

相続登記未了問題とその対策について

近年、不動産について相続が発生しているにもかかわらず、相続登記がされていないケースが数多く存在しております。

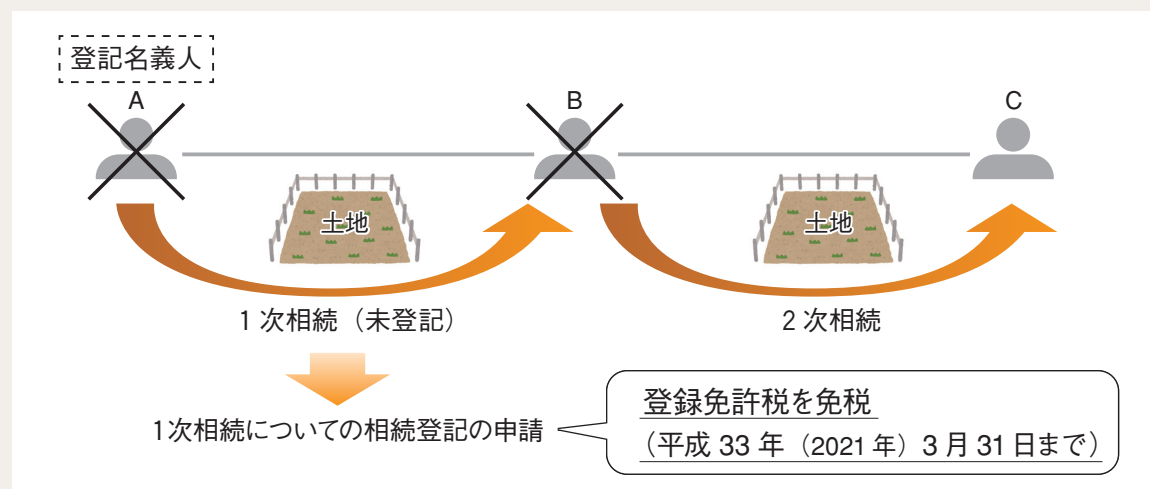
相続登記がされていないことが、管理がされていない空き家が増加している「空き家問題」や、そもそも所有者を把握することが困難となっており公共事業が進まない「所有者不明土地問題」などの要因となっているとの指摘もあります。

一般的には知られてはいないかもしれませんが、不動産登記のうち、権利の登記は義務化されておりません。そのため、権利の登記を放置しておいたからといって罰則はありません。

しかし、相続登記をしないで放っておくことは、デメリットがあります。放置しすぎて相続が複数重なると、誰が相続人となり、誰が相続人の権利義務を承継するのかを調査するだけで相当の時間がかかり、相続登記の手数料も高額となってしまいます。また、被相続人から見てひ孫の代までの相続人全員で遺産分割をすることは、意見の一致が困難となり大変な労力がかかります。相続不動産を売却したくなった時に、相続登記が未了であることが判明し、すぐに売ることができなくなるというトラブルも多々見かけます。

そこで、法務省は、相続登記の手続の見直しに取り組んでいます。

むずかしい話なので、とてもかみ砕いて説明します。



1 相続登記の添付書類の軽減

①以前は、戸籍が滅失していて被相続人の全ての戸籍を添付することができない場合、相続人全員が「自分たちのほかに相続人はいません。」という証明書（印鑑証明書添付）を提供することが求められていましたが、戸籍滅失証明書を添付すれば足りることとなりました。

②以前は、登記簿上の被相続人の住所が戸籍謄本に記載された本籍（ないし住民票の除票）の記載と異なる場合、不在住証明書及び不在籍証明書を添付する必要がありましたが、被相続人名義の権利証を提供すれば足りることとなりました。

③以前は、遺産分割協議書の内容について、どの相続人が参加するのかが厳格に考えられていたのですが、数次の相続を一つの分割協議によって一度に解決する必要が生じてきている現状を踏まえて、例えば曾祖父の相続、祖父の相続、親の代の相続という複数の相続問題を1枚の遺産分割協議書で相続登記をすることが可能となりました。

2 登録免許税の免税

本来、相続登記には土地価格に対し0.4%の登録免許税がかかるところ、①「個人が相続により土地の所有権を取得した場合」において、②「当該個人が相続登記を受ける前に死亡した場合」には免税となりました（平成33年3月31日まで）。具体的には以下の図で、Bを相続人とする相続登記をする場合に免税となります。

CONTENTS

01. キャリアアップ助成金が拡充します
02. 平成30年度税制改正 事業承継税制の特例
03. 民法改正：事業に係る債務についての保証契約の特則
04. 丸の内だより
05. 相続登記未了問題とその対策について

NTS総合コンサルティンググループ
〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目3番2号 郵船ビル701
電話 03(6212)2330 HP: <http://nts-cgr.jp/>

■ NTS総合税理士法人 ■ 監査法人 アイリス
■ NTS総合弁護士法人 ■ NTS総合社会保険労務士法人
■ NTS総合司法書士法人



NTS総合コンサルティンググループ

代表 吉井 清信

陽春の候、皆様におかれましては益々御清祥のこととお慶び申し上げます。

昨今、北海道や沖縄出張の度に実感するのが、インバウンド（外国人の訪日旅行）が本当に増えていることです。観光庁の調査結果によれば、2011年に622万人だった訪日外国人は、2017年には2,869万人となり、僅か6年で4.6倍に増えています。その消費額も8,135億円から4兆4,161億円となり、5.4倍に急拡大しています。中でも、中国人の割合が非常に高く、その消費額は1兆6,946円と全体の4割近くを占め、今や日本経済、特に地方経済にかなりの影響力を有してい

ると言えます。一方で、終末高高度防衛ミサイル防衛システム「THAAD（サード）」の報復処置として、中国政府による団体旅行の全面禁止の影響などで、韓国への中国人旅行者が激減している状況を見ると、必ずしも喜ばしいことばかりでもないと考えてしまいます。会社経営においても同じようなことが言え、圧倒的な割合を占める顧客の更なる拡大は、喜ばしい反面、危機感を覚えるもので、不測の事態に備え、一つの顧客を失うことによる影響がなるべく大きくなりすぎないようにすることの重要性を再認識させられます。

労 務

NTS 総合社会保険労務士法人

キャリアアップ助成金が拡充します

キャリアアップ助成金とは、有期契約労働者、短時間労働者、派遣労働者といった、いわゆる非正規雇用労働者の企業内でのキャリアアップなどを促進するため、正社員化、処遇改善の取組を実施した事業主に対して、助成する制度です。非正規雇用労働者について、雇用の不安定、低賃金、能力開発の機会が少ないという問題意識の下に、その処遇改善に重要な役割を果たしています。

平成30年度から4つのコースが変更となります

平成30年度は、いくつかの拡充と整理統合が行われる予定です。労働契約法の無期転換ルールの実質スタートへの対応策としても有効な助成金ですので、今後も活用が期待されます。

次ページ表に主な変更点を示します。

変更内容をご覧くださいと、内容が縮小された印象はなく、申請人数の増加や助成額の加算などといった、助成内容を拡充させたものとなっています。

ただし、申請に至るまでには多くのハードルがあります。申請書類を整備することはもちろんのことですが、各期日までに様々な申請書類を提出することが求められます。

また、各都道府県によっては、さらに上乘せが可能な奨励金もありますので、日々の情報収集は欠かせないものとなり、期日管理を意識した計画的なスケジュールが肝要になってくると言えます。

→次ページに続く

コース名	変更内容	従来
正社員化コース	<拡充> 1年度1事業所あたり支給申請上限人数を15人から20人へ増加	1. 正規雇用へ転換した際、転換前の6か月と転換後の6か月の賃金を比較して、5%以上増額していること 2. 有期契約労働者からの転換の場合、対象労働者が転換前に事業主で雇用されていた期間が3年以下に限ること。
人材育成コース	<統合> 人材開発支援助成金に統合	有期契約労働者等に、一般職業訓練または有期実習型訓練を実施した場合
賃金規程等共通化コース	<新規> 共通化した対象労働者（2人目以降）について、助成額を上乗せする加算措置を適用	<u>中小企業</u> 対象労働者1人あたり20,000円 <u>中小企業以外</u> 対象労働者1人あたり15,000円
諸手当制度共通化コース	<新規> 有期契約労働者等に関して正規雇用労働者と共通の諸手当制度を新たに設け、適用した場合に人数・諸手当の数に応じた加算措置を適用	<u>人数に応じた加算措置</u> 中小企業：対象労働者1人あたり15,000円 中小企業以外：対象労働者1人あたり12,000円 <u>諸手当の数に応じた加算措置</u> 中小企業：諸手当の数1つあたり160,000円 中小企業以外：諸手当の数1つあたり120,000円 税猶予の対象

会計・税務 NTS総合税理士法人

平成30年度 事業承継税制の特例

事業承継税制とは、中小企業経営者の次世代経営者への引継を支援する税制です。後継者が先代経営者から株式の贈与を受けた場合の贈与税、あるいは先代経営者が亡くなって後継者が株式を相続した場合の相続税のうち、一定の金額について、納税を猶予する、つまり待ってく

	項目	従来	特例
1	納税猶予の対象になる株式数	発行済株式総数の3分の2が上限	上限なし。全株式が適用対象
2	納税猶予割合（相続税）	80%（贈与税は従来から100%）	100%
3	雇用要件	承継後、5年間平均で雇用の8割を維持できなければ納税猶予を打ち切り、納税となる	5年間平均で8割以上の雇用要件を未達成の場合でも、猶予を継続可能とする
4	対象者	1人の先代経営者から1人の後継者へ贈与・相続される場合のみが納税猶予の対象	親族外を含む複数の株主から、代表者である後継者（最大3人）への承継も対象とする
5	後継者が自主廃業や株の売却を行う場合	承継時の株価を基に計算した贈与税・相続税の納税猶予額を納税	経営環境が悪化している場合は売却額や廃業時の評価額を基に納税額を再計算し、承継時に計算した納税額との差額を減免

上記1・2により、事業承継についての贈与税・相続税の負担がゼロとなります。

3は、これまで事業承継税制の制度を利用することを躊躇する要因になっていた、雇用要件を実質的に撤廃するものです。

4は、中小企業経営の実情に合わせた、多様な事業承継を支援するものです。

5は、経営環境の変化による将来の不安を軽減するものです。

今回の特例制度は、従来の事業承継税制を原則的な制

れるというものです。そして、一定の要件を満たすと猶予されていた税額が免除されます。

この制度について、今後5年以内に「特例承継計画」を提出し、10年以内に実際に承継を行う者を対象として、次のような特例措置が創設されました。

度として残した上で、平成30年から平成39年までの10年間限定の特例として設けられたものです。

特例制度の適用を受けるには、平成35年3月31日までに「特例承継計画」を都道府県に提出する必要があります。「特例承継計画」を提出しない場合は、従来の事業承継税制に従うこととなります。

従来・特例ともに、適用後5年間は毎年、都道府県庁へ「年次報告書」を提出し、税務署へ「継続届出書」を提出します。6年目以降は3年に1回税務署へ「継続届出書」を提出することになります。

民法改正：事業に係る債務についての保証契約の特則



民法改正で大幅改正される「保証」、特に事業に係る債務についての保証契約の特則を解説します。金融機関の事業者向け融資では、第三者保証を徴求するケースは減少していますが、今回の改正では、金融機関以外からの事業者向け融資についても第三者保証を制限して保証人保護を図っています。

1 個人保証の制限

改正により、一定の債務に係る個人保証契約については、原則として公正証書の作成を要求され、これに反する契約は無効とされました。事業者向け融資の保証契約についても同様です。契約締結前に公正証書によって保証債務を履行する意思表示されていなければ無効とされます。これは、中小零細事業者の「保証被害」の発生の未然防止と個人保証の経済的有用性の活用の調整を図ったものです。

2 規制の対象となる保証契約の範囲

規制対象は、「事業のために負担した貸金等債務とする保証契約」と「主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約」に限られます。また、保証人保護は、個人の保証人を想定しており、法人が保証人となる場合は規制の対象外です。「事業」とは、一定の目的をもってされる同種の行為の反復継続的遂行を意味し、営利の要素は不要です。また、「事業のために負担した債務」とは、事業の用に供するために負担した債務を意味します。

3 「事業のために負担する…根保証契約」の意義

継続的な売買契約に基づく代金債務や不動産賃貸借に係る賃借人の賃料債務等、専ら貸金等債務以外を主債務とする根保証契約は、規律の対象外です。その一方で、主たる債務の範囲に「事業のために負担する貸金等債務」が含まれていれば、上記のような貸金等債務以外の債務をカバーするための根保証契約であっても規制対象となります。

4 例外としての経営者等保証

事業者向け融資に対する個人保証であっても、経営者による保証といえる場合は、規制の対象外となります。経営者は、当該事業資金に対して保証という形で責任を負うことで経営の規律を維持することができるためです。「役員保証」、「支配株主等による保証」、「共同事業者等による保証」の3つが経営者等保証に当たります。

5 公正証書の作成

公正証書の作成時期には注意が必要です。①保証契約の締結に先立ち、②保証契約の締結の日前1か月以内に、作成されている必要があります。①②の要件を満たさない場合、保証契約の締結や公正証書の作成をやり直す必要が生じます。

NTS 本社のある丸の内のフレッシュな情報をお届けします

特定社会保険労務士 市川博昭



丸の内だより

写真は3月14日、皇居から行幸通りを通り東京駅まで儀装馬車が当事務所前を通過したときの光景です。儀装馬車とは、皇室の重要な儀式を行う際に使用される美しく飾られた馬車のことですが、大正時代に国内で製造された格調高き美術品ともいえるものです。



この時は、外国からの特命全権大使の新任に当たって、天皇陛下に信任状を捧呈する儀式（信任状捧呈式）が行われ、大使の送迎に使用されたそうです。



馬車が通りすぎるまでは、日比谷通りも一時的に交通をストップし、パカパカと馬がゆったり行幸通りを通りすぎる様は実に壮観でした。一度は乗ってみたいものです。