



# 相続税、AIが調査

## 国税当局、申告漏れをスコア化

国税当局は今年夏から実施する相続税の税務調査などに人工知能（AI）を活用する。相続税の申告書や財産状況が分かる資料などをAIで分析、申告漏れの可能性をスコア化して、調査対象者の選定を行う。2025年は団塊の世代がすべて75歳以上になり相続件数も大幅に増えていくと見込まれる。専門家は「納税者側も入念な準備が必要になっていく」と指摘する。

国税庁によると、AIでの分析対象となるのは28年に発生した相続事案が中心になるといふ。相続税調査は相続が生じた後、一定期間を経てから実施されるのが慣例だ。

具体的には、相続税の申告書や一定規模以上の資産を持つ人が提出する財産価務調査、海外送受金を記録した資料、生命保険の一時金の支払調書、金地金を売却した際の支払調書などをAIで分析する。過去に相続税で申告漏れなどが生じ

### AIで相続税調査の狙いを絞る

国税庁がAIでデータを分析  
申告漏れリスクをスコア化

各納税者の相続税申告書や過去の所得税の申告書、国内外の財産に関する様々なデータ

過去に相続税の申告漏れが生じたケースの統計分析



実地調査で申告漏れなどをチェック



各地の国税局や税務署がスコアなどを基に実地調査先を選定

## 納税者は準備入念に

た案件から不正や申告ミスが生じる傾向を見つければ、AI分析のためのデータとして活用する。分析結果に基づき、申告漏れのリスクを被相続人（亡くなった人）ごとに1〜10の間でスコア化する。1が最もリスクが高く、実際に宅などの調査を行う優先順位が高い対象となる。分析作業は国税庁が行

い、最終的には各地の国税局や税務署の担当者に対象者を選定する。国税庁の担当者は「これまでベテラン職員の経験などに頼っていた部分をデータ化し、AIを活用することで効率的な選定が可能になる。浮いた時間により深い調査を実施していきたい」と話す。どのような観点でスコア化していくか

可能性がある」と指摘する。対象となるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

どの詳細については「答えられない」としている。国税OBで資産税に詳しい松岡章夫税理士は「AIの活用で国税局が調査をするかしないかを決める『ふるい』の目が細くなる。資産規模が数億円以上の富裕層は従前から国税当局も注目しているが、より広く不正やミスが発覚しやすいことになる」と解説。

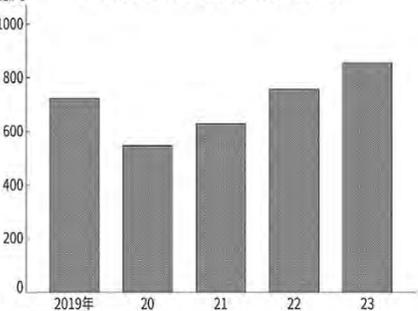
「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

### 相続税の追徴税額は増加している



(注) 国税庁資料から作成。年は事務年度。実地調査と簡易な接触の合計

足元でも国税当局は積極的に調査している。ただ、繰り返し調査ができる所得税や法人税など違い、相続税は基本的に相続が生じた時にしか調査を実施しないためタイミングが限られる。数少ない機会にしっかりとした調査を実施したいという思いが強い。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

「相続税の基礎控除（3000万円＋600万円×法定相続人の数）などを考慮すると相続財産が1千万円を超えようとならば調査対象になるケースが増える可能性がある」と指摘する。

23年にくらべた約15.8万人のうち、相続税の課税対象となったのは約15万5千人で課税割合は9.9%

と上昇傾向が続いている。今後、高齢化がさらに進むと、相続件数が増加し課税割合はさらに高まる可能性がある。

証拠保管が重要  
元国税庁資産課税課長の加藤千博税理士は「AI活用については「相続税に関しては名義預金や名義株などが問題になるケースも多いが、こうした情報を自動的に収集できる現行制度はない。AI活用の効果はすぐに表れるかどうかは、現時点では分からない」と指摘する。

一方で「国税当局が効率的な調査を実施していく上では必要な施策であり、AIにどのような資料を学習させるかが今後の大きなポイントになる」と話した。（川瀬智洋）

知っておいて損はない？！

簡単解説

# 定期借地権の教科書

定期借地権については何となくは知っているけれど、「土地は一度買ったら返ってこない!」なんてネガティブなイメージは昔の話。借地法旧法下では賃借人の権利が法律で守られており、地主側が土地の返還を主張しても返してくれない人が多かったと言います。そこで「それはおかしい」と声が上がりが、1992年に借地借家法が改正され、定期借地権を創設。買った土地は必ず返ってくるようになったのです。本記事では、定期借地権を日本一わかりやすく解説します。



## Q 貸す期間は決められるの？

定期借地権は、土地の法外用途(たとえば、居住用(一般定期借地権)と事業用(事業用定期借地権))と事業用(事業用定期借地権)に分かれており、貸す期間が借地借家法で定められていて、  
 ●一般定期借地権:50年以上  
 ●事業用定期借地権:10年以上(50年未満)  
 とはいえ、一般定期借地権で契約する場合は、50年は「長い」という人もいますが、何となく使っていない土地を待たせながら、貸す期間が長ければ、借地権を受け取ることができることも、借り手が長く使用すれば、建物が必要が多くなります。

## Q 収入はどれくらいになるの？

一般的なのは、毎月定額の地代を受け取る方法ですが、地代を一括で受け取る「元払い」方法もあります。また、借地期間の4年分を前払いで受け取り、残りの毎月定額を受け取る「元金」も規定されています。元金は、40年分の地代を先に一括で受け取り、残りの40年分の地代を毎月受け取って、元金と地金は50年分は分かります。元金については、居住用の場合は

### 地代収入例

■ 元金	総額3000万円の上乗せ50年間、居住用として貸す場合(元金は1000万円返す)
■ 元金	3000万円(元金)÷60万円 60万円×0.4期間÷600万円 期間あたり600万円
■ 元金	3000万円(元金)÷60万円 60万円×12年÷600万円 元金60万円(11年～50年)年間15万円

## Q そもそも定期借地権って何？

定期借地権とは、期間を決めて土地の賃借ができる権利です。決められた期間がくると土地は必ず返却されるため、所有者は安心して貸すことができ、借りる人も購入するより安く土地を利用することができます。買った土地は本当に返ってくるのか? 不安に思われる人は、きつ

## Q 定期借地権のメリットは？

土地を持つている人であれば、二つのメリットがあります。賃貸経営と土地の売却です。賃貸経営であれば、建物を出さなくても貸入ります。土地を売るときは、家賃収入を定期預金にできることも可能です。一方で、売却であれば、土地を手放すことになるのですが、一括で売却代金を得ることができます。土地活用を考えた際に、建物代はかかるが高利益の賃貸経営が、手放すにはよいが資産がなくなる売却が、どちらにしてもよくない売却した経験の

## Q 貸した土地はどういう状態で返ってくるの？

定期借地権で貸した土地は、一般的には契約終了して返却されます。その際、残存している借地権の負担でなければ、契約内容によっては、建物を取り壊さずそのままに返還してもらえます。その場合は、買った土地に住むことができない場合、借り手は、賃貸して活用することができません。

## Q メリットばかりでデメリットはないの？

よく定期借地権のメリットを聞かれますが、契約内容によってはデメリットもあります。特に大きなデメリットは、借り手は強いてリース借地期間中は、売却した土地を売却したり、売却しなかった場合、現物期間を待つことになり、売却しておくことが重要で、す

## Q 借手側のメリットは？

ここまでは、土地を貸す側のメリットを説明してきましたが、定期借地権は借り手の側にも多くのメリットがあります。例えば、土地の借入審査は一般的に100万円未満であるため、借入費用を抑えることができます。そのため、借入をサードパーティに費用をかけることなく、貸付する建物に差をつけることができます。また、居住用であれば50年以上の長期借地権も可能です。50年後には契約が自動的に更新されるため、リースのメリットも大きい。自身も存命中であれば、借入と後継者問題を気にしなくてよいことも大きなメリットです。

## Q 相続税対策になるの？

土地を貸すことで、相続税の負担を減らすことができます。相続税の負担を減らすためには、相続税の負担を減らすことが重要です。土地の借入に比べて、30%、40%ほど土地の借入に比べて、相続税の負担を減らすことができます。

## Q 借手側のデメリットは？

ここまでは、土地を貸す側のメリットを説明してきましたが、定期借地権は借り手の側にも多くのデメリットがあります。例えば、土地の借入審査は一般的に100万円未満であるため、借入費用を抑えることができます。そのため、借入をサードパーティに費用をかけることなく、貸付する建物に差をつけることができます。また、居住用であれば50年以上の長期借地権も可能です。50年後には契約が自動的に更新されるため、リースのメリットも大きい。自身も存命中であれば、借入と後継者問題を気にしなくてよいことも大きなメリットです。

※1 20年と25年未満の場合に契約の更新が得られ、契約終了時に建物賃借料請求が発生しない。建物賃借料による年費の延長がない。1階の部分が重要

# 【ハローニュースより】

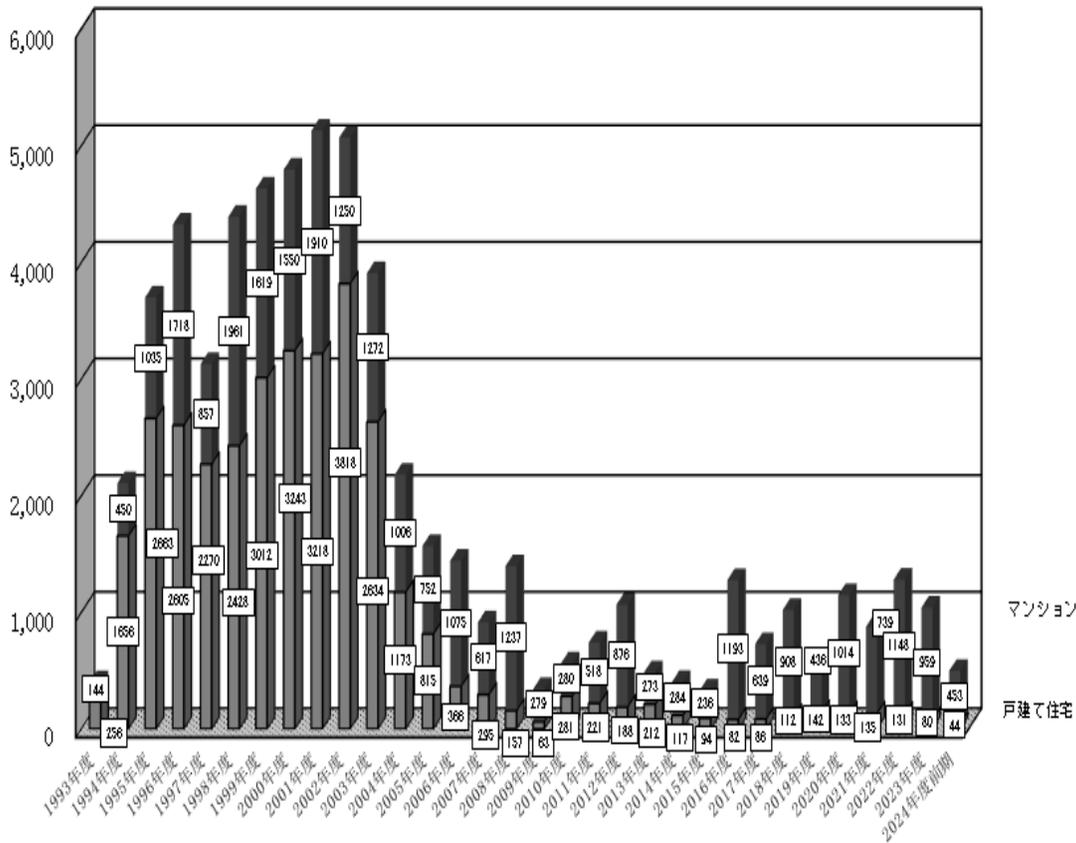


**市営住宅定借（50年）利用した建替事例**

**スマートコンセッションシンポジウムより**

年度別収集事例数（戸建て住宅〔区画〕・マンション〔戸〕）

(区画・戸)



**【2024 年前期迄・定借住宅等収集事例数】**