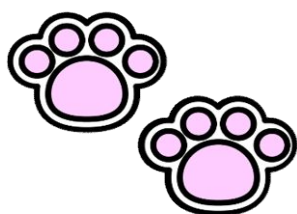


経営者によりそうパートナー

# みどり通信 8月

税理士法人  
山口会計パートナーズ  
有限会社 エムアイサービス

第298号 2026. 8. 26



## CONTENTS

|                |                        |    |
|----------------|------------------------|----|
| ● ひと言、発言       | 心の新陳代謝をよくすること          | P1 |
| ● 今知っておきたい相続の話 | 相続等で取得した空き家の譲渡所得特別控除   | P4 |
| ● 生命保険         | 自社株の高騰に備える「生命保険」を活用した… | P7 |
| ● 事務所からのお知らせ   | 夏期休業のお知らせ              | P9 |
| ● 営業カレンダー      |                        | P9 |

| 社長 |  |  |  | 担当 |
|----|--|--|--|----|
|    |  |  |  |    |

※ 貴社（貴事務所）で回覧してください。



心の免疫力をUPし、ストレスに強くなれば気分の良さを循環でき、いつも  
機嫌よくいられる

とのこと。

本書では、日常生活を快適に過ごすために、「なぜかいつもごきげんな人」  
が実践している “小さな習慣” を100個紹介しています。

性格を変える必要はなく、1分でできる思考の切り替えや行動を重ねるだけ  
で、自然と気持ちが整い、心の軽さを取り戻せる内容になっています。

その100個の習慣のうち、特に気になったものをいくつか紹介致します。

- ・完璧主義を手放す
- ・オセロ思考を卒業する
- ・怒りの初期消火をする
- ・贈り物をする
- ・なんで自分ばかりを手放す
- ・死蔵品を手放す
- ・温活をする
- ・アクセル言葉を使う
- ・傷口に塩を塗るのをやめる
- ・恥を解毒する
- ・つまずきを歓迎する
- ・丁度いい塩梅を目指す
- ・言い過ぎや言いそびれをなくす
- ・主体的に行動すると幸せになれる
- ・与える人が幸せになれる

この書籍の「はじめに」に、次のように書かれています。

・・・「人間の最大の罪は不機嫌である」とドイツの文豪ゲーテがいったよう  
に、不機嫌はあなたの人生を破壊させる力があります・・・と。

「おわりに」には、次のような文章がかかれています。

・・・機嫌について、「三流はいつも機嫌が悪く、二流は人に機嫌を取っても  
らおうとし、一流は自分の機嫌は自分で取る」と言われることがあります・・・

・と。

「自分の最大の罪は不機嫌である」という言葉が印象的でした。自身が仮に不機嫌でいると、「他人のせいにしながら、実際には自分自身の手で自分の人生を不幸にしている」という状態になるのだとか。心したいと思った瞬間でありました。

おすすめの1冊です。

税理士 山 口 昇

今月のひと言発言は、当事務所のホームページ (<http://www.yamanobo-zeirishi.jp/>) に毎日更新中のコーナー「所長のひとりごと」の8月26日掲載のものです。

## 今知っておきたい相続の話

### その52

#### 『相続等により取得した空き家の 譲渡所得の3,000万円特別控除の特例』

##### <Q>

先日、独り暮らしの母が他界しました。その母が住んでいた実家（土地・建物）を相続しましたが、この空き家になった実家を売却しようと考えています。

売却した際の税金について特例があると聞いておりますが、その具体的内容をお聞かせください。

##### <A>

#### 1. 空き家特例とは

亡くなった人の住まいを相続した人が、その家屋または敷地の売却にあたり一定の要件を満たした場合には、その譲渡所得の金額から1人あたり3,000万円（相続した人が3人以上の場合は1人あたり2,000万円）が特別控除されます。対象となるのは、昭和56年5月31日以前に建築された空き家です。

#### 2. 対象者

この特例の対象となる人は、相続または遺贈により、被相続人の居住用家屋とその敷地等を取得した人です。

#### 3. 家舗・敷地の要件

家屋・敷地の要件は、

- ① 昭和56年5月31日以前の建築であり、かつ、区分所有建物ではないこと

- ② 相続開始の直前に、被相続人が1人で居住していたこと（被相続人が老人ホーム等に入所していた場合でも、一定の要件を満たしているときは、適用対象になる場合あり）
- ③ 相続から売却までの間に、事業・貸付け・居住に使われていないこと等です。

#### 4. 売却の要件

売却の要件は、

- ① 相続開始日から起算して3年が経過する年の12月31日までの売却、かつ、特例の適用期限である令和9年12月31日までの売却
  - ② 売却価格が1億円以下
- ※ 子や配偶者、同一生計の親族など「特別な関係にある人」への売却は特別控除の対象外

#### 5. 確定申告

特例を利用する場合は、売却した翌年に確定申告をする必要があります。その際の主な必要書類として、以下のものがが必要です。

- ① 譲渡所得の内訳書
- ② 登記事項証明書
- ③ 被相続人居住用家屋等確認書
- ④ 売買契約書の写し
- ⑤ 耐震基準適合証明書等（該当する場合）
- ⑥ 建物を取り壊したことを証する書類（該当する場合）
- ⑦ **相続した空き家を売却した場合の特例チェックシート**

#### 6. 「被相続人居住用等確認書」

空き家の所在地の市区町村から発行してもらう「この家は、亡くなった方が住んでいた空き家で、相続後も誰も住んだり貸したり事業に使ったりしていません」ということを確認した書類です。

この確認書を発行してもらうためには、次の書類を添付して申請する必要があります。

<家屋＋土地を売却する場合(耐震基準適合)>

- ① 被相続人居住用家屋等確認申請書(様式1-1)
  - ② 被相続人の住民票の除票
  - ③ 相続人の住民票
  - ④ 売買契約書の写し
  - ⑤ 家屋・土地の登記事項証明書
  - ⑥ 空き家であったことを確認できる資料
  - ⑦ 耐震基準適合証明書等
  - ⑧ 確認申請書
- など。

<家を取り壊して「土地だけ」を売却する場合>

- ① 被相続人居住用家屋等確認申請書(様式1-2)
  - ② 被相続人の住民票の除票
  - ③ 相続人の住民票
  - ④ 土地の売買契約書の写し
  - ⑤ 家屋・土地の登記事項証明書
  - ⑥ 家屋の閉鎖事項証明書
  - ⑦ 解体工事の請負契約書の写し
  - ⑧ 解体費用の請求書・領収書
  - ⑨ 相続後、解体まで空き家だったことを確認できる資料
  - ⑩ 解体後、売却まで土地を利用していなかったことを確認できる写真等
- など。

この特例適用のポイントは、市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」を発行していただけるかどうかです。

申請時には、写真等を含め上記の多くの書類が必要となり、申請後、市区町村からの電話での確認がある場合もありますので時間の余裕（通常2週間程度は必要）をもって申請することをお勧めいたします。

まずは、専門家に相談することをお勧め致します。

弊事務所では、**無料**で相談を受け付けております。  
お気軽にお問い合わせください。

(電話0256-52-6869)



## 生命保険

### 業績順調な会社ほど危ない！？

## 自社株の高騰に備える「生命保険」を活用した事業承継・納税資金対策

—— 自社株は「売れないのに税金がかかる」最大の資産。後継者の負担を減らす秘訣とは

「会社が成長して利益が出ているのは良いことだ」そう喜んでいるのも束の間、実は裏で「自社株の評価額」が跳ね上がっているかもしれません。非上場株式は簡単に現金化できないにもかかわらず、相続税の計算では高額な資産として扱われます。今回は、自社株高騰のリスクと生命保険を活用した解決策を解説します。

### 1. 自社株が高騰すると発生する「2つの大きな壁」

オーナー経営者に万が一のことがあった際、自社株の評価額が高くなっていると、後継者は次の2つの問題に直面することになります。

#### ① 想定外の「巨額な相続税」と納税資金不足

自社株は売却して現金化するのが困難ですが、相続税は「原則現金・一括納付」です。後継者の個人資産だけでは納税できず、自社株を売却することもできずに困窮するケースが後を絶ちません。

#### ② ほかの相続人との「遺産分割トラブル（争族）」

財産の大部分が自社株の場合、事業を継がない兄弟姉妹へ渡す現金（代償交付金）が足りなくなります。株式が分散してしまい、将来の会社経営に支障をきたす原因になります。

### 2. 生命保険で解決する「3つの具体的アプローチ」

生命保険は、契約形態や受取人を工夫することで「確実かつ速やかに手元に現金を用意できる」強力なリスクマネジメントツールになります。

#### ■ 事業承継における保険活用のポイント

- 【法人契約】死亡退職金・慰労金として支給する：会社を契約者・受取人とし、経営者死亡時に保険金を受け取ります。これを死亡退職金として後継者に支給することで、後継者の「個人納税資金」を確保しつつ、法人の退職金損金算入により「自社株の評価額を一時的に下げる」効果も期待できます。
- 【個人契約】代償分割資金（遺産分けの調整金）を準備する：経営者個人を被保険者、後継者を受取人として加入します。後継者が受け取った保険金を、事業を継がない他の相続人へ支払う「代償金」として充てることで、自社株を後継者に集中させることができます。
- 【相続税の非課税枠】をフル活用する：死亡保険金には「500万円 × 法定相続人の数」の非課税枠があります。現金のまま残すよりも、保険に換えておくことで相続税の負担をダイレクトに軽減できます。



### 3. まずは「自社株の試算」から始めましょう

自社株対策の第一歩は、「現在の自社株がいくらになっているか」を正確に把握することです。決算書上の「純資産」だけでなく、土地や有価証券の含み益、過去の利益の蓄積によって、想像以上の株価になっているケースも少なくありません。また、令和6年の会計検査院による株価の評価方法への指摘を受け、今後は従来より株価が上がることも想定されます。早めの対策が必要かと思われます。

#### 【当事務所からのご案内】

「うちの自社株、今いくらなんだろう?」「将来の相続税が心配だ」という経営者様へ。当事務所では、株価の現状試算や事業承継シミュレーション、生命保険を活用した最適な納税資金対策のご提案を行っております。ぜひお気軽にご相談ください。

伊藤 寛峻

## ◆◇ 事務所からのお知らせ ◇◆

- 相続無料相談会      当事務所 2階 研修室  
(毎週土曜日 9:00～15:00)

※事前にご予約ください

開催日程とご都合があわない場合は、日程を調整のうえ、対応させていただきます。



## ◆◇ 山口会計営業カレンダー ◇◆

赤は山口会計の休業日

| 8 月 |    |    |    |    |    |    |
|-----|----|----|----|----|----|----|
| 日   | 月  | 火  | 水  | 木  | 金  | 土  |
|     |    |    |    |    |    | 1  |
| 2   | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  |
| 9   | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16  | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23  | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30  | 31 |    |    |    |    |    |

| 9 月 |    |    |    |    |    |    |
|-----|----|----|----|----|----|----|
| 日   | 月  | 火  | 水  | 木  | 金  | 土  |
|     |    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6   | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 |
| 13  | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 20  | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 27  | 28 | 29 | 30 |    |    |    |
|     |    |    |    |    |    |    |

発行 税理士法人 山口会計パートナーズ

加茂市旭町15番30号 TEL 0256-52-6869 FAX 0256-52-1674

<http://www.yamanobo-zeirishi.jp/> e-mail: yn@tkcnf.or.jp