



平成30年2月号

相続税 変わる「家なき子」

居住用宅地は評価8割減

平成27年に相続税の大幅改正があり、多くの方が相続税と無縁ではなくなりました。特に都市部に土地等を持つ人は、相続税の支払い義務が発生するケースが多くなりました。

そうした状況の中であって、大きな救いになっているのが、「小規模宅地等の特例」です。この制度は、被相続人が事業の用や居住の用に使用していた宅地については、一定限度面積までは、評価額を低くしようというものです。特によく使用されるのが、居住用不動産の特例でしょう。

これは、被相続人の配偶者や、同居親族がその宅地を相続したような場合は、その土地のうち330㎡までは、8割減をして評価しようというものです。100坪までは8割評価減出来るのですから、たとえば路線価で一坪50万の土地が100坪で5000万円、それが1000万円の評価となるのです！！

配偶者または同居親族が条件

ただ、この特例を使えるのは被相続人の**配偶者または同居の親族**（生計一の親族）が、その居住用不動産を取得した場合です。別居している子供達が親の居住用不動産を取得しても、8割減は使えないのです。

この8割減を使えるか否かは、相続税対策で大問題になります。よく住民票を移して、同居とすれば良いのではないかと考える人がいますが、これは認められないのです。実質的に同居していることが要件になります。



居住用宅地は
330㎡まで
8割減評価

家なき子特例とは

被相続人（故人）に配偶者や同居親族がいない場合は、8割減の特例が使えません。しかし、そうした場合でも、被相続人の居住用不動産を相続する人が「家なき子」に該当する場合には、8割減を認めようという特例が生まれました。「家なき

子」は税務で使われる俗称ですが、相続人（受遺者）で相続開始前3年間に、自分または配偶者の所有する不動産に居住していなかった人を「家なき子」と称しています。それまで賃貸不動産に住んでいて、相続で居住用不動産を得た相続人の税負担を軽くしようという制度なのです。

家なき子の範囲を限定

家なき子制度は、相続人や配偶者が居住用不動産を所有していない人のための特例です。ところが家なき子制度の本来の趣旨に反する節税策が考えられるようになりました。たとえば、すでに自分で購入していた居住用不動産を親戚等に形式的に売却して、自分がそのまま居住しているケースです。売却後3年経てば、立派に(?)「家なき子」とされるわけです。そのうえで、親の居住用財産を相続すれば、それまで別居していたとしても8割減が使えることとなります。

こうした制度の趣旨に反する節税に対応するため、平成30年4月より節税封じ策がとられることになりました。「家なき子」の範囲から、次の2つのケースが外されることになったのです。

- ①相続開始前3年間に3親等内の親族所有の家屋に居住したことがある者
- ②相続開始時に居住していた家屋を過去に所有していた者

これにより一度購入した自宅を誰かに売却して、そのまま居住した場合(②に該当)には、「家なき子」にはならないのです。また、相続前に伯父等親族所有の家に住んでいた場合(①に該当)にも認められないので注意が必要です。

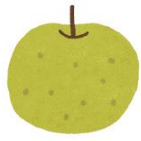
最近、税務当局が法の趣旨に反する相続税の節税封じ策をとるようになっており、この「家なき子」限定もその一つと言えます。いずれにせよ相続の税制は年々複雑になっており、今回書きました居住用宅地の特例についても、本文で記していない条件もあります。詳細は石島会計までご相談下さい。(文:石島洋一)

東京マラソンには3名が出場

2月25日(日)に行われる東京マラソンに、所長石島慎二郎と芦原衛、昨年退職した加藤美智子の3名が出場予定です(会長石島洋一は欠場)。

3選手とも練習をしなくてよいほどの調子ぶりで(完全に練習不足の意味)、当日は十分な長い時間コース上にとどまることが期待されています?? 応援宜しくお願いします。





私の住む船橋を紹介します



(文章：市村 渚)

新入りの市村です！！今回早くも会計メモに登場です。「何を書いたら・・・」と悩み悩み悩んで今月担当させて頂くと決まってから、眠れない日々を過ごしました。これは、お肌によくない！ということで、ありがちかもしれませんが、今回は私が小さな頃から住む千葉県船橋市をご紹介します。

〈船橋について〉

船橋は、千葉県の北西部に位置する市です。東京都心と千葉市との中間あたりにあります。県庁所在地・・・ではありませんが、人口は県庁所在地である千葉市に次いで**2位**です。

数年前の**ふなっしー**の登場で一気に「船橋」という地名が全国へ飛び出しました！！でも、ご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、あんなに大人気だった**ふなっしー**は市の公認キャラクターではありません。

では、公認キャラクターはというと、この**船えもん**(右写真)というキャラクターなのです。以前、駅前イベントをしていた時に**船えもん**が来ていましたが、市の職員の方々の声かけも虚しく、通る人は皆、「？」という表情で、知名度も低く、全く人が集まっていないという残念な光景を目にしたことがあります。**ふなっしー**が全盛期の頃、**ふなっしー**が公認だったらなあという声をよく聞きました。(私もそう思っていました) **頑張れ！船えもん！！**



船橋駅前

現在、**再開発中**で、駅前は大きく様変わりしています。

新たに駅ビルが**2月にオープン**し、同じビル内にはホテルもできました。また、50年続いた西武百貨店が**2月で閉店**となります。小さな頃から見てきた風景がなくなってしまうのは、少し寂しい気もしますが、これからどのように変わっていくのが楽しみでもあります。

船橋 TOKYO-BAY ららぽーと

ふなっこ(船橋住民)は、休日の予定がないと、人口の2/3はとりあえずここに集まります。(あくまでも私の感覚です)



JRだと南船橋駅、京成では船橋競馬場駅が最寄りで、どちらの駅からも無料送迎バスが出ています。年々大きくなり、映画館をはじめ、たくさんの商業施設が入っていて、1日過ごすことができます。その数なんと！約 440 店舗！！(ちなみに、前身は船橋ヘルスセンターです。ご存じの方もいらっしゃるのでは?) 船橋の若者は言います。「東京まで行かなくても、ららぽーとに同じお店が揃っている」と。(決して、東京に対する負け惜しみや千葉に引け目を感じているわけではない…と思います)

ふなばしアンデルセン公園

世界最大級のロコミサイト「トリップアドバイザー」で、USJをおさえ、東京ディズニーランド・シーに続いて、第3位に選ばれました。また、アジアの人気テーマパークでも10位にランクインしています。キャラクターがいるわけでも、アトラクションがあるわけでもないのに、なぜそこまで人気なのかは謎に包まれています。



東京ドーム約8個分の広大な園内は、ワンパク王国ゾーン、メルヘンの丘ゾーン、子ども美術館ゾーン、花の城ゾーン、自然体験ゾーンの5つに分かれていて、動物と



触れ合ったり、遊具を使って思い切り体を動かしたり、創作活動を楽しんだりと様々な体験ができます。人気の理由を解明すべく！お子様やお孫様と一緒に出かけになってみてはいかがでしょうか？

季節は、間もなく春です。お出かけにも最適な季節がやってきます。船橋の春は、海老川の桜、三番瀬海浜公園では潮干狩りも楽しめます。これから来る春が待ち遠しいです。

まだまだご紹介しきれないくらい魅力いっぱいの船橋♪
是非、お近くにお出かけの際は、遊びにいらしてください！！