株式会社アビーナリーマネジメント
税理士法人アビーナリーマジメント
株式会社アビーナリーネクスト

Abeanary 通信

2025
9月号

～トピックス～

1．被相続人の家屋が未登記の場合 －相続空き家の特例－
2．税務カレンダー（2025年9月、10月の税務）
3．おススメ書籍のご紹介

Abeanary Group

経営者の名言シリーズ

人間はいかに円くとも、どこかに角がなければならぬ

渋沢栄一（渋沢財閥創始者）

※経営者100の言葉より引用

被相続人の家屋が未登記の場合 －相続空き家の特例－

◆空き家の特例は旧耐震の建物解消が目的

相続空き家の特例は、相続等で取得した被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合、一定の要件を満たすときは、譲渡所得金額から3,000万円（相続人が３人以上の場合は1人2,000万円）までを控除できる制度です。

この特例は、昭和56年５月31日以前に建築された「旧耐震基準」の建物の約半数は耐震性がないものと推計されることから生活環境の悪化を防ぐため、相続人の売却の際、譲渡所得に課税上の優遇措置を設けて空き家の解消を図ろうとするものです。

したがって、この特例を利用しようとする相続人は、被相続人の居住用家屋が「旧耐震基準」の時期に建築されていたことを証明しなければなりません。しかし、その居住用家屋が未登記であった場合には登記事項証明書が存在しないため、代替的な書類の取得が必要になります。

◆未登記の被相続人居住用家屋の代替書類

未登記の建物に相続空き家の特例の適用を受けようとする場合、確定申告書に添付する書類は、譲渡所得金額の計算明細書に加え、次の書類で代替させます。

＜要件１．被相続人から相続等によって取得したものであること＞

遺産分割協議書の記載内容から被相続人の建物を取得したことが確認できます。

＜要件２．昭和56年5月31日以前に建築されたこと＞

建物の建築確認済証、検査済証、建築請負契約書で建築年月を確認できます。

＜要件３．区分所有建物登記がされている建物でないこと＞

固定資産税の課税明細書、評価証明書、固定資産課税台帳に区分所有建物の記載がないことで確認できます。

◆「被相続人居住用家屋等確認書」の添付

この他、相続開始直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったことを証明するため、建物が所在する市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受け、申告書に添付する必要があります。

未登記の建物であっても被相続人がそこで暮らしていたことを証明しなければなりません。建物を除却する場合も登記のある建物と同様、除却工事の請負契約書、取壊し後、更地の日付入り写真を提出します。意外に準備に苦労するのが電気・ガス等の使用中止日を確認できる書類です。早めに対応して漏れがないようにしましょう。

2025年9月の税務

9月10日
●8月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

9月30日
●7月決算法人の確定申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・（法人事業所税）・法人住民税＞
●1月、4月、7月、10月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●1月決算法人の中間申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税＞（半期分）
●消費税の年税額が400万円超の1月、4月、10月決算法人の3月ごとの中間申告＜消費税・地方消費税＞
●消費税の年税額が4,800万円超の6月、7月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告（5月決算法人は2ヶ月分）＜消費税・地方消費税＞

2025年10月の税務

10月10日
●9月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

10月15日
●特別農業所得者への予定納税基準額等の通知

10月31日
●8月決算法人の確定申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・（法人事業所税）・法人住民税＞
●2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告＜消費税・地方消費税＞
●2月決算法人の中間申告＜法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税＞（半期分）
●消費税の年税額が400万円超の2月、5月、11月決算法人の3月ごとの中間申告＜消費税・地方消費税＞
●消費税の年税額が4,800万円超の7月、8月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告（6月決算法人は2ヶ月分）＜消費税・地方消費税＞

○個人の道府県民税及び市町村民税の納付（第3期分）
（10月中において市町村の条例で定める日）

おススメ書籍のご紹介

努力の地図

ジャンル　スキルアップ・キャリア　自己啓発・マインド
著者　荒木博行
出版社　クロスメディア・パブリッシング
出版日　2025年06月01日

「努力は報われるのか?」という問いがある。
この問いを投げかけると、「どんな努力もいつかは必ず報われる」「いや、報われない努力もある」「そもそも、成功と努力を結びつけること自体が間違いだ」などなど、たちまち大変な議論が勃発してしまう。そして多くの場合、議論は平行線をたどる。なぜか。それは、「努力とは何か?」が曖昧なまま話が進められるからだと著者は語る。
本書では、曖昧に語られがちな「努力の構造化」を試みる。
本書は努力を、「努力」と「報酬」、そして両者をつなぐ「神話」の3つに分類し、タイトルよろしく、その「地図」を描く。おもしろいのは、「努力」と「報酬」をつなぐプロセスを「神話」と称するところだ。人は誰もがこのプロセスに、自分の経験則からくるロジックを無意識に採用する。それは自分が「こうあるべき」、あるいは「こうであってほしい」と信じるストーリーであり、つまりは「神話」なのである。本書ではこの「神話」を柔軟に選択することが、努力を多様に捉え、向き合う鍵であると説いている。
「頑張っても努力が報われない」、あるいは「自分のこれまでの努力は無意味だったんじゃないか」と壁にぶつかっている人に、本書を強く勧めたい。

◆◇◆詳細が気になった方は、
「フライヤー」をご利用ください◆◇◆

書籍要約サービス「フライヤー」の
詳細・お申込みはこちら
flier

株式会社アビーナリーマネジメント
税理士法人アビーナリーマネジメント
株式会社アビーナリーネクスト
〒980-0811
仙台市青葉区一番町1-9-1
仙台トラストタワー7F
TEL：022-225-5090
FAX：022-225-5091