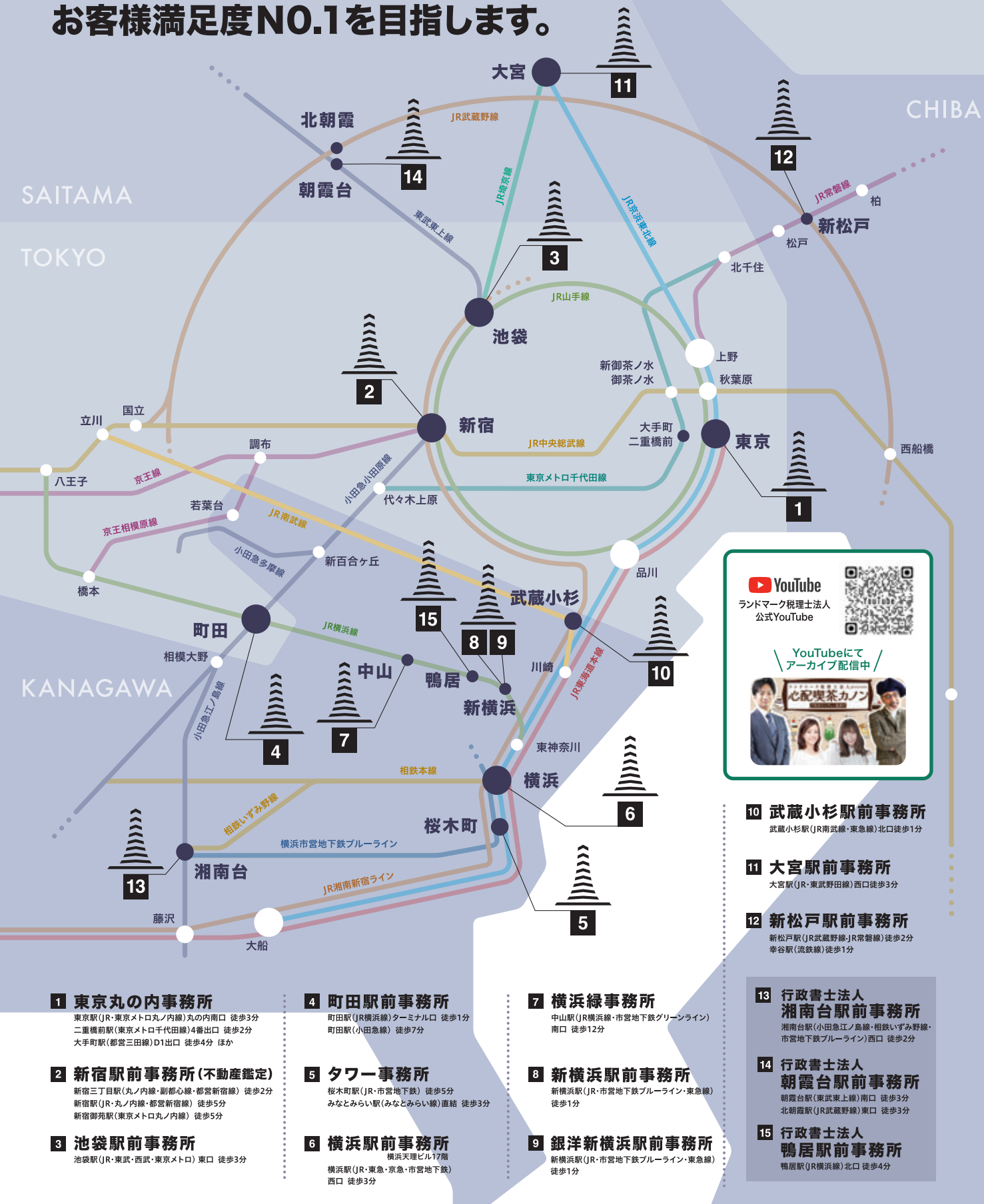


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マイスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00-18:00
土曜日 9:00-18:00
日・祝 10:00-17:00
※ご相談は土日も対応

https://www.landmark-tax.com ランドマーク税理士法人 検索
0120-48-7271

企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
AgriTimes

2025
October
10
vol.243

民事信託について
詳しく確認しましょう

相続税の税務調査

慌てないために
押さえておきたい基礎知識

営業職に役立つ！

ゴルフの
心髄

税務の知識を
楽しく学ぶ！

QuizKnock

コラボ動画企画



“FMヨコハマ” “NACK5”
“千葉テレビ” “テレビ東京”
でCM放送中



名古屋港水族館

民事信託について 詳しく確認しましょう

贈与や生命保険など、
相続対策には様々な方法があります。
その1つに『民事信託』があります。
親が認知症になってしまった場合など
相続対策の1つとして
活用することが出来ます。
具体的な内容やメリットについて
確認しましょう。

今回は佐藤が
お伝えします！



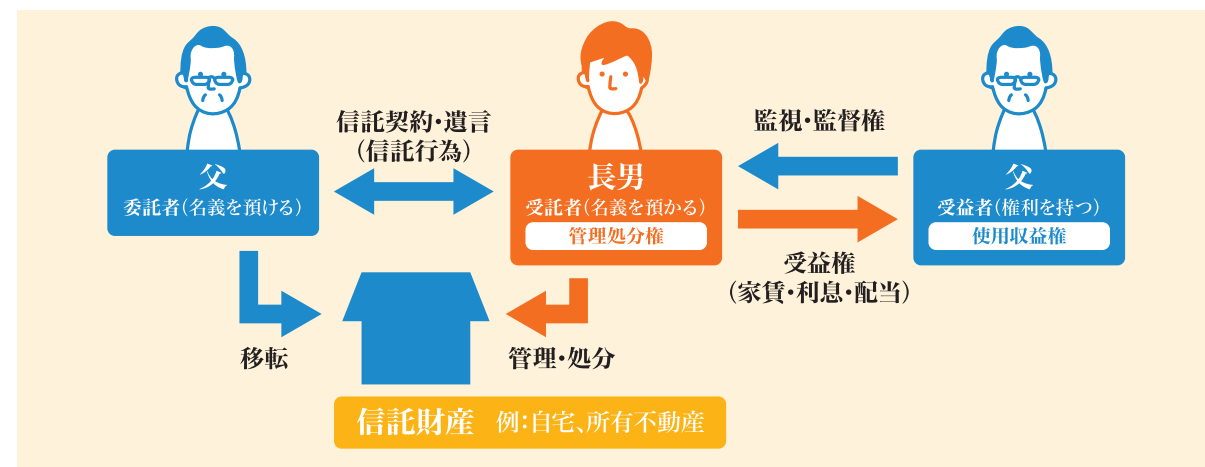
1 民事信託とは？

民事信託とは、財産管理を信託会社ではなく信頼できるご家族などに託すことを言います。民事信託を元気づえに行うことで、本人が認知症になってしまった場合でも受託者が財産管理をし、預貯金、自宅・アパートの管理、修繕、売却、建て替えなどの相続対策を継続していくことが可能です。

2 民事信託の流れ

1 所有権の分解

信託をするためにまず行うことは「所有権の分解」です。
所有権を管理処分権(名義)と使用収益権(権利)の2つに分けて考えます。



財産の所有者、財産を託す人のことを委託者といい、委託者より財産を託され、管理・運用・処分をする人のことを受託者といいます。また、受託者より財産の運用・処分で利益を得る権利(これを受益権という)を有する人のことを受益者といいます。民事信託はこの3人から成り立ちます。

2 各種名義変更

信託がスタートすると財産の名義が形式的に「受託者」に移ります。受託者は信託された財産を自身の財産と分けて管理する必要があります。所有権は形式的に受託者へ移転しますが、本当の所有権は受益者にあるので注意しましょう。

各種名義変更

1 不動産

→ 受託者に対する所有権移転および信託の登記。

2 金融資産

→ 受託者が信託用口座を作り、金銭や家賃収入を管理する。

3 非上場株式

→ 法人税申告書別表2の株主等記載が変更される。譲渡制限のかかっている株式は会社の承認を得て名義の書き換えを行う。

3 事例で確認しましょう

例 父はアパートを複数所有しており、子どもは2人(長男、長女)いる。父はアパートの管理を行っているが物忘れがはじめており、子どもたちは認知症ではないかと心配している。万が一、父が認知症になった場合、アパートの賃貸管理や修繕、相続問題に不安を感じている。

ケース1 何もしなかった場合

子どもたちは、父が認知症になるのではないかと心配しているが特に対策を行わなかった場合、父の判断能力が喪失した場合にアパートの賃貸管理や売却処分、大規模修繕、建て替えなどの相続対策が出来なくなってしまう。

また父の相続が発生した場合、遺言書を作成していない場合は相続税申告期限内(相続が開始してから10カ月以内)に法定相続人間で誰が何を相続するか、遺産分割協議を終えるほうが有利です。

ケース2 事前に父と長男で信託契約を行った場合

長男は相続対策としてアパートの所有者である父を委託者、受託者を長男、家賃収入を受け取る権利(受益権)を持つ受益者は父とする信託契約を締結しました。

この場合、委託者と受益者が父であり、受託者を長男とする信託契約をしているため、不動産取得税や贈与税、譲渡所得税は発生しません。

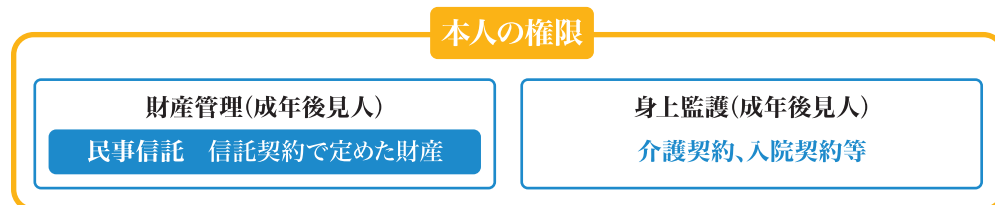
また父が健在であるうちに、父と長男と一緒にアパート管理を勉強し、万が一、父が判断能力を失う状態になった場合には受託者である長男が財産管理処分権限を持っている為、入退去時の賃貸借契約の他、大規模修繕、建て替え、売却を行うことが可能です。

さらに、信託契約書にて相続が発生した時にどの物件を誰が相続するのか、残余財産の帰属先を定めておくことが可能です。信託契約書にて定めておけば別途遺言を作成したり、相続発生後に遺産分割協議をしなくても定めたとおりに財産を相続させることが可能です。



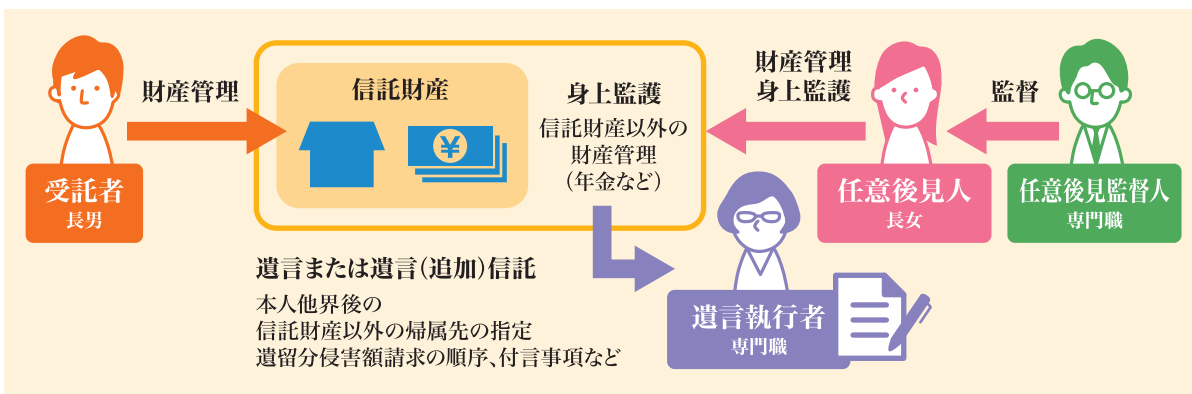
4 任意後見制度・遺言と民事信託の併用

民事信託は、法定後見制度に一部代替しますがすべてをまかなうことは出来ません。介護契約や入院契約、年金などの財産管理は信託制度の範囲外となってしまいます。



成年後見人の権限は信託財産には及びませんが監督権は有するため、成年後見人によっては監督権行使と称して介入してくる恐れがないとは言いきれません。そこであわせて任意後見契約を活用することも出来るでしょう。

任意後見制度を併用することで家族を中心としたスキームをつくることも可能です。



今月号は民事信託について紹介しましたが、相続対策は多岐にわたります。民事信託を行っただけではすべての問題を解決することは出来ませんし、財産を管理・承継する方法は信託以外にもあります。ご不明な点やお困りのことがございましたら、ランドマーク税理士法人へご相談ください。



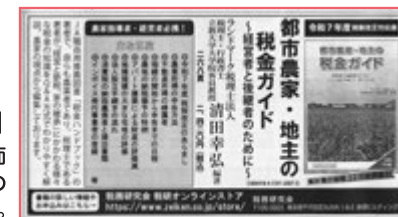
ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【朝日新聞】7月2日(水)朝刊 20面
【読売新聞】7月2日(水)朝刊 28面
【日本経済新聞】7月2日(水)朝刊 14面
「路線価特集」にランドマーク税理士法人監修の
税務記事が掲載されております。

【日本農業新聞】
6月25日(水)朝刊 1面
ランドマーク税理士法人の
書籍情報が掲載されております。



ウェブ
メディア



【ランドマーク税理士法人×
QuizKnock コラボ動画公開!】
「【もしも遺言クイズ】
クイズ王なら遺言見ただけで
どの偉人が当てられる説」を
弊社の YouTube チャンネル
にて公開中!



動画はこちら!

9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

9月 税務調査対策セミナー ～確定申告編～

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

9月25日(木) 14:00～15:00

新横浜会場
TEL:045-350-5605

税務無料相談会 ※すべて14:00～16:00開催

9月18日(木) 丸の内会場
TEL:03-6269-9996
9月18日(木) 町田会場
TEL:042-720-4300
9月18日(木) 武蔵小杉会場
TEL:044-281-3003
9月18日(木) 朝霞台会場
TEL:048-424-5691

9月18日(木) 新宿会場
TEL:03-6709-8135
9月18日(木) 横浜駅前会場
TEL:045-755-3085
9月18日(木) 大宮会場
TEL:048-776-9684
9月18日(木) 湘南台会場
TEL:0466-86-7025

9月18日(木) 池袋会場
TEL:03-5904-8730
9月18日(木) みなとみらい会場
TEL:045-263-9730
9月18日(木) 新松戸会場
TEL:047-702-7220

ショート動画はコチラ!
弊社税理士 清田幸佑が
今回のセミナーについて
ポイントを解説します!



こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。
※本セミナーは同業他社様の参加はご遠慮いただいております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

皆さん賞味期限は気にしますか?
私は食べ物も飲み物も、1日でも過ぎると気になります。日本は食品に関する基準がだいぶしっかりしていますが海外では平気でちょっと腐ったものが売られていても、「買わなければいいじゃん」という感覚だそうです。そういえば、日本は食糧廃棄率が世界一って知っていましたか? 賞味期限や消費期限といった期限に過敏すぎるのも一因かもしれません。「もったいない」という言葉を流行らせたのに恥ずか

しい感じがしますが、そんな中、経済産業省が取り組んでいることがあります。皆さんも見たことがあるかもしれませんが、食品に電子タグを付けて、期限が近くなったものを安く販売するというのをローソンなどで検証実験しているそうです。割引情報はLINEで通知してくれるそうですよ。お店側にとってもお客さん側にとってもwin-winな取り組みですね。日本全体で年間11兆円の損失があると言われている食品ロス問題。さらに電子タグが流行るといいですね。

相続税の税務調査

慌てないために 押さえておきたい 基礎知識

動画でも
解説中！



今回は
小倉(国税OB)が
お伝えします！



相続税の申告について税務調査が来ることもあったと聞きました。調査ではどのようなことを行い、何を聞かれるのでしょうか？

相続税の申告書を提出して一番心配なのは税務調査です。平成27年の相続税法の大幅改正以降、減少傾向で、令和元年度では「ほぼ10件に1件の割合」となっていました。令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、実地調査件数が大幅に減少しましたが、令和4年度は申告書の提出150,858件のうち、8,196件（約18件に1件の割合）と調査割合は増加、追徴税額の合計も669億円（対前年度比119.5%）となり、増加しました。1件当たりの追徴税額は816万円となっています。多くの預貯金が頻繁に動いている場合や、争いがあったときは調査の対象として選定される場合が多いようです。以下、相続税の税務調査について簡単に説明します。

A

解説

1 税務調査とは

税務調査には**任意調査**と**強制調査**とがあり、任意調査に法的な拘束力はなく、現状調査や帳簿の調査が行われます。一方、強制調査には法的な拘束力があり、臨検、捜査、差し押さえ等がなされます。税務調査のほとんどは、前者の任意調査です。

2 一般的な税務調査の流れ

- 税理士法に定められている書面添付制度に基づく税務代理権限証書が申告書に添付されている場合には、納税者に税務調査の事前通知が行われる前に、その税理士に対して、添付された書面の記載事項に関する**意見陳述の機会**が与えられます。（意見聴取制度）
- 意見聴取後、税務調査に移行という事になれば、原則として、納税者に対し**調査の開始日時・開始場所・調査対象税目・調査対象期間**などの税務調査事前通知がされます。その際、税務代理を委任された税理士に対しても同様に通知されます。

意見聴取の場の活用：

「税務調査の事前通知」前に、税理士から意見聴取したことにより、疑問点が解決し、それ以上調査の必要が無いと認められたときには、あえて調査に至らないことが多々あります。意見聴取後の流れで修正申告書を提出した一定の場合は、過小申告加算税（納付すべき税額の5～15%）が課されません。

- 税務調査の当日は朝10時から調査が始まり午後5時位までかかりますが、午前中に終了ということもあります。調査は2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、午前中は**聞き取り調査**、午後は**通帳・権利書等重要書類の確認**を行うという流れが多いです。相続税の税務調査で質問される項目はおおむね決まっています。

税務調査の一日の流れ(通例)

- 午前中の聞き取り調査ではまず、被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況、亡くなる前の判断能力、財産（主に預貯金）の管理者は誰だったのか、医療費はどこから出していたか、生活費はどのように捻出していたか、などの質問により「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」、「贈与税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」が確認されます。
- 午後の現物調査では、被相続人が生前に財産（預貯金通帳、権利書等）を保管していた場所を確認します。今回は二次相続の場合（※1）には、一次相続で名義の書き換えをしているかどうか（「一次相続の時にその配偶者が相続したもの」が漏れていないかどうかの確認）を一次相続の際の相続税申告書と突き合わせ、特に預貯金について調べます。さらに被相続人からの贈与についての確認（金額、時期、申告の有無）、贈与後の通帳・証書の保管者、手持ち現金の状況を確認します。また、家に保管してある全ての印章の印影をとり（各印章の使用方法的確認）、通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容を確認します。その他、縄延び（※2）を調べるため土地の測量図が家に残っていないかなどを確認し、**現地を見に行くこと**もあります。

※1 一次相続とは、両親のどちらか片方が亡くなられて、配偶者と子供等が相続人になる相続をいいます。

二次相続とは、「一次相続で相続人となった配偶者」が後日亡くなられた際の相続をいいます。

※2 縄延びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます。

3 税務調査で注目される預貯金の流れ

- 相続税の税務調査で一番問題になるのは**預貯金の取引内容**です。特に名義預金の関係は詳しく調べられます。名義預金というのは、亡くなった方の預貯金が、贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になっているものです。税理士によっては、申告書作成時に被相続人の過去何年間かの預貯金の流れも確認します。特に大きい出金に関しては、どこへいったのか、亡くなった日現在でほかの家族の名義になっていないか等をよく調べます。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官が関係のありそうな全ての金融機関に、相続が発生した日現在の被相続人、相続人、家族の預貯金の残高と過去何年間かの預貯金の取引明細の問い合わせをします。
- 税務調査を終えて後日、税務署・納税者・税理士との間で問題点の調整後、税金を納める場合には修正申告書を提出します。また、戻る部分があれば、税務署が職権で還付の手続きを行うことになります。

税務調査は預貯金の流れが最重要ポイントです。被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、贈与税の申告等の漏れがないか再度確認していただくことが大切です。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



動画で解説!
ぜひご覧ください



第85時限 骨盤の回旋運動 ～おさらい編～

「骨盤の回旋運動」を起動させて、スイングをする。

この言葉をキーワードにして、

ゴルフの心髄のレッスンを進めてきました。

今回は、これがどのようにして発生する運動なのか?

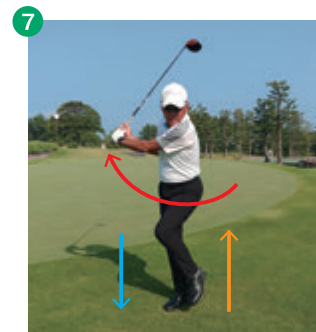
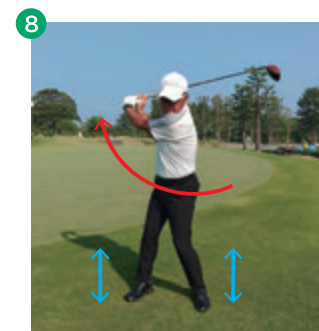
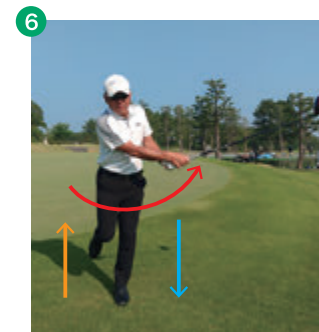
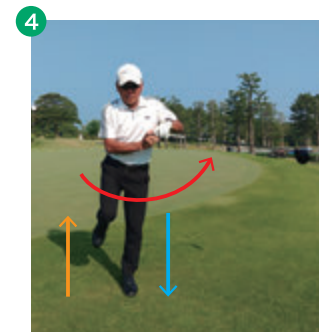
今一度その原理を説明させていただきます。

「歩く」という運動は、身体の重心位置を前方に移動させ、右足～左足を交互に動かすことで骨盤が左右に揺れ、その動きが上半身に伝達され腕が動きます。この「歩く」という動作をゴルフスイングにそのまま当てはめてみると次のようになります。



①

スタンス幅はごく普通時の歩幅に広げて、クラブのグリップエンドを両手の親指と人差し指でつまんでクラブをぶら下げて構えま



②↔③

右足～左足とその場で足踏みを数回繰り返してみます。指でつままれたクラブが左右に揺れ始めます。

④↔⑤

徐々にクラブの揺れ幅が大きくなり、ブラン～ブランと振り子のようになり、つまんで持っている指にかなりの遠心力を感じます。

⑥↔⑦

クラブの振り子が腰の高さより高くなってきたら、動きを止めることなく、通常のグリップに持ち替えて振り子運動を続けます。身体全体の回旋もかなり大きくなってきています。

⑧↔⑨

大きく上げていた左右の足の上下動を徐々に小さくしていき、ほぼベタ足に近いところまで動きを抑えます。

★両足はベタ足でも、イメージの中では足の上下動をしている感覚を持ち続けてください。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級