地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
Agri Times

2026 October 10

vol.255

民事信託ってなに？ポイントを確認しましょう

農地の納税猶予の特例
～打ち切り事由にご注意ください～

税務の知識を楽しく学ぶ！



営業職に役立つ！

ゴルフの心髄



美ら海水族館



“FMヨコハマ” “NACK5”
“千葉テレビ” “テレビ東京”
でCM放送中

民事信託ってなに？ポイントを確認しましょう

贈与や生命保険など、
相続対策には様々な方法があります。
その1つに『民事信託』があります。
親が認知症になってしまった場合など
相続対策の1つとして
活用することが出来ます。
具体的な内容やメリットについて
確認しましょう。

動画でも解説中!



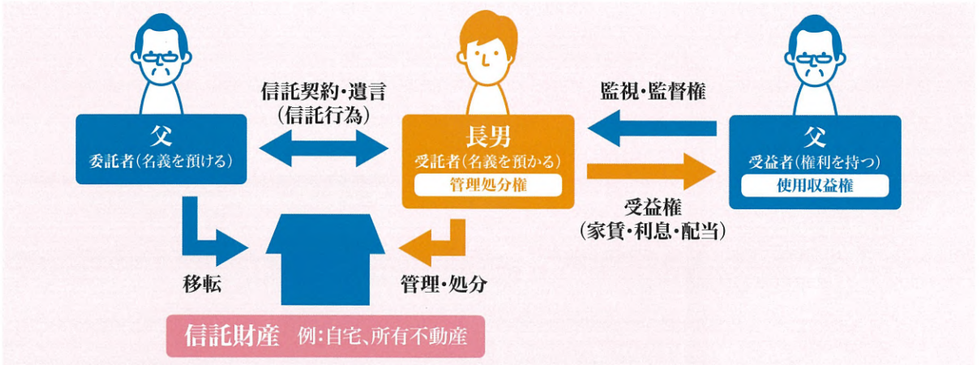
1 民事信託とは？

民事信託とは、財産管理を信託会社ではなく信頼できるご家族などに託すことを言います。民事信託を元気なうちに行うことで、本人が認知症になってしまった場合でも受託者が財産管理をし、預貯金、自宅・アパートの管理、修繕、売却、建て替えなどの相続対策を継続していくことが可能です。

2 民事信託の流れ

1 所有権の分解

信託をするためにまず行うことは「所有権の分解」です。
所有権を管理処分権（名義）と使用収益権（権利）の2つに分けて考えます。



財産の所有者、財産を託す人のことを委託者といい、委託者より財産を託され、管理・運用・処分をする人のことを受託者といいます。また、受託者より財産の運用・処分で利益を得る権利（これを受益権という）を有する人のことを受益者といいます。民事信託はこの3人から成り立ちます。

2 各種名義変更

信託がスタートすると財産の名義が形式的に「受託者」に移ります。受託者は信託された財産を自身の財産と分けて管理する必要があります。所有権は形式的に受託者へ移転しますが、本当の所有権は、信託を開始した（名義を変えた）時点で委託者から受益者へ移るので注意しましょう。

各種名義変更

❶不動産
➡受託者に対する所有権移転および信託の登記。

❷金融資産
➡受託者が信託用口座を作り、金銭や家賃収入を管理する。

❸非上場株式
➡法人税申告書別表2の株主等記載が変更される。譲渡制限のかかっている株式は会社の承認を得て名義の書き換えを行う。

3 事例で確認しましょう

例 父はアパートを複数所有しており、子どもは2人（長男、長女）いる。父はアパートの管理を行っているが物忘れが出始めており、子どもたちは認知症ではないかと心配している。万が一、父が認知症になった場合、アパートの賃貸管理や修繕、相続問題に不安を感じている。

対策を講じなかった場合（現状維持）

子どもたちは父親の認知症発症を懸念しているものの、具体的な対策を講じないまま父親の判断能力が喪失した場合、アパートの賃貸管理、売却処分、大規模修繕、建て替えといった相続対策や資産運用が一切不可能になります。
また、将来相続が発生した際、遺言書が用意されていなければ、相続税の申告期限（相続開始後10カ月以内）までに法定相続人間で遺産分割協議を成立させる必要があります。期限内の協議完了は税制上非常に有利となりますが、事前の準備がなければ難航するリスクが生じます。遺産分割協議を終えなければ特例の適用が受けられず、税務上不利になることがあります。

事前に父親と長男（あるいは長女）の間で信託契約を締結した場合

相続・資産管理対策として、アパートの所有者である父親を「委託者」、長男を「受託者」、家賃収入を受け取る権利を持つ「受益者」とする信託契約を締結します。
この場合、委託者と受益者がいずれも父親（自益信託）となるため、実質的な財産の移転とはみなされず、不動産取得税、贈与税、譲渡所得税などの税金は一切発生しません。長男に管理権限を移譲しつつ、実質的な利益は父親に遺すことが可能です。

また父が健在であるうちに、父と長男で一緒にアパート管理を勉強し、万が一、父が判断能力を失う状態になった場合には受託者である長男が財産管理処分権限を持っている為、入退去時の賃貸借契約の他、大規模修繕、建て替え、売却を行うことが可能です。
さらに、信託契約書にて相続が発生した時にどの物件を誰が相続するのか、残余財産の帰属先を定めておくことが可能です。信託契約書にて定めておけば別途遺言を作成したり、相続発生後に遺産分割協議をしなくても定めたとおりに財産を相続させることが可能です。



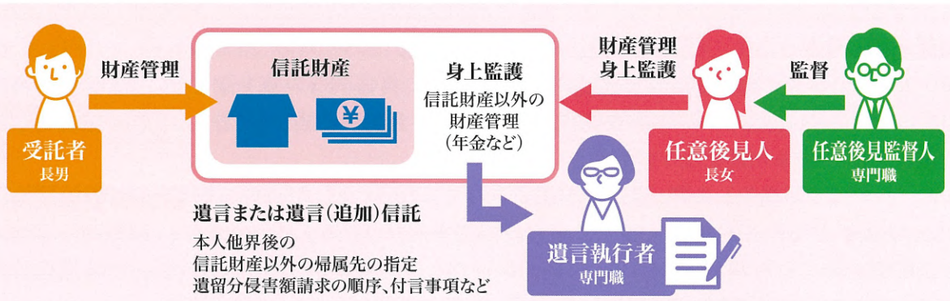
4 任意後見制度・遺言と民事信託の併用

民事信託は、法定後見制度に一部代替しますがすべてをまかなうことは出来ません。
介護契約や入院契約、年金などの財産管理は信託制度の範囲外となってしまいます。

本人の権限

財産管理(成年後見人)	身上監護(成年後見人)
民事信託　信託契約で定めた財産	介護契約、入院契約等

成年後見人の権限は信託財産には及びませんが監督権は有するため、成年後見人によっては監督権行使と称して介入してくる恐れがないとは言い切れません。そこであわせて任意後見契約を活用することも出来るでしょう。
任意後見制度を併用することで家族を中心としたスキームをつくることも可能です。



今月号は民事信託について紹介しましたが、
相続対策は多岐にわたります。
民事信託を行っただけでは
すべての問題を解決することは出来ませんし、
財産を管理・承継する方法は信託以外にもあります。
ご不明な点やお困りのことがございましたら、
ランドマーク税理士法人へご相談ください。



ランドマーク便り
メディア掲載情報

新聞

【朝日新聞】
7月2日(木)朝刊 20面
【読売新聞】
7月2日(木)朝刊 28面
【日本経済新聞】
7月2日(木)朝刊 10面
「路線価特集」に
ランドマーク税理士法人
監修の税務記事が
掲載されております。



ウェブメディア

【YouTube 動画公開！】
「親が続けて亡くなったら？
数次相続の進め方
～基本ルールと５つの注意点を解説！～」
「税務署の正体に迫る！
～調査の実態から対策まで徹底解説～」を
弊社の YouTube チャンネルにて公開中！





ランドマーク税理士法人
公式YouTube
チャンネル

9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

9月　**不動産オーナーの相続税対策**
※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。
9月25日(金) 14:00～15:00　新横浜会場　TEL:045-350-5605

税務無料相談会　※すべて14:00～16:00開催

9月18日(金) 丸の内会場 TEL:03-6269-9996	9月18日(金) 新宿会場 TEL:03-6709-8135	9月18日(金) 池袋会場 TEL:03-5904-8730	9月18日(金) 町田会場 TEL:042-720-4300
9月18日(金) 横浜駅前会場 TEL:045-755-3085	9月18日(金) みなとみらい会場 TEL:045-263-9730	9月18日(金) 武蔵小杉会場 TEL:044-281-3003	9月18日(金) 大宮会場 TEL:048-776-9684
9月18日(金) 新松戸会場 TEL:047-702-7220	9月17日(木) 朝霞台会場 TEL:048-424-5691	9月18日(金) 湘南台会場 TEL:0466-86-7025	

こちらからお申込み受付中！▶ https://www.landmark-tax.com/seminar/
※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田の ひとりごと


代表社員　清田幸弘

8月25日は「東京国際空港開港記念日」です。
現在の東京国際空港（通称：羽田空港）が1931年のこの日に開港しました。
開港された当時は現在のように整備されていたわけでもなく、飛行機の滑走路以外は草が生い茂っていたそうですよ。
今ではレストランがあったり、飛行機を見渡せる展望スペースがあったりなど…
かなり整備されましたね。
ところで、海外に目を向けると、他国の空港はスケールが段違いです。
ハブ空港としても使われるシンガポール空港は、乗り継ぎの時間を楽しく過ごせるよう様々な設備が整っています。
ショッピングモールはもちろん、温室になっている広い庭園で植物を観察することや、映画館で映画を鑑賞したり、無料の仮眠エリアが豊富にあったりと、時間を持て余すことはなさそうです。
さすが観光大国のシンガポール。
ですが、時間を忘れてくつろいだ結果、飛行機の搭乗時間に間に合わない…
なんてことにならないように、ゆとりを持って楽しむことが必要になりそうですね。

農地の納税猶予の特例
～打ち切り事由にご注意ください～

動画でも解説中！

今回は金子守（国税OB）がお伝えします！



Q 農業を営んでいた父が亡くなり、農地は私が相続することとなりました。納税猶予の特例があると聞きましたが、どんな内容の制度でしょうか。

A この特例は農業を営んでいた被相続人から農業の用に供されていた農地等を相続し、引き続き農業を営む場合は相続税額の納税を猶予するという制度です。ただし一定の要件を満たす必要がありますので注意が必要です。

解 説

1 特例の概要

農地の納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した農業相続人が、その農地等において引き続き農業を営む場合には、一定の要件のもとに相続税額の納税を猶予するというものです。譲渡や農地以外への転用、または農業経営の廃止等、農業を営まなくなった場合には利子税とともに相続税を納付する必要がある為、農業を続けていく心構えが大切です。

適用要件 下記項目のいずれかにあてはまる必要があります。

〈被相続人〉
- 死亡の日まで農業を営んでいた方
- 生前一括贈与（贈与税の納税猶予）をした人
- 死亡の日まで特定貸付け等を行っていた方

〈農業相続人〉
- 相続税の申告期限までに農業経営を開始し、その後も引き続き農業経営を行うと認められる方
- 生前一括贈与を受けた受贈者
- 相続税の申告期限までに特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行った人

〈納税猶予の対象となる農地等（猶予適用農地等）〉

被相続人が、農業の用に供していた又は特定貸付け若しくは認定都市農地貸付等を行っていた農地等でいずれかにあてはまる必要があります。
- 被相続人から相続により取得した農地等で遺産分割がされているもの
- 贈与税納税猶予の対象となっていたもの
- 相続の年に被相続人から生前一括贈与を受けたもの

納税猶予額のイメージ



※農業投資価格：農地等が恒久的に農業の用に供される土地として自由な取引がされるとした場合に通常成立すると認められる価格として所轄国税局長が決定した価格（20万円～90万円程度/10a）

2 納税猶予の特例の手続きの流れ

農地の相続における相続税の納税猶予の特例を適用させるために以下の流れで行います。
① 農業委員会に「相続税の納税猶予に関する適格者証明願」を提出
② 農業委員会が対象となる農地を確認
③ 農業委員会から「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」などが発行
④ 市役所で「納税猶予の特例農地の農地等該当証明書」を取得
⑤ 税務署に相続税申告書と共に必要書類を提出

相続税の納税猶予に関する適格者証明書や特例適用農地の明細書は農業委員会に申請、納税猶予の特例農地の農地等該当証明書は市役所に申請する必要があります。

3 納税猶予の打ち切り事由

農地の納税猶予の特例はかなり大きな額を猶予できる可能性がありますが、打ち切り事由に該当するとその農地等の納税猶予税額の全部または一部に加えて利子税も納付しなければならないので注意が必要です。

❶全額打ち切り
- 特例の適用を受けた農地等の面積の20%超を譲渡、贈与、転用、耕作放棄等した場合
- 相続人が農業経営をやめた時
- 担保価値が減少したことにより、増担保または担保の変更を求められ、その求めに応じなかった時
- 継続届出書を提出しなかった場合

❷一部打ち切り
- 特例の適用を受けた農地等の面積の20%以下を譲渡、贈与、転用、耕作放棄等した場合
- 特例の適用を受けた準農地について、相続税の申告期限後10年以内に農業の用に供していない場合

4 納税猶予税額の免除要件

相続税の納税猶予税額が免除となる要件については、農地等の都市計画区分及び地理的区分によって異なるので注意が必要です。基本的には、農業経営する相続人の死亡をもって免除となるので終身営農が要件ですが、一部営農期間20年で免除となる農地等もあります。
なお、農業経営を行う相続人が後継者に生前一括贈与した場合も相続税の納税猶予税額が免除となりますが今度は贈与税の納税猶予を検討することになります。

相続税の納税猶予の対象となる農地等の区域・免除要件



※1 平成21年12月15日より前に納税猶予の適用を受けている農業相続人は、営農を20年継続した場合も納税が免除。
※2 平成30年 9月 1日より前に納税猶予の適用を受けている農業相続人は、営農を20年継続した場合も納税が免除。
（※1、※2の場合であっても、農業相続人が特例農地等について納税猶予期間中に特定貸付け又は認定都市農地貸付け等を行った場合は、終身農地利用となる。）
※3 都市計画法に基づき田園住居地域の指定を受けた区域内の農地は、納税猶予の対象。
※4 生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地の指定がされなかったもの等を除く。

この特例の適用を受けるためには、各種の書類を準備し、農地に関する分割協議を調え、相続税の申告書を期限内に提出するとともに農地等納税猶予税額及び利子税の額に見合う担保（特例農地等でなくても差し支えありません。）を提供する必要があります。
手続きに時間がかかることが想定されるため、この特例の使用を検討されている方は、早めにランドマーク税理士法人へご相談ください。

営業職
必見!

ゴルフの心髄

第97時限 いくつもっていますか？

皆様は最重要なチェックポイントをいくつキープしていますか?
私が最重要ポイントを考える10の項目を挙げてみます。
セットアップでの重心位置をキープすることでスムースなスイングが発生します。
そしてセットアップからスイングを終了するほんの1秒ちょっとの間でこの10ポイントがズレることで自分の身体をコントロールすることが出来なくなり、結果としてボールをコントロール出来ません。

A



セットアップでは、❶❷❸❹に重心を置き、ⒷⒸⒹⒺ～スイング終了までこの重心位置をキープし続けます。

B



やや左に重心位置がありスイングを股関節の回旋運動で始動すると❺左肩は真下にやや下がり❻右肩はやや上がり気味になります。

C



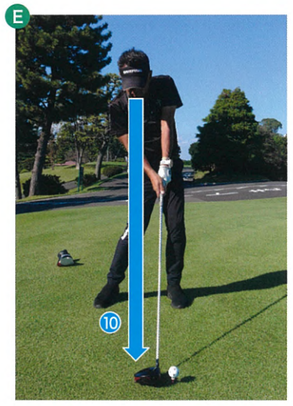
一気にトップまで腕が動かされるので❼左手首のコックがしっかりと入る。

D



回旋運動で巻き上がった骨盤を、❽左足母趾球、左膝、左股関節を下方に踏みしめることで、❾骨盤がひねり戻されます。

E



❿インパクトの目線は、ボール後方、クラブヘッドの後ろ辺りにイメージして～

インパクト以降フォロースルーフィニッシュはダウンスイングからの良い動作の貯金がある為、自動的に行われます。

★このⒶ～Ⓔへの動作は、素振り、“シャドースイング時に”丁寧にチェックして下さい。
打球動作は、テンポやスイング時間を優先してスイングして下さい！



戸塚カントリー倶楽部所属
落合　祐(おちあい ゆう)
昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会　ティーチングプロA級

お客様から愛のメッセージ



税の代理申告を依頼するのは、初めての経験でしたので、あまり要領を得ない中、的確に対応していただき、感謝しております。
お陰様で、無事申告を済ますことが出来ました。

お客さまの声：N.K様

この度は弊社へご依頼頂き誠にありがとうございます。
今後ともお客様に満足いただけるよう努めてまいります。
税務に関するお悩みございましたら、お気軽にご相談ください。

池袋駅駅前事務所　発田晃稀

税務カレンダー　9月／10月

9月　なし

10月　▶ 個人住民税　第3期分　横浜市等　11月2日(月)

無料相談のお知らせ

お気軽にお問合せください！
相続のプロによる個別相談が初回無料！

ヨハ　セツゼイ
0120-48-7271

お電話またはホームページよりご予約承ります。　ランドマーク税理士法人　検索