

## 相続・贈与時の貸付用不動産の評価

令和 8 年度税制改正大綱において、「貸付用不動産(賃貸アパートやマンション等)」の相続税評価の見直しが行われます。一定期間内に取得した貸付用不動産について、評価額を実勢価格に近付けさせる新たなルールが適用されます。今回の TAXNEWS では、その概略と開始時期について解説させていただきます。

### I 概略

これまでの相続税評価額は、路線価や固定資産税評価額を用いた評価がされ、実際に売買される金額(実勢価格)の 4~5 割くらいになるケースもありました。

今後はこの評価が見直され、一定の条件に当てはまる不動産については市場価格と相続税評価額の差が近づく見通しです。

貸付用不動産とは、他人に貸し出して賃料(家賃や地代)を得ることを目的として所有する不動産をいいます。

- ・家屋(建物)だと、賃貸マンション・アパート、貸しオフィス、貸店舗 等
- ・土地だと、駐車場、駐輪場、資材置き場、貸地(他人に家を建てさせている土地) 等



### II 改正内容

原則、相続等発生日(死亡日、贈与日)前 5 年以内に取得(購入)、新築した貸付用不動産について、**取得価額(地価上昇調整後) × 80%**として評価されます。(例外もあります。)

評価に用いる取得価額は、購入時からの地価上昇を調整する係数を加味したものを使用します。

### III いつから

**令和 9 年 1 月 1 日以後に開始する相続、贈与**により取得した貸付用不動産に適用があります。

### IV 相続税評価の例

5,000 万円(取得価額)で購入した駐車場(貸付用土地)を持っていた方が亡くなった場合で、相続により、該当の駐車場を取得した人(相続人)について

・改正前だと…

貸付用土地の所在地の路線価と、広さ(m<sup>2</sup>)を基に評価。

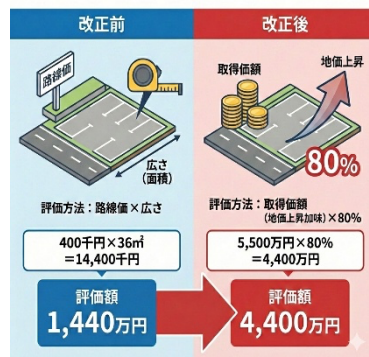
正方形の土地で、路線価が 400 千円、面積 36 m<sup>2</sup>の土地だとすると、  
 $400 \text{ 千円} \times 36 \text{ m}^2 = 14,400 \text{ 千円}$  (1,440 万円)と土地が評価されます。

・改正後だと…

取得価額に地価上昇を加味し、5,500 万円となった場合、

$5,500 \text{ 万円} \times 80\% = 4,400 \text{ 万円}$ と土地が評価されます。

貸付用土地の相続税評価額：改正前と改正後の比較



今回の改正により、今まで以上に、相続に対しての準備(遺言書、財産目録の作成等)とコミュニケーション(家族で生前に話し合っておく等)がより重要なものとなってきます。

今回の内容に関して該当するかどうか、相続に関してお悩みがある方は、まずはお気軽にご相談ください！



## 地方銀行を利用するメリットについて

今回のテーマは、地方銀行で取引をすることのメリットについてです。

主に中小企業や個人事業主の方は、信用金庫・信用組合だけでなく地方銀行とも取引をしているかと思います。今回は地方銀行と取引をすることのメリットや実状についてお話しさせていただきます。

### 【組織について】

まず銀行は信用金庫や信用組合と異なり、株式会社であることから営利法人となります。よってスタンスとしては、利益を追求しそれを株主に還元していくこととなります。そして銀行は大きく 2 つに分けられます。それが都市銀行と地方銀行となるのですが、この 2 つの違いは規模の差です。都市銀行は日本全国の主要都市に支店網を持っていること、また預金量や貸出量が大きいだけでなく、大企業や上場企業との取引も多く海外展開も積極的に行っております。一方で地方銀行は本店を置く都道府県やその周辺地域を中心に営業する銀行です。一般的には地元の個人や中小企業、地方公共団体を顧客とし、地域に密着した営業網を構築し、地域経済に資金を回す役割を担っております。その点では信用金庫に似ている部分となります。

### 【取引の制限について】

地方銀行は信用金庫と違ってエリアや取引を開始する面での制限は基本的にはありませんが、実務上は担当者が対面でサポートできる範囲を重視する為、全く支店がない遠隔地での取引はハードルが高いのが現実です。また、信用金庫と違い融資を受ける際に会員となる必要もなく資本金や従業員の制限も基本的にはありません。その点では信用金庫よりもハードルは低くなるかもしれません。

### 【地方銀行内での規模について】

一方で地方銀行の中でも規模に差があります。規模の小さな地方銀行と規模の大きい信用金庫を比べるとそこまで大きな差がない、あるいは信用金庫の方が規模として大きいケースもあります。またここ近年は特に地方を中心に人口減少が進んでいることが主で再編・統合が進んでおり、ホールディングスやファイナンシャルグループとして経営している銀行も増えております。(直近では長野県の八十二銀行と長野銀行が該当します)

### 【地方銀行を利用するメリットについて】

中小企業や個人事業主が地方銀行と取引する上でのメリットは、規模等の制限がなく、事業に関する相談ができるということです。地方銀行の目線で考えた場合に年商ベースで 3 億円～50 億円の事業者をメインとしていることが多いです。(100 億円企業等もあります。)このような事業者は借入金額も大きくなることが多く、信用金庫では審査に時間を要するところが地方銀行ではスムーズにいくことが多くなります。現に地方銀行の支店によっては借入金額の最下限を 3,000 万円と設定しているところもあるようです。

また大きな設備投資を行いたい場合の補助金情報や取引先同士のビジネスマッチング、M&A 等の高度なサービスを積極的に受けたい場合等も地方銀行の方がサービスの幅が広く、その部分もメリットとして挙げられます。更に今後事業拡大等を検討している場合も地方銀行の方が営業エリアも広いことから対応もしやすくなります。

一方でその地域内での販路拡大や連携を重視していきたい場合や、借入等の経営面においてとにかく面倒見の良さを重視する場合には信用金庫の方が良いかと思います。

今後どの金融機関をメインバンクとしていくかについては、企業の成長に合わせて最適な金融機関を選択していく形が望ましいです。各金融機関担当者としっかりと関係を構築していき、常に先を見据えた金融機関取引を心掛けていき、よりよい経営を目指していきましょう。

## 会社経営に SNS はどのように利用されていますか？

近年、多様な SNS を用いた求人募集・会社紹介、マーケティング等は必須の時代となった一方で、SNS を発端としたトラブルも急増し、特に、労務トラブルは深刻な問題となるケースが多くみられます。会社経営で SNS を利用する中で、どのような注意が求められるのかを確認していきましょう。

### (1) SNS の運用について

働き方改革の影響もあり、各企業でのテレワーク導入等、従業員が働く環境が充実していくと共に、顧客情報や個人情報のより慎重な取り扱いが求められています。

誰もが気軽に全世界に情報を発信できるツールである SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）の利用には、顧客情報や個人情報が仕事に関係のない人の目に触れてしまう危険性や、カフェ・コワーキングスペース等、セキュリティ保護が十分になされていない環境下での情報保護の脆弱性を狙った攻撃にあう危険性が潜んでいます。

SNS は様々な種類があり、日本では約 1 億人以上、世界では 30 億人を超える人が SNS を利用しています。

SNS 名称	利用者数（日本）	利用者数（世界）
LINE	約 9,900 万人	約 1.99 億人
X	約 6,800 万人	約 5.7 億人
Instagram	約 6,600 万人	約 20 億人
Facebook	約 2,600 万人	約 30.7 億人

発信できる規模が大きく、情報を拡散しやすい性質を持つ SNS を利用するには、機密情報の安易な公開や漏洩を防ぐための厳格な管理が必要です。

### (2) 従業員の不用意な書込みの防止

#### ①「就業規則への規定化」

SNS の利用で発生するリスクを軽減するには、就業規則の中に、機密情報の漏洩行為や、会社の信用、名誉を傷つける行為等を禁止行為として規定することをお勧めします。具体的には次のような内容です。

- ・会社名や取引先名、顧客の個人情報が特定できる書き込み
- ・業務上の機密情報（業績、戦略、開発情報等）の公開
- ・公式の見解と誤解される表現
- ・社内外の関係者を誹謗中傷する書き込み …等

併せて、規定した禁止行為に違反した場合は、懲戒事由に該当し得る事も明記します。

#### ②「SNS 誓約書の提出」

就業規則への明記と併せ、従業員が入社するタイミングで、SNS 誓約書を提出させる事も有効です。

従業員の SNS 利用に対する意識の自覚を促し、不用意な書込みを抑止する効果があります。

誓約書の内容は、禁止行為を行わない旨の合意と、違反した場合の対応についてで、従業員の署名をもって、内容を確認・承諾したという証になります。

### ③「従業員教育」

上記①②の効果を高める為に、就業規則や SNS 誓約書の内容を踏まえ、従業員教育を十分に行う事が必要です。

肖像権やプライバシー権の重要性、不適切な投稿がもたらす企業リスクに対して定期的に教育を行い、SNS の仕組みや、不用意な書込みをした際のリスク、従業員自身の被る不利益を具体的に説明しましょう。

### (3) SNS に関連する労務トラブル例

#### ①「退職後の情報漏洩」

##### 【事例】

従業員が退職後、勤務していた会社の機密情報や誹謗中傷を投稿し、社内外に影響を与えてしまった。

##### 【リスク】

複数アカウントを作成されると、発信元を制限できず、情報の拡散を止めることが難しい。また、会社が請求しても警察等がアカウント所持者を開示するケースは少なく、特定ができない。

##### 【対策】

退職者が発信し得るような、社内体制の問題点を、事前に専門家に相談し、解消しておくことでリスクを低減できます。

また、退職後は会社との関係が終了したと認識し、情報発信に関する注意義務が及ばないと判断する事例が見受けられます。就業規則や SNS 誓約書へ明記し、退職時には、改めて退職時に関する合意書の中で合意を得ておく必要があります。

#### ②「肖像権の侵害」

##### 【事例】

ホームページに従業員が写った写真や動画を掲載しているが、従業員から同意は得ていない。

##### 【リスク】

過去にストーカー被害を受けていた等、把握できていない従業員の事情から、顔や所属会社が分かることで従業員に危険が及び可能性がある。

##### 【対策】

ホームページや SNS に写真を掲載する場合は、従業員の安全の確保や、掲載により被害に遭ったことによる訴訟等を避けるべく、必ず本人から同意を得る必要があります。

SNS に関する労務リスクやトラブルで、何かお困り事がございましたら、お気軽にご相談下さい。



# Book review



## 『夢を叶える魔女のルール』 生きづらさを抱える

### 2人の男女が人生を変えた物語』

高橋 明希 (著)

株式会社あさ出版 (2025年10月)

株式会社武蔵境自動車教習所  
高橋明希氏による人生指南書！  
チャンスの女神に味方される  
10+1のルールとは？



#### 【感想】

本書は、株式会社武蔵境自動車教習所の代表取締役社長・高橋明希氏が執筆され、一人ひとりが人生の経営者として豊かな人生を送るためのきっかけとなる1冊です。

作中では、キラキラした夢を持つ人ではなく、現代社会で生きがいを感じられない2人の男女が「魔女」との対話を通じて、チャンスを逃さず人として成長していく過程が記されています。

まず「チャンス」とは、人との出会いを引き寄せてくれる「運」であると捉えました。

そのうえで、作中にて紹介されているチャンスを掴むためのルールには①打席数を増やす力 ②選ばれる人になる力の2つが根底にあると考えられます。

#### ①打席数を増やす力

「新しいことに応募する、手を挙げる」「新しいチャンスがきたら、とりあえずやってみる」

「仕事以外の趣味をもつ」といったルールをみると、チャンスは行動の数(=打席数)に比例する

と考えられます。自分から手を挙げ、新しい環境に飛び込み、仕事内外にアンテナを広げることで人との出会いに恵まれていく。

#### ②選ばれる人になる力

「いつもご機嫌がよい」「目を見て話しをする」「挨拶は自分からする」「身だしなみに手を抜かない」

上記ルールは一見当たり前なことです。継続して徹底するのは難しいことだと思います。

しかし、凡事徹底できる人には「この人に任せたい」という信頼があつまり、人との出会いにも恵まれ、チャンスを掴んでいくのではないのでしょうか。

#### 【以下引用】

・「ママのアドバイスは誰もが子供のときに学校の先生や周囲の大人から教えてもらっているはずだが、実際にできているかどうかは別の話だということ。さらに、その簡単なことを試してみただけで、僕がいる環境は少しずつだが変化していること。」

・「私が教えたことを、いつも意識してみるの。私たちは生まれてから、休まずに呼吸をしているけれども、意識して呼吸はしていないわよね。大切なことを意識して行くと、いつの日か、まるで息を吸って吐くかのようにできるようになるわ。ここまでやる人はほぼゼロに近いと思うけど。でもやってみたら？」

・「世のなかには、やってみると良いとわかっていても、やらない人がほとんどだけれど、やってみたのね。人の話を聞いたり本を読んだりするだけだと、それは知っているだけで、学んではいないの。実際にやってみて、体験をすることで学び、それがオリジナルの知識になっていく。」

皆様が人生で大切にされている考え方や行動は何でしょうか？

本書は経営者の方のみならず、多くの立場・世代の方にお薦めしたい1冊です！