

日税グループは、税理士先生の情報収集をお手伝いします

日税ジャーナル 第42号



# NICHIZEI journal

## 令和4年度税制改正要望

# 新型コロナの影響を踏まえ 負担軽減や 特例の延長求める

令和4年度税制改正に向けた議論の行方に注目が集まっている。各省庁の要望を見ると、前年度に引続き、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた個人や事業者を税制面からバッグアップしていく内容が見受けられる。

経済産業省では、令和4年度税制改正要望においてコロナ禍の経済情勢に対応する中小企業・小規模事業者の支援を求めている。

中小企業でも感染対策としてテレワークの導入やビジネスのデジタル化が進んでいるが、デジタル化による生産性向上をさらに図るため、中小企業による30万円未満の少額の減価償却資産（1社につき年間300万円まで）の即時償却を認める特例措置を2年間延長するほか、中小企業を取り巻く環境変化などの実態を踏まえて必要な措置を講じることを要望した。

また、平成30年度税制改正により法人版事業承継税制が抜本的に拡充され、令和元年度税制改正では個人版事業承継税制も創設

されたが、新型コロナウイルスの影響を受けて、承継時期を後ろ倒しにする傾向があり、事業承継税制の特例承継計画の申請ペースが鈍化していた。そこで、コロナ禍の影響や事業承継の実施状況、同税制の活用状況などを踏まえ、法人版・個人版事業承継税制における円滑な事業承継の実施のための措置を検討するように求めた。

そのほか、中小企業の交際費を800万円まで全額損金算入を可能とする特例措置が設けられているが、現場からは「コロナの影響で減少しているものの、交際費は業務上必要な経費として支出している」などの声があり、中小法人の交際費課税の特例の2年間延長を要望。さらに、新型コロナウイルスの

影響で倒産や休廃業件数が増加する可能性を踏まえ、中小企業に対するセーフティネット制度の適正化を図ることとし、その際、必要な税制のあり方について既存制度や運用の見直しを含めて検討することを求めた。

経済産業省では、新たな事業再構築を加速化するオープンイノベーション・重要デジタルインフラの整備についても要望している。

国内の事業会社等がオープンイノベーションを目的にスタートアップ企業の新規発行株式を一定額以上取得する場合、その株式の取得価額の25%が所得控除される「オープンイノベーション促進税制」が令和2年4月にスタートした。コロナ禍で企業間の接触が難

## ダイジェスト

- 2 税理士が財産確認を再三依頼事実を告げず重加算税
- 3 駐車場業めぐり争いが決着 東京都は上告断念で還付も
- 4 インボイスの登録申請 各種届出書との関係を確認
- 5 相続不動産の売却に当たり 特例適用件数が増加傾向
- 6 判例等からひもとく 交際費の基礎的知識
- 8 母親の受託者として財産管理 相続対策で家族信託を利用
- 10 期限切れ不動産税制どうなる 国交省の税制改正要望

しい状況にもかかわらず、足下で100件を超える投資案件が成立。ヘルスケア・バイオ・宇宙など多様な分野でスタートアップ企業と大企業・中堅企業とのオープンイノベーション案件が実現しており、引き続き案件成立を強力に推進するため、適用期限を2年間延長するほか、日本国内におけるオープンイノベーションのさらなる促進の観点から必要な拡充を図ることを求めた。

また、5G（第5世代移動通信システム）設備に係る投資について税額控除または特別償却を認める措置が令和3年度末まで適用されているが、これを2年間延長するとともに、より効果的に5Gインフラを整備するための見直しを求めている。

## 厚生労働省

### ひとり親の自立を支援 償還免除額に非課税措置

新型コロナウイルス感染症への対応として実施している緊急小口資金等の特例貸付について、償還時に住民税非課税世帯である場合に償還を免除することができる特例（令和4年度以降適用予定）が設けられているが、その償還免除額（債務免除益）は一時的な収入とみなされ、年間50万円を超える部分については課税所得として扱われることになる。それが生活再建の妨げになりかねないとして、厚生労働省は令和4年度税制改正要望で非課税措置を求めた。

自立に向けて意欲的に取り組むひとり親への支援として住居費等の貸付を行う「ひとり親家庭住宅支援資金貸付金」において、一定の条件を満たした場合に免除される



返済の債務免除益等についても非課税措置を求めている。

医療では、持分あり医療法人から持分なし医療法人への移行を促進するため、持分の払い戻しが経営に与えるリスクの高い医療法人について、持分あり医療法人から基金拠出型医療法人へ移行する際に発生するみなし配当課税を、基金が払い戻されるまでの間、納税猶予するなどの特例措置を講じることを要望した。

そのほか、労働者協同組合法の施行にともない、新たに位置づけられる労働者協同組合および労働者協同組合連合会に係る税制上の所要の措置を講じることを求めた。

## 国土交通省

### 所有者不明土地の発生抑制 ランドバンクの取得に特例



令和3年度税制改正において、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、固定資産税の評価替えを行った結果、税額が上昇するすべての土地について、令和2年度の税額に据え置く措置が講じられた。

しかし、令和4年度は、令和3年度評価替え（令和2年1月1日時点の地価公示に基づき実施）の結果が反映され、大きく地価上昇した地点を中心に固定資産税の負担が増加することが見込まれている。そこで、国土交通省では令和4年度税制改正要望で土地に係る固定資産税については社会経済情勢などを踏まえ、必要な検討

を行い、所要の措置を講じることを求めた。

また、所有者不明土地の発生抑制のためにランドバンクが一時的に取得する流通に課題がある土地等について、登録免許税および不動産取得税を軽減する特例措置の創設を要望。ランドバンクとは、低未利用土地の利活用を図るため、マッチング・コーディネーターや土地所有者に代わる管理などの機能を担う法人で、同法人の指定制度の創設が予定されている。

そのほか、令和3年度末までに適用期限を迎える住宅ローン減税、住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置、認定住宅の投資型減税等についても所要の措置を講じることを求めている。

（10面に関連記事）

# 全国税理士共栄会

関与先の永続的繁栄と税理士業界の発展を目指し

## 全国統一キャンペーンを実施中

全国税理士共栄会（秋場良司会長）による「全国統一キャンペーン」が今年も9月から始まりました。このキャンペーンは、各地の税理士協同組合と提携保険会社の協力を得て、全国税理士共栄会の事業の中でも柱となっている『VIP大型総合保障制度』と『全税共年金』の推進を図ることで、税理士の関与先中小事業者の暮らしと事業の発展を応援するために行われています。毎年9月から11月にかけて開催され、今年で第36回目を迎えました。

全国税理士共栄会の『VIP大型総合保障制度』は、充実したプランにより、円滑な事業承継の実現や相続税対策、退職金の準備や従業員の福祉制度の充実化などのお役に立っています。

プランのひとつ「経営者大型保険（集団扱定期保険）」は、掛捨ての割安な保険料で入院

や手術を含む総合的な保障をする保険です。経営者に万一のことがあったとき、大型の保障で企業を守ります。次に、「経営者保険総合プラン」は、働きざかりの経営者等の生涯保障や役員・幹部社員の退職金準備等に活用できるように、終身保険、養老保険など多彩な商品を用意しています。

このほか、ガンなどの生活習慣病保障に重点をおいた保険や高度先進医療保険、介護保険など様々なニーズに応える医療保険全般が揃った「経営者スーパープラン」、突然の病気やケガで就業できなくなったときの収入を補償する「団体所得補償保険」「団体長期障害所得補償保険」、入院1日目から補償、日帰り入院も補償する「新・団体医療保険」により中小事業者を総合的にバックアップしています。

『全税共年金』は、月々1万円から将来の

備えができる独自の拠出型企業年金保険です。生活設計に合わせて掛金を自由に設定できます。月払い（1口5千円で2口以上40口まで）と一括払い（1口10万円以上で400口まで。ただし、1回の加入につき200口まで（任意）。一括払いのみの加入はできません）を上手く組合せることで、より計画的な資産形成をすることが可能です。

毎年、「全国統一キャンペーン」を通じて多くの関与先関係者が、円滑な事業承継や相続税対策、安心して医療が受けられる備え、退職金の準備、公的年金の補完などを実現させています。なお、全国税理士共栄会は各地の税理士協同組合と協力して、「関与先紹介カード」による関与先紹介運動を進めています。

### 審判所

## 税理士が財産の確認を再三依頼 事実を告げない請求人に重加算税

相続税申告を依頼した税理士から申告書作成時に何度も預金の確認を求められていたにもかかわらず、2千万円余りの預金を故意に知らせなかったとして、重加算税が課税された国税不服審判所の判決が明かになった（令和3年2月16日判決）。

判決書によると、母の死亡による相続で、父からの一次相続で母が継いだ財産を請求人Aが全部相続した。Aはその直後の平成29年5月、B銀行に問題の預金2千万円余りがあることを確認していた。

同月、Aは税理士法人に申告を依頼。翌月、担当税理士はAから一時相続（父からの相続）で作成された相続税試算表を受け取り、Aに対して7つの取引金融機関に預金等の存在を確認の上、通帳・残高証明書の提出をするよう指示した。同年7月、AはB銀行の問題

の預金につき、相続・解約手続をしてA名義の預金口座に入金させ、担当税理士には問題の預金以外の3行の通帳・残高証明書などを提出した。

同年9月、担当税理士はAに対して父の相続税試算表に記載の金融機関を示し、通帳等の提出のない金融機関について確認するよう依頼した。

平成29年11月頃までの間に、担当税理士はAに対して、電話で、あるいは直接会った機会に合計5～6回程度、父の相続税試算表に記載された金融機関のうち、まだ資料が提出されていない金融機関への確認の有無などを尋ねた。このうち1回、Aは「確認したが、なかった」と回答した。

平成30年2月、担当税理士はAに対し、申告書原案の「相続税がかかる財産の明細書」と父の相続

税試算表を並べ、Aから提出された資料と照らし合わせながら財産について説明した。Aはリポートマンションの記載漏れを指摘した以外、記載漏れはない旨回答した。

審判所は、前記の認定事実から次のことを指摘した。

- ①Aが問題の預金を相続開始直後に確認し、預金の存在を認識していたにもかかわらず、担当税理士にその資料を交付していないこと
- ②平成29年9月の担当税理士からの預金の有無の確認依頼に対しても、すでに問題の預金の把握していた事実を告げていないこと
- ③同年8月または9月の確認から同年11月頃までの間に、担当税理士から合計5～6回程度、資料の提出がされていない金融機関の預金の有無を尋ねられ、確認したがなかった旨の客観的事実と異なる回答をし、その後も担当税理士から追加で把握した預貯金の有無や金融機関への確認の有無を改めて尋ねられても、問題の預金の存在を告げることなく、その都度、ない

旨の回答に終始していること

④平成30年2月2日または同月6日、担当税理士から、相続財産の記載漏れがないか確認を受けた際にも、問題の預金の記載漏れを指摘していないこと

審判所は、これらのAの行為は「預金の存在を秘匿したものといえ、（重加算税が課税される場合の「隠蔽し、又は仮装し」に該当する事実として）“当初から過少に申告することを意図し、その意図を外部からもうかがい得る特段の行動をしたもの”と認められる」と判断した。

注目したいのは、税理士の再三にわたる確認作業とその過程を事実として審判所に認めさせる用意をしていた点だ。こうしたやり取りは「いった」「いわない」の曖昧な問題になりがちだが、この事例では、クライアントへの繊細な対応が要求される中で、念入りな姿勢でことに当たり、審判所に認めさせる証拠等を用意したものと推察される。

### 金融庁

## 金融所得課税の一体化を要望 金融商品の損益通算範囲の拡大へ

金融庁では、令和4年度税制改正要望として金融所得課税の一体化を求めた。金融商品間の損益通算の範囲は、2016年1月から上場株式などに加えて特定公社債等にまで拡大されたが、デリバティブ取引・預貯金などは損益通算が認められていない。特に、デリバティブ取引はヘッジや分散投資として活用されることで、家計による成長資金の供給の拡大と家計の資産形成に資することが期待され

るが、現状は個人投資家による活用が限定的だ。

そこで、証券・金融、商品を一括して取り扱う総合取引所が2020年7月に実現したことを踏まえ、投資家が多様な金融商品に投資しやすい環境の整備を図り、家計による成長資金の供給拡大などを促進する観点から、金融商品に係る損益通算範囲をデリバティブ取引・預貯金等にまで拡大することを要望した。



そのほか、NISA口座開設時におけるマイナンバーカードの活用を求めた。NISA口座は一人一口座とされているが、開設申込者がほかの金融機関でNISA口座を開設しているか分からない場合、金融機関においてNISA口座の有無を即時に確認できる仕組みがないため、税務署での審査完了（1～2週間程

度）を待つ取引開始とするとといった運用が行われている。

金融庁ではNISA口座の利便性向上を図る観点から、投資者が自身のNISA口座の有無等についてマイナンバーカードを活用して即時に確認できるよう所要の整備を図ることを要望した。

また、税務手続のさらなるデジタル化を推進するため、金融機関と税務当局との手続きについては、税務当局において即時に利活用可能なデータフォーマットによる送信を可能とするなど、所要の措置を講じることを求めている。

# 東京都は上告を断念 駐車場業めぐる裁判で納税者勝訴

コインパーキング業者に土地を貸した地主が「駐車場業」を営んでいる者に該当するかどうかで争われた裁判で、東京高裁は8月26日、一番（本紙第40号参照）に続き、「駐車場業に当たらない」と判断。東京都が上告を見送ったことで、同様のケースにおけるこれまでの課税への対応が注目される。



この事件は、コインパーキング業者に駐車が10台可能な土地を貸付けていた個人の地主が、平成28年分から平成30年分までの所得税等につき、収入を不動産所得として申告をしたところ、東京都から都の事業税に関する事務提要に基づき、地主が個人事業税の課税対象となる「駐車場業」を行う者に該当するとして、個人事業税の賦課決定処分を受けたことから、その取消しを求めて争われていたものだ。

一番の東京地裁は、地方税法上、「駐車場」の内容のほか、「事業」自体の意義についても

一般的に定義規定が置かれていないため社会通念に従ってこれを判断するほかはないとして、「駐車場業」について「対価の取得を目的として自動車の駐車のための場所を提供する業務を自己の計算と危険において、独立して反復継続して行うものであることを要する」と解釈。

これに事例を当てはめて「地主は土地を定額で貸付けているに過ぎない」、「対価の取得を目的として自動車の駐車のための場所を提供する業務を自己の計算と危険において、独立して反復継続して行うものであると評

価することはできない。従って資産家は駐車場業を行うものに該当しない」と判断していた。

東京高裁は、一審判決の判断の枠組みに基づく駐車場業についての「認定判断は、その手法も含め相当であると認められる」とした。また、東京都が、おおよそ「国の取扱通知や東京都の事務提要にある判断基準の合理性が検討されていないのはおかしい」と主張したことに対し、東京高裁は、取扱通知や事務提要は法律ではない以上、課税根拠である地方税法の一番のような解釈に沿う限りにおいて合理性を有す

ると指摘。今回の地主の事例のように、事務提要などが駐車場業に当たらないものも駐車場業と解する可能性があるなら、不合理と評価せざるを得ないと断じている。

この判決を受け東京都主税局は上告せず、取扱いを「土地を一括で貸付けた場合で、建築物・機械式駐車場設備を自ら設置せず、貸付先が第三者に駐車させているケースは駐車場業としない」ことに変更。これに伴い過去の賦課分のうち駐車場業と認定されなくなるケースでは最高5年分遡って還付される。

## 令和2年分民間給与実態統計調査

# 平均給与433万円で2年連続の減少



国税庁が公表した「令和2年分民間給与実態統計調査結果」によると、1年を通じて勤務した給与所得者数は前年より10万人少ない5245万人。平均給与は433万円で前年より3万3千円少なく、2年連続の減少となった。

男女別では、男性が532万円で前年より7万5千円の減少。女性は293万円で昨年より2万9千円減少した。

1年を通じて勤務した給与所得者の平均賞与は、前年より5万6千円少ない65万円。宿泊業や飲食業を中心に新型コロナウイルスの影響を受けたところも多く、リーマンショック後以来の大幅な

減少となっている。男女別では男性が83万円、女性が39万円だった。

正規、非正規の平均給与は、正規が昨年より7万7千円マイナスの496万円、非正規は1万6千円多い176万円だった。正規と非正規の平均給与の差は320万円となり、統計を取り始めた平成24年分以後、初めて差が縮小した。

業種別でみると、平均給与が最も高いのは「電気・ガス・熱供給・水道業」の714万円で、「金融業、保険業」629万円、「情報

通信業」611万円と続く。一方、最も低いのは「宿泊業、飲食サービス業」の251万円で、次いで「農林水産・鉱業」299万円、「サービス業」352万円となった。

なお、1年を通じて勤務した給与所得者5245万人のうち、源泉徴収により所得税を納税している者は4452万人、その割合は84.9%だった。また、その税額は10兆7126億円で、給与総額に占める税額の割合は5.07%となっている。

## 所有者不明土地の存在 市町村25%が 「あるか分からない」

国土交通省の部会で示された「所有者不明土地法の見直しに向けた地方公共団体へのアンケート調査結果」によると、回答があった1262市町村（全体の72%）のうち、登記簿上、所有者が不明な土地が「あるかないか分からない」と回答したのは318市町村で、全体の4分の1を占めた。

一方、所有者が不明な土地の存在を把握している市町村は76%で、このうち「あるとは認識しているが調べていない」が45%、「公共事業等、自らの事業の関係でその存在を把握している」が24%だった。

## 日税ジャーナル 今号の推薦図書はこちら!

夫の死亡を知らせるための連絡先をスマホの中から調べたい！  
でもスマホのパスワードがわからず、スマホを開けない？

父さんはネット証券とかやっていたかな？  
暗号資産とかやってないよね？

自分が死んだ後、家族が困らないようにパソコンやスマホのパスワードを共有しておくべきだったな～



弁護士・公認会計士  
ジャーナリスト  
伊勢田篤史  
古田雄介 著

★隠しかた  
残しかた  
しまいかた  
探しかた  
遺品の  
デジタル

身内が亡くなったときの  
スマホ・パソコン・SNS・  
ネット証券・暗号資産等への対応や、  
デジタル終活がわかる本

# 熊王税理士の ワンポイント講座 消費税の落とし穴はココだ!!

## インボイスの登録申請と 各種届出書の関係を確認

**Q** 私は中堅企業の下請として機械部品の製造業を営む個人事業者です。令和元年中の課税売上高が1,000万円を超えたため、令和3年は課税事業者になりますが、令和2年中の課税売上高が1,000万円以下となったため、令和4年は再び免税事業者となります。また、令和4年中に「適格請求書発行事業者の登録申請書」を提出し、令和5年10月から適格請求書発行事業者になる予定です。

令和3年分の消費税の申告において、同年中の課税売上高が1,000万円を超えた場合には、「課税事業者届出書」を提出する必要がありますか？また、同年中の課税売上高が1,000万円以下となった場合には、「課税事業者選択届出書」を提出して課税事業者にならなければ、インボイスの登録申請はできないことになるのでしょうか？

令和5年分の申告で、簡易課税制度の適用を受けようとする場合の「簡易課税制度選択届出書」の提出期限についてもご教示ください。

**A** 令和3年中の課税売上高が1,000万円以下になる場合には、令和5年は免税事業者となります。この場合において、令和5年10月1日の属する課税期間中に登録を受けた免税事業者は、登録開始日以後の期間についてのみ、納税義務が免除されないこととなりますので、「課税事業者選択届出書」を提出しなくても、「適格請求書発行事業者の登録申請書」だけを提出すれば課

税事業者（適格請求書発行事業者）になることができます（平成28年改正法附則44④、インボイス通達5-1）。

この場合には、令和5年12月31日までに「簡易課税制度選択届出書」を提出することにより、令和5年10月1日～12月31期間分の申告で簡易課税制度の適用を受けることができます（平成30年改正令附則18）。

令和3年中の課税売上高が

1,000万円を超える場合には、令和5年から課税事業者となりますので、「課税事業者届出書」を速やかに提出する必要があります。また、令和5年分の申告で簡易課税制度の適用を受けようとする場合には、令和4年中に「簡易課税制度選択届出書」を提出しなければなりません。



くまおう まさひで  
熊王 征秀  
税理士

昭和59年学校法人大原学園に税理士科物品税法の講師として入社し、在職中に酒税法、消費税法の講座を創設。平成4年同校を退職し、会計事務所勤務。平成6年税理士登録。平成9年独立開業。東京税理士会会員相談室委員、日本税務会計学会委員、大原大学院大学教授ほか。消費税関連の書籍も多数執筆。

令和3年中の課税売上高が1,000万円を超える場合	令和3年中の課税売上高が1,000万円以下の場合
<ul style="list-style-type: none"> <li>○令和5年は課税事業者になりますので、速やかに「課税事業者届出書」を提出する必要があります。</li> <li>○「適格請求書発行事業者の登録申請書」が提出してありますので、令和5年10月1日から「適格請求書発行事業者」としてインボイスの発行ができます。</li> <li>○経過措置の適用はないので「簡易課税制度選択届出書」は事前（令和4年中）に提出する必要があります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○令和5年1月1日～9月30日は免税事業者になりますが、「適格請求書発行事業者の登録申請書」が提出してありますので、令和5年10月1日以後は免税事業者になることができません。</li> <li>○「課税事業者選択届出書」を提出する必要はありません。</li> <li>○令和5年10月1日から「適格請求書発行事業者」としてインボイスの発行ができます。</li> <li>○令和5年10月1日～12月31期間分の申告で簡易課税制度の適用を受けようとする場合には、その課税期間の末日（令和5年12月31日）までに「簡易課税制度選択届出書」を提出する必要があります。</li> </ul>

## 税務スクランブル ～審判所の視点～

### 減額評価は認められるか？

#### 列車の騒音による土地の利用価値をめぐるバトル

平成27年2月、請求人は相続により土地を取得し、法定申告期限内に相続税の申告書を提出した。平成30年12月、請求人は相続した土地が広大地に該当すること、また、騒音測定をしたところ、D鉄道H線の列車走行により約80デシベル以上の騒音が生じていることから、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4617 利用価値が著しく低下している宅地の評価」に記載された利用価値が著しく低下している宅地に該当することなどを理由に相続税の更正の請求をした。

しかし、原処分庁は、広大地については認める一方、騒音により利用価値が著しく低下している宅地とは認めなかったことから争いが起きた。

争点は、本件土地は、利用価値が著しく低下している宅地として減額して評価すべきか否か。

請求人は、「平成30年9月21日午前10時から約1時間、本件土地で騒音測定をしたと

ころ、D鉄道H線に最も近い地点で最大85デシベル、最も離れた地点で最大79.5デシベルの騒音が計測されており、これはG県の一般地域（道路に面する地域以外の地域）のうち第二種住居地域における騒音に係る環境基準の昼間（6時から22時）の基準値である55デシベルをいずれも上回るもので、D鉄道H線の列車の走行数からすると、騒音の発生頻度も高い」と主張。

また、「A市では、宅地の固定資産税評価額の決定に当たり、鉄道騒音に対する減価補正（鉄道騒音補正）が定められており、本件土地の平成27年度の固定資産税評価額は、鉄道騒音補正として鉄軌道中心線からの最短距離が10m以内である場合の0.90の補正率を適用して計算されている。A市は、本件土地が鉄道騒音により利用価値が低下していると判断したものであり、相続税の評価額においても固定資産税評価額と同様、鉄道騒音による価値下落の影響をしんしゃくすべきである」とした。

一方の原処分庁は、「本件測定は、測定時間が1時間程度で、測定方法も明らかでなく、その測定結果を基に著しい鉄道騒音があるか否かを判断することはできない」、「固定資産税評価額の決定における鉄道騒音補正は、鉄軌道中心線から一定の範囲内に所在することを要件として、その距離に応じて画一的に適用されるものであり、本件土地に鉄道騒音補正が適用されていることをもって、本件土地の取引金額が鉄道騒音による影響を受けていることにはならない」とした。

#### 審判所の現地調査でも 相当程度の騒音を認める

これに対して審判所は、本件土地について「①評価上適用すべき路線価には騒音要因がしんしゃくされていないこと、②列車通過時に相当程度の騒音が日常的に発生していたと認められること、③A市は本件土地の固定資産税評価額の算定上、鉄道騒音補正を適用したことが認められ

ると指摘。

そして、「本件土地は騒音により取引金額に影響を受けることが認められることから、騒音により利用価値が著しく低下している土地に該当するため、本件土地全体を利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、当該価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額により評価するのが相当である」と判断した。

なお、原処分庁の「請求人の測定時間が1時間程度で、測定方法も明らかでない」との主張に対して審判所は、「本件測定の結果のみに基づいて騒音が発生していたと判断するものではない」として、「審判所の現地調査でも、列車通過時は普通の会話が聞こえづらい程度の騒音が認められ、それが何デシベルであるか客観的に確定する証拠は存在しないが、相当程度の騒音があることは、経験則上、容易に肯認できる」として請求人を支持した。

（令和2年6月2日裁判）



# 譲渡所得の特例適用が活発化 相続不動産の売却ビジネスは都心にあり



▲老朽化した空き家を相続した後、譲渡所得の特例を活用して手放すケースが相次いでいる

収益を生まないのに固定資産税・都市計画税等を負担するばかりの「活用できない不動産」は、相続したくない財産のひとつといえるだろう。「活用できない不動産」を相続したものの、そのまま長年放置するケースも相次ぎ、大きな社会問題となっている。ただ、このような状況を改善するため、所有者不明土地の所有者等を探索する政策が整備されたことで、今後、「どうせバレないだろう」などと相続した不動産を放置していると、しっぺ返しを食うことも十分あり得る。

こうしたなか、将来の固定資産税などの保有コストをカットするため、相続した「活用できない不動産」を手放すケースも増えているが、その際、税制上の特例を適用して譲渡する動きが活発化してきた。

これは、国税庁の譲渡所得の特例の適用状況に関する資料から明らかになったもの。とくに「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（措法35③、以下、空き家譲渡特例）、「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（租税特

別措置法39条、以下、取得費加算の特例）の適用状況に注目したい。空き家譲渡特例は、一人住まいの親が住んでいた住宅を、その親の死亡にともない相続した人が売るときに譲渡益から最大3000万円を控除できる優遇税制。資料によると、制度がスタートした平成28年以来、**グラフ1**を見ても分かるように、適用件数は増加の一途だ。直近の令和元年分のデータでは9468件まで達している。

一方、取得費加算の特例は、相続税の申告期限の翌日から3年以内に相続財産を売却すれば、納めた相続税の一部を売却した相続財産の取得費に加算することができるため、結果的に売却益を圧縮することとなり、譲渡益を減らすことができる制度だ。

相続不動産の売却に当たり、取得費加算の特例を適用するケースも増加している。リーマンショックの影響で落ちこんだ平成21年以降、適用件数は年々増加し、令和元年分の適用件数は1万9631件とピークを迎えている。両制度とも、相続後の財産処分を有利に行えるツールとして存在感

が増してきたようだ。

なお、これらのデータは、納税者が申告・納税する住所地ベースでカウントされているため、国税局別に整理することができる。適用件数全体における各国税局の割合を見ると、いわゆる三大都市圏に居住する人が、相続により取得した住宅・不動産を売却するケースが多いことが分かる。

まず、空き家譲渡特例では、全体に対する東京国税局の割合は39%、大阪国税局が15%、名古屋国税局が16%、関東信越国税局が11%、この4国税局だけで全体の81%を占めている。次に、取得費加算の特例では、東京国税局が46%、大阪、名古屋、関東信越の3国税局がそれぞれ13%となっており、こちらも全体の85%を占めている。こうした数字からも相続後の資産組み換えなどに伴うコンサルのビジネスチャンスは「都心にあり」と言えそうだ。

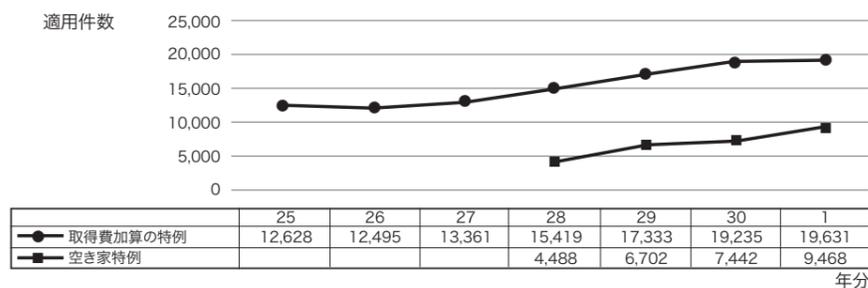
なお、同特例は株式等の有価証券でも適用されるが、平成26年以降、有価証券の売却に伴う取得費加算の特例の適用件数も増加傾向にある（**グラフ2**参照）。

参考までに、空き家譲渡特例は、「相続開始の直前まで被相続人が居住の用に供していた居住用家屋とその敷地」が対象となる。ただし、①家屋が区分所有建築物でないこと、②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること（つまり旧耐震など）、③相続開始の直前まで同居人がいなかったこと（同居人要件）が条件だ。

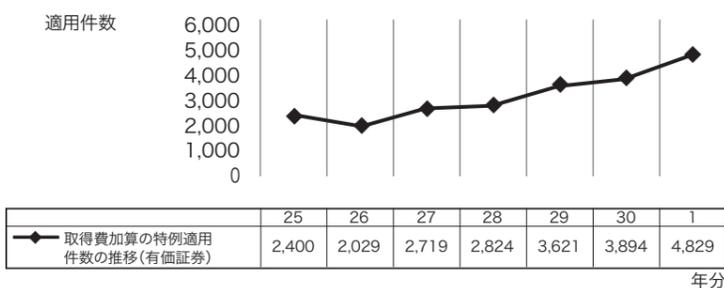
適用対象者は、上記の住宅等を相続により取得した人で、この人が相続した空き家の実家を平成28（2016）年4月1日から平成35（2023）年12月31日までまでの間に、一定の要件を満たして譲渡した場合に適用される。ただし、①相続が開始した日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡すること、②譲渡対価が1億円以下であることが適用の前提。一定の要件を満たす譲渡とは次の2つのパターンだ。

- 1号譲渡＝空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡する場合
- 2号譲渡＝空き家の実家を除却し、敷地のみを譲渡する場合

（グラフ1） 特例の適用件数の推移グラフ



（グラフ2） 取得費加算の特例適用件数の推移(有価証券)



## 税理士協同組合の報酬自動支払制度 ネット型「e-NET」に

# 新機能が登場! 『請求書』の無料送信サービス

こんなお悩みはありませんか?

「請求書」の発行など事務作業に追われて毎日大忙し。業務負担を何とか軽減できないだろうか…



「請求書」を毎月送付していると、費用がかかるし、送り忘れも心配。自動的に送付できないかな…

税理士先生に代わり関与先様へ『請求書』をメールで無料送信する新サービスを開始しました!



- ・振替日の5営業日前に関与先様のメールアドレスへ「請求書」を無料で自動送信いたします。
- ・口座振替を行っていない関与先様も「請求書」の自動送信サービスが無料でご利用いただけます（売上管理型をご利用の場合）。

報酬自動支払制度や新サービスに関するお問い合わせは…

税理士協同組合事務代行業 株式会社 日税ビジネスサービス



0120-155-551

ホームページから資料請求できます

報酬自動支払制度

検索



# 判例等からひもとく 交際費の基礎的知識

大阪学院大学法学部教授  
税理士・公認会計士  
八ツ尾 順一 氏

## はじめに

法人税上の交際費等は「交際費、接待費、機密費その他の費用で、法人が、その得意先、仕入先その他事業に関係のある者等に対する接待、供応、慰安、贈答その他これらに類する行為のために支出するもの」（措置法61の4 ④）をいいます。

昭和29年に創設された交際費課税の理由としては、①冗費・濫費の抑制、②現物給与の代替課税、③懲罰的課税（社会的な批判）、そして④資本の充実が挙げられています。

これらの理由によって、交際費は、本来は費用性を有するものです（所得税は必要経費として認められています）が、法人税ではその全部又は一部を損金算入できないようにしています。

交際費については、納税者と課税庁の間では、その隣接する費用との区分の争い（判例・裁決）が多くあります。また、交際費の範囲についても、社会における交際費の認識と法人税でのそれとは異なっています。本稿では、交際費の基本を理解するために、過去に争われた交際費の判例・裁決を中心に検討したいと思います。

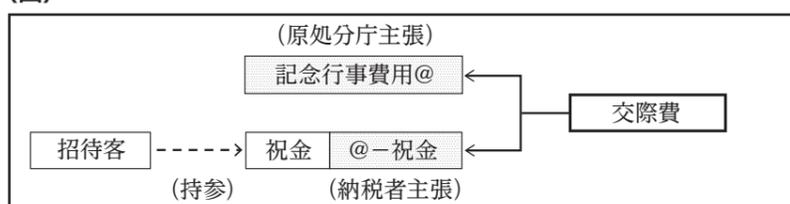
## 1. 交際費課税の要件

交際費課税の要件の学説としては、次の（表）のように「旧二要件説」「新二要件説」そして「三要件説」があります。なお、新二要件説は、目的が取引先との関係の円滑化であれば交際費に該当するため、旧二要件説よりも交際費の範囲は広いとされ、三要件説

（表）

旧二要件説	①「支出の相手方」が事業に関係ある者等であること。 ②「支出の目的」が接待、供応、慰安、贈答等の行為のためであること。
新二要件説	①「支出の相手方」が事業に関係ある者等であること。 ②「支出の目的」が、接待等の行為により事業関係者等との間の親睦を密にして取引関係の円滑な遂行を図るためであること。
三要件説	①「支出の相手方」が事業に関係ある者等であること。 ②「支出の目的」が、事業関係者等との間の親睦を密にして取引関係の円滑な遂行を図るためであること。 ③「行為の形態」が接待、供応、慰安、贈答その他これらに類する行為であること。

（図）



件説は、新二要件説に「行為の形態」を追加したものを要件としています。

製薬会社が負担した英文添削の差額費用が交際費に該当するかどうかについて争われた萬有製薬事件があります。「東京地裁平成14年9月13日判決」は、新二要件説を採用し、交際費に該当すると判断しましたが、「東京高裁平成15年9月9日判決」では、三要件説を採用し、「行為の形態」を要件とすることによって、その支出内容を限定し、「英文添削の差額費用」は交際費に該当しないと判示しました。

## 2. 交際費の行為とは

記念行事を開催する主催者に接待客が「祝金」を渡した場合、主催者が受け取った「祝金」をその行事費用と相殺して、交際費処理をすることは、認められず、祝金と行事の開催に係る交際費との関係は、同一の機会に行事の主催者と招待客との2つの交際行為を行い、それぞれが交際費を支出したという関係にあるとの「東京地裁平成元年12月18日判決」があります。すなわち、下の（図）に示されているように、交際費の計算においては、記念行事費用から受け取った「祝金」は控除できないという「原処分庁の主張」が認められました。

## 3. 従業員の慰労と交際費

「事業に関係のある者等」には、直接その法人の営む事業に取引関係のある者だけでなく、間接にその法人の利害に関係ある者



及びその法人の役員、従業員、株主等も含まれます（措置通61の4（1）-22）。従業員の慰労のために支出した酒食の提供費用は、交際費に当たるとする、次の「神戸地裁平成4年11月25日判決」があります。

「法人がその従業員の慰労のために費用を支出した場合も、（旧）措置法62条に定める交際費等に当たることがありうるものであり、本件支出は、従業員の慰労のために支出した費用であるから、（旧）同条3項括弧書きの旅行費用等に当たらない限り、交際費等に当たるといえることができる。」

また、法人が従業員等の慰労のために忘年会等の費用を負担した場合、社員の福利厚生のために法人が費用全額を負担するのが相当であるものとして通常一般的に行われている程度のものである限りその費用は交際費に該当しないが、その程度を越えている場合にはその費用は交際費に該当するという「東京地裁昭和55年4月21日判決」もあります。

これらの判例からも分かるように、税法上の交際費の範囲は、社会において認知されている交際費よりも、広く解されていますから、注意しなければなりません。

## 4. 無償交付の優待券と交際費

法人が無償交付した優待入場券について、現に使用されている遊園施設への入場等がされたときに、その者に対し、当該法人の提供する役務に係る原価のうちその者に対応する分につき費用の支出があったものと認められた「東京高裁平成22年3月24日判決」があります。しかし、無償交付した優待入場券について、わざわざ原価を計算し、それに対応する部分を交際費として課税することに対

しては、批判があります。例えば、私鉄は、一定数の株式数を保有している株主に対して、フリーパスである「株主優待乗車証」等を配布していますが、私鉄に対して、「株主優待乗車証」等のコストを別個に計算して、それを交際費として課税するという事はしていません。

## 5. 支出金額の多寡と交際費

措置法施行令37条の5第2項1号では「カレンダー、手帳、扇子、うちわ、手ぬぐいその他これらに類する物品を贈与するために通常要する費用」については、交際費から除かれています。この規定を受けて措置法通達61の4（1）-20「『これらに類する物品』とは、多数の者に配布することを目的とし主として広告宣伝的効果を意図する物品でその価額が少額であるものとする」と規定されています。従って、税法が想定している「物品を贈与する広告宣伝費」とは、カレンダー、手帳、扇子などで、通常のものであれば、一般に金額も高くなく、それ以外の物品でも明確に「その価額が少額であるもの」と限定していることから、交際費の判断基準として支出金額の多寡があると思われます。これに関して、クラブを経営する請求人（納税者）が特定の顧客等に対して美術書を贈与したことに對して、交際費か広告宣伝費かで争われた「昭和53年12月14日裁決」があります。

「本件美術書は、出版先に依頼して送付したものであり、カレンダー、手帳等に類する少額の物品と認められない贈呈品であるから、本件費用は、措置法施行令37の5（交際費等の範囲）に規定する交際費等から除かれる費用には該当しない。」

なお、売上割戻し等と交際費の

区分について、交付する物品の費用が少額（おおむね3,000円以下）である場合には、交際費に該当しないと、具体的な金額基準が措置法通達61の4(1)-3で規定されています。

## 6. 社葬費用・香典と交際費

役員又は使用人が死亡したため社葬を行い、その費用を負担した場合において、その社葬を行うことが社会通念上相当と認められるときは、その負担した金額のうち社葬のために通常要すると認められる部分の金額は、その支出をした日の属する事業年度の損金の額

に算入することができます。そして、会葬者が持参した香典等を法人の収入としない遺族の収入とすることもできます（法基通9-7-19）。この場合、遺族に対して「一時所得」になる可能性があります。

なお、「おとぎ」に要した費用は、交際費として取り扱われたとする、次の「昭和60年2月27日判決」があります。

「請求人の前代表者の死亡による社葬費用を法人の損金に算入することは妥当であるが、葬儀に引き続き場所をホテルに移して行った『おとぎ』は、死者に対する追善供養を目的とする法会の一環で

あり、主として請求人の取引先の者に飲食を供したものであるから、それに係る費用を社葬費用に当たるとみることができない。したがって、『おとぎ』にかかる費用のうち、取引先の者を対象とするものは交際費、また現代表者の親族、友人を対象とするものは現代表者個人の負担とするのが相当である。」

## おわりに

交際費の本質は、「個人の消費欲を満足させる支出」です。そして、消費欲を満足させることによって、その個人の努力を期待す

る支出が交際費なのです。従って、交際費として処理されていなくても、その実質的な内容が「個人の消費欲を満足させる支出」であれば、広告宣伝費、福利厚生費、売上割戻し、寄附金などの勘定科目に関係なく、交際費に該当することになります。交際費の支出の内容について争われ、不服申立て、訴訟までいった多くの裁判・判例があります。本稿では、その一部を紹介したのですが、交際費処理については、事前に、その支出の内容（目的）を検討し、適切な処理を行うことが肝要かと思えます。

## 基準地価

# 全用途平均2年連続下落 商業地で新型コロナの影響続く

国土交通省はこのほど、令和3年7月1日時点の1年間の地価動向を表す都道府県地価（基準地価）を発表した。

それによると、全国の全用途平均は0.4%下落（前年：0.6%下落）となり、2年連続の下落となったが、前年より下落率は縮小した。

用途別では、商業地が0.5%下落（同：0.3%下落）、住宅地は0.5%下落（同：0.7%下落）。住宅地は下落率が縮小したが、商業地は下落率が拡大した。今回は、すべての調査期間が新型コロナウイルス感染症の影響を受けているが、商業地における土地需要の低下、不動産取引の停



滞が全国の地価に表れた格好となった。

三大都市圏を見ると、住宅地は東京圏（+0.1%）、名古屋圏（+0.3%）で下落から上昇に転じ、大阪圏は下落（-0.3%）が続いたが下落率は縮小している。

商業地では、東京圏（+0.1%）の上昇率が縮小、名古屋圏（+1.0%）は下落から上昇に転じた。一方、大阪圏（-0.6%）は平成24年以来9年ぶりに下落に転じた。

地方圏は、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）において全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が続き、その他の

地域では下落が継続した。

国土交通省では、全国の地価動向として、住宅地は「都市中心部の希少性が高い住宅地や交通便利性等に優れた住宅地は上昇が継続し、昨年より上昇がみられる地域の範囲が拡大している」と分析。

商業地については、「国内外の来訪客増加による店舗、ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や、飲食店が集積する地域では、需要減退、先行き不透明感から下落が継続している」、「都市中心部のオフィス需要は、店舗需要と比較すると、安定的に推移し

ている」、「県庁所在都市の中心部等では、再開発事業などの進展期待等により、上昇している地域がある」と見ている。

近年、続いてきた地価上昇は、旺盛な実需に支えられてきた不動産市場の堅調さを反映していた。地域や用途によってコロナ禍の影響の度合いに温度差はあるものの、コロナ禍の混乱が収束に向かうようになれば、不動産市場も再び回復基調に戻っていくものと思われる。

全国の最高価格地点は、商業地が東京都中央区銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」で1平方メートル当たり3950万円。ナンバーワンを守ったが、前年比で3.7%下落した。なお、大阪圏の商業地最高価格地点は、大阪市北区大深町の「グランフロント大阪南館」で1平方メートル当たり2250万円。名古屋圏は名古屋市中村区名駅3丁目の「大名古屋ビルヂング」の1840万円となっている。

## 賃貸併用住宅の屋外給水設備 償却資産の按分めぐりバトル

固定資産税の課税対象となる償却資産に該当するかどうか、戸惑うケースは少なくない。納税者としては、できるだけ負担は軽いほうがよいが、なかなか上手くいかないこともあるようだ。たとえば、減価償却費を必要経費とする賃貸併用住宅の資産について、自宅用と賃貸用に分けられる場合、課税対象を賃貸部分だけに限ることができるかどうかで争った事例がある（東京都令和3年4月22日）。

裁決書によると、所有するマンション7部屋のうち2部屋を自宅、残り5部屋を賃貸していた納税者は、償却資産として冷暖房工事に基づく設備では、自家用と賃貸用の台数で全体額を按分して計上していた。納税者は、さら

に屋外給水工事に基づく設備についてもメーターから各戸ごとに配管されているので、配管数で按分して賃貸分のみ課税することが可能ではないかと考え、令和元年7月、償却資産の評価に対する審査の申出とともに、課税の取消しを争う審査請求をした。

固定資産税のかかる償却資産とは「土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）で、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうちその取得価額が少額である資産その他の政令で定める資産以外のもの」とされている（地

方税法341条、342条）。つまり賃貸部分については、所得税で減価償却費を必要経費に算入しているため償却資産になるが、償却資産に自家用も含まれているなら排除したいというわけだ。しかし、東京都の行政不服審査会は答申において次のように審理した。

①法令等において、一つの償却資産が事業用と自家用に併用されている場合に按分して税額を算出するような規定はない。

②冷暖房工事は、賃貸の用に供されている台数分のエアコンを記載したものであるところ、工事明細書の内訳上、自家用・賃貸用のエアコン台数が別々に記載されていたこと、エアコンが壁掛け型であり、一台ごとに一つの償

却資産として評価することが可能であることから、賃貸用に供されている台数分について課税している。

③屋外給水工事は、水道本管から1本の引込管で本件建物に引き込んだ上で、7部屋それぞれに設置されたメーターボックスの手前で分岐するように配管されており、一体の工事として施されたものであるため、一部を切り離して評価することはできない。その他の本件各償却資産についても、それぞれが一体の工事として施された一つの償却資産であるところ、一つの償却資産の一部だけに対し課税することはできない。

東京都はこの答申を受けて、納税者の請求を棄却している。



吉田 信康 税理士

# 相続対策で家族信託を利用 母親の受託者として財産管理

吉田信康税理士は今年4月、母親の財産管理を目的とした家族信託の利用を開始した。実際に受託者となった心境や、相続対策における家族信託の必要性などについて話を聞いた。

— 家族信託を活用しようと思ったキッカケを教えてください。

私は三人兄弟の三男で、父は他界しており、母は93歳で施設に入っています。都内の実家は築50年以上の古い建物で、母の財産はこの建物くらいですが、土地は借地権のため、相続が発生しても簡単に売却できるわけではありません。とはいえ、借地権の土地でも、都心であれば相続税がそれなりにかかってきます。今のところ母は元気でしっかりしていますが、この先、認知症になってしまうことも考えられますので、相続対策をいろいろと検討した結果、私が母の受託者となって老朽化した実家をアパートに建て替え、賃貸経営することを家族に提案しました。

— ご家族の反応はいかがでしたか。

一般的に実家を継ぐのは長男ですから、まず一番上の兄に相談したところ、兄は70歳を超えていますので、実家の建て替えや賃貸のことはすべて私に任せると言ってくれました。その後、家族全員、私が提案した家族信託を進めることで話がまとまりましたが、そうは言っても、私自身、信託に詳しいわけではありません。すぐに信託に関する書籍を何十冊も購入して勉強しました。そして、今年4月から専門家のサポートや金融機関の協力を得ながら家族信託に取り掛かっています。

— 実際に家族信託を利用して、どんなことを感じましたか。

信託の書籍を読んで、ある程度は理解したつもりでしたが、自分でやってみないと分からないことがたくさんあります。信託専用の口座が必要だったり、お金の管理にも細かいルールがあって手間がかかることも少なくありません。ただ、ここで信託のノウハウを身につけることができれば、今後、関与先の家族信託をサポートすることができるようにな

りますので、この機会を十分に活かしていきたいと思っています。また、家族信託を提案したことで、母親も含めて全員で実家をどうするか話し合うことができたのは良かったですね。

— 相続対策を考えるキッカケになったわけですね。

はい。相続の発生後、仲が良かった兄弟が財産をめぐって揉めることは珍しくありません。遺言という対策もありますが、そこでも遺留分などの問題が生じてきます。やはり、親が生きているうちに家族で相続について話し合い、全員が納得した対策を打つことが理想だと思います。もちろん、家族信託によってすべての問題が解決できるわけではありませんが、円満な相続を実現させる方法として、家族信託という選択肢があることを知ってもらうことが重要だと思います。そして、関与先が家族信託を選択した時には、税理士が家族の中に入って行司の役割をしてあげるべきだと考えます。

— 税理士も家族信託の知識を身につけたほうがいいと思われませんか。

基本的なところは押さえておくべきだと思います。というのも、私自身も経験したことがあります。税理士が信託も含めて相続全般の相談窓口としてもっとアピールしないと、お客様が信託銀行や証券会社の相続のコーナーを見て、そちらに行ってしまう。そして、税理士が知らないうちに相続対策がまとまり、中には相続税の申告までほかの税理士が担当することが決まっているケースもあります。それが悪いわけではありませんが、長年お付き合いしてきたお客様が相続で悩んでいるのであれば、まずは税理士に声をかけてほしいじゃないですか。とはいえ、相続案件は税理士一人では対応できないこと

も多々ありますので、外部のネットワークを上手く活用していくことがポイントだと思います。特に、2025年には認知症の方が5人に1人になると見込まれていますので、早めのアドバイスが求められてきます。

— 認知症になってしまえば相続対策も限られてきますね。

私の母は93歳でしっかりしていますが、家族信託を始める前に認知症になっていたら、今の相続対策は行うことができませんでした。認知症になれば、実家を処分するだけでも大変な時間と労力がかかります。お客様の中で80歳を超える方がいたら、税理士側から積極的に生前対策の重要性を伝えることが大事だと思います。

— 吉田先生の家族信託も上手くいくと良いですね。

理想としては、1年間でアパートを建てて、母親に100歳まで長生きしてもらえば、6年間くらい家賃収入が入りますので、兄たちに配分したり、相続税の納税資金を準備することができます。もちろん先のことは分かりませんが、家族全員がハッピーになるために家族信託を選択したわけですから、受託者として頑張っていきたいと思っています。

— 最後にメッセージをお願いします。

私の家族信託はまだ始まったばかりですが、これから多くのことを経験していくと思いますので、分かりやすい言葉で皆さんに情報発信できればと考えています。近年、認知症の問題や空き家問題などがクローズアップされていますが、家族信託はまさに時代にマッチした解決策です。ぜひ、多くの税理士の方に家族信託の理解を深めていただき、関与先のご支援につなげてほしいと思います。

## 税理士先生のコンサルティングをご支援する 日税経営情報センター

“ 関与先様へのコンサルティング業務において  
こうしたお悩みやニーズはございませんか？ ”

- 効果的な事業承継対策を知りたい
- 社長の後継者不在の悩みを解決したい
- 関与先の株価算定を手伝ってほしい
- 関与先の資産承継の”想い”を叶えたい



まずは**無料相談**にてご相談内容を詳しくお伺いさせていただきます。その後、税理士先生や関与先様と今後の進め方などを話し合いながら最後まで責任をもってお手伝いいたします！  
**些細なことでもお気軽にお問い合わせください！**

(株)日税ビジネスサービス  
お問い合わせ (株)日税経営情報センター TEL:03-3345-0600  
✉ consulting-nk@nichizei.com 【営業時間】9:00~17:30 ※土日祝を除く

## “ 日税経営情報センターに ぜひ、ご相談ください！ ”

スキームの提案から実行まで幅広くご支援

「日税事業承継支援サービス」

最終契約まで一貫してサポートいたします

「日税M&A総合支援サービス」

非上場株式の株価算定はおまかせください

「日税株価算定支援サービス」

資産承継における民事信託活用のお手伝い

「日税民事信託コンサルティングサービス」

「認定経営革新等支援機関」に認定  
「M&A支援機関登録制度」に登録

安心してご相談ください！ ”

コンサルティング支援サービスの詳細につきましては(株)日税経営情報センターのホームページをご覧ください！

<https://nbs-nk.com/>





# 豪雨による河川氾濫、巨大地震etc 自然災害の頻発で高まる防災意識

近年、日本各地で豪雨災害が発生し、甚大な被害が発生している。また、大規模地震の発生確率も高まっており、10月7日には東京都や埼玉県などで、東日本大震災以来の震度5強の揺れを観測した。このように自然災害が激甚化・頻発化するなか、国民の災害に対する警戒感や防災に対する意識も高まりつつある。

## 地球温暖化の進行止まらず 豪雨・土砂災害が増加傾向

全国各地で水災害が多発しており、氾濫危険水位を超過した河川数は増加傾向にある。それにとともに土砂災害も各地で発生しており、国土交通省の「令和3年版国土交通白書」によると、2018年には過去最多の3459件を記録。2019年は令和元年東日本台風による災害を含む1996件。2020年は1319件だが、この年は令和2年7月豪雨が発生し、37府県において961件の土砂災害が発生。これは過去最大クラスの広域災害だ。

水災害が激甚化している背景には、地球温暖化の進行が考えられている。気象庁は、平成30年7月豪雨の背景要因について、「地球温暖化による気温の長期的な上昇傾向とともに、大気中の水蒸気量も長期的に増加傾向であることが寄与したと考えられている」としている。

## 首都直下地震はどこで発生するか分からない

日本列島には多くの活断層やプ

レート境界が分布しており、大規模地震の発生が懸念されている。南海トラフ地震では、マグニチュード8~9クラスの地震の30年以内の発生確率が70~80%と予測されている(2021年1月13日時点)。

2012年度に公表された南海トラフ巨大地震の被害想定によると、静岡県から宮崎県にかけての一部では震度7となる可能性があるほか、それに隣接する周辺の広い地域では震度6強から6弱の強い揺れになると想定されている。

さらに、関東地方から九州地方までの太平洋沿岸の広い地域に10メートルを超える大津波が襲来する可能性があり、最大で死者約32.3万人、被災地の経済被害は最大で169.5兆円と試算されている。これは東日本大震災(16.9兆円)をはるかに超える数字だ。

また、マグニチュード7程度の首都直下地震の30年以内の発生確率は70%程度と予測されている(2021年1月13日時点)。ただ、発生場所の特定は困難で、どこで発生するか分からないため、想定されるすべての場所において最大の地震動に備えることが必要といえる。

## 防災・減災に重要な対策 1位はハザードマップ確認

国土交通省が2021年1~2月に全国18歳以上の個人1万人を対象に実施した「国民意識調査」によると、自然災害への対策として10年前(東日本大震災前)は「何もしていない」人が52.0%と半数以上を占めたが、最近2~3年において「何もしていない」人は39.5%と12.5ポイント減少している。

防災・減災の実現に重要と考えられている対策(複数回答)としては「ハザードマップや避難場所・経路の確認」が54.9%と最も多く、「食料・水等の備蓄や非常持ち出しバッグ等の準備」(52.5%)を上回った。ハザードマップとは、地震や津波、土砂、浸水などの自然災害が発生した際、予測される被害の大きさや範囲を地図化したものだ。

「令和3年版国土交通白書」によると、地震や洪水などの災害リスクがあるエリアの面積は国土全体の21.5%。一方、災害リスクのある地域に居住する人は8603万人(2015年現在)で、総人口の67.7%を占めている。ハザード

マップは、区市町村などで入手可能だが、自宅や勤務場所がどういった評価になっているか具体的に把握しておくことが肝要だ。個別の住所から検索できるサービスなどもあるので、賢く利用したい。

## 火災保険が2022年中に値上げ 契約期間も短縮で見直し急務

自然災害の激甚化を受けて、個人向け火災保険は2022年中に過去最大の値上げとなる見通しだ。保険会社や建物の構造によっても異なるが、築10年以上の場合だと20%を上回る値上げとなるケースも多くなる模様。しかも、補償範囲の見直しや長期契約の割引縮小等も予定されており、こうした動向も踏まえ、契約満期前での中途更改も含め火災保険の見直しを行っておくことも有効だろう。

また、災害や事故に備えて加入している保険の補償範囲を改めて確認しておくことも欠かせない。自分が望んでいる保障をしっかりとカバーできているのか、商品ごとの約款を確認しておきたい。保険は専門的なことが多いので、身近な保険代理店に相談するのもいいだろう。

## 災害リスクに対する備えは 日税サービスにお任せください!

リスク対策の有効ツールを  
無料でプレゼントします!

日税グループの(株)日税サービスでは、税理士先生やお客様の状況を踏まえて最適なリスク対策をアドバイスしております。また、リスク対策の有効ツールを無料でプレゼントいたします。当社ホームページ(二次元コードから)もしくはお電話でご依頼ください!

### 無料ツール①

#### 「オリジナル ハザードマップ」

日税サービスが提供する「オリジナル ハザードマップ」(損保ジャパン社データ)は、参照したい住所の状況をピンポイントで表示するとともに、保険会社が保有するその地域の保険金支払実績から危険度をビジュアルに示します。災害対策の一助としてご利用ください。



### 無料ツール②

#### 「パソコン無料セキュリティ診断」

日税サービスが提供する「パソコン無料セキュリティ診断」(SOMPOリスクマネジメント(株)の「SOMPO SHERIFF」体験版)は、一般的なウイルス対策ソフトでは検知できない新種のウイルスについても診断を行えます(診断後にセキュリティレポートも無料でご提供します)。税理士事務所や関与先のオフィスでは是非ご利用ください。



### 日税サービスのオーダーメイドセミナー

無料

保険のプロフェッショナルとしての経験をもとに日税サービスのコンサルタント(FP資格者)が税理士事務所や関与先企業などに出張いたしまして賢い保険加入の方法や人生にかかわるお得なマネー情報をお届けします(オンライン対応も可能)。セミナーのプログラムにつきましてはご希望に合わせてオーダーメイドで承ります。お気軽にお問い合わせください!



↑  
ご案内  
動画を  
公開中!

<お問い合わせ>

株式会社 日税サービス ☎0120-31-2112

無料ツールのお申込み・  
お問い合わせはこちら



オーダーメイドセミナーの  
お申込み・お問い合わせはこちら



# 期限切れ不動産税制どうなる!?

## 国交省の改正要望をチェック



### 1. 固定資産税

多くの不動産税制の特例が期限切れを迎える(表参照)。国土交通省は、来年度税制改正に向け要望を出しているが、このうち見逃せないのは、コロナ禍において2021年度の評価替えに伴う負担増を見送った固定資産税・都市計画税の改正の方向だ。

要望では、「社会経済情勢、地価動向等を踏まえ、必要な検討を行い、所要の措置を講じる」としている。もともと固定資産税の土地評価については、評価替えの年の以外の年については「修正基準」が用意され、一定の下落に対しては評価替えの年でも土地評価額を下方修正できる仕組みだ。しかし下方修正とならないエリアなどでは、2021年度に発動された事実上の負担据置措置が継続しなければ、税額が上昇することになる。コロナ禍にあって、こうした負担に対する商業地などの土地保有者からの軽減要望が根強いこと

や、2021年1月の公示地価ならびに先ごろ明らかになった7月の標準地価(県地価調査)では、商業地では下落傾向が強まっている状況から、負担据置等の措置の継続が行われるかどうか、焦点になる。

### 2. 住宅税制の最低床面積

もう一つの注目点は、住宅税制の共同住宅の最低床面積要件の引下げ動向だ。

住宅ローン控除の13年控除や住宅取得等資金の贈与税の特例では、2021年度税制改正で、所得制限付きで最低床面積を50㎡以上から40㎡以上へと引下げた。この方向が、住宅ローン控除・住宅取得等資金の贈与税の特例にとどまらず、住宅の買換え特例等の譲渡所得の特例をはじめ、登録免許税の住宅家屋の軽減税率や、固定資産税の新築住宅家屋の税額軽減、不動産取得税の住宅の課税標準の特例等にある最低床面積の要件の引下げにつながるかどうか、来年度以

後の税制改正を占うポイントになるとみられる。

というのも、不動産業界から最低床面積の引下げの要望が出ているだけではない。国土交通省で興味深い検討が行われているからだ。現に今年5月28日に公布された改正「長期優良住宅普及促進法」では、長期優良住宅認定基準の見直しが国土交通省の検討会で進められ、共同住宅の床面積について、次のような議論が行われている。

- ・現行基準は、2人世帯の誘導居住面積水準(55㎡)をもとに設定しており、所管行政庁が、単身世帯の誘導居住面積水準(40㎡)を下限に基準を定めることができる。

- ・一方、近年、世帯人員の減少が進んでいる(2.8人(1998年)→2.3人(2018年))。特に共同住宅等は、平均世帯人員が1.8人、単身世帯の割合が過半となるなど、実態に即していない。

- ・現行基準で許容する誘導居住面積水準の範囲内で、単身世帯向けの共同住宅等の質の向上に

向け、実態に即した見直しが必要。

こうしたことを受けて、改正案として、「共同住宅等の規模の基準について、単身世帯の都市居住型誘導居住面積水準(40㎡)を標準の基準とし、所管行政庁が、地域の実情に応じて強化可能とする」こととしており、来年度以降の施行を目標としている。

床面積基準は前記の不動産税制の特例においては、いずれも政令に定めがあるものだけに、単身世帯の増加に配慮した税制の再構築が行われるかどうか、今後の論議に注目だ。

### 3. 住宅ローン控除

国の決算の目付け役、会計検査院の平成30年度の決算検査報告「特定検査対象に関する検査状況」で、住宅ローン控除の適用状況について検査が行われたのは記憶に新しい。会計検査院が問題視したのは、①譲渡所得の3000万円控除と住宅ローン控除の併用について「新住居を取得した日以後3年を経過する日の属する年に行った旧住居の譲渡に限って譲渡特例等の適用を受けることができるのは合理的でない」点と、②住宅ローン控除の控除率である1%を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れている者の割合が78.1%となっている」点だ。このうち①についてはすでに税制改正で併用封じが行われている。

次は控除率の番で、来年度税制改正の大きなポイントになっているが、どのように改正するか、その技術的な部分で、これまで通り数値を示して割り切りをするか、弾力的な制度運用が可能な形にするかは難しいところという。いずれにしろ、見逃せない改正項目になりそうだ。

(表)主な不動産関係の特例の適用期限表

国税	税制	適用期限	延長等要望
	居住用財産の買換え特例	2021年12月31日(譲渡)	2年延長
	居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除	同上	2年延長
	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算等の特例	同上	2年延長
	住宅ローン控除(10年控除) (13年控除) ※認定住宅含む (5年控除) ※特定増改築	2021年12月31日(入居) 2021年11月30日(契約) 2021年12月31日(入居)	所要の措置
	住宅・投資型減税	2021年12月31日(入居)	同上
	住宅取得等資金の贈与税の特例 ※認定住宅含む	2021年12月31日(贈与)	同上
	不動産譲渡契約書の印紙税特例	2022年3月31日(作成)	2年延長
	住宅家屋の登録免許税の軽減 ※認定住宅含む	2022年3月31日(取得)	2年延長
地方税	固定資産税の減額 ※新築・認定住宅家屋・リフォーム各種含む	2022年3月31日(取得)	2年延長
	固定資産税・都市計画税(課税標準の据置措置)	2021年度のみ	所要の措置
	不動産取得税1300万円控除(認定優良住宅)	2022年3月31日(取得)	2年延長

「相続税の小規模宅地の評価減の特例」の最新の適用状況(令和元年度)から、貸付事業用宅地等を対象として適用された件数等が前年に比べて減少していることが分かった。

小規模宅地等の評価減の特例とは、被相続人等の商売の敷地(特定事業用宅地等)や自宅の敷地(特定居住用宅地等)、貸家の敷地(貸付事業用宅地等)を親族が相続した場合に、一定要件のもと、その土地の課税価額の一定割合が減額される税制上の特典だ。

## 小規模宅地等の特例 貸付事業用宅地等の適用が減少

「貸付事業用宅地等」として特例の適用がある場合には、課税価格が200㎡までについて50%減額される。情報公開により取得した資料によると、令和元年度の適用件数は、2万6708件(税額が発生したもの及び税額が発生しなかったものを含む)となり前年より約2.4%減少。適用者の相続人の数も4万1461人で前年比約2.5%減少した。減額の金額も約

2612億円で、前年比約2%の減少となっている。

小規模宅地等の特例のうち貸付事業用宅地等に対する適用については、平成30年4月1日以後に取得した貸付事業用宅地で、相続開始前3年以内に貸付事業を開始した宅地である場合、原則として特例の適用対象から外される規制、いわゆる「3年シバリ」が施行されている。

平成30年4月1日から令和3年3月31日までの間に相続等により取得した宅地等のうち、平成30年3月31日までに貸付事業用の用に供された宅地等については経過措置が設けられていたが、言い換えれば、平成30年4月1日以降に貸付けられた宅地等は「3年シバリ」をクリアしないと本特例を適用することができないわけだ。

今回の適用件数の減少は、こうした「3年シバリ」も少なからず影響しているのかもしれない。

# 公的介護保険制度に連動した シンプルでわかりやすい保障

介護状態に合わせて保障する

# NEW

アフラックの  
しっかり頼れる  
介護保険

## ■アフラックのしっかり頼れる介護保険 3つの特長

**特長1** 要介護1以上に認定された場合に一時金をお支払いします。

**特長2** 要介護3以上に認定されている場合に介護年金をお支払いします。

**特長3** 要介護1以上に認定された場合、以後の保険料のお払込みは不要です。

## 人生100年時代、備えておきたい介護リスクへの保障

給付金名	支払限度	被保険者の状態	Aプラン	Bプラン
重度の介護を必要とする状態に備える	1年に1回 通算 10回まで	要介護5	30万円	30万円
		要介護4	25万円	20万円
		要介護3 または アフラック所定の 要介護状態	20万円	10万円
軽度の介護を必要とする状態に備える	要介護2一時金	1回限り	10万円	10万円
	要介護1一時金	1回限り	10万円	10万円

保険期間 終身

免除事由に該当したとき 以後の保険料のお払込みは不要です▶保障は続きます

### 保険料例(団体(集团)取扱・月払)

男性 契約年齢	Aプラン		Bプラン		女性 契約年齢	Aプラン		Bプラン	
	Aプラン	Bプラン	Aプラン	Bプラン		Aプラン	Bプラン	Aプラン	Bプラン
40歳	1,740円	1,530円	2,400円	2,070円	40歳	2,400円	2,070円	2,400円	2,070円
50歳	2,440円	2,110円	3,490円	2,950円	50歳	3,490円	2,950円	3,490円	2,950円
60歳	3,900円	3,300円	5,660円	4,760円	60歳	5,660円	4,760円	5,660円	4,760円
65歳	5,180円	4,340円	7,740円	6,450円	65歳	7,740円	6,450円	7,740円	6,450円
70歳	7,260円	6,000円	11,070円	9,210円	70歳	11,070円	9,210円	11,070円	9,210円

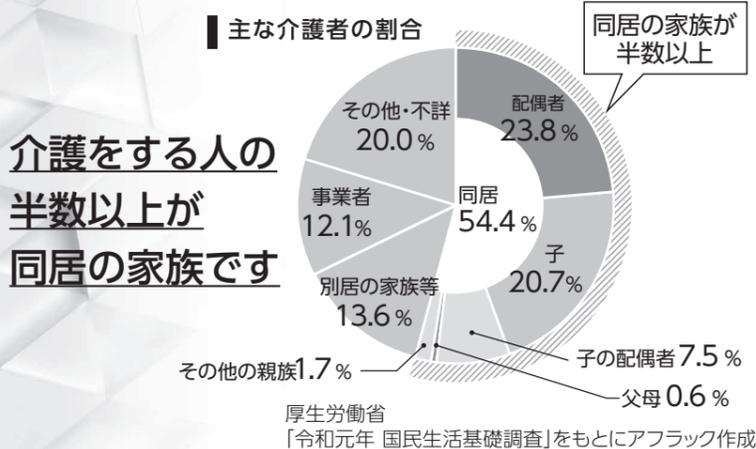
■保険期間:終身 ■保険料払込期間:終身  
■基準介護年金額30万円  
要介護2一時金10万円  
要介護1一時金10万円

※健康状態によっては、記載の保険料と異なる場合があります(保険料が増加となる場合がございます)。お申込み後にアフラックから送付する書面をご確認ください。  
※ご案内の保障内容や保険料などは2021年9月現在のものです。

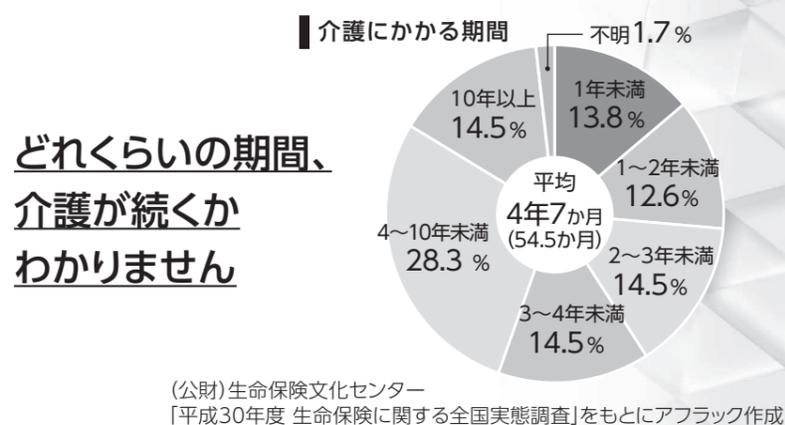
●商品の詳細は「パンフレット」「契約概要」等をご覧ください。

## 自分らしい老後のため、大切な人との老後のために、今から備えることが大切です

介護は家族の問題。「老々介護」など、ご家族に大きな負担をかける可能性があります。



介護の期間は人それぞれ。どれくらいの介護状態で、どれくらいの期間続くのかわかりません。



資料請求

アフラックの  
しっかり頼れる介護保険

日税グループ  
株式会社 共栄会保険代行 TEL 0120-922-752  
bestplan@nichizei.com

携帯電話からも  
資料請求できます▶



皆様の大切な個人情報を引き続き  
厳重にお守り致します。  
株式会社共栄会保険代行  
認定番号:10690015(08)

日税グループ  
株式会社共栄会保険代行 (全国税理士共栄会保険取扱代理店)  
〒163-1529 東京都新宿区西新宿 1-6-1 新宿エルタワー 29階 TEL: 03-3340-5533  
〈引受保険会社〉アフラック 東京総合支社  
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-23-7 新宿ファーストウエストビル 17階 TEL: 03-3344-1580

【個人情報の取扱いについて】●この度ご記入頂きました個人情報につきましては、当社が委託を受けている保険会社の各種商品やサービスのご案内、ご提供以外に使用することはありません。また、サービスに必要な個人情報の全部または一部をご記入いただけない場合は、各種サービス等のご利用をお断りする場合がございます。●お客様の事前の同意なく第三者に提供することはありません。●個人情報に関わるお問合せや訂正につきましては、お手数お掛けいたしますが、下記担当までご連絡ください。●当社の個人情報お取扱いについて: [https://www.nichizei.com/khd/individual\\_info/individual\\_info02.html](https://www.nichizei.com/khd/individual_info/individual_info02.html) 株式会社 共栄会保険代行 業務管理部長 〒163-1529 東京都新宿区西新宿1-6-1 新宿エルタワー29階 TEL: 03-3340-5533 FAX: 03-3340-6498



## 日税グループがお届けする YouTube配信動画をチェック!

山本英生先生がクイズを出題

### 「意外と知らない保険の話」

生命保険の取扱いは知ってそうで意外と知らないことも少なくありません。そこで、生命保険に詳しい山本英生税理士が誤りやすい事例を取り上げてクイズ形式で分かりやすく解説します。この問題、皆さまはわかりますか？



### 社長を悩ませる事業承継問題



本郷尚税理士が5分で解説

### ビルオーナーの様々な悩みを 不動産M&Aで一気に解決!

テナントの撤退や建物の老朽化、株式の分散化など、ビルオーナーの悩みは多岐にわたりますが、これらの問題を一気に解決するのが、ビルを所有している会社ごと売却する「不動産M&A」です。本郷尚税理士がそのスキームを解説します。



日税サービス

### 「オーダーメイドセミナー」のご案内動画

日税サービスのコンサルタント (FP資格者) が、税理士事務所や関与先企業に出張してお得なマネー情報を無料でお届けする「オーダーメイドセミナー」。2人のコンサルタントの掛け合いによるセミナーのご案内動画を是非ご覧ください。



関与先企業様の人材育成を  
ご支援する新しいサービス

## 日税オープンカレッジ

多くの中小企業の経営者が  
人材育成に悩んでいます!

「業務が多忙で研修時間を確保できない」

「外部の研修は高額で予算的に厳しい」

「人材育成の仕組みやノウハウがない」

そのお悩み、すべて解決いたします!

### 日税オープンカレッジの特長

- ① 低コストで大企業並みの研修受講が可能
- ② 「経営分析」や「コミュニケーション」など経営者から新人まで満足できるコンテンツ
- ③ 74タイトル、463動画をいつでも見放題!

税理士先生の  
事務所対象

無料

### お試しキャンペーン

税理士先生の事務所で新しいサービスをご体験いただきたく、「無料お試しキャンペーン」を期間限定でご用意いたしました。

【第4弾】 申込締切:10月26日 利用期間 11月1日~12月31日

【第5弾】 申込締切:11月26日 利用期間 12月1日~2022年1月31日

【第6弾】 申込締切:12月24日 利用期間 2022年1月5日~同年2月28日

詳細はホームページをご覧ください。



無料お試しキャンペーンのお問合せ・申込みはこちら

株式会社 日税ビジネスサービス 事業開発部

TEL : 03-3340-4488 URL <https://nbs-noc.com/campaign/>



日税ジャーナル

2021年・秋号  
(2021年10月15日発行)  
(年4回1月・4月・7月・10月発行)

日税グループのホームページ <https://www.nichizei.com/>

発行: 日税グループ 〒163-1529 東京都新宿区西新宿1-6-1 新宿エルタワー29階  
TEL : 03-3340-6494 FAX : 03-3340-6495

本紙へのご意見・ご要望は、企画広報部へお願いします。 TEL : 03-3340-4488