



Contents

*税制大綱

*ブックレビュー

*コラム



税制大綱発表

平成 25 年の税制大綱が発表されました

◆相続税◆

今回の最大の目玉は、なんといつても相続税の改正です。いよいよ相続税の増税が現実となります。毎年、今年こそ改正か？と言われる続けながら先送りされてきた増税案ですが、今回ついに改正されることになりそうです。

◆相続税◆
 今回の改正ではまず①基礎控除額が引下げられます。(表Ⅰ)不動産として資産をもつていても、基礎控除内で収まっていれば相続税がかからず対策は必要ありませんでした。しかし改正により、基礎控除自体が引き下げられ、改正前であれば該当しなかった方が、改正後に相続税の課税対象者に該当することがあり得るわけです。

法定相続人が3人の場合を例にとると：現行であれば基礎控除額は8,000万円となり、不動産、預貯金、保険金など併せて8,000万円以下であれば、該当しなかったのが、改正後は、4,800万円と引き下げられ、6割に縮小されます。相続税の申告が必要になるかどうかのボーダーラインが大きく下がるのがわかります。4,800万円といえ、都心であれば土地付き一戸建てのみでそれぐらいの試算になる場合もありますから、今まで「相続税は大金持ちの心配すること」と他人事のように言っていたのが、そうも言っていられなくなる方が増えてきます。

表Ⅰ

項目	現行	改正案
基礎控除	5,000万円+法定相続人×1,000万円	3,000万円+法定相続人×600万円
累進税率	6段階(10、15、20、30、40、50%)	8段階((10、15、20、30、40、45、50、55%)
小規模宅地の特例 拡充	居住用宅地 240㎡まで80%減	・居住用宅地330㎡まで80%減 ・特定事業用宅地400㎡80%減と居住用宅地の軽減は併用可 * 賃貸事業用宅地は併用不可のまま
未成年者控除 障害者控除	未成年者控除:6万円(20歳まで1年につき) 障害者控除:6万円(85歳まで1年につき) 特別障害者は12万円	未成年者控除:10万円(20歳まで1年につき) 障害者控除:10万円(85歳まで1年につき) 特別障害者は20万円
国外財産の課税強化		国内に住所を有しない個人(国籍もなし)が、国内に住所のある者から相続、遺贈、贈与により取得した「国外財産」を課税対象とする * H25.4.1以後から適用

由木 正伸

(注)上記の改正は、平成27年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用する。

【相続税の速算表】表Ⅱ

法定相続人の取得金額	現行		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円	10%	0円
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下			45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,700万円	50%	4,700万円
8億円超			55%	7,200万円

①の基礎控除の引き下げは、相続税を徴収できる人を増加させ税収を上げることが狙いであり、②の累進税率の改正は、明らかに富裕層への増税を意図していることがわかります。

②累進税率区分が6段階から8段階に細分化され、法定相続分の取得金額が2億円を超える部分が増税となります。最高税率も55%になります。(6億円超部分)(表Ⅱ)

表Ⅲ

項目	現行	改正案
暦年贈与 贈与税率	6段階(10、15、20、30、40、50%)	①20歳以上の者が受ける直系尊属からの贈与…減税+最高税率55%へ ②一般…一部減税+最高税率55%へ *平成27年1月1日以後の贈与より適用
相続時 精算課税	1. 受贈者は20歳以上の推定相続人のみ。 2. 贈与者の年齢は65歳以上であること。	1. 受贈者の範囲に、20歳以上である孫を追加する。 2. 贈与者の年齢要件を60歳以上に引き下げる。 *平成27年1月1日以後の贈与より適用
教育資金の 一括贈与 非 課税措置		1人につき1,500万円までの金銭贈与を非課税とする。 H25.4.1～H27.12.31まで

その他、小規模宅地の特例の拡充には注目です。被相続人等の自宅の敷地が80%減額される居住用の宅地等について、従来、限度面積が240㎡までとされていた

のが、330㎡まで拡大されます。240㎡を超える自宅敷地がある人はもちろんですが、限度面積に満たない部分には貸付事業用宅地等からも適用が受けられるため(200㎡まで50%減額)賃貸不動産や貸し駐車場を所有する人にもメリットがでてきます。

被相続人が事業をするための土地(特定事業用宅地)である場合、400㎡までは80%減の適用が受けられます。今回の改正では、居住用宅地の特例と、特定事業用宅地の特例との併用が認められ、それぞれの限度面積まで適用が受けられます。(330㎡+400㎡ 最大730㎡)しかし残念ながら、この併用には賃貸事業用の宅地は認められていません。

◆贈与税◆

暦年贈与は若干の減税となります。贈与者も区分され、その税率も変更、細分化されています。(表Ⅳ)

「20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合」の区分が新たに作られ、400万円を超える贈与がこの区分に入った場合は、現行と比べ減税となります。ただし、4,500万円を超える贈与の場合は、最高税率の50%から55%へ引上げられます。この区分以外の「一般の場合」、1500万円を超える贈与の場合は若干の減税となりますが、3000万円を超える場合は、最高税率の55%となり、これも増税となります。

【贈与税の速算表】表Ⅳ

基礎控除後の 課税価格	現行		改正後			
	税率	控除額	20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合		左記以外の場合	
			税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	—	10%	—	10%	—
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円			20%	25万円
600万円以下	30%	65万円	20%	30万円	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円	40%	125万円
1,500万円以下	50%	225万円	40%	190万円	45%	175万円
3,000万円以下			45%	265万円	50%	250万円
4,500万円以下			50%	415万円	55%	400万円
4,500万円超			55%	640万円		

項目	現行	改正案
累進税率の改正	課税所得1,800万円超 40%	・課税所得1,800万円～4,000万円まで 40% ・課税所得4,000万円～ 45% * H27年分以後に適用
株式譲渡、配当の軽減税率廃止	H25.12.31まで 軽減税率10%	廃止。 原則20%に戻る
少額投資非課税制度 拡充	非課税口座を開設できる期間 H26.1.1～H28.12.31まで	・年100万円まで株式、投資信託の売却益・配当が5年間非課税(最大で500万円相当が非課税) ・H26.1.1～H35.12.31まで(制度は10年間)
住宅ローン控除 延長拡充	・借入残高2,000万円まで1%控除を10年 ・長期優良住宅は3,000万円まで1%控除を10年	・H26.4～H29(消費税増税後の購入)は ・借入残高4,000万円まで1%控除を10年 ・長期優良住宅は5,000万円まで1%控除を10年

相続時精算課税の対象者が拡充されま
す。そもそも相続時精算課税制度は、お
金を蓄えようとする高齢の親の世代か
ら、お金をより活用する必要がある若年
の子ども世代にお金が回るよう贈与をし
やすくするために考えられた制度であ
り、景気の活性化が大きな目的です。

贈与できる対象者を拡充し、更に活性化
を目指すという意図が見えます。

今回の改正案では、贈与者は、現行の
「65歳以上」から「60歳以上」に改
正。受贈者は現行「20歳以上の推定相
続人」から「20歳以上の孫」も加えら
れます。

◆所得税◆

* 累進税率は改正により増税。課税所得
4,000万円以上の方は40%から
45%に。これも富裕層への増税と言
えます。

* 住宅ローン控除は延長、借入残高が
2,000万円から4,000万円ま
で拡充されます。1%控除を10年間
は現行通り。

今年の税制改正
税理士 さんからの
コメント
.....
ご協力 京都税理士法人
大阪支社長 益塚友和様

今回の富裕層への課税が強化された
背景には次のような事情があります。
相続税は税込確保もさることながら
資産再分配機能や格差是正を目的とし

た税です。昭和62年の基礎控除は2,
000万円でしたが、バブル期の地価急
騰に伴い、相続税の対象者が急激に広が



とりあえず
お声掛けください!

- 銀行から投資案件を紹介された。
資料査定してほしい!
- 税理士に会計処理をお願いしているが、
キャッシュが残っていない? 何故?
- 娘が結婚するので手頃な買収案件紹介して!
- 銀行の金利が高いから交渉したいけど、
その段取りってどうするの?
- 古い不動産を所有しているが、どう
しようかを考え中。いくらで売れるの?
など、とりあえずお気軽に
お声掛けください!

えすたにゃん

つたことなどから、基礎控除の引上げや
小規模宅地等の課税の特例の拡充によ
り、対象者を抑制する等の改正が行われ
てきました。バブル崩壊後、地価が下落
したにもかかわらず、基礎控除の引下げ
等は行われてきませんでした。そのため
現在の相続税は100人のうち4人しか
負担しない構造となり、最高税率の引下
げを含む税率構造の緩和も行われてきた
結果、再分配機能や格差是正が果たせて
いるとは言えなくなりました。以上のこ
とから基礎控除の引下げ等を行うことと
なったと考えられます。

また、相続税の課税方式の見直しに伴
せて、贈与税のあり方も見直しを行うこ
ととなりました。現在では被相続人の高

年齢が進んでおり、相続による若年世代
への資産移転が進みにくい状況からお
年寄りが保有する資産割合が高まっ
ています。そこで相続時精算課税を緩和す
ることにより若年世代への生前贈与に
よる資産の移転を促進し、これによる消
費拡大と経済活性化を図るのが狙いと
考えられます。

以上のことから、相続税の対象者が広
がることとなりますので、ご自身の財産
の適正な把握を行い相続税がかかるの
であれば計画的な贈与など早期の対策
を行っていくことをお勧めします。

京都税理士法人
大阪支社長 税理士 益塚友和

Book review 2013.3



金持ち大家さんが こっそり実践している 空室対策のすごい技



浦田健 監修
日本不動産コミュニティ 編著
一般財団法人日本不動産コミュニティ (J-REC) の12名の講師陣が執筆。主に空室対策のノウハウが書かれています。

現在の空室問題。第1章から第6章にかけて空室になる原因からリフォーム、募集戦略、長期入居対策について、現場目線で書かれています。12名のプロが執筆しただけあって、具体的な実践方法、それを写真等でも説明してあるので、すぐにでも真似できそうなものが、面白味ではないかと思えます。

強く主張しているのは、物件の強み・弱みを入居者目線で知る事。そのために2週間程度実際に物件に住むことを勧められています。入居者目線で物件を知ったうえでリ

フォームに関する手法を紹介しています『ときめきリフォーム』は小予算で可能です。単純に人気の最新設備を導入するのではなく、生活上アイテムを設置することで、内覧の際に生活面をより想像しやすくなり、成約率アップにつながることや、黄金比率と言える色選びについて、基本である2、3色に抑えた上で、メインベイスカラーを70%、アクセントカラーを5%となるように(黄金比率)色を選ぶこと。募集戦略では、仲介営業マンがプレゼンしやすい資料を提供することや、内覧時にお客様の五感を刺激すること、ウエルカムボードをおくことなどを紹介。

究極の入居率は、入居者により長く住んでもらう事であり、そのためにはいかに大家さんを身近に感じてもらえるかが重要だということ。その工夫として入居者に更新時にお礼のハガキを送る事や掲示板に入居者の体調を気に掛けるような一言を載せることが効果的であることも教えています。そして最後に管理会社の選定についても、日々新しい事にチャレンジしてくれるような管理会社を選ぶこととであり、もし協力してくれない管理会社なら自主管理をする事を勧められています。弊社で肝に命じないといけないことです。常にアンテナを張り、新しいことをご提案できる体制作りを進めなくては!と思います。

足田 依子

エスタス コラム

妻がテーブルに2枚の水彩画を並べて、「どちらが好き?」と、同じ外国の田舎町を色違いで描いた絵を見せてきました。私にも右側を指さすと、「やっぱり」という反応。私が選んだのは絵画教室の先生のお手本。私もそれくらいは分かる。今度は絵を始めたようですが、前の陶芸教室は5カ月位しか続かなかったようです。
衣笠 宏

念願の自動車免許を取得しました!息子の熱望により、夫に許しを得てから教習所に通い半年もかかってしまいました。その分喜びもひとしお、息子も幼稚園で「車を運転しているママ」を描いてきてくれました。その絵のような笑顔で運転はまだですが、早く慣れるよう積極的に乗っています。また、教習所通いが終わりペン習字を始めたので、半年後美しい字で三十路を迎えたいです。
小西 杏名

初のゴルフの打ちっぱなしにいきましました。まだ始めたばかりなので、レンタルのクラブ1本を借りて、500円のグローブを購入して(手が大きいので男性用。黙々とされているおじさんの間で、おじさんの真似しながらひたすら練習。始める前から上手そう!とか、パワー系だと言われていますが)笑)ゴルフは奥が深そうです。継続は力なり!早くコースに出られるように特訓します。
積 梨沙

先日のバレンタイン。例年、父親には照れくさいのでそつと机の上に置いておくのですが、日ごろの感謝の意味を込めて今年は面と向かって渡したのですが、なんだかあっさり受け取られてしまいました。でも日ごろ面と向かつてはなかなか気持ちを伝えられていないので、きつかけとなる1年に1回の素敵なイベントを活用して、もっと感謝の気持ちを伝えていきたいと思いました。
足田 依子

2月に入り、サッカーの初蹴りを、いつもお世話になっている仲介営業マンさん達としました。プライベートで会う営業マンさんは、いつもは面と向かって渡したのですが、なんだかあっさり受け取られてしまいました。でも日ごろ面と向かつてはなかなか気持ちを伝えられていないので、きつかけとなる1年に1回の素敵なイベントを活用して、もっと感謝の気持ちを伝えていきたいと思いました。
武岡 勇也

先日滋賀県にある奥伊吹でスノーボードをしました。実は4年前からしているのですが、まったく滑れない状態だったんです。しかし、そんな私も今回友人のスパルタ指導の甲斐あり、やっとなんとか滑れるようになりました。諦めずにやり続けることの大切さを再確認できた休日でした。
宮川 彩

英会話とスポーツジムに通うようになってから、早6ヶ月。時間が経つのは、本当に早いと感じながら、継続することで、少しずつ成果に繋がっていることを実感しています。今年の4月で大学も4年生です。「継続」を合言葉に、これからも日々努力していこうと思います。
中西 佑樹

入社して、2ヶ月。現在は、リーシング業務を徹底して行っています。毎朝、会社を一番に出で、仲介店舗が営業している限りは、どんなに時間が遅くても、営業マンに当社の管理物件を知ってもらえるよう周知を徹底しています!この行動が入居率100%という結果に繋がると、今月も頑張っていきたいと思えます!
中原 真史

3月は『去る』といいますが、今年ももの凄いいペースで時間が経過しているように感じます。そんな忙しく、慌ただしい時期だからこそ、行く先を見て走るだけではなく、足元をきちんとチェックしなければ、気づかない内にほころびが生まれ、大きく先を見て走ることがあります。真摯に原因と向き合い反省し、チャンスがある限り、新たに信頼を積み上げるチャレンジを進めます!
由木 正伸