

軍用地に係る税務について

—所得税と相続税、贈与税への対策に関する説明会—

2017(平成29)年9月

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)

軍用地に係る税務について

— 所得税と相続税、贈与税への対策に関する説明会 —

目 次

1	目 次	
2	プログラム	
3	はじめに	1
4	第1部「所得税の記帳制度及び青色申告制度の概要について」	
	沖繩国税事務所 個人課税課 課長補佐 島袋 直樹 氏 ..	3
	沖繩県青色申告会連合会 専務理事 仲本 政祥 氏 ..	9
	沖繩県軍用地等地主会連合会 顧問税理士 仲地 祐三 氏 ..	19
5	第2部「相続・贈与の対策について」	
	大和証券株式会社 ウェルスマネジメント部	
	ソリューション 二課長 松下聡一郎 氏 ..	23

軍用地に係る税務について

—所得税と相続税、贈与税への対策に関する説明会—

プログラム

日時：平成29年9月30日(土) 14時～16時

場所：ちやたんニライセンターカナイホール

1 開 会

2 説明会

● 第1部「所得税の記帳制度及び青色申告制度の概要について」

説明者：

沖縄国税事務所 個人課税課 課長補佐 島袋 直樹 氏

沖縄県青色申告会連合会 専務理事 仲本 政祥 氏

沖縄県軍用地等地主会連合会 顧問税理士 仲地 祐三 氏

● 第2部「相続・贈与の対策について」

報告者：

大和証券株式会社 ウェルスマネジメント部

ソリューション 二課長 松下 聡一郎 氏

3 閉 会

はじめに

「軍用地に係る税務について」の説明会は、本会の実施している公益的な活動の一環として、駐留軍用地や自衛隊用地等に係る税務を取り巻く状況とその対策について、関係地主の方々の理解を深めてもらうことを目的に開催します。

説明会は2部構成とし、1部では、制度に関する知識とその対応について説明をしていただくため、沖縄国税事務所及び沖縄県青色申告会連合会、並びに本会顧問税理士に講師を依頼しました。関係する制度の概要について説明します。

2部では、関係地主の関心の高い、相続や贈与を取り巻く現状について、報告をしていただくため、大和証券株式会社において、相続や贈与の相談について対応する担当者に講師を依頼しました。相続や贈与を取り巻く現状とその課題などについて、アドバイスを交えて報告します。

こうした説明会を通じて、駐留軍用地や自衛隊用地等に係る税務や相続、贈与について、今後の対策を始める契機にしていいただければ幸いです。

平成29年9月

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会

白色申告の方の記帳・帳簿等の 保存制度等について

説明者：沖縄国税事務所 個人課税課
課長補佐 島袋 直樹

目 次

はじめに

- 1 記帳・帳簿等の保存制度
- 2 帳簿書類の保存期間
- 3 記帳する内容
- 4 不動産所得
- 5 不動産所得の収支計算書
- 6 青色申告制度
- 7 マイナンバー制度
- 8 収支内訳書記入例

白色申告の方の 記帳・帳簿等の保存制度等について

はじめに

我が国の所得税は、納税者の方が自ら税法に従って所得金額と税額を正しく計算して申告し、納税をするという申告納税制度を採っています。

1年間（1月1日から12月31日までの間）に生じた所得金額を正しく計算し、申告するためには、収入金額や必要経費に関する日々の取引の状況を帳簿に記録（記帳）し、また、取引に伴って作成したり受け取ったりした書類を保存しておく必要があります。

平成23年の税制改正により、これまで事業所得等（不動産所得含む。）の所得金額の合計額が300万円を超える個人事業所得者に課されていた記帳・記録保存義務が、平成26年1月以降、全ての個人事業者等に拡大され、不動産所得等を有する軍用地主の方もその対象となりました。

1 記帳・帳簿等の保存制度

事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずべき業務を行う全ての白色申告者の方（所得税及び復興特別所得税の申告の必要がない方も含みます。）は、収入金額や必要経費を記載すべき帳簿を備え付けて、収入金額や必要経費に関する事項を記帳する必要があります。

また、収入金額や必要経費を記載した帳簿のほか、業務に関して作成し、又は受領した、請求書、領収書などの書類を保存する必要があります。

2 帳簿書類の保存期間

白色申告の方の帳簿書類の保存期間は以下のとおりです。

保存が必要なもの		保存機関
帳簿	収入金額や必要経費を記載した帳簿（法定帳簿）	7年
	業務に関して作成した上記以外の帳簿（任意帳簿）	5年
書類	決算に関して作成した棚卸表その他の書類	5年
	業務に関して作成し、又は受領した請求書、領収書などの書類	

3 記帳する内容

収入金額や必要経費について、取引の年月日、相手方の名称、金額や日々の売上げ・仕入れの合計金額等を帳簿に記載します。

なお、不動産所得を有する白色申告の方は、一つ一つの取引ごとではなく日々の合計額をまとめて記載するなど、簡易な方法による記載が認められています。

4 不動産所得

不動産所得とは、土地や建物、不動産の上に存する権利、船舶、航空機などの貸付けから生ずる所得をいいます。

(1) 不動産所得の計算

$$\text{総収入金額} - \text{必要経費} = \text{不動産所得の金額}$$

(2) 軍用地料収入がある方の不動産所得の計算（一般的な場合）

- イ 収入金額 … 清算払い（値上分）と概算払いの合計額
（軍用地主会等から交付される明細書等で確認できます。）
- ロ 必要経費 … ① 固定資産税【軍用地に係る固定資産税のみ】
（固定資産税納税通知書等で確認できます。）
② 軍用地主会費
（軍用地主会等から交付される明細書等で確認できます。）

5 不動産所得の収支計算書

《収支計算例》

○ 収入金額

賃貸料（軍用地料概算分）	2,102,464 円
賃貸料（軍用地料値上り分）	25,536 円
収入金額 計	2,128,000 円

○ 必要経費

租税公課（軍用地に係る固定資産税）	177,675 円
地主会費	8,512 円
必要経費 計	186,187 円

○ 所得金額（不動産所得）

$$\text{収入金額 (2,128,000 円)} - \text{必要経費 (186,187 円)} = \underline{\underline{1,941,813 円}}$$

※ 「収支内訳書（不動産所得用）」への記載例については、別紙参照。

6 青色申告制度

青色申告は、日々の取引を所定の帳簿に記帳し、その記帳に基づいて正しい申告をすることで、税金の面でいろいろ有利な特典を受けることができる制度です。

(1) 青色申告の代表的な特典

青色申告特別控除 …… 青色申告をされている方で、簡易な方法による記帳を行っている方は、最高 10 万円の青色申告特別控除の適用を受けることができます。

(2) 青色申告をするためには

青色申告をするためには、青色申告をしようとする年の 3 月 15 日まで（その年の 1 月 16 日以降に新たに不動産の貸付を行った場合は、その貸付の日から 2 カ月以内。）に「所得税の青色申告承認申請書」に必要な事項を記載して、納税地の所轄税務署に提出する必要があります。

《提出期限》

平成 29 年分で青色申告をする方 …… 平成 29 年 3 月 15 日まで

平成 30 年分で青色申告をする方 …… 平成 30 年 3 月 15 日まで

7 マイナンバー制度

社会保障・税制度の効率性・透明性を高め、国民にとって利便性の高い公平・公正な社会を実現することを目的として、平成 28 年 1 月より社会保障・税番号（マイナンバー）制度が始まりました。

社会保障・税番号（マイナンバー）制度について

確定申告書や一部の申請・届出書には、

マイナンバー（12 桁）の記載

申告書等にはマイナンバー（個人番号）を記載する欄を設けており、申告者ご本人や控除対象配偶者、扶養親族及び事業専従者などのマイナンバーの記載が必要です。

+

本人確認書類の提示又は写しの添付

マイナンバーを記載した申告書等を提出する際には、申告者ご本人の本人確認書類の提示又は写しの添付が必要です。

※ 控除対象配偶者、扶養親族及び事業専従者などの本人確認書類は不要です。

が必要になります。

【本人確認書類の例】 例 1 マイナンバーカード
例 2 通知カード + 運転免許証、公的医療保険の被保険者証 など

マイナンバーカードを利用して、ご自宅等のパソコンから e-Tax で送信する場合は、本人確認書類を別途送付する必要はありません！

詳しくは、国税庁ホームページ「社会保障・税番号制度<マイナンバー>」
(www.nta.go.jp/mynumberinfo/index.htm) をご覧ください。



(別紙)

F A 0 3 2 3

平成 29 年分収支内訳書 (不動産所得用)

あなたの本年分の不動産所得の金額の計算内容をこの表に添付して記載してください。

この収支内訳書は機械で読み取りますので、黒のボールペンで書いてください。

提出用

平成 年 月 日 (自 01 月 01 日 至 12 月 31 日)

住所: 那覇市旭町9, 氏名: 那覇太郎, 職業: 無, 事務所所在地: 無, 依頼税理士: 無

○不動産所得の収入の内訳 (書ききれないときは、適宜の用紙に書いて内訳書に添付してください。)

Table with columns for income type (e.g., 貸家用地, 軍用地), location, and amount. Includes a callout box for '所在地を記載 (例) 嘉手納基地, 嘉手納弾薬庫, 嘉手納チャンプ瑞慶覧 など'.

Summary table with columns for category (e.g., 収入金額, 経費, 所得金額) and amount. Includes callouts for '収入金額を記載', '固定資産税額を記載', and '地主会費を記載'.

Additional information section including '○事業専従者の氏名等' and '○給料買立の内訳'.

【税務署整理欄】

青色申告制度と 青色申告会について

説明者：沖縄県青色申告会連合会

専務理事 仲本政祥

目 次

- 1 組織状況
- 2 沖縄県青色申告会連合会組織図
- 3 会員の推移
- 4 青色申告会の税制改正運動の歴史
- 5 節税効果の比較
- 6 簡易帳簿の記入例
- 7 軍用地主向け特別会費について

1 組織状況

青色申告制度は、昭和25年にシャープ勧告に基づく税制の全面的な改革の一環として創設されました。

米国の統治下におかれていた沖縄においては、祖国復帰を前提とする税制度一体化策の一環として、琉球政府は、20年後の1970年（昭和45年）9月12日付、立法第163号をもって所得税法の一部改正を行い、申告納税制度の健全な発展を図るため青色申告制度を創設した。

当時すでに20年にわたる永い歴史をもち、日本全国津々浦々に組織され活動している、民主的で自主的な納税者団体である青色申告会を沖縄においても組織し、本土よりはるかに立ちおくれた青色申告制度の普及と指導育成を目的に、昭和46年12月10日に沖縄で初めて沖縄青色申告会が誕生しました。

翌年の昭和47年1月8日に宮古青色申告会、続いて2月19日八重山青色申告会が創設されました。（昭和47年5月15日、沖縄の祖国復帰が実現）

沖縄青色申告会では、企業の健全なる発展をはかり、誠実な青色申告運動をより強力に推進するため、コザ税務署管内（現、沖縄税務署）名護税務署管内における青色申告会の創設を指導勧奨した結果、昭和48年3月27日に名護青色申告会が創設されました。（名護青色申告会は、平成元年6月27日付をもって「北部青色申告会」と改称）

こうした機運の中で、運動の連帯共同化と地区青色申告会の統一指導を推進する上から、各地区会の協調連携と系列を整えて組織の充実強化を図るべく、各地区会の力の結集として、沖縄県青色申告会連合会は昭和49年4月1日に創立されました。続いて、昭和49年8月27日、沖縄税務署管内に中部青色申告会が沖縄青色申告会から署管地域の会員を分離継承して創立し、本会に加入した。それまで未加入だった宮古青色申告会も昭和53年11月1日本会に加入しました。

那覇と北那覇税務署管内を事業活動の地域としていた、沖縄青色申告会から署管地域の会員を分離継承して、北那覇税務署管内に、北那覇青色申告会が昭和57年8月6日に創立し、県内全ての税務署管内に青色申告会が創立したことにより、沖縄青色申告会は、昭和59年5月30日付をもって「那覇青色申告会」に改称した。又、北那覇青色申告会は平成7年6月7日付で社団法人へ、沖縄中部青色申告会は平成21年6月2日付で一般社団法人へ組織変更した。

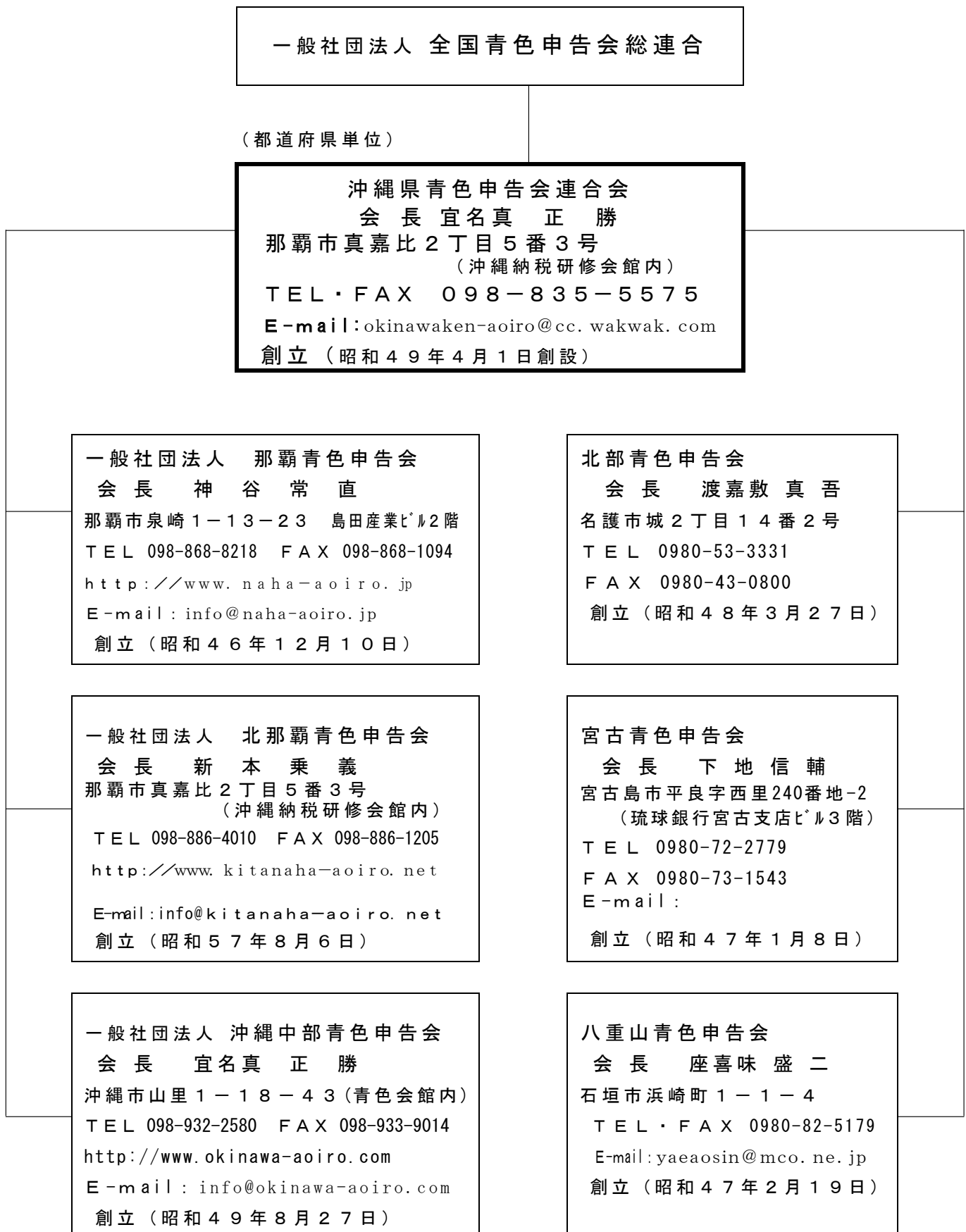
また、新公益法人制度改革法に伴い、平成24年4月1日付で（一般社団法人）北那覇青色申告会は組織変更した。

更に、那覇青色申告会が、平成28年4月1日付けで一般社団法人へ組織変更した。

本会においては、上部団体である一般社団法人全国青色申告会総連合の統一した事業活動基本方針と本会の特性とを調和し、今後さらに青色申告の普及拡大を図るとともに質の向上を目指して、事業活動を積極的に展開しております。

2 沖縄県青色申告会連合会組織図

平成29年9月現在



3会員の推移（各年度3月末現在）

年 度		47年	48年	49年	50年	51年	52年	53年	54年	55年
会 名	署 轄									
那 覇 会	那 覇	29	115	133	154	481	601	755	881	1,067
北那覇会	北那覇	15	78	122	131	274	415	440	522	663
沖縄中部会	沖 縄	1	55	※59	225	403	704	1,033	1,406	1,888
北 部 会	名 護		32	32	32	32	32	30	50	80
宮 古 会	平 良		72	72	72	72	84	84	84	84
八重山会	石 垣		47	47	47	47	50	47	44	63
合 計		45	399	465	661	1,309	1,886	2,389	2,987	3,845

年 度		56年	57年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	平 成 元 年
会 名	署 轄									
那 覇 会	那 覇	1,309	1,495	1,642	1,794	1,881	2,100	2,331	2,471	2,600
北那覇会	北那覇	782	※865	1,031	1,227	1,356	1,727	2,003	2,293	2,554
沖縄中部会	沖 縄	2,124	2,345	2,505	2,681	2,797	2,728	2,810	2,820	2,735
北 部 会	名 護	91	103	94	160	169	214	303	316	338
宮 古 会	平 良	101	95	148	244	245	269	300	310	333
八重山会	石 垣	60	115	162	214	209	216	196	222	212
合 計		4,467	5,018	5,582	6,320	6,657	7,254	7,943	8,432	8,772

年 度		2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
会 名	署 轄									
那 覇 会	那 覇	2,735	2,860	3,011	3,051	3,100	3,125	3,150	3,170	3,200
(社)北那覇会	北那覇	2,825	2,938	3,041	3,125	3,212	※3,248	3,322	3,439	3,512
沖縄中部会	沖 縄	2,721	2,701	2,801	2,869	2,871	2,876	2,791	2,797	2,842
北 部 会	名 護	357	390	424	406	478	510	512	513	510
宮 古 会	平 良	376	380	387	391	398	403	410	422	436
八重山会	石 垣	265	260	265	360	426	448	505	521	560
合 計		9,279	9,529	9,929	10,202	10,485	10,610	10,690	10,862	11,060

年 度		11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
会 名	署 轄									
那 覇 会	那 覇	3,182	3,152	3,012	2,739	2,637	2,677	2,644	2,616	2,505
(社)北那覇会	北那覇	3,616	3,727	3,830	3,862	4,018	4,090	4,118	4,147	4,105
沖縄中部会	沖 縄	2,822	2,760	2,809	2,824	2,828	2,773	2,805	2,796	2,669
北 部 会	名 護	510	490	476	452	430	417	401	378	333
宮 古 会	平 良	442	461	486	446	445	433	365	362	357
八重山会	石 垣	588	612	635	620	610	623	626	626	628
合 計		11,160	11,202	11,248	10,943	10,968	11,013	10,959	10,925	10,597

年 度		20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年
会 名	署 轄									
(一社)那覇会	那 覇	2,379	2,323	2,260	2,238	2,257	2,253	2,286	2,289	※2,423
(一社)北那覇会	北那覇	4,061	4,014	4,015	4,008	※4,002	4,013	4,032	4,139	4,298
(一社)沖縄中部会	沖 縄	2,666	2,708	※2,570	2,635	2,503	2,580	2,671	2,731	2,871
北 部 会	名 護	297	305	288	286	301	321	310	520	586
宮 古 会	宮古島	309	303	304	301	290	290	290	285	286
八重山会	石 垣	618	625	620	608	610	601	596	597	604
合 計		10,330	10,278	10,057	10,076	9,963	10,058	10,185	10,561	11,068

年 度		29年
会 名	署 轄	
(一社)那覇会	那 覇	2,634
(一社)北那覇会	北那覇	4,466
(一社)沖縄中部会	沖 縄	3,036
北 部 会	名 護	672
宮 古 会	宮古島	260
八重山会	石 垣	616
合 計		11,684

- (1) 昭和54年9月25日まで那覇、北那覇、沖縄の三税務署館内を地域としたが、昭和49年8月27日付けをもって、中部青色申告会創立したことにより、同年9月26日付けをもって沖縄税務署館内に納税地をもつ会員59名を分離し、中部青色申告会へ継承する。
- (2) 昭和57年8月6日付けをもって北那覇青色申告会が創立したことにより、同年9月1日付けをもって北那覇税務署館内に納税地をもつ会員878名を分離し、北那覇青色申告会に継承する。
- (3) 昭和57年9月1日以降は、那覇税務署館内が事業活動の地域となる。
- (4) ※は、組織を変更した年

4 青色申告会の税制改正運動の歴史

昭和27年	青色専従者控除制度の創設
昭和28年	青色申告者に簡易帳簿制度が採用
昭和36年	配偶者控除の創設
昭和37年	個人住民税の課税方式が本文方式、ただし書方式の2つに統一
昭和42年	所得税・個人住民税・個人事業税の三税申告一本化
昭和43年	青色専従者・完全給与制の創設
昭和47年	青色申告控除10万円の創設
昭和48年	みなし法人課税制度(事業主の月給が認められる)
昭和49年	相続・贈与税における「妻の座」の向上として 「遺産にかかる配偶者控除」「配偶者に対する税額控除」 「贈与税の配偶者控除」が認められる
昭和50年	相続遺産総額の1/3または4,000万円まで非課税に 贈与税における配偶者控除1,000万円に引き上げ
昭和56年	配偶者の相続分1/2に引き上げ
昭和60年	個人事業税の事業主控除額が240万円に引き上げ
平成 5年	青色申告特別控除35万円創設(みなし法人課税制度廃止) 個人事業税の事業主控除額が270万円に引き上げ
平成 6年	相続税の税率・課税最低限等の改正による負担軽減 小規模宅地等についての相続税の課税の特例の拡充等
平成 7年	地価下落を反映した固定資産税の負担軽減
平成 9年	著しい地価下落を反映した固定資産税額の据え置き
平成10年	青色申告特別控除額45万円に引き上げ
平成11年	個人事業税の事業主控除額が290万円に引き上げ 小規模宅地等についての相続税の課税の特例の拡充
平成12年	青色申告特別控除額45万円適用者のうち「正規の簿記の原則に従って記帳して いる者」について控除額55万円に引き上げ
平成13年	贈与税の基礎控除110万円に引き上げ 小規模宅地等についての相続税の課税の特例の拡充
平成14年	国民健康保険税(料)の負担軽減(ただし書方式において、青色専従者給与が 所得税・個人住民税と同様の取り扱いになり、給与所得として認められる)
平成16年	青色申告特別控除額55万円が65万円に引き上げ 青色申告特別控除額45万円は廃止
平成22年	小規模企業共済法の一部改正(共同経営者の加入が可能になる。) 中小企業退職金共済にかかわる省令の改正(家族従業員の加入が可能になる。) ※改正法の施行日は公布の日から1年を越えない範囲内で定められる。

5 節税効果の比較

(青色申告の場合と白色申告の場合を比較した場合:軍用地主想定)

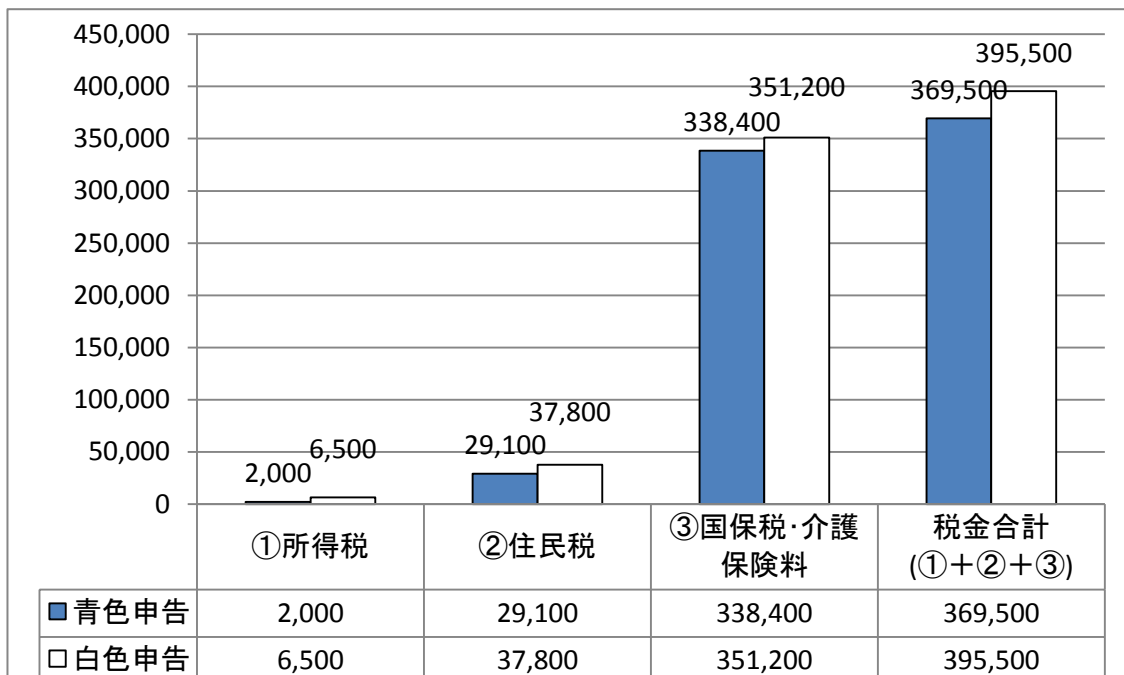
〔税金計算例〕

- ・不動産所得200万円(青色申告特別控除10万円)
- ・所得控除額〔妻、子供(高校生)2人、国保税・介護保険(下記参照)〕

項目	青色申告	白色申告	節税額
不動産所得	2,000,000	2,000,000	
青色申告特別控除	100,000	0	
合計所得	1,900,000	2,000,000	
所得控除	1,858,400	1,871,200	
課税所得	41,000	128,000	
①所得税	2,000	6,500	4,500
②住民税	29,100	37,800	8,700
③国保税・介護保険料	338,400	351,200	12,800
税金合計 (①+②+③)	369,500	395,500	26,000

※住民税は扶養控除、基礎控除の所得控除が所得税より少ないため、課税所得は所得税よりも増加する。

※国保税・介護保険料は那覇市在住の場合で計算。(平成29年4月1日現在)



6 簡易帳簿の記入例

《 不動産所得者(土地貸付)用 》

年 月 日	摘 要	収 入		必 要 経 費			
		① 賃貸料	③ 名義 書換料 その他	⑤ 租 税 公 課	⑭ 諸 会 費	⑮	⑰ その 他 の 経 費
2	29			21,000			
3	20	5,000					
	〃				20		
4	25				6,000		
	30			23,000			
7	20	1,000,000					
	〃				4,000		
	31			23,000			
12	31			23,000			
		合 計	1,005,000	90,000	10,020		

(注) 「経費」欄は、不動産の貸付等の状況により自分の実情にあった項目に区分しましょう。

7 軍用地主向け特別会費について

1. 軍用地等地主特別会費: 6,000円

2. 特別会費要件

- ① 軍用地等地主会に入会されている方
- ② 青色申告会に入会していただける方
- ③ 軍用地の賃貸料以外に収入の無い方（公的年金等、給与収入は除く）

相続及び贈与の際に適用される 軍用地等の評価倍率等について

説明者：沖縄県軍用地等地主会連合会
顧問税理士 仲地 祐三

目 次

- 1 相続及び贈与の際に適用される軍用地等の
評価倍率改正の影響について
- 2 相続税対策について

1 相続及び贈与の際に適用される軍用地等の評価倍率改正の影響について

○ 軍用地等の評価倍率表

市町村	施設名	地目	固定資産税評価額に乗じる倍率						27年～ 29年の 増加率
			27年分		28年分		29年分		
			倍率	増加率	倍率	増加率	倍率	増加率	
沖繩市	嘉手納飛行場	雑種地	1.9	2.2	15.8%	2.6	18.2%	36.8%	
宜野湾市	普天間飛行場	雑種地	1.5	1.7	13.3%	2.0	17.6%	33.3%	
那覇市	航空自衛隊那覇基地	雑種地	2.1	2.5	19.0%	3.0	20.0%	42.9%	

※ 上記評価倍率は国税庁ホームページに公開されています。

○ サンプル調査（嘉手納飛行場（沖繩市）に年間地料508万円の軍用地のある方）

① 軍用地の評価額 (単位：万円)

区分	① 固定資産税 評価額	② 相続税 評価倍率	③ 地上権 (借地権) 割合	④ (①)×②× 60%) 相続税評価額	対前年 増加額
27	5,481	1.9	40% (減額)	6,248	
28	5,481	2.2	40% (減額)	7,235	987
29	5,481	2.6	40% (減額)	8,550	1,315

② 相続税額 (単位：万円)

	27年分	28年分	29年分
相続財産額	7,748	8,735	10,500
基礎控除額	5,400	5,400	5,400
課税遺産総額	2,348	3,335	4,650
相続税の総額	243	367	531
納付税額	122	184	266

※ 妻は配偶者の税額軽減を受けて納付税額は「0」

・ (計算に当たった前提)

- ・ 軍用地以外に自宅(土地・建物)があり、相続税評価額は1,500万円である。
- ・ 夫(被相続人)は、平成28年1月に死亡。相続人は妻、子3人の計4人
- ・ 預貯金はなく、財産を法定相続分どおりに取得したものととして計算

2 相続税対策について

1 預貯金を減らす

(1) 生前贈与（暦年課税）の基礎控除額（110万円）を活用

(2) 生命保険の活用

死亡保険金の非課税限度額（500万円×法定相続人の数）

2 不動産の整理等

残すべき財産と処分した方がよい財産を分ける。

(1) 残すべき財産

軍用地、自宅の土地と建物、更地

(2) 処分を検討する財産

利用していない農振地域以外の畑、原野、貸地（別所有者の建物あり）

（沖縄市内の畑 147坪の例）

- ・ 固定資産税の評価額 21,500円、固定資産税額 300円
- ・ 相続税評価額 15,300,000円（固定資産税評価額の711倍）

相続と贈与の 対策について

説明者：大和証券株式会社 ウェルスマネジメント部
ソリューション 二課長 松下 聡一郎

目 次

- 1 相続とは
- 2 沖縄と相続
- 3 軍用地と相続
- 4 遺言書と信託の違い
- 5 民事信託について
- 6 法人化について
- 7 軍用地における制度の活用

- 1 相続とは
 - (1) 相続対策と相続税対策の違い
 - (2) 遺産分割でもめる主な原因
- 2 沖縄と相続
- 3 軍用地と相続
 - (1) 相続税の申告状況と相続人数
 - (2) 遺産分割でもめる主な原因 時価の違い 事例1
 - (3) 遺産分割でもめる主な原因 時価の違い 事例2
- 4 遺言書と信託の違い
 - (1) 遺言書と信託の違い
- 5 民事信託について
 - (1) 信託とは？
 - (2) 相続されるとどうなるの？ 事例1
 - (3) 相続されるとどうなるの？ 事例2
 - (4) 信託を使うとどうなるか 事例1
 - (5) 信託を使うとどうなるか 事例2
 - (6) Q&A
- 6 法人化について
 - (1) 法人化とは
 - (2) 軍用地を法人化した場合の相続税評価と譲渡益税について
 - (3) 軍用地法人化のメリット その1 所得税が減る
 - (4) 軍用地法人化のメリット その2 分割が容易
- 7 軍用地における制度の活用
 - (1) 相続時精算課税制度の概要
 - (2) 相続時精算課税制度の使い方
 - (3) 軍用地での相続時精算課税制度活用案 所得税編
 - (4) 軍用地での相続時精算課税制度活用案 相続税編

本資料は、ご参考のために大和証券株式会社
が独自に作成したものです。

本資料に関する事項について意思決定をする際には事前
に税理士・会計士・弁護士等にご確認いただきませう
ようお願い申し上げます。

本資料の数値については実際と大きく乖離する
場合があります。

実際の評価額とは異なります。

はじめに

内地でも遺産分割に関わるトラブルが社会問題化していますが、沖縄の人口動態は内地以上に一世帯当たりの家族が多いため、内地以上に遺産分割に留意しなければなりません。

相続により、

不動産が
分散してしまった

子供たちの仲が
険悪になった

納税のために
売りたい不動産を
売却せざるを得なかった

といった状況にならないためにも、事前に問題点の抽出が必要になります。

現状の把握 ⇒ 問題点の抽出 ⇒ 対策の実施 のステップにより、
少なくとも何らかの軽減策になる場合が多数あります。

1 相続とは

(1) 相続対策と相続税対策の違い

相続対策		相続税対策	
目的	円滑な分割	納税資金不足解消	税額軽減
方法	<ul style="list-style-type: none"> 生前贈与 帰属先を決める 親子間売買 帰属先を決める 遺言書作成 帰属先を決める 保険に加入 帰属先を決める 財産法人化 運営者と権利者を分割する 不動産売却 分割しやすい財産を増やす 民事信託 運営者と権利者を分割する 	<ul style="list-style-type: none"> 生前贈与 財産を贈与によって減らす 親子間売買 一時的に安くなった財産を売買で固定 遺言書作成 特定の人が相続した場合の控除を利用 保険に加入 死亡保険金の控除を利用 財産法人化 評価額を下げる 不動産購入 評価額を下げる 	

一致する対策と相反する対策があり、どちらを優先するかは財産構成と家族構成によって大きく異なります。

(2) 遺産分割でもめる主な原因

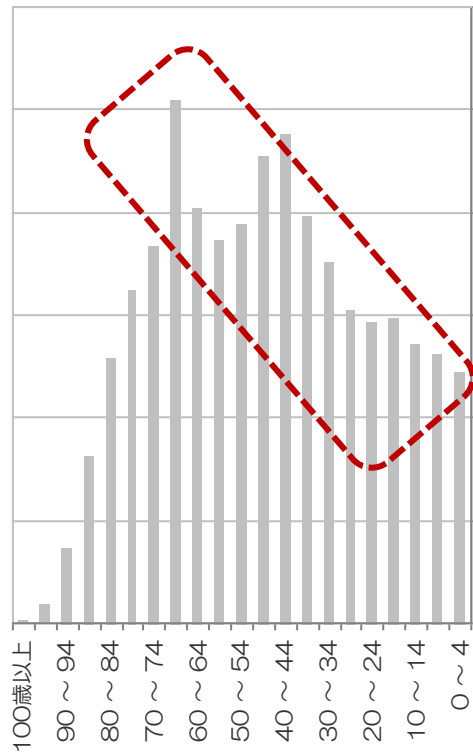
- 生前の贈与が不均衡だった
(特定の孫や子供への偏った贈与など)
- 献身的介護をした子供と、そうではない子供の分割
- 山、畑はいらさない
- 新しい不動産は欲しい ↔ 古い不動産はいらさない
- **換金性の高い不動産は欲しい** ↔ **換金性の低い不動産はいらさない**
- **収益性の高い不動産は欲しい** ↔ **収益性の低い不動産はいらさない**
- お金は欲しい ↔ 貸付金はいらさない
- 収益を生む不動産は欲しい ↔ 自宅はいらさない
- 一人っ子ならもめない ↔ 兄弟(姉妹)がたくさんいる
- 明治民法
(家督相続権的な考え方) ↔ 昭和民法
(完全平等)

軍用地の
特徴と一致

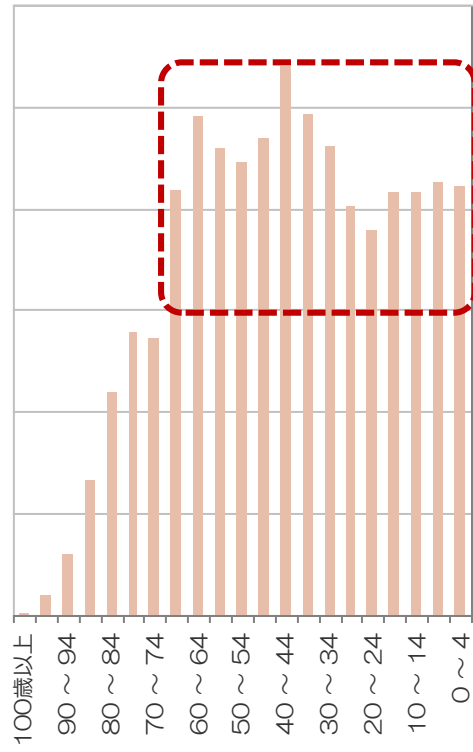
2 沖縄と相続



(1) 相続税の申告状況と相続人数



- 内地では急速に少子高齢化が進んでいるため、今後の推定相続人の数は減少します。
- 今後の遺産分割問題については一定の終息を迎える可能性が高いと思われます。



- 沖縄県の出生率は内地と比べて高いため、60歳以下人口の割合が高くなっています。今後も推定相続人の多い状況が継続します。
- 遺産分割については内地以上に注意が必要であり事前の対策を講じる必要があると思われる。

(1) 相続税の申告状況と相続人数

項目	沖縄国税局		全国		福岡国税局	
	平成26年分	平成27年分	平成26年分	平成27年分	平成26年分	平成27年分
① 被相続人数 (死亡者数)	11,361人	11,326人	1,273,004人	1,290,444人	76,140人	76,816人
② 相続税の申告書の提出に係る被相続人数	385人	636人	56,239人	103,043人	1,823人	3,540人
③ 課税割合 (②/①)	3.4%	5.6%	4.4%	8.0%	2.4%	4.6%
④ 相続税の納税者である相続人数	1,262人	2,053人	133,310人	233,555人	4,356人	8,331人
⑤ 課税価格	784億円	932億円	114,766億円	145,554億円	3,227億円	4,774億円
⑥ 税額	69億円	79億円	13,908億円	18,116億円	315億円	574億円
⑦ 被相続人 1人当たり	課税価格 (⑤/②)	14,654万円	20,407万円	14,126万円	20,407万円	14,126万円
	税額 (⑥/②)	1,779万円	1,242万円	2,473万円	1,758万円	2,473万円
⑧ 被相続人当たりの相続人数	3.28人	3.23人	2.37人	2.27人	2.39人	2.35人

① 福岡国税局管内と比較しても沖縄国税局管内で発生した課税割合は高くなっています。そのため、事前に相続税への対策の必要がある県民が多いと言えます。

② 被相続人一人当たりの相続人数は全国、福岡国税局管内と比較しても数が多く、遺産分割への事前対策は内地に比べて、より一層必要と言えます。

3 軍用地と相続

(1) 遺産分割でもめる主な原因 時価の違い 事例1

	民法上の時価	相続税法上の時価	固定資産税の時価
普通預金 額面1億円	100,000,000円	100,000,000円	
更地 1億円	100,000,000円	80,000,000円	70,000,000円
タワーマンション 1億円	100,000,000円	40,000,000円	35,000,000円

※ 更地、タワーマンションの時価の違いについてはイメージです。実際には物件ごとに大きく異なる場合があります。

軍用地 地代1000万円 倍率40倍	400,000,000円	160,000,000円	130,000,000円
-----------------------	--------------	--------------	--------------



<土地>

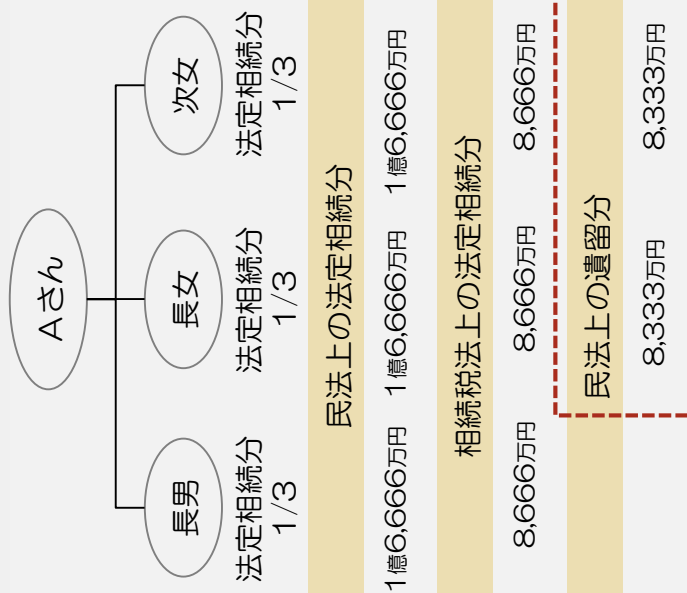
使用タイミング	遺産分割時	相続税申告時	固定資産税支払時
評価方法	売買価格	相続税法	地方税法
	一般の不動産の場合には公示地価を使用	概ね公示地価の80%水準	概ね公示地価の70%水準

現預金の場合には、遺産分割時の時価と相続税申告のための時価が同じになります。
一方、軍用地の場合には、遺産分割時の時価と相続税申告のための時価が大きく異なります。

(2) 遺産分割でもめる主な原因 時価の違い 事例2

- 「Aさん」に相続が発生
- 配偶者は既に他界
- 子供は3人(長男は地元、長女次女は内地に嫁いだ)
- Aさんは長男に先祖代々の土地を相続させたい
- 軍用地を保有(地代1,000万円 倍率40倍)
- ※ 相続税評価は1.6億円
- 金融資産は1億円

	民法の評価	相続税法の評価
現預金	10,000万円	10,000万円
軍用地	40,000万円	16,000万円
合計	50,000万円	26,000万円



Aさんは希望を叶えるために、遺言書を作成

遺言書の内容

- ・ 軍用地を長男
- ・ 現金を長女・次女へ均等に配分

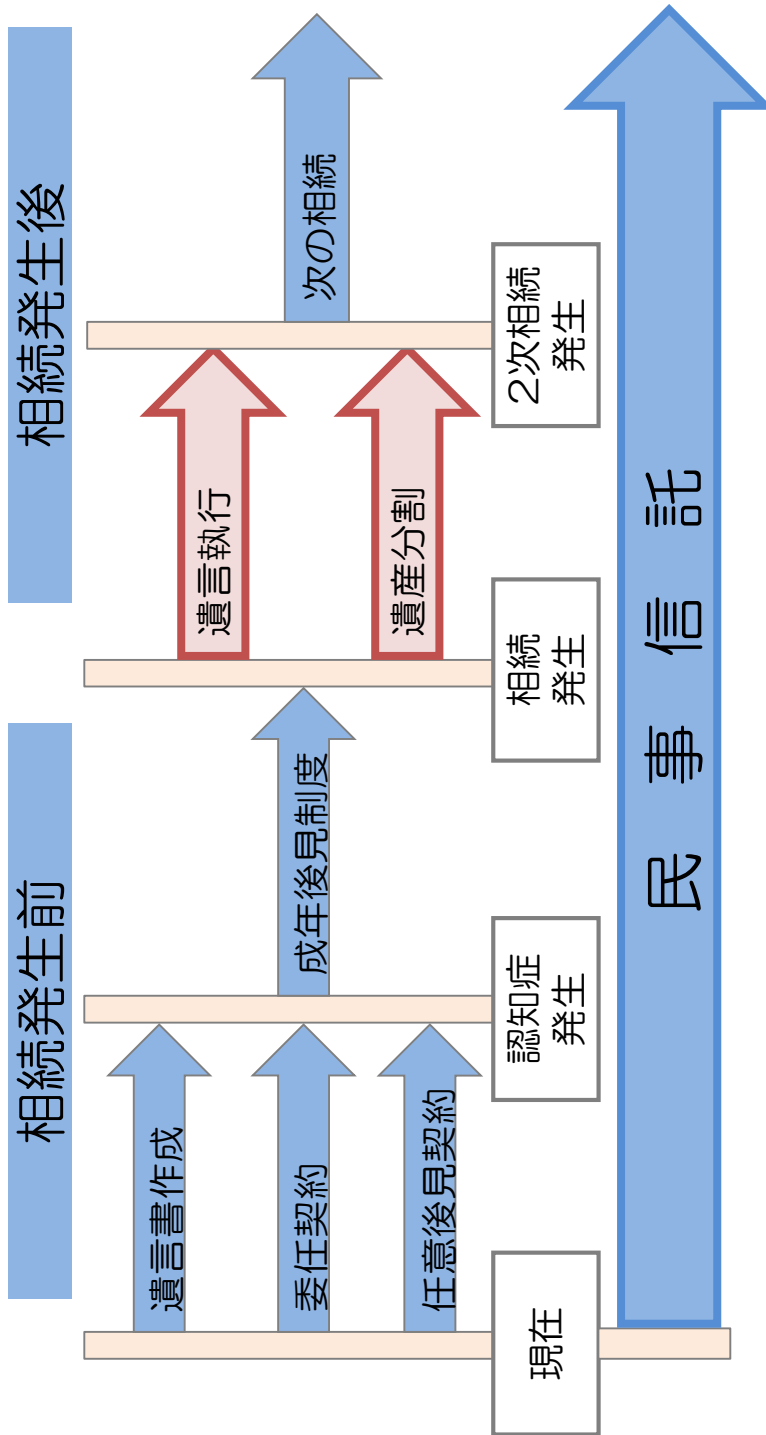


軍用地主の方々は、納税だけではなく遺産分割について事前に対策を講じなければならぬケースが多いと思われれます。

4 遺言書と信託の違い



(1) 遺言書と信託の違い



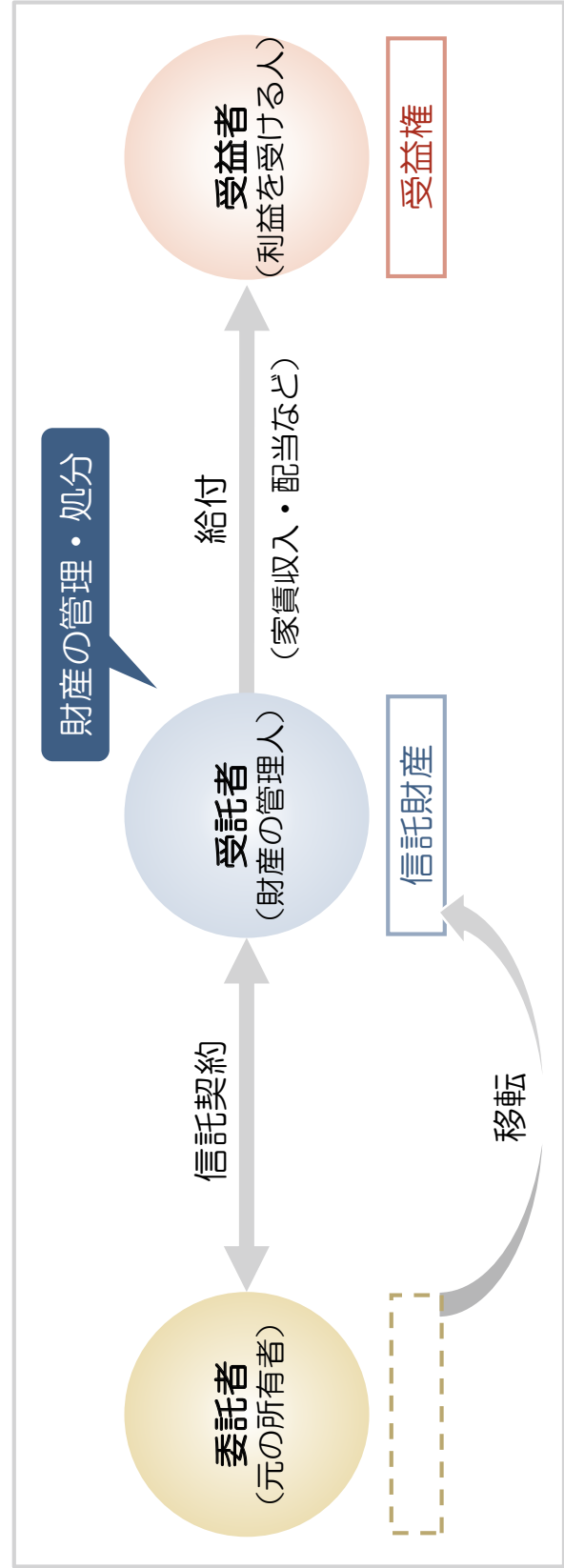
	信託	遺言書
手続	信託契約締結（委託者と受託者間の契約）	遺言（民法の方式にしたがって遺言を作成）
実行準備	信託スキームの検討（契約の自由度が高いゆえにスキーム検討に時間が必要）	遺言案の検討
撤回可能性	信託契約の内容で撤回を制限することができる	撤回自由
作成後の管理	受託者が信託財産を管理	遺言書の保管（相続開始後、遺言執行者が執行）

5 民事信託について

(1) 信託とは？

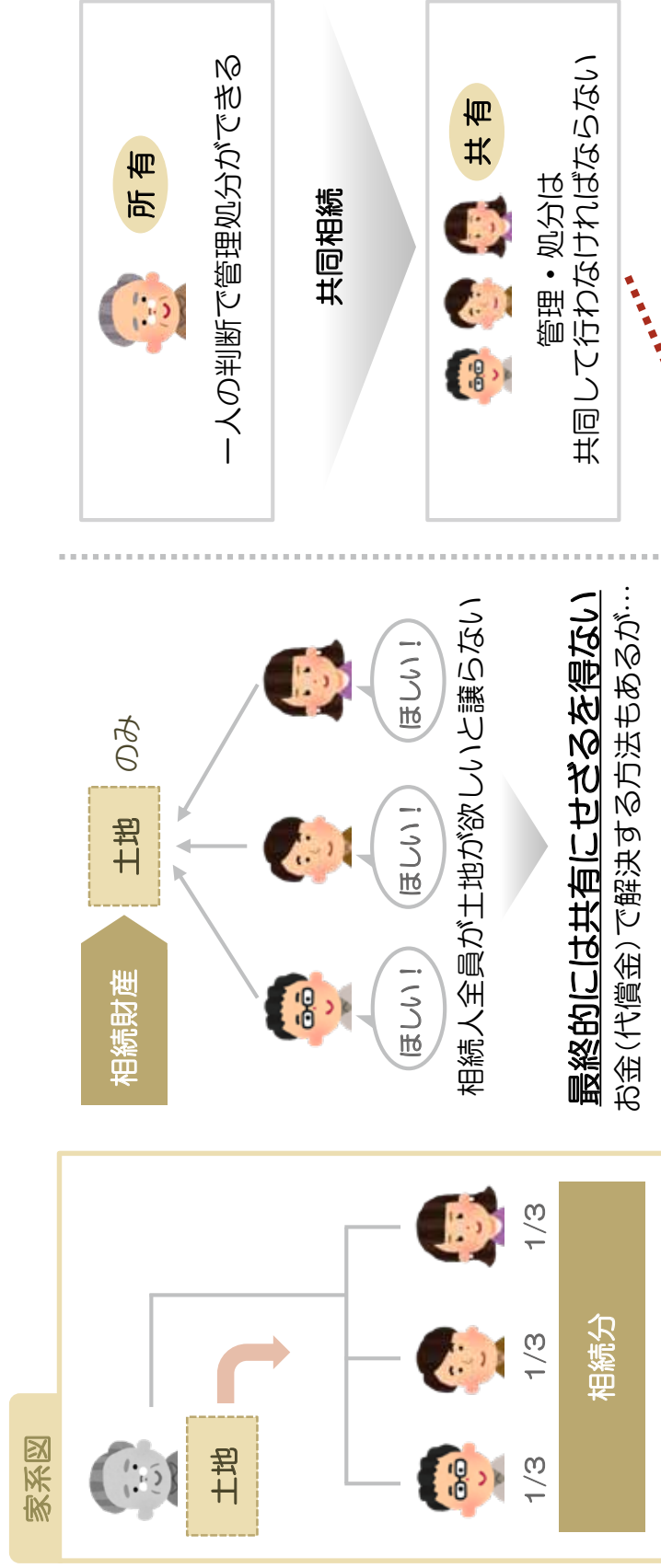
信託とは

- ① 財産の所有者(委託者)が、一定の目的のために、信託契約や遺言によって信託できる者(受託者)に対して財産を移転し、
 - ② 受託者は目的達成のために財産の管理・処分を行い、
 - ③ 特定の人(受益者)が、財産から生じた利益を受ける
- という財産管理方法のひとつ。



(2) 相続されるとどうなるの？ 事例1

- 不動産の相続の場合、相続人の共有にせざるを得ない場合がある
ex. 不動産の他に相続財産がない場合、代償金を支払える相続人がいない場合
- 共有財産の管理・処分は、共有者全員で行う



管理・処分の意思統一に手間と時間がかかり、機動的な運用ができません。
共有者の意見がまとまらない場合、そもそも管理・処分がままなりません。

(3) 相続されるとどうなるの？ 事例2

例

- 土地を第三者に賃貸していた場合
- 賃料・使用方法などの契約条件を変更する
- 転貸、建物の修繕、借地権の譲渡を許可する
- 契約の更新、新たな契約の締結

共有者共同で行う必要がある

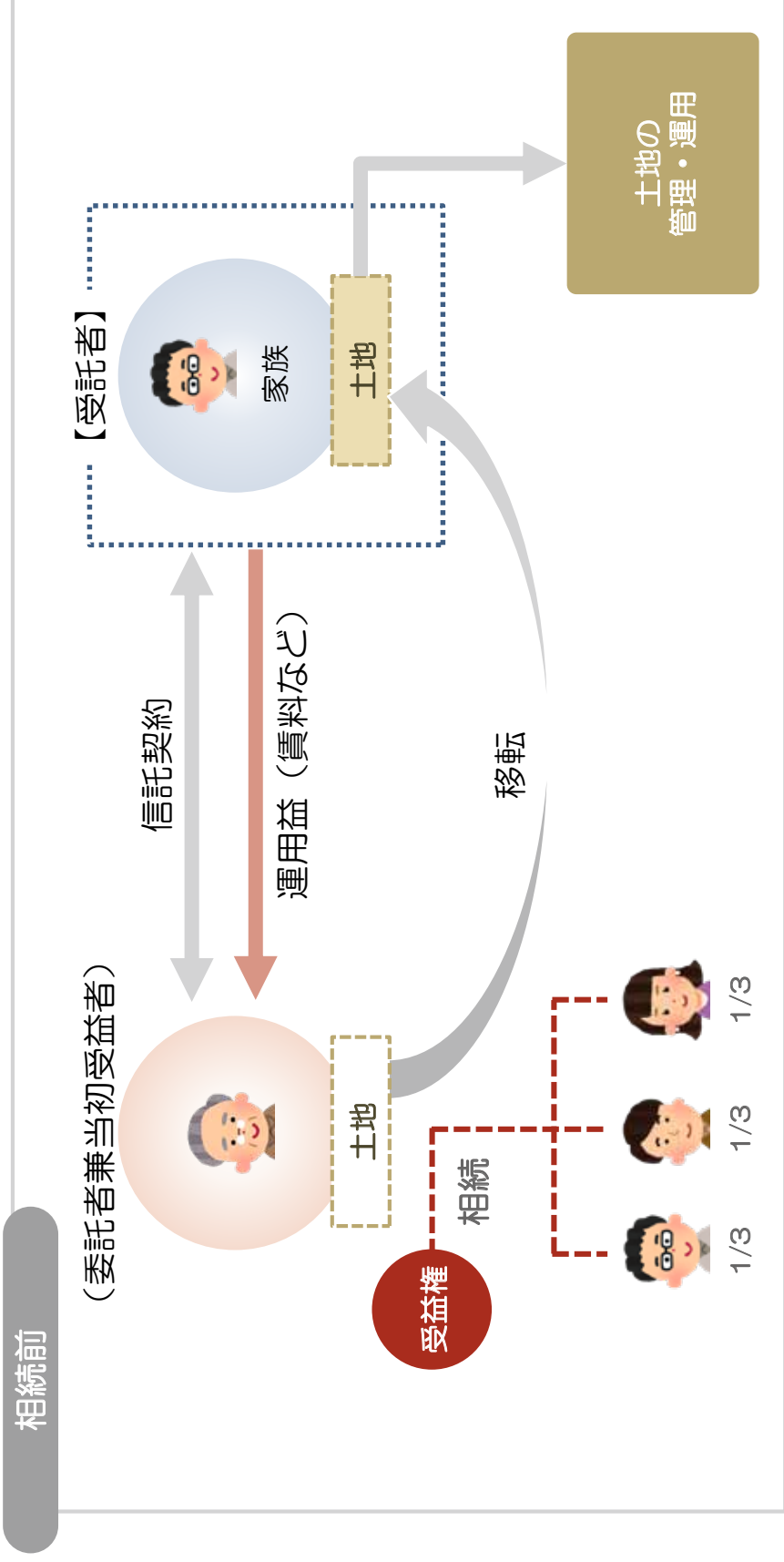


管理処分権を有する人物が多いほどこのような問題が起きやすい

管理処分権の一元化が必要

(4) 信託を使うとどうなるか 事例1

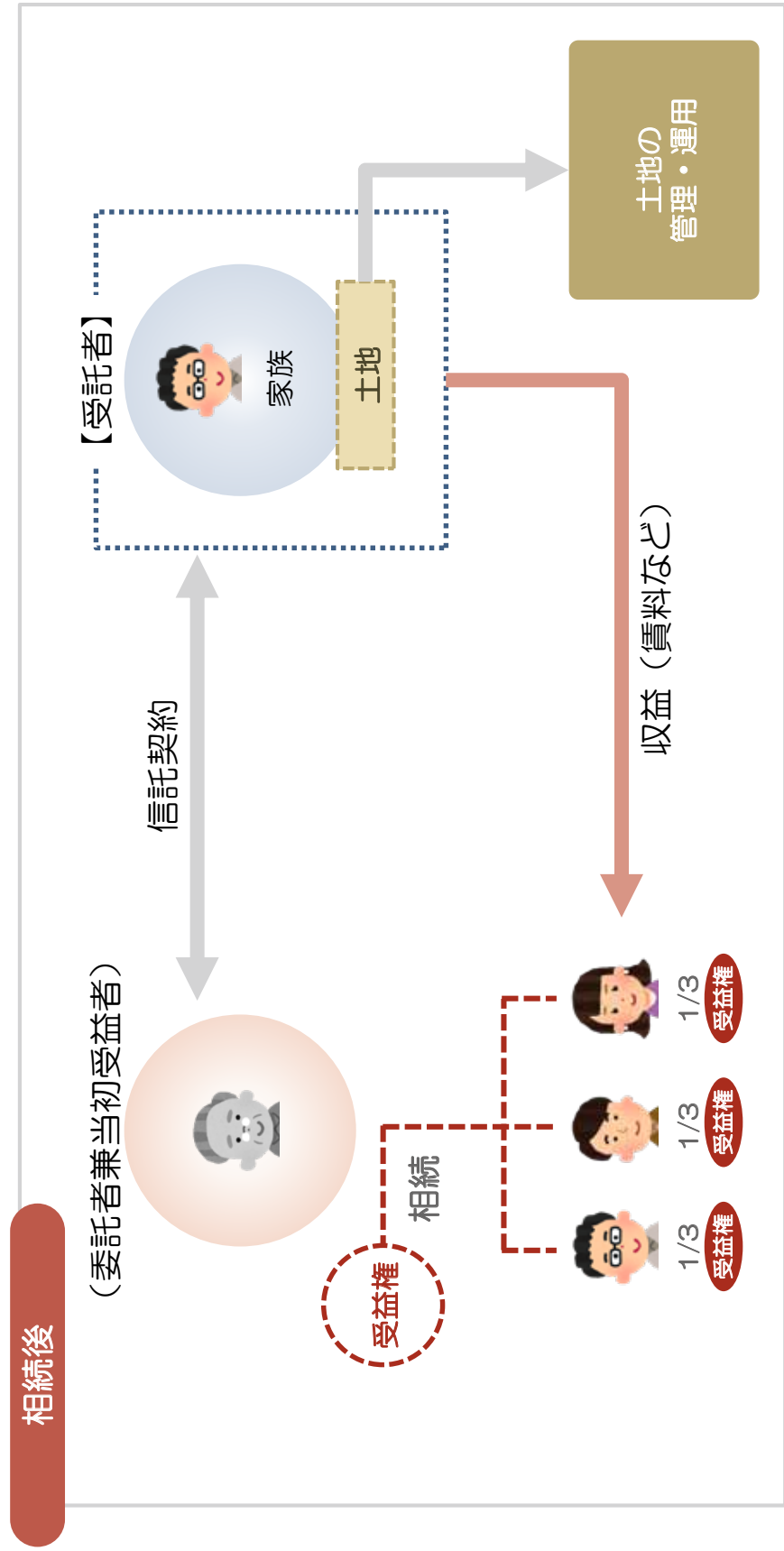
- 信託を用いることで、受託者に管理処分権を一元化できる
- 管理処分権を一元化することで、柔軟な管理・運用ができる
- 相続人を受益者とすることで、不動産から生じる利益のみを享受することができ、管理の煩雑さから解消される



(5) 信託を使うとどうなるか 事例2

- 受益権のみを相続の対象とすることで、不動産の共有化を防ぐことができる

管理・処分に関する相続人間の紛争を防止できる



(6) Q&A

信託を結ぶと、登記上の所有者が受託者となるのは本当でしょうか？

A
本当です。
登記上の所有権は受託者と表示されます。ただし、受託者は財産の管理・処分のための形式的な所有権を有するに過ぎません。実質的な所有者は、財産から利益を受ける受益者であるといえます。

受託者に権限を委ねて、勝手に不動産を売られることはないのでしょうか？

A
大丈夫です。
不動産を勝手に売却されたくないということであれば、不動産の売却を行う場合に委託者や受益者の同意が必要になるという内容の信託契約を作成するなどして受託者をコントロールすることが可能です。

受託者が破産してしまうと、財産をとられてしまうのですか？

A
大丈夫です。
信託財産は、受託者の固有財産とは分別して管理されます（信託財産の独立性）。したがって、受託者が破産しても信託財産は保護されます。

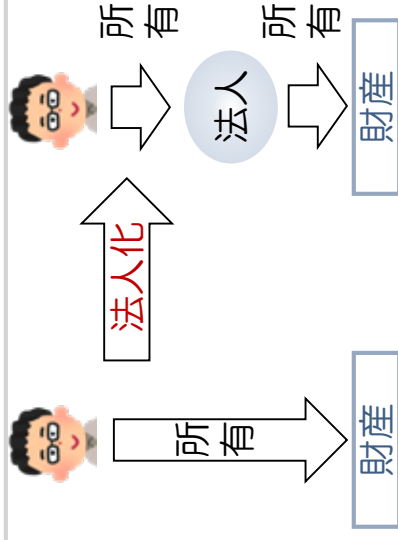
一度信託をしてしまったら、二度と財産を取り戻せないのですか？

A
信託は、原則として、委託者と受益者の合意によりいつでも終了させることができます。また、信託契約に終了事由を定めることで、任意の終了時期を設定することができます。

6 法人化について

(1) 法人化とは

Q 法人化とは？



A ① 個人所有の財産を法人所有の財産にする事

- ① 土地、建物、有価証券、未上場会社株式など
- ② 出資、売買等

Q なぜ、法人化するのか？

A ③ 所得税対策、④ 相続税対策、⑤ 財産管理対策のため

- ③ 個人所得税の上限は55.945%-489万円 法人税は約30%
- ④ 個人所有と比較して法人の株式の方が相続時の評価が下がる場合がある（必ず下がるわけではない）
- ⑤ 株主に選任された役員（社長）が代表して財産管理ができる
法人の設立方法によって③④⑤のいずれかを強調する形になる

Q では、全員が法人化した方が良いのでは？

A 状況によって異なる

財産の状況、財産の種類、家族構成によっては法人化する事で逆に税金が増える事があるため個別にシミュレーションする必要があります。
軍用地の場合には基本的に法人化についてはデメリットが先行する事が多いと思われまます。
収益物件（軍用地以外）の場合には建物だけ、土地建物と状況によっては法人化が有効になります。

(2) 軍用地を法人化した場合の相続税評価と譲渡益税について

前提条件

- 家族構成は配偶者と子供3人の場合
- 軍用地は、地代1000万円、売買価格4億円、相続税評価額1.6億円、固定資産税評価額1.3億円
- 取得価格は不明
- その他の財産は1億円
- 法人化した際の売却代金（または貸付金）はそのまま保有

【相続税、登録免許税及び不動産取得税比較】

	現状のまま	法人化した場合
相続税	① 3,880万円	9,150万円
	② 1,940万円 (配偶者軽減後)	4,575万円 (配偶者軽減後)
譲渡益税 (20%と仮定)	③ 0万円	7,600万円
登録免許税 不動産取得税	④ 52万円	650万円

合計納税額	①+③+④ 3,932万円	17,400万円
-------	---------------	----------

法人化した場合、合計納税額が**8,250万円**も増加

(譲渡益税+取得税+免許税)

相続発生時には**5,270万円** (配偶者軽減前) の相続税が上昇
2,635万円 (配偶者軽減後) の相続税が上昇
 →2次相続時の相続税は別途必要



このデメリットを超えるメリットがある場合には、法人化の検討は重要

(3) 軍用地法人化のメリット その1 所得税が減る

I 地代収入の所得分散効果

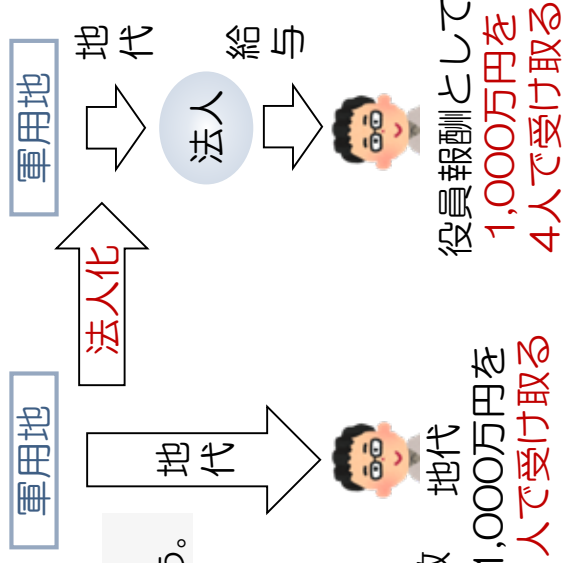
前提条件 ▶ P47の家族の場合

家族構成は配偶者と子供3人。軍用地の地代は1,000万円。

法人化により、軍用地の地代1,000万円を法人から役員報酬として家族4名へ支払う。

① 現状、地代1,000万円につき所得税・住民税が約280万円の納税

② 法人化により、地代1,000万円を役員報酬250万円×4名に所得分散
役員報酬250万円につき所得税・住民税が約24万円の納税
家族4名で96万円の納税



P47の家族の場合、1年間の所得税減額額は**184万円** 移転コストは**8250万円** によって、移転コストを回収するためには、**45年**の長い期間が必要

移転にかかる費用 移転後のメリット
を比較することが大切です。

※地代相当分につき、所得税・住民税の計算式について（現状）：1,000万円×43.693%-1,568,256円=2,801,044円

※役員報酬につき、所得税・住民税の計算式について（軍用地法人化）：(250万円-93万円)×15.105%=237,148円（1人分）

(4) 軍用地法人化のメリット その2 分割が容易

II 財産構成の変化により遺産分割が容易（法人化Ver）

① 対策前のAさんの財産構成（子ども3人の場合）

	民法の評価	相続税法の評価	Aさんは遺言書を作成		
現金	10,000万円	10,000万円	実際の分割		
軍用地	40,000万円	16,000万円	長男	長女	次女
合計	50,000万円	26,000万円	40,000万円	5,000万円	5,000万円



遺言書の内容

- ・ 軍用地を長男
- ・ 現金を長女・次女へ均等に配分

② 対策後のAさんの財産構成

	民法の評価	相続税法の評価
現金	10,000万円	10,000万円
軍用地	0万円	0万円
売却代金	40,000万円	40,000万円
譲渡益税	-8,000万円	-8,000万円
合計	42,000万円	42,000万円

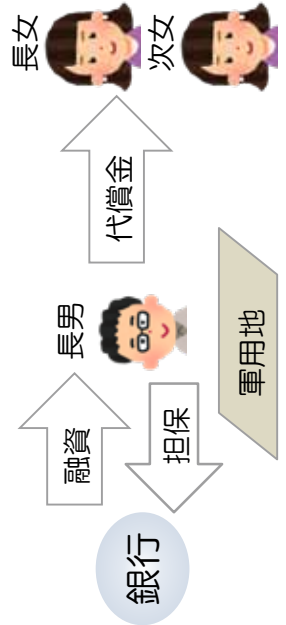
遺産分割について事前に対策を講じないと、
①のケースのように遺留分を侵害した遺産分割となる



②のケースのように軍用地を現金化することにより
柔軟な遺産分割が可能になる。

III 法人化以外の分割対策（代償分割）

① 軍用地を一人で相続した長男が、相続した
軍用地を担保に借入れを行う。
借り入れた資金を代償金として兄弟に支払う。



② 今後の地代は長男に帰属する。
今後の地代をもって銀行への返済を行う。



7 軍用地における制度の活用

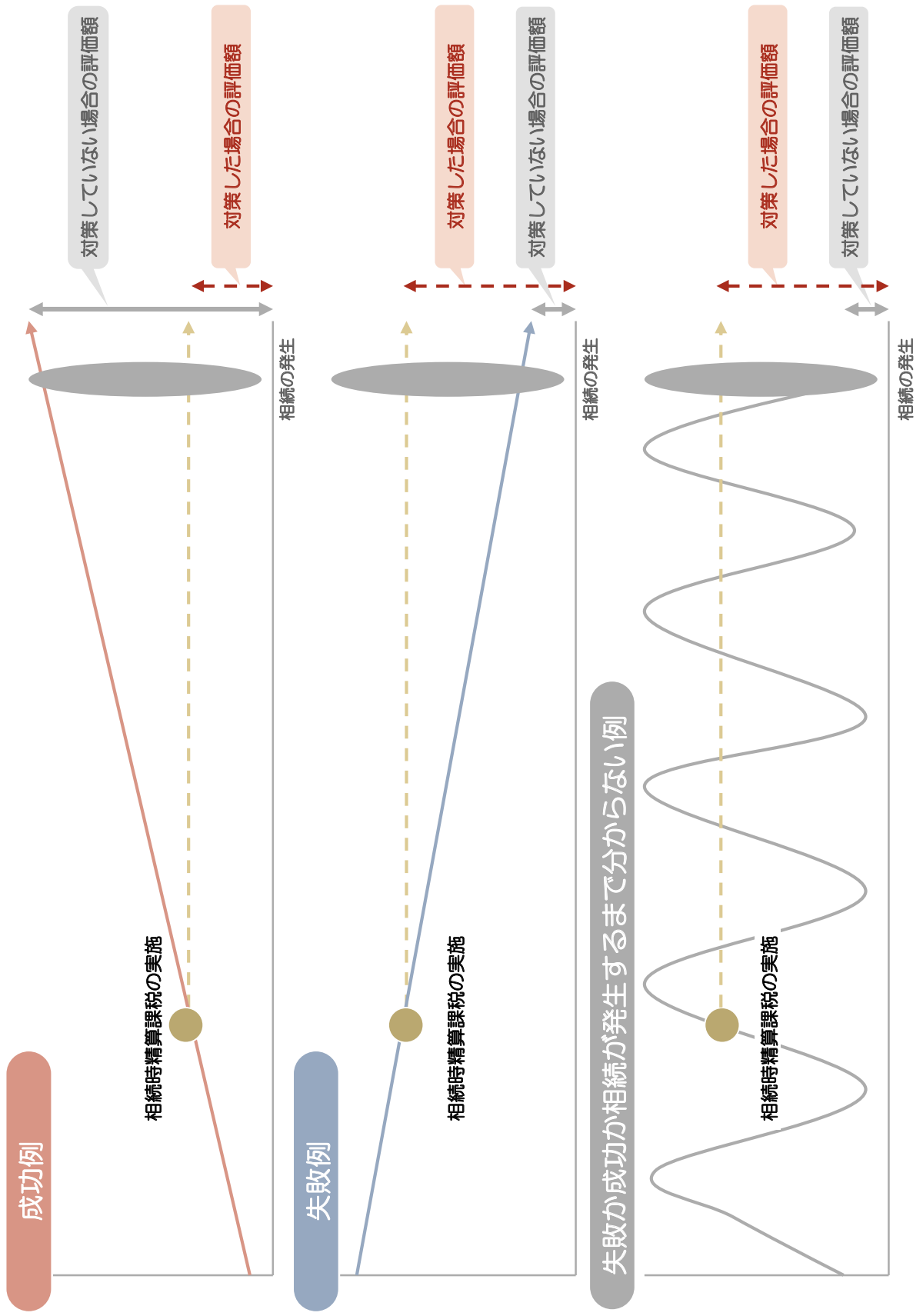
(1) 相続時精算課税制度の概要

生前贈与比較表（平成27年1月1日以降）

		相続時精算課税制度	暦年課税制度
贈与者	贈与者	60歳以上の者 (年齢は贈与の年の1月1日現在のもの)	制限なし
	受贈者	20歳以上の者で贈与者の子である推定相続人 (代襲相続人、養子を含む) および孫 (年齢は贈与の年の1月1日現在のもの)	制限なし
贈与時	税額計算	(贈与財産の価額 - 非課税枠) × 20%	(贈与財産の価額 - 非課税枠) × 累進税率 - 控除額
	非課税枠	2,500万円を限度として、複数年にわたり利用できる	年間110万円
	贈与税申告の要否	非課税枠内でも、申告要	非課税枠内の贈与であれば、申告不要
相続時	税額計算	贈与財産も合算して相続税の計算を行う 支払った贈与税は相続税と精算される	贈与財産は相続税の計算上考慮しない (注) 相続開始前3年以内に贈与した財産に限り、相続財産に 合算して相続税の計算を行い、支払った贈与税は相続税 から控除される
	加算額		

贈与財産の贈与時の時価と 相続時の時価との比較	有利・中立・不利
贈与時の時価 < 相続時の時価	有利 贈与時の時価で課税されるため 相続税の負担が減少する
贈与時の時価 = 相続時の時価	中立 ただし、贈与税の負担が伴えば 先行して納税する期間の金利相当額の 負担がある
贈与時の時価 > 相続時の時価	不利 贈与時の時価で課税されるため 相続税の負担が増加する

(2) 相続時精算課税制度の使い方



(3) 軍用地での相続時精算税制度活用案 所得税編

■ Bさん 50歳

収入

軍用地代 1,000万円を毎年受け取る(その他 1,000万円の給与所得あり)

家族構成

配偶者、子供2人(25歳・22歳 / 子供の年収は500万円)

その他前提条件

80歳で死去すると仮定 / 親子とも生活費 0円 / 基礎控除、配偶者控除は考慮せず
不動産の半分を相続時精算課税を活用して2人の子供に贈与する

現状

毎年の所得税	Bさん	621万円
	子供 (2人分)	124万円
毎年の貯蓄額	Bさん	1,379万円
	子供 (2人分)	876万円

相続時精算課税制度を利用した場合

毎年の所得税	Bさん	402万円
	子供 (2人分)	276万円
毎年の貯蓄額	Bさん	1,098万円
	子供 (2人分)	1,224万円



親子30年間の合計所得税額	2億2,350万円
親子30年間の合計貯蓄額	6億7,650万円

親子30年間の合計所得税額	2億340万円
親子30年間の合計貯蓄額	6億9,660万円

※Bさんの所得税・住民税の計算式について (現状) : (1000万円+1000万円-220万円) × 43.693% - 1,568,256円 = 6,209,098円

※子供の所得税・住民税の計算式について (現状) : (500万円-154万円) × 30.420% - 436,478円 = 616,054円 (1人分)

※Bさんの所得税・住民税の計算式について (相続時精算課税制度) : (500万円+1000万円-220万円) × 43.693% - 1,568,256円 = 4,024,448円

※子供の所得税・住民税の計算式について (相続時精算課税制度) : (250万円+500万円-154万円) × 30.420% - 436,478円 = 1,376,554円 (1人分)

※別途、贈与実施時に1,500万円×2人分の支払いがあります。相続税の前払いであり、相続税の追加コストとはみなさずに算出しています。

(4) 軍用地での相続時精算税制度活用案 相続税編

■ Bさん 50歳

収入

軍用地代 1,000万円を毎年受け取る(その他 1,000万円の給与所得あり)

家族構成

配偶者、子供2人(25歳・22歳 / 子供の年収は500万円)

その他前提条件

80歳で死去すると仮定 / 親子とも生活費 0円 /
軍用地の相続税評価は4億円 / 50歳時点での個人金融資産は1億円

30年後の推定相続財産 (現状)

金融資産	1億円
軍用地	4億円
今後受け取る地代+給与	4億1,370万円

30年後の推定相続財産 (精算制度の利用)

金融資産	1億円
軍用地	2億円
今後受け取る地代+給与	3億2,940万円

合計 9億1,370万円

精算課税制度の持戻し加算

2億円

合計 8億2,940万円

相続税総額

3億1,521万円

相続税・贈与税総額

2億7,563万円

※今後受け取る地代+給与 (現状) : 1,379万円 (Bさんの毎年の貯蓄額) × 30年 = 4億1,370万円
 ※今後受け取る地代+給与 (精算制度の活用) : 1,098万円 (Bさんの毎年の貯蓄額) × 30年 = 3億2,940万円

最後に

内地でも遺産分割に関わるトラブルが社会問題化していますが、沖縄の人口動態は内地以上に一世帯当たりの家族が多いため、内地以上に遺産分割に留意しなければなりません。

相続により、

不動産が
分散してしまった

子供たちの仲が
険悪になった

納税のために
売りたい不動産を
売却せざるを得なかった

といった状況にならないためにも、事前に問題点の抽出が必要になります。

現状の把握 ⇒ 問題点の抽出 ⇒ 対策の実施 のステップにより、
少なくとも何らかの軽減策になる場合が多数あります。

MEMO

A series of horizontal dashed lines for writing.

MEMO

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

MEMO

A series of 30 horizontal dotted lines spanning the width of the page, designed for handwritten notes.

一般社団法人沖縄県軍用地等地主会連合会(土地連)

〒904-0103 沖縄県中頭郡北谷町字桑江129番地4

☎(098)923-2258 FAX (098)923-2257