



その心配を解決します!!

相続税の納税が可能かどうか検討してみたい
遺言書を書いてみたい
事業承継について悩んでいる

相続対策サービス

相続が発生し何をすればいいのかわからない
時間がないので名義変更手続きを頼みたい
手続きをすればもらえたのに知らなかった

相続手続サービス

年金の有効な受給方法を知りたい
不動産の有効活用について考えている
金融資産の運用・保全について相談したい

FP (ファイナンシャル・プランニング) サービス



相続・贈与・事業承継が専門です!



A³ NEWS

Q H24改正案で事業用資産の買換えに制限がかかるようですが、何か対策方法ありますでしょうか。

A 事業用資産の買換えにはその他にも数種類の規定があります。

10年超所有の事業用資産の買換え(9号買換え)は、買換資産の範囲のうち、以下の2つが見直され、適用期限が3年延長される予定です。

1. 土地等の範囲を、事務所等の一定の建築物等の敷地用で面積が300㎡以上のものに限定
2. 貨物鉄道事業用の機関車の範囲から入換機関車を除外

つまり、買換え資産のうち、居住用系の土地が対象を外れます。しかし、居住用の家屋は引き続き適用可であり、事業用の土地も300㎡以上で引き続き適用可です。

ただ、買換資産に居住用家屋の敷地がある場合は、他の規定を探する必要があります。今回の改正案は9号買換えと呼ばれているもののみで、そのほかにも買換え規定はあります。そのうち使用できそうなのは、1号と5号です。

	譲渡資産	買換資産
9号買換え (何でも買換え)	<ul style="list-style-type: none"> ・10年超所有の土地、建物、構築物 ・居住用系でもOK 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、構築物、機械、装置 ・土地は事務所等の敷地で300㎡以上に限定 ・例)一棟買貸マンションの土地×、賃貸マンションの建物○、300㎡賃貸事務所ビル○
1号買換え (内から外へ)	<ul style="list-style-type: none"> ・所有期間10年超 ・「既成市街地等」内の建物又は土地 ・居住用建物、店舗建物とその土地は× ・事務所、工場、作業所の建物とその敷地○ 	<ul style="list-style-type: none"> ・「既成市街地等」の外側 ・土地、建物、構築物、機械装置 ・例)居住用系OK
5号買換え	<ul style="list-style-type: none"> ・「都市開発区域」外の土地、建物、構築物 ・3大都市圏の既成市街地内は1号買換えと同様に事務所系のみ ・1号買換えが使えない地域で使う 	<ul style="list-style-type: none"> ・「都市開発区域」内の土地、建物、構築物、機械装置

* 「既成市街地等」は近畿圏では「既成都市区域」と読む

いずれも中心地から外へ買換えをするような場合に適用できます。それぞれ適用としている地域を指定していますので、それを確認の上、検討が必要です。



〈徳田 敏彦〉

Q 遺言書を作成しようと考えていますが注意することはありますか？

A 遺言自体は一定の方式に従ったものであり、遺言する為の能力が必要となります。

遺言の方式には普通方式と特別方式に区別され一般的に使われる自筆証書遺言、公正証書遺言は普通方式とされます。

遺言を有効に行うためには次のような法定の要件が必要とされ、それを欠く遺言は記載された内容に従った効力を有しないものとされてしまいます。

1.遺言能力

民法では、未成年者(20歳未満の者)や成年被後見人(精神上の障害により判断能力を欠く状態にあるもの)等は制限能力者であり、単独では完全に有効な意思表示が難しいとしています。

しかし遺言制度は遺言者の自由な最終意思であればこれを尊重し保護しようとするものですから、意思能力(事物に対する一応の判断力)があれば遺言はできるものとされています。

- ① 未成年者であっても満15歳に達すれば単独で遺言ができます。
- ② 成年被後見人でも意思能力を一時回復しているときは、医師2人以上の立会を得て単独で有効な遺言ができます。
- ③ 痴呆などで意思能力のない者の遺言は無効です。また詐欺や強迫によりなされた遺言は取り消すことができます。

2.共同遺言の禁止

遺言は遺言者本人の単独の自由な最終意思を確保するための制度ですから、2人以上の者が同一の証書で共同でする遺言は禁止されています。

3.遺言の方式が民法の定めたものであること

遺言が効力を生ずるときには遺言者は死亡しているので、何が遺言者の意思であるかを明確にしておく必要があります。そのために、遺言は民法の定める方式に従わなければ行うことができずこれに反した遺言は無効になってしまいます。最もあまり厳格に要求しすぎると些細な方式の違いの為に遺言が無効となり、遺言者の意思の実現が図れなくなるので、遺言の方式を緩やかに解釈し遺言者の真意を探る努力がなされていますが、さすがに限界があります。



財産がある人はもちろん、借金のある人も残された家族に混乱を招かないように遺言で財産状況とその処分方法を書き残したいものです。遺産相続が遺産争族にならないためにも遺言書の作成は大きな役割があると言えます。

〈資産税部 牧本亮介〉

書籍のご案内

アマゾンでも
好評発売中!!

【Q&A方式で全32項目！】

教えて税理士さん！
**失敗事例に学ぶ
今知っておくべき
相続の落とし穴**

編著：京都税理士法人

発売：(株)ぎょうせい



定価 1,000円(税込)
A5版 100頁

京都税理士法人が相続の現場、間違いだらけの節税策を一つの本に集約！

- Q. 1 分けられない相続が発生？
- Q. 6 数十年前の贈与の影響
- Q. 10 相続放棄しても生命保険金の受取は可能？
- Q. 11 公正証書遺言でも避けられないことは？
- Q. 16 配偶者は相続税がお得？
- Q. 24 相続で知らない株主登場
- Q. 27 将来の家賃収入をタダで贈与する！
- Q. 28 相続税対策にはマンション建設??

■ お問い合わせ



〒601-8328
京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル
TEL: 075-693-6363 FAX: 075-693-6565
URL: <http://www.ego.co.jp>

