発生した場合には、所定の利子税も併せて納付する</p>
その他	<p>① 被相続人は相続開始前において、認定相続人は相続開始後において、それぞれ青色申告の承認を受けていなければならない</p> <p>② 認定相続人は、相続税の申告期限から3年毎に継続届出書を税務署長に提出しなければならない</p> <p>③ 認定相続人が、相続税の申告期限から5年経過後に特定事業用資産を現物出資して、会社を設立した場合には、当該認定相続人が当該株式等を継続保有等の一定要件を満たすときは、納税猶予は継続されます。</p> <p>④ この納税猶予の適用を受ける場合には、特定事業用宅地等について小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない</p>
適用時期	平成31年1月1日以後の相続等から適用

(2) 個人事業者の事業用資産に係る贈与税の納税猶予制度の創設

平成31年4月1日から令和6年(2024年)3月31日までに都道府県に提出する「承継計画」に記載された「認定受贈者」が、平成31年1月1日から令和10年(2028年)12月31日までの間に、贈与により「特定事業用資産」を取得し、事業を継続していく場合には、担保の提供を条件に、その認定受贈者が納付すべき贈与税額のうち、贈与により取得した特定事業用資産の課税価格に対応する贈与税の納税が猶予されます。

認定受贈者	承継計画に記載された後継者で、中小企業の経営承継円滑化法に規定する認定を受けた18歳以上(令和4年(2022年)3月31日までの贈与については、20歳以上)の者。
特定事業用資産	<p>贈与者の個人事業(不動産貸付事業等を除く)に供されていた以下の事業用資産で青色申告決算書(貸借対照表)に計上されているもの:</p> <p>① 土地(面積400㎡までの部分まで)</p> <p>② 建物(床面積800㎡までの部分まで)</p> <p>③ 特定乗用自動車</p> <p>④ その他減価償却資産(固定資産税又は営業用の自動車税若しくは軽自動車税の課税対象になっているものその他準ずるもの)</p> <p>特定事業用資産の全てを取得することが必要(一部では認定外)。</p>
承継計画	認定経営革新等支援機関の指導及び助言を受けて作成された特定事

	業用資産の承継前後の経営見通し等が記載された計画書で、平成31年4月1日から令和6年（2024年）3月31日までに都道府県に提出されたもの。
相続時精算課税の適用	認定受贈者が贈与者の直系卑属である推定相続人以外の者であっても、その贈与者がその年の1月1日において60歳以上であれば適用を受けることができる
猶予税額の計算	計算方法は、法人組織における非上場株式等についての贈与税の納税猶予制度特例と同様。
猶予税額の免除	<p>① 全額免除</p> <p>イ 認定受贈者が、その死亡時まで特定事業用資産を保有し、事業を継続した場合</p> <p>ロ 認定受贈者が一定の身体障害等に該当した場合</p> <p>ハ 認定受贈者に破産手続開始決定があった場合</p> <p>ニ 贈与税の申告期限から5年経過後に、次の後継者に特定事業用資産を贈与し、その後継者が当該贈与税の納税猶予制度の適用を受ける場合</p> <p>② 一部免除</p> <p>イ 同族関係者以外の者へ特定事業用資産を一括して贈与する場合</p> <p>ロ 民事再生計画の認可決定等があった場合</p> <p>ニ 経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合において、特定事業用資産の一部譲渡又は特定事業用資産に係る事業の廃止の場合</p>
猶予税額・利子税の納付	<p>① 認定受贈者が、特定事業用資産に係る事業の廃止の場合等には、猶予税額の全額を納付する</p> <p>② 認定受贈者が、特定事業用資産の譲渡等をした場合には、その譲渡等の部分に対応する猶予税額を納付する</p> <p>上記の納付が発生した場合には、所定の利子税も併せて納付する</p>
贈与者の死亡	特定事業用資産をその贈与者から相続等により取得したものとみなし、贈与時の時価により他の相続財産と合算して相続税を計算する。その際、都道府県の確認を受けた場合には、相続税の納税猶予適用を受けることができる
その他	<p>① 贈与者は贈与開始前において、認定受贈者は贈与開始後において、それぞれ青色申告の承認を受けていなければならない</p> <p>② 認定受贈者は、贈与税の申告期限から3年毎に継続届出書を税務署長に提出しなければならない</p> <p>③ 認定受贈者が、贈与税の申告期限から5年経過後に特定事業用資</p>

	<p>産を現物出資して、会社を設立した場合には、当該認定受贈者が当該株式等を継続保有等の一定要件を満たすときは、納税猶予は継続されます。</p> <p>④ この納税猶予の適用を受ける場合には、特定事業用宅地等について小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない</p>
適用時期	平成 31 年 1 月 1 日以後の贈与から適用

個人事業者の事業用資産に係る贈与税の納税猶予制度における特定事業用資産の追加青色申告決算書（貸借対照表）に計上されている被相続人又は贈与者の事業用に供されている特定乗用自動車特定事業用資産に追加されました。

改正は、2021年（令和3年）4月1日以後の贈与により取得するものに適用

(4) 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度

① 相続税

個人(相続人)が持分の定めのある医療法人の持分を相続又は遺贈により取得した場合において、その医療法人が相続税の申告期限において認定医療法人であるときは、担保の提供を条件に、当該相続人が納付すべき相続税額のうち、当該認定医療法人の持分に係る課税価額に対応する相続税額については、移行計画の期間満了までその納税を猶予し、移行期間内に当該相続人が持分の全てを放棄した場合には、猶予税額を免除する制度です。

② 贈与税

持分の定めのある医療法人の出資者が持分を放棄したことにより他の出資者の持分の価額が増加することについて、その増加額(経済的利益)に相当する額の贈与を受けたものとみなして当該他の出資者に贈与税が課される場合において、その医療法人が認定医療法人であるときには、担保の提供を条件に、当該他の出資者が納付すべき贈与税額のうち、当該経済的利益に係る課税価額に対応する贈与税額については、移行計画の期間満了までその納税を猶予し、移行期間内に当該他の出資者が持分の全てを放棄した場合には、猶予税額を免除する制度です。

③ 医療法人に対する組織再編に伴う措置(平成 29 年税制改正)

(1) 平成 18 年医療法等改正法に規定する移行計画の認定を受けた医療法人の持分を有する個人がその持分の全部又は一部の放棄により、移行計画上の期限までに持分の定めのない医療法人に移行した場合には、当該医療法人が受けた放棄による経済的利益については贈与税を課さないこととなります。

(2) 上記 (1) の適用を受けた医療法人について、持分の定めのない医療法人への移

行後6年経過するまでの間に移行計画の認定要件を満たさなくなった場合には、上記(1)の経済的利益について当該医療法人を個人とみなして、贈与税が課せられます。医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の適用期限は2026年12月31日までとなります。又、当該制度における移行期限を、移行計画の認定日から起算して5年(現行3年)を超えない範囲内とする。

10. 贈与税の納税義務者

個人が贈与により財産を取得した人が納税義務者となりますが、贈与によって財産を取得した時において、その個人の住所が日本国内にあるか否か等により、納税義務者は、無制限納税義務者(居住無制限納税義務者及び非居住無制限納税義務者)、制限納税義務者及び特定納税義務者に区分され、その納税義務の範囲が異なっています(相法1条の4)。以下のように相続税での納税義務の範囲と同じです。

納税義務者は、無制限納税義務者(居住無制限納税義務者及び非居住無制限納税義務者)、制限納税義務者です。

国内・国外財産ともに課税：居住無制限納税義務者

国外財産にも課税：非居住無制限納税義務者

国内財産のみに課税：制限納税義務者

受贈者 贈与者		国内に住所有り		国内に住所無し		
			一時的 居住者 (注3)	日本国籍有り		日本国籍無 し
				10年以内に国内に住所有り	10年を超えて国内に住所無し	
国内に住所有り						
	外国人 (注1)		国内財産		国内財産	国内財産
国内に住所無し	10年以内に国内に住所有り					(注4)
	外国人 (注2)		国内財産		国内財産	国内財産
	10年を超えて		国内財産		国内財産	

	国内に住所無し		産			国内財産
--	---------	--	---	--	--	------

水色の部分に該当すれば、国内財産のみに課税となります。その他は、国内・国外財産ともに課税となります。

注1（外国人贈与者）：出入国管理及び難民認定法別表第1の一定の在留資格の者に限る。国内に短期的に居住する在留資格を有する者、国外に居住する外国人等が、相続開始時又は贈与時に国内に居住する一定の在留資格者からは、取得する国外財産については、相続税又は贈与税を課税しないこととなります。これまでは、被相続人又は贈与者の居住期間が相続・贈与前15年以内に国内居住期間の合計が10年以下である場合に限り、国外財産には課税されないことになっていましたが、改正により国内の居住期間には縛りがなくなります（一時居住者の国外財産課税の見直し）。

なお、「在留資格」とは、出入国管理及び難民認定法別表第一の上欄の在留資格をいいます。ここでいう一定の在留資格の例として、高度専門職、経営・管理、医療、研究、特定技能、技能実習、留学、等で日本で就労等する際に付与されるもの¹の在留資格をいう。なお、現行と同様、永住者や日本人の配偶者等の在留資格は除かれます。

注2（外国人贈与者）：一定の在留資格を有し、国内に住所を有していた期間引続き日本国籍を有しない者に限る。出国前の居住期間等の要件はありません。

注3：一時的居住者とは、

出入国管理及び難民認定法別表第1の一定の在留資格の者で、贈与前15年以内において国内に住所を有していた期間の合計が10年以下である者に限る。

いずれかの時においてこの法律の施行地に住所を有していたことがないものをいう。

注4：経過措置等の規定有り。

- 住所・国籍の有無、居住期間の計算は、財産取得した時を基準とします。
- 日本国籍と外国国籍とを併有する重国籍者は、日本国籍を有する個人扱いになります。但し、自己の意思(志望)によって外国籍を取得している者である限り、その取得時点で国籍法第11条の規定によって日本国籍を喪失したことになります。
- 制限納税義務者の納税義務の範囲に関して、日本国内にある財産に限定されることから債務控除の範囲も日本国内にある財産に関連する債務に限定されていますが、その債務の範囲は5項目の限定列举となりかなり限定的であることに留意すべきです（相法第13条②）。
- 特定納税義務者とは、被相続人から相続又は遺贈により財産を取得しなかった者のうち、特定贈与者である被相続人より相続時精算課税の適用を受けていた財産に対

して相続税の納税義務(精算の義務)を負うことになる者です。この相続時精算課税適用財産は、無制限納税義務者及び制限納税義務者の方にも財産の課税対象になります。

- 国外転出時課税の適用がある場合の納税猶予期限を10年に延長している個人が死亡した場合(被相続人)又は財産の贈与をした場合(贈与者)は、非居住者であっても、相続の開始前又は贈与前の5年以内に相続税法の施行地に住所を有していたものとみなされます。

- 住所の判定：

住所とは、生活の本拠、即ち、その者の生活に最も関係の深い一般的生活、全生活の中心を指すものであり、一定の場所が住所であるかの否かは、客観的に生活の本拠たる実体を具備しているか否かにより判定されるべきであり、具体的には次の4要素を総合的に勘案して判断することとされています。

- ① 住居がどこに所在するか
- ② 生計を一にする配偶者等の親族の居所がどこにあるか
- ③ どこで職業に就いているか
- ④ 資産がどこに所在するか

11. その他

- **借地権(権利金)の認定課税、相当の地代、無償返還**

権利金授受の取引慣行は、地主側の対抗手段により生まれたもので、貸した土地の経済的価値の低価部分を補うことを目的として広がったという経緯があります。この権利金の性格として、①賃借権の対価とする考え方、②地代の前払いとする考え方、等があります。

1. 税法上の借地権の範囲

一般的に借地権は借地借家法に基づくものですが、その税金上の取扱いに関しては法人税、所得税、相続税でそれぞれ規定されており、その中でも相続税における適用範囲が一番狭くなっています。

法令	借地権の範囲
借地借家法	建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権。
法人税	地上権又は土地の賃借権。 建物所有の目的だけでなく、土地の賃貸全般まで範囲を広げています。従って、借地借家法で定める借地権以外でも土地の賃貸借にあたり、権利金

	を授受する取引慣行がある場合には、それを前提として課税されるべきという考え方がベースにあります。
所得税	建物若しくは構築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権。 個人地主が無償又は低額の権利金で借地権等を設定しても、現実に収受すべきものがないので原則として権利金(借地権)の認定課税が行なわれません。むしろ、不動産所得か譲渡所得かという所得区分からの規定がなされています。
相続税	借地権については、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権として、借地借家法上の借地権の規定を準用しています。 なお、定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権、一時使用目的の借地権は、定期借地権等の取扱いとして借地権の範囲から除かれます。 又、構築物の所有を目的とする土地の賃貸借の場合は、賃借権として評価することになります。

相続税での借地権は、借地借家法に規定する「建物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者(借地人)の権利」をいいます。従いまして、相続税の場合には、所得税では対象となる建物以外の構築物(工作物)の所有を目的とするものは含まれませんし、建物の所有を目的とする場合であっても「使用貸借」についても該当しません。税法上の表記で「使用貸借」とは、有償貸借との反対語で借地人が無償で使用収益する契約をいいます。実務上では、土地の固定資産税に相当する金額以下の賃借料の支払の場合でも使用貸借としています。

2. 法人税法上の権利金(借地権)の認定課税

借地権は土地の賃貸借契約の締結によって設定され、貸地人(地主)は借地人に対してその土地の使用収益権を許諾する代わりに、地代の受給権を得ます。その時に、その土地の使用収益権に対する対価として権利金を受領することがあります(その地域の慣行として権利金の授受が無い場合には、通常、借地権の価額評価はしません)。ご存知のように借地人においては継続的にその土地を使用収益できるように強く守られています。その為に、土地を他人に賃貸し、建物を建てさせたときには借地権が設定されたことになり、権利金の金額が適正額ではない場合(無償又は低額の権利金の授受を行った場合)には、思わぬ多額の権利金(借地権)の認定課税を受ける可能性があります。法人税では、このような場合には、法人地主が一旦は権利金収入を受領し、その後にそれを借地人に寄附したものととして取扱えます。

しかし、一定の条件を満たしている場合には権利金(借地権)の認定課税が行なわれません。

3. 権利金(借地権)の認定課税が行なわれない条件

以下のケースでは、相続開始時における評価を中心に、例え無償又は低額の権利金の授受

を行った場合でも権利金(借地権)の認定課税が行なわれません。

(1) 借地権の設定にあたり権利金を収受する取引上の慣行がない地域である場合

取引慣行の判定として、その地域の借地権割合が 30%未満であれば借地権の慣行がないものとみなされます。

相続税の宅地評価額：

借地人	自用地評価額 X 借地権割合(地域ごとに国税局長が定める) 但し、借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域の場合はゼロ
地主	自用地評価額 X (1 - 借地権割合) 但し、借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域に該当する場合には、借地権割合を 20%で計算

(2) その土地の価額からみて「相当の地代」を収受している場合

権利金に代えて実際に相当地代の額を収受する場合には、権利金の課税は行なわれません。なお、相当地代に満たない地代しか収受していない場合には、その不足金額に対応する権利金の認定課税が発生します。

「相当の地代」とは、原則として、その土地の更地価額(時価)の概ね年 6%程度の地代をいい、課税上弊害がなければ、その時価は、近隣地で類似した土地の公示価格などから合理的に計算した価額、その土地の相続税評価額又はその評価額の過去 3 年間の平均額によることも可とされています。

相続税の宅地評価額：

借地人	ゼロ
地主	自用地評価額 X 80%

仮に、被相続人(地主)が被相続人株主の同族会社に土地を貸付している場合、貸宅地評価額は、自用地評価額 X 80%になりますが、その同族会社株価の純資産評価においては、借地権として自用地評価額 X 20%評価となります。これにより、土地の評価額が個人と法人を通じ 100%となります。

なお、通常支払われる権利金に満たない金額を権利金として支払っている場合の「相当の地代」は、次のように計算されます。

① 支払権利金の内、自用地評価額から控除される金額

$$\text{支払権利金} \times (\text{自用地評価額} \div \text{通常取引価額}) = \text{修正支払権利金}$$

② 相当の地代

$$(\text{自用地評価額} - \text{修正支払権利金}) \times 6\% = \text{相当の地代}$$

又、特別の経済的利益がある場合の「相当の地代」は、次のように計算されます。

$$(\text{自用地評価額} - \text{特別の経済的利益}) \times 6\% = \text{相当の地代}$$

① 無利息貸付における特別の経済的利益

貸付金額 - 貸付金額 X 貸付期間に対応する基準年利率の 5/10 に相当する福利現価率
= 特別の経済的利益

② 低金利貸付における特別の経済的利益

貸付金額 - 貸付金額 X 貸付期間に対応する低差利率(基準年利率 - 約定利率)の 5/10
に相当する福利現価率 = 特別の経済的利益

相当の地代に満たない地代の支払がされている場合（借地権の認定課税）：

通常権利金を支払う取引上の慣行のある地域において、支払う地代が相当の地代に満たない場合、借地人は借地権設定時に以下の計算した金額に相当する利益を地主から贈与により取得したものとみなされます（個人間で借地人に対して権利金相当額が贈与されたものとみなして贈与税の認定課税となります）。

借地人	自用地価額 X 借地権割合 X {1 - (実際の年間支払地代 - 通常の年間地代) ÷ (相当の年間地代 - 通常の年間地代)} = 認定課税される金額
地主	自用地評価額 - 上記の認定課税される金額 但し、自用地評価額 X 80%を超えるときには、自用地評価額 X 80%

(3) 当事者間の契約書で将来土地を無償で返還する旨を定め、かつ、連名で「土地の無償返還に関する届出書」を貸地人の所轄税務署に提出している場合

「土地の無償返還に関する届出」とは、権利金を授受する取引慣行がある地域で個人と同族会社間（個人と法人）、同族会社相互間（法人と法人）で借地権を設定せず借地取引をする場合に、連名で届出を行ない借地権の認定課税を回避させるためのものですが、将来生ずる恐れのある税務上のトラブルを未然に回避しようとする意味合いもあります。但し、この届出書は法人税法の規定ですので、法人を含まない個人対個人の契約の場合には適用はありません。

借地人	借地権の価額： ゼロ
地主	貸宅地の評価（賃貸借の場合）： 自用地評価額 X 80%（実務上、賃貸借とは、固定資産税の2～3倍以上の地代の収受） 貸宅地の評価（使用貸借の場合）： 自用地評価額（使用貸借の場合には、被相続人の事業用に供していない宅地に該当することから小規模宅地等の特例減額の適用は受けられません）

但し、相当の地代と実際の地代との差額があるときには、その差額相当額は認定課税対象となります。なお、相当の地代は概ね3年以下の期間ごとに見直しを行う必要があります。

個人間における土地の無償貸借（使用貸借：土地の固定資産税相当額の地代収受が行なわれている場合を含む）が行なわれている場合：

借地人	借地権の価額： ゼロ
地主	貸宅地の評価：自用地評価額

① 使用貸借による借地権の転借があった場合

例えば、Aの建物をBに贈与（譲渡）又はBが新築し、Aの借地権をBが使用貸借により借り受ける場合には、「借地権の使用貸借に関する確認書」を提出することで、贈与税の課税は行なわれない（借地権の使用貸借に係る使用権の価額はゼロとして取扱われる）。

② 借地権の目的となっている土地を当該借地権者以外の者が取得し地代の授受が行なわれないこととなった場合

例えば、Aの借地権の底地をBが売買等で取得し、その土地の取得者Bと借地権者Aとの間で地代に授受が行なわれない場合には、Aの借地権がBに贈与によって移転すると考えられ、贈与税の課税が起こる。そこでBが底地だけの所有で、Aが依然として借地権を所有していることを確認するために、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を提出することで、贈与税の課税は行なわれない。

4. 借地権設定時の課税関係

(1) 権利金の支払が行なわれている場合

認定課税無し

(2) 権利金の支払に代えて相当の地代の支払が行なわれている場合

認定課税無し

(3) 借地権の無償設定及び相当の地代に満たない地代の支払が行なわれている場合で「土地の無償返還に関する届出書」の提出が無い場合

権利金(借地権)の認定課税が有り、貸地人(地主)が会社か個人か、借地人が会社か個人かによって課税扱いが異なってきます。

貸地人(地主)	借地人	
	会社(法人)	個人
会社(法人)	貸地人：認定課税有り(寄付金<限度超過部分は損金不算入>) 借地人：認定課税無し(受贈益)	貸地人：認定課税有り(会社の役員・使用人の場合には賞与<役員賞与は損金不算入>)、それ以外の場合には寄付金<限度超過部分は損金不算入>) 借地人：認定課税有り(会社の役員・使用人の場合には賞与<給与所得>、それ以外の場合には一時所得)
個人	貸地人：認定課税無し(みなし譲渡適用無し) 借地人：認定課税有り(受贈益)	貸地人：認定課税無し 借地人：認定課税有り(贈与税課税：使用貸借を除く)

(4) 「土地の無償返還に関する届出書」の提出が行なわれている場合(法人間取引限定)

権利金(借地権)の認定課税は無いが、相当の地代と実際の地代との差額があるときには、その差額相当額は借地人に対して贈与したものとみなされます。

貸地人(地主)	借地人	
	会社(法人)	個人
会社(法人)	貸地人: 相当の地代と実際の地代との差額があるときには、その差額相当額は地代課税有り(寄付金<限度超過部分は損金不算入>) 借地人: 認定課税無し	相当の地代と実際の地代との差額があるときには、その差額相当額は地代課税有り。 貸地人: 会社の役員・使用人の場合には賞与<役員賞与は損金不算入>、それ以外の場合には寄付金<限度超過部分は損金不算入> 借地人: 会社の役員・使用人の場合には賞与<給与所得>、それ以外の場合には雑所得)
個人	貸地人: 認定課税無し 借地人: 認定課税無し	個人間で無償返還に関する届出書は提出できない

(5) 個人間における土地の無償賃借(土地の固定資産税相当額の地代授受が行なわれている場合を含む)が行なわれている場合:

権利金の認定課税無し

上述での主な算式を再度記載します。

認定課税される権利金の額(法人税):

認定課税される金額 = 土地の更地価額 X (1 - 実際の年間地代 ÷ 相当の年間地代)
- 一部権利金等の受領額

相当の年間地代 = 土地の更地価額 X 概ね 6%

認定課税される権利金の額(贈与税、及び相続税も同様):

個人間で借地人に対して権利金相当額が贈与されたものとみなして贈与税の認定課税があります。

認定課税される金額 = 自用地価額 X 借地権割合 X {1 - (実際の年間支払地代 - 通常の間年地代) ÷ (相当の間年地代 - 通常の間年地代)}

相当の間年地代 = (自用地価額の過去3年間の平均額 - 実際に支払った権利金額及び特別の経済的利益額) X 概ね 6%

通常の間年地代 = 自用地価額 X (1 - 借地権割合) X 6%。通常は、その地域における地代をベースに計算しますが、それが不明な場合には、この算式でも可。

以上の借地権(権利金)の認定課税は、同族関係にある個人及び法人間の取引に対してのみ適用され、第三者間取引では利害相反となることから、たとえ権利金の授受が無くとも合理的な理由があるものと考えられ適用されません。

最後に、借地権(権利金)の授受があった場合の課税扱いを以下にご紹介しておきます。

貸地人(地主)	課税処理
会社	権利金その他の一時金はその事業年度の益金とする。その借地権の設定によりその土地の価額が設定前に比して2分の1以下に下落した場合には、一定の算式による下落分を評価損として損金に算入することができます。
個人	権利金その他の一時金額が、その土地の借地権の設定直前の価額(時価)の2分の1を超えるときには、その権利金等の額は譲渡所得の収入金額とし、一定の算式による金額をその取得費とすることになります。なお、2分の1以下のときには、不動産所得の収入金額とされます。

借地人側では、会社又は個人の区別なく無形固定資産として資産に計上します。

● 海外移住(国外転出)する場合の譲渡所得特例課税の創設

国外転出(国内に住所及び居所を有しないこととなる状況)をする居住者が、国外転出時に1億円以上の有価証券等の金融資産に含み益があり、かつ一定の要件に該当する場合には、所得が発生したものと見做して事業所得、譲渡所得又は雑所得の金額に含めて課税・申告する必要があります。この特例は、平成27年7月1日以後に国外転出をする場合、又は同日以後の贈与、相続若しくは遺贈について適用となります。

対象金融資産	① 所得税法に規定する有価証券、若しくは匿名組合契約の出資持分(有価証券等): 国債、地方債、株券(上場株・非上場株)、新株予約権、等 ② 決済していないデリバティブ取引、信用取引若しくは発行日取引(未決済デリバティブ取引等)
見做し所得金額の計算	(イ) 国外転出日に属する年分の確定申告書の提出時までに納税管理人の届出をした場合には、 当該国外転出時における、①有価証券等の時価、又は②未決済デリバティブ取引等の決済金額、に係る利益額若しくは損失額 (ロ) 上記イ以外の場合には、 当該国外転出の予定日の3月前の日における、①有価証券等の時価、又は②未決済デリバティブ取引等の決済金額、に係る利益額若しくは損失額

<p>特例の適用対象者</p>	<p>以下のイ及びロの適用要件を満たす居住者で国外転出： (イ) 上記の見直し所得金額の計算方法におけるイ及びロの金額の合計額が1億円以上である者 (ロ) 国外転出日前10年以内に、国内に住所又は居所を有していた期間の合計が5年超である者 「国外転出」とは、1年以上の予定で出国する者、いわゆる被居住者となる者が該当します。</p>
<p>国外転出後5年以内に帰国した場合の取扱い(課税の取消規定)</p>	<p>本特例の適用を受けた者が、その国外転出後5年以内に帰国した場合において、当該国外転出時に有していた①有価証券等、又は②未決済デリバティブ取引等を継続して保有していたものについては、本特例を取消することができます。その場合の取消は、帰国日から4月以内に更正の請求をしなければなりません。</p>
<p>納税猶予の届出、適用条件、継続届出書(納税猶予規定)</p>	<p>① 本特例の適用を受ける者が、当該国外転出日に属する年分の確定申告書に納税猶予を受ける旨の記載をした場合には、当該見直し所得金額部分についての納税は、当該国外転出日から5年間(同日前に帰国される場合には、同日と帰国日から4月以内の日のいずれか早い日まで)は免除される。 ② 納税猶予のために当該確定申告書の提出期限までに、納税猶予分の所得税額分の担保提供、かつ、納税管理人の届出をした場合に適用が可能となる。 ③ 納税猶予期限は、申請により国外転出日から10年間以内までは可能である。なお、課税の取消は、国外転出日から10年間以内までに帰国した場合に適用することができる。 ④ 納税猶予期間中、納税猶予者は各年の基準日である12月31日現在の当該納税猶予に係る金融資産の所有に関する届出書を翌年の3月15日までに、税務署長に提出しなければなりません。なお、当該届出書を提出期限までに提出しなかった場合には、その提出期限の翌日から4月後の日をもって、納税猶予の期限となります(納税猶予期限の到来から所得税を納付する場合には、納税猶予期間に係る利子税が課されます)。</p>
<p>納税猶予期限までに金融資産の譲渡等があった場合</p>	<p>① 納税猶予期限までに金融資産の譲渡等をした場合には、その納税猶予に係る所得税のうち当該金融資産の譲渡等に係る部分については、その譲渡等の日から4月後の日をもって、納税猶予の期限となります。 ② 納税猶予期限までに金融資産の譲渡等をした場合、その譲渡に係る譲渡価額又は決済に係る利益額が国外転出時の課税金額を下回る</p>

	時(決済に係る損失額があつては上回る時)には、その譲渡等の日から 4 月以内に更正の請求をすることにより国外転出時の所得税額の減額等を行うことができます。
納税猶予期限が到来した場合の取扱い	納税猶予期限が到来しその納税猶予に係る所得税の納付をする場合、その譲渡に係る譲渡価額又は決済に係る利益額が国外転出時の課税金額を下回る時(決済に係る損失額があつては上回る時)には、その譲渡等の日から 4 月以内に更正の請求をすることにより国外転出時の所得税額の減額等を行うことができます。
納税猶予期間中の二重課税の調整	納税猶予期間中にその金融資産の譲渡等しその所得に対する外国所得税を納付する場合、二重課税の調整がなされないときには、その外国所得税を納付することになった日から 4 月以内に更正の請求をすることにより、外国税額控除の適用を受けることができます。
更正の期間制限の取扱い	本特例による所得税の更正の期間制限は 7 年(現行 5 年)となります。
贈与、相続若しくは遺贈により非居住者に金融資産が移転する場合	<p>特例の適用対象者となる要件を満たす者(みなし利益額又は損失額が 1 億円以上の有価証券等の居住者である保有者)が有する金融資産が、贈与、相続若しくは遺贈により非居住者に移転した場合、その時の時価で譲渡又は決済があつたものとして、贈与税・相続税ではなく事業所得、譲渡所得又は雑所得の金額に含めて課税・申告する必要があります。</p> <p>上記の海外転出時のみなし譲渡と取扱いは同様ですが、以下は贈与のケースになります。</p> <p>(1) 贈与後 5 年を経過する日までに受贈者が帰国等した場合: 受贈者の帰国日から 4 月以内に更正の請求</p> <p>①引続き贈与対象資産を所有している場合 ②贈与から 5 年以内に贈与対象資産を居住者に贈与した場合</p> <p>(2) 納税の猶予(5 年間)及び猶予期限延長(更に 5 年間)</p> <p>①納税猶予のために当該確定申告書にその旨を記載 ②提出期限までに、納税猶予分の所得税額分の担保提供 ③継続適用届出書</p> <p>納税猶予期間中、納税猶予者は各年の基準日である 12 月 31 日現在の当該納税猶予に係る金融資産の所有に関する届出書を翌年の 3 月 15 日までに、税務署長に提出</p> <p>④納税猶予期限までに金融資産の譲渡等があつた場合</p> <p>(イ) 原則: 譲渡等の日から 4 月以内に、利子税と併せて納付 (ロ) 対象資産の譲渡価額が、譲渡の時の価額よりも下落している場</p>

	<p>合 その譲渡等の日から4月以内に更正の請求をすることにより贈与時の所得税額の減額</p> <p>⑤納税猶予期限の満了の場合 (イ) 原則：満了日までに猶予された所得税及び利子税を納付 (ロ) 対象資産の譲渡価額が、譲渡の時の価額よりも下落している場合 その満了日から4月以内に更正の請求をすることにより贈与時の所得税額の減額</p> <p>⑥納税猶予期間中に贈与者が死亡した場合 納税猶予分の所得税額の納付義務は、贈与者の相続人が承継 相続又は遺贈の場合も上記と同様な取扱いとなります。</p>
--	--

課税関係のまとめ：

ケース①：本人が国外へ転出（Aが国外へ転出）

ケース②：非居住者へ贈与（Aが非居住者Bへ贈与）

ケース③：相続発生（被相続人Aの相続時に相続人として非居住者Bと居住者C）

	ケース①	ケース②	ケース③
課税対象者Aの譲渡 所得の申告主体	A氏	A氏	B氏とC氏 (準確定申告)
譲渡所得の税額	譲渡所得(含み益) X 15.315%		
所得税の申告期限	納税管理人の提出有り： 通常確定申告期限(翌年3月15日)まで 納税管理人の提出無し： 国外転出日まで	通常確定申告期限 (翌年3月15日)まで	相続の開始を知った 日の翌日から4カ月以内
納税猶予(原則5年、 最長10年)	A氏適用可能	A氏適用可能	B氏とC氏適用可能
課税の取消	A氏が5年(10年) に帰国等の場合	B氏が5年(10年) に帰国等の場合	B氏が5年(10年) に帰国等の場合
贈与税・相続税の納 税義務	—	B氏(贈与税)	B氏とC氏(相続税)
贈与税・相続税の申 告期限	—	贈与年の翌年2月1 日から3月15日ま	相続の開始を知った 日の翌日から10カ

		で	月以内
--	--	---	-----

● 一般社団法人等に関する相続税・贈与税の見直し

持分のない一般社団法人又は一般財団法人を利用して財産を移転することによる課税逃れの防止規定が定められました。

(1) 一般社団法人等に対して贈与等があった場合の贈与税等の課税の見直し

個人から持分の定めのない法人である一般社団法人又は一般財団法人（公益社団法人等、非営利型法人その他の一定の法人は除外）に対して財産の贈与等があった場合の贈与税等の課税は、贈与税等の負担が不当に減少することにならないとされる現行の適用要件（役員等に占める親族等の割合が3分の1以下である旨の定款の定めがあること等）のうちいずれかを満たさない場合に贈与税等が課税されます。

この適用は、平成30年4月1日以後の贈与又は遺贈による贈与税又は相続税について行われます。

(2) 特定の一般社団法人等に対する相続税の課税

① 「特定一般社団法人等」の役員（理事に限る）である者（相続開始前5年以内のいずれかの時において特定一般社団法人等の役員も含む）が死亡した場合には、当該法人等の純資産額をその死亡時の「同族役員」（被相続人を含む）の数で割った金額を当該被相続人からのみなし遺贈として、当該法人等に相続税が課されます。

$$\text{特定一般社団法人等の相続税における課税財産} = \text{特定一般社団法人等の純資産} \div \text{理事の死亡時における同族役員（被相続人含む）の数}$$

② 上記の相続税が課された場合には、贈与等により贈与税が課されていた時にその贈与税額は相続税額から控除されます。

「特定一般社団法人等」とは、 いずれかに該当する場合をいう	① 相続開始の直前における同族役員数の総役員数の2分の1超の場合 ② 相続開始前5年以内において、同族役員数の総役員数の2分の1超の期間が3年以上であった場合
「同族役員」とは	一般社団法人等の理事のうち、被相続人、その配偶者又は3親等内の親族その他当該被相続人と特殊の関係がある者（被相続人が会社役員となっている会社の従業員等）
改正の適用時期	平成30年4月1日以後の一般社団法人等の役員の死亡に係る相続税について適用となります。但し、同日前に設立されている一般社団法人等は平成33年4月1日以後の適用とし、平成30年3月31日以前の期間は、②の2分の1超の期間に該当しないものとなっています。

● 年齢制限の引下げ

令和4年4月1日以後の相続若しくは遺贈又は贈与における、以下における適用年齢を20歳から18歳に引下げられます。

- (1) 相続税の未成年者控除の対象となる相続人の年齢は、18歳未満
- (2) 受贈者の年齢は、18歳以上
 - ① 相続時精算課税制度
 - ② 直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例
 - ③ 相続時精算課税適用者の特例
 - ④ 非上場株式等に係る贈与税の納税猶予制度

● 相続対策のための預金の生前贈与における留意点

多くの方は贈与の基礎控除額は年間110万円であることがご存知かと思います。親等から年間110万円までの金銭贈与を受けても贈与税等は課税されないことから、お子さんやお孫さん名義の銀行口座に毎年、贈与ということで振込んでおられる方も少なくないようです。金額は、贈与の基礎控除額110万円以内、或いは贈与したことの証しに110万円を多少超える金額として所定の贈与税は納める等の方法で、早い時期から行なっている方もおられます。形式的には問題が無いのですが、いくつかの面で相続時にこの行為が問題となるケースが実際に起きております。金銭贈与に限らず、形式ではなく実態が伴うことが適用要件となりますので、以下の点に注意が必要です。

(1) 受贈者(相続人)の預金口座の管理支配は誰か

結論から、預金口座名義人がその口座の帰属者(所有者)と推認されますが、実際に口座の管理支配が贈与者(被相続人)に留保・維持されている客観的な状況が存在していた場合には、預金口座名義人であり受贈者(相続人)には、その口座の帰属者として認められません。贈与は、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力が生ずるというものですので、双方の合意が必要となります。受贈者(相続人)が完全に預金口座の管理支配を行っていない限りはなりません。贈与に当たり客観的事実を残す方法として、以下の事項が挙げられています。

- ① 贈与契約書の作成
 - ② 贈与内容の履行(受贈者の銀行口座に振込、口座の名義書換、等)
 - ③ 受贈者による通帳、証書、カード、印鑑等の管理支配
 - ④ 受贈者に預金の自由な使用収益権の確保
 - ⑤ 贈与税の申告納付(贈与の実績を明確にするために、贈与の基礎控除額110万円超の贈与を行うことも一つの方法)
- (2) 毎年継続贈与(連年贈与)の場合

毎年、同一時期に同一金額の贈与が継続して行なわれた場合には、事前に取り決められ

た連年贈与として、その総額に対して有期定期金の贈与(分割払い贈与)として初年度に課税されることとなりますので、贈与方法に工夫が必要となります。

以上の様な名義預金等の財産帰属の問題は、相続税の税務調査で問題となるケースが少なくありません。税務調査では、状況に応じて被相続人や相続人等の預金口座を含む財産口座の入出金を調べることもありますので、日頃から予期せぬ疑いを持たれないように対応しておくことが必要です。

● 中小企業経営者の事業承継

オーナー経営者から後継者に会社を円滑に引継ぐことが中小企業においては重要な関心事になっています。節税になることを考えることも重要ですが、会社の支配権を確実に後継者に渡すことが先ずは重要なことであると言われています。その為に、通常、「持株会社」と「従業員持株会社」が使われることがあります。

「持株会社」は、事業会社を間接支配する目的で設立させます。オーナーは先ず、事業会社の持株を持株会社に譲渡させ、その後に持株会社の持分株を後継者に譲渡します。これで相続時に事業会社株が分散する恐れがなくなります。

「従業員持株会社」の利用は、既に事業会社の株が親族や従業員が保有されている場合に、親族からは株を従業員持株会社に譲渡してもらい、従業員には従業員持株会社に入ってもらうことで安定株主となり、後継者の経営を支えることが期待できます。或いは、事業会社の議決権上支障が出ない範囲内でオーナーは一部の株を従業員持株会社に譲渡することで、従業員の士気向上にもなり、又、譲渡価格も同族人に譲渡するよりも低い価格にすることが可能になります。

最近では、自社株承継信託という信託を使う方法もあります。自社株承継信託では、経営権はオーナーに残し、配当等の財産価値の受益権だけを後継者に生前贈与するものです。この信託期間の終了後に後継者は株式を継承し、後継者になりますが毎年信託報酬等の負担が発生します。後継者問題の解決にはなりますが、後継者ではない相続人の遺留分(相続人に与えられた相続財産の最低保障分)に配慮した信託契約を締結することが必要となります。

● 所有者不明土地等に係る課税上の措置

(1) 現に所有している者の申告の制度化(2020年(令和2年)4月1日以後の条例の施行日以後から適用)

登記簿上の所有者が死亡している場合、市町村長は条例によりその土地又は家屋を現に所有している者に対して固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができることとなります。罰則も設けることになっています。

(2) 使用者を所有者とみなす制度の拡大(2021年(令和3年)度以後の年度分の固定資

産税から適用)

市町村は、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その使用者に固定資産税を課することができることとなります。

● マンション一室評価の個別通達（令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与で取得した分から適用）

国税庁は「マンション節税」や「タワマン節税」の防止に向け、実勢価格を反映する新たな計算式を導入した相続税・贈与税の算定ルールの通達を示しました。マンションの理論的評価額と実勢価格との乖離率をベースに一定の補正率に基づいて評価が行われ、高層階ほど税額が増えることになりそうです。

新たな通達案は、①築年数や階数などに基づいて評価額と実勢価格の乖離の割合（評価乖離率）を計算、②その乖離率が約1.67倍以上（評価水準0.6未満）の場合、

従来の評価額×評価乖離率×0.6＝課税評価額

となり、一戸建ての平均乖離率（1.66倍）にそろえることとなります。

A 現行のマンション一室の評価方法は次のとおり。

建物（区分所有建物）の評価額（固定資産税評価額×1.0）＋敷地（敷地利用権）の評価額（敷地全体の面積×共有持分（敷地権割合）×平米単価（路線価方式又は倍率方式）＝マンション一室の評価額

B 新たなマンション一室の評価方法の見直しは次のとおり。

1. 評価適用対象物件

区分所有に係る財産の各部分（建物部分及び敷地利用部分。但し、構造上、居住の用途に共することができるものに限ります（マンション一室）。

なお、マンション一室には含まなく評価対象外の物件は以下のとおり。

- ① 地階（登記簿上の地下）を除き総階数2階以下の物件に係る部分
- ② 区分所有されている居住用専有部分が3室以下であって、かつ、その全てがその区分所有者又はその親族の居住用である物件。又、3階建てで各階が区分所有されている場合やマンションの区分所有されている各部屋が3部屋以下の場合で、その全てにおいて区分所有者やその親族が居住する物件（いわゆる二世帯住宅等に係る部分は含まない）
- ③ マンション一棟保有の区分所有者がいない物件（例えば、賃貸用等により一棟を単独所有や共有の場合）。但し、一棟を単独所有されている場合でもその各部屋を区分所有されていれば評価適用対象となります（一室を切り売りできる分譲マンションの一室も同様）。

- ④ 販売用マンション（棚卸商品）
- ⑤ 居住用に共しないオフィス等の商業ビルや事業用テナント物件。但し、相続等の時期において、現に事務所等の事業用に供されている場合でも、構造上主として居住用に供する（登記簿上で居宅）ことができるものであれば評価適用対象となります。

マンション一室の評価方法

	現行	個別通達（新評価）
マンション一室の相続税評価額	①建物の評価額＋敷地の評価額＝相続税評価額	
①区分所有建物の評価額	建物の固定資産税評価額 （注1）X 1.0	建物の固定資産税評価額 （注1）X 1.0 X 「一定の区分所有補正率」
②敷地（土地：敷地利用権） の評価額	敷地全体の価額（注2）X 共有持分（敷地権割合）	敷地全体の価額（注2）X 共有持分（敷地権割合） X 「一定の区分所有補正率」

注1：建物の固定資産税評価額（各戸の評価額）＝一棟の建物全体の評価額 X 当該専有面積割合

注2：敷地全体の価額＝路線価方式、又は倍率方式による評価額

3. 一定の補正率と評価水準との関係

一定の補正率は、「評価水準」値（3区分）によりその適用する補正率が決まります。

評価水準は「1÷評価乖離率」で計算され、マンションの理論的な市場価格が現行の通達評価額と比べ、どのくらいの割合で乖離しているかを示します。

区分	評価水準（注3）	適用する補正率（一定の区分所有補正率）
1	1超（＝評価乖離率が1.0未満）	評価乖離率（注4）
2	0.6以上1以下（＝評価乖離率が約1.67未満）	適用無し（現行の相続税評価額）
3	0.6未満（＝評価乖離率が約1.67以上）	評価乖離率（注4） X 0.6

注3：評価水準＝1÷評価乖離率

注4：評価乖離率は、次のA～Dの要素を数値化したもの

- A マンション建物の築年数
- B マンション建物の総階数
- C マンション建物の所在階
- D マンション建物の敷地持分狭小度

4. 評価乖離率の算出方法

$\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$ $= \text{①} \times \Delta 0.033 + \text{②} \times 0.239 + \text{③} \times 0.018 + \text{④} \times \Delta 1.195 + 3.220$	
A	一棟の区分所有建物の築年数（注5） $\times \Delta 0.033$ 注5：築年数＝建物の建築時から課税期間までの期間（1年未満は1年とする）
B	一棟の区分所有建物の総階数指数（注6） $\times 0.239 = :$ （小数点以下第4位切捨て） 注6：総階数指数＝地階を含まない総階数 $\div 33$ （但し、1.0を超える場合は1とする）
C	一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階（注7） $\times 0.018$ 注7：専有部分が地階の場合には、所在階は零階としてCの値は零（0）とする。 なお、区分所有建物の複数階にまたがる場合には、低い階数階とする
D	一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度（注8） $\times \Delta 1.195 = :$ （小数点以下第4位切上げ） 注8：敷地持分狭小度＝一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積 \div 専有部分の面積（面積は登記簿上のもの）

注：評価乖離率を求める算式及び一定の区分所有補正率の数値 0.6 については、適時見直しがおこなわれることになっています。例えば、固定資産税の評価見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直されることが考えられます。

5. 適用時期

令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産評価の適用

● 認知症と所有不動産処分

新聞に「認知症 自宅の処分難題」といふ記事がありましたので、認知症を患うと所有不動産の処分・取引に影響する問題とは何か、そして、その対策・解決方法は何かを上げてみたいと思います。

例えば、自宅所有の方が認知症になり、介護施設等に入所することに迫られた場合に、入所金、介護費用、医療費等の負担が重くなり資金の捻出のためにそのご自宅を売却する必要ができた時に、ご家族の判断のみで例外無く売却手続きを進めることが可能でしょうか。

答えはNOです。

通常、不動産を売却する時に、司法書士が所有権移転登記の手続きをおこないますが、司法書士には、正当な契約であったか確認する義務があるため、登記手続きをおこなう前の売買取引契約時に、本人確認および意思確認をおこなって契約に有効性があるか判断しま

す。その際、認知症により不動産の所有者である本人の意思確認が十分にできないと判断された場合、売買契約が成立しませんので司法書士は登記手続きをおこなうことはできません。

この様な状況になっている場合、意思確認が十分にできない様な認知症になった親の不動産を売却したいという状況では、「成年後見制度」による成年後見人をつけることが必須になります。

1. 成年後見制度

成年後見制度とは、認知症や知的障害、精神障害などが原因で判断能力が不十分な人に対して、後見人が法律的に保護・支援をおこなう制度です。この制度の成年後見人は、本人に代わって財産管理や介護施設入所への契約などを行うことができますが、本人の能力によって、後見（判断能力が全くない）・保佐（判断能力が著しく不十分）・補助（判断能力が不十分）の3つの分類があり、親族、弁護士、司法書士、社会福祉士、法人、市区町村長などが成年後見人になることができます。

成年後見制度の申立てが行われるのは、本人、配偶者、4親等内の親族、未成年後見人、未成年後見監督人、検察官、市区町村長などとなっています。

なお、成年後見制度には「法定後見制度」と「任意後見制度」の2種類があります。「任意後見制度」とは、本人に判断能力があるうちに公正証書を作成して後見になってくれる方と任意後見契約を結び、事前に自ら任意後見受任者を選んでおく制度のことです。一方、「法定後見制度」とは、本人の判断能力が不十分になった場合、家族等が家庭裁判所に申立てをし、審判により法定後見人が選定され本人の代わりに支援を行う制度です。以下は、法定後見制度に関連しています。

2. 家庭裁判所に「成年後見人」選任の申立

成年後見人の申立ては家庭裁判所に対して行い、申立書に記載された成年後見人候補者が適任であるかどうか審理されます。場合によっては候補者以外の弁護士、司法書士、社会福祉士などの専門職、法律または福祉に関する法人などが選任されることもあります。

成年後見人は後見が終了するまで行った職務の内容を定期的にまたは随時、家庭裁判所に報告する義務があります。家庭裁判所に申立てる際、成年後見人候補者として記載した子や親族などが後見人に選ばれる場合もあり、又、家庭裁判所が必要と判断した場合は「後見監督人」を選任して、後見人に対する監督事務を行わせることがあります。

成年後見人の任期は不動産を売却したら終わりではなく、認知症本人の病状が回復するか、亡くなるまで続きます。

3. 成年後見人を立てる前に診断書が必要

成年後見人をつけて認知症になってしまった親の不動産を売却することにしたい場合、まずは病院で認知症であると医師に診断してもらう必要があります。医師の診断書がなければ、家庭裁判所に成年後見人の申立てを認めてもらうことはできません。

4. 成年後見人との利益相反が起きる場合

成年後見制度は活用できるが、だれを成年後見人に選任するかによって、相続の際に問題になることもあります。例え「不動産の売却」が当初の目的であったとしても、成年後見人として選任された人は、本人が亡くなった際、相続人に財産を引渡すところまでが仕事となります。

例えば、長男が認知症の母親の成年後見人となっている際に、父親の相続が発生したというケースでは、長男は母親の「成年後見人」であり、かつ母親と共同で亡父の「相続人」であることとなります。このような「利益相反」が起きるときは、2つの身分（相続人と成年後見人）のどちらかを捨てなければなりません、その場合の解決方法は下記①～③のいずれかとなります。

- ① 相続放棄し、成年後見人に専念する
- ② 後見監督人等がいる場合、遺産分割は後見監督人が成年被後見人を代理して行う
- ③ 家庭裁判所に「特別代理人」の選任を申し立て、特別代理人を選任する

血縁者が成年後見人となった場合、既述のように相続の際に利益相反が起きやすいです。そのため成年後見人の選出の際に、家庭裁判所が本人を取り巻く状況を踏まえて、候補者以外の弁護士、司法書士、社会福祉士などの専門職、法律または福祉に関する法人などが選任されるケースがあります。

5. 成年後見では家庭裁判所の許可がないと所有者が認知症の家は売れない

成年後見人や保佐人、また補助人になったからといって、認知症になった親の不動産を自由に売却できるわけではありません。認知症になった親の不動産を売却するためには、成年後見人を選任する手続きをおこなった後、改めて家庭裁判所に「居住用不動産処分許可」の申立てをし、許可を得る必要があります。

家庭裁判所が不動産売却に対して許可を出すかどうかは、以下の要素から判断されます。

売却の必要性	本人の財産状況として売却が必要であるか。
本人の生活や看護の状態、意思確認	入所や入院の状況と帰宅の見込み、本人の意向確認。帰宅の見込みがある場合、帰宅先をどのように確保するか。
売却代金の保管	売却代金の入金や保管をどのようにおこなうか。
親族の処分に対する意向	本人の推定相続人などの親族が売却に対して反対していないか。

6. 後見人選定から不動産売却までの流れ

以上から、成年後見人の選任から不動産売却までの流れは下記となります。ケースバイケースではありますが、成年後見人の選任にかかる期間は1～2カ月程です。売却したい不動産が自宅の場合は、同じく家庭裁判所の許可が必要になるため、別途申立ての許可に時間がかかります。

1	本人の所在地を管轄する家庭裁判所に「成年後見制度開始」の審判を申立てる
2	家庭裁判所から依頼された医師が本人の意思能力を評価し、診断書を作成

3	後見人の選定、審判の確定
4	不動産会社と売買契約に向けて買主を探す
5	本人に代わり、成年後見人が買主と売買契約を結ぶ
6	家庭裁判所の許可 (売却した資金の使い道などの明確な記載が必要)
7	家庭裁判所からの許可後、売買代金の精算、所有権移転の登記が行われる

7. 認知症を発症前の対策

上述が、判断能力が不十分となった場合のケースでしたが、財産を処分するには判断能力が必要になりますので、判断能力のあるうちの対応には下記のことが考えられます。

① 信託の利用

財産の管理を第三者に委託する方法もあります。

② 任意後見契約の締結

上述しました成年後見制度の一つであります、自分の判断能力が衰えたときに備えて、本人が「任意後見受任者」を選び、公正証書を作成して任意後見契約を締結して備える。

8. 信託の利用

信託とは、「自分の大切な財産を、信頼する人に託し、大切な人あるいは自分のために管理・運用してもらう制度」のことです。財産の管理・運用を、「誰のために」「どういう目的で」ということを自分が決めて、信頼できる人に託すこと（信託すること）が、信託の大きな特徴です。

財産を信託された人（受託者）は、信託した人（委託者）の決めた目的の実現に向けて信託された財産を管理・運用します。「信託」は、以下の3者の関係からなる制度です。

- * 委託者（自分）……財産を預ける（信託する）人
- * 受託者（信託銀行、親族等）……財産を預かって（信託されて）管理・運用する人
- * 受益者（恩恵を受ける人）……財産から生じる利益を得る人

信託の基本的な仕組みは、

- ① 自分の大切な財産を、信頼できる人に信託し
- ② 受託者は信託された財産を管理・運用し、そこから生まれた利益を
- ③ 委託者が指定した人（受益者）に渡します。

というのが最も基本的な信託のしくみになります。

委託者は、自分が持つ財産を契約などにより受託者に託します。信託すると、委託者の財産の所有権は受託者に移転し、受託者が信託された財産の所有者となります（不動産の場合には受託者として登記します）。この点が、他の制度にはない信託の最も大きな特徴です。信託された財産は、受託者のもとで受益者のための財産として管理・運用することになります。委託者および受益者への大きな責任を負う信託銀行等の受託者（商事信託の場合）には、信託法や信託業法などの法律に基づいて様々な厳しい義務が課せられているため、

信託した財産は安全に管理されます。

信託をすると、受益者は信託財産から生じる利益を受取る権利を持つことになります。これを「信託受益権」といいます。

(1) 信託財産と信託目的

委託者から信託銀行等の受託者に信託された財産を「信託財産」といいます。信託できる財産の種類には、現金や土地・建物など金銭的価値のあるものであれば信託することができますが、農地、預貯金や一部の証券会社除き上場株式などの有価証券は実質的に不可となります。

また、信託した財産を、誰のために、どのような目的で、どのように管理・運用するかということは、委託者が決めます。これを「信託目的」といいます。脱法的なもの等ではない限り、「信託目的」も委託者が自由に決めることができます。

(2) 商事信託と民事信託との違い

信託という大きな枠組みの中では、信託銀行や信託会社が行う「商事信託」とそれ以外の「民事信託」の二つに分けることができます。

① 商事信託

商事信託とは、財産を託される受託者を信託銀行や信託会社がビジネスとして他人の財産を管理運用等する仕組みです。他人から託された財産について報酬をもらって運用して、運用益をその人に戻すという従来からある信託です。

② 民事信託（家族信託）

一方で、民事信託とは、信託銀行等が担っていた受託者の立場を家族などの一般人が代わって行う制度です。信託銀行などのようにビジネスとして他人の財産を預かる場合については信託業法上の免許が必要で非常に要件は厳しいのですが、民事信託のようにビジネスとして行わない信託について免許は不要です。ただし、信託銀行などのように不特定多数の人から財産を預かって、信託報酬を得るようなことはできません。あくまで特定の人の財産を原則として報酬をもらわずに管理運用などをするを「民事信託」といいます。なお、「家族信託」というものがありますが、これは民事信託のなかでも、特に受託者を家族が担う場合を家族信託と呼ぶようになっていますが、公的な呼称ではありません。

民事信託は、信託契約などによって内容を決めるので自分の生存中から死亡後まで、財産の管理活用承継について柔軟な設定ができます。また、自分が信頼した人に財産を託すことができるので、成年後見制度のようにまったく知らない人に財産を管理されたり、家庭裁判所の監督下に置かれたりするようなことはありません。家族を受託者にすることもできるので、司法書士などの専門職が成年後見人になった場合に比べ、長い目でみれば費用も安く抑えることができる場合があります。

成年後見制度では、財産の管理・活用・承継を一つの契約であることができるので、認知症対策から遺言の機能までを一つの契約内で持たせることも可能です。さらに、通常の遺言では、自分の死後に発生した相続（二次相続以降）について財産を承継する者を指定す

することはできませんが、信託では二次相続以降についても財産を承継する者を指定することができます。

この様に、信託は、従来の成年後見制度や遺言では果たせなかったことについて、補完することができる新しい仕組みといえます。

以上が、不動産売却等に伴う認知症になる前後の対応策を言及しました。「前」は、任意後見制度又は信託があり、信託は特に不動産や非上場株式に有効に機能する方法かと思えます。「後」は、法定後見制度の活用となります。

いずれの対応策もメリット・デメリットがありますので、状況に合わせて活用方法を決めることになるかと思えます。

12. 2024年度税制改正：贈与税・相続税（資産課税）

2024年度税制改正の贈与税に関する主なものは以下のとおりです。

1. 住宅資金贈与の非課税措置延長

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等について、「省エネ等住宅」の要件の一部見直しがあり3年間延長（令和8年12月31日まで）となります。
適用時期：令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間（令和6年1月1日～令和8年12月31日）延長する。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅	一般住宅
	1,000万円	500万円

床面積要件 50㎡以上
※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件 以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

○ 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。

出典：国土交通省「令和6年度国土交通省税制改正概要」

2. 法人版事業承継税制の特例承継計画の提出期限延長

非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度（法人版事業承継税制）について、現行では令和6年3月末までである特例承継計画の提出期限を、令和8年3月末までの延長となります。（適用期限は令和9年12月末のままで変更無し）

3. 個人版事業承継税制の特例承継計画の提出期限延長

個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度（個人版事業承継税制）について、現行では令和6年3月末までである個人事業承継計画の提出期限を、令和8年3月末までの延長となります。（適用期限は令和10年12月末のまま変更無し）

4. 特定贈与者から住宅資金贈与における相続時精算課税制度の特例適用期限の延長

適用期限を3年延長（令和8年12月31日まで）します。

5. 不動産譲渡契約書の印紙税率の軽減措置適用期限の延長

適用期限を3年延長（令和9年3月末まで）します。

6. 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

3年に一度の固定資産税評価額の評価替えの年にあたる令和6年度の評価替えにおいては、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるため、税負担の公平性の観点から段階的に負担水準の均衡化に向けた取組みが求められることから、現行の①負担調整措置②条例減額制度③下落修正措置の減額制度について令和8年度まで3年間適用期限を延長となります。

以上