

マンション節税防止のため相続評価額見直し

昨年、タワーマンションを利用した相続税の税務訴訟の最高裁判決があり、国側が勝訴したことに伴い、国税庁は、マンションの相続税算定ルールを大幅に見直す方針を固めたようです。都市部のタワーマンションなどで広がっていた「マンション節税」や「タワマン節税」と呼ばれる過度な節税策に対応したものです。国税庁は2024年1月1日以降に、新たな相続税の算定ルールの適用を目指しています。

◆ ルール改正の背景

現行の算定ルールは1964年の通達に基づいています。今回の大幅な見直しの背景にあるのが、近年の過度な節税策の横行です。

相続税の一般的な算定に用いる路線価は、公示地価の8割を基準とするため、足元の取引動向を反映しにくく、実勢価格を下回りやすい傾向があります。その乖離を財産評価で使うことで、一部の資産家の中で相続税額を低く抑える手法として利用されていました。

これに対して、最高裁は2022年4月、この手法を用いた相続人に対する国税当局の追徴課税を認めたのです。相続人側は購入額が計13億円超のマンション2棟について、評価額を路線価に基づいて3億3千万円としたが、国税当局は独自に鑑定し、約12億7千万円として課税しました。最高裁は判決で、この節税を「租税負担の公平に反する」と指摘しています。

政府も2023年度の税制改正大綱で、マンションの評価方法について「相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」と記載していました。こうした動きを受け、国税庁は不動産鑑定士や不動産業界らによる有識者会議を1月に立ち上げ、評価方法について議論を始めていました。

◆ 具体的な見直しの内容

マンションの相続税は、資産価値を「時価」に基づいて評価し、金額に応じて10～55%の税率を掛け、税額を申告します。

マンションを最近購入した場合には、購入価格と時価はほぼ同程度となる可能性があります。一方で、取引が最近ではない場合には、実勢価格は分かりづらくなります。マンションの実勢価格は需給に応じて決まり、同じマンションでも物件によって異なることもあり、納税者自身で把握するのは、かなり難しいことにもなります。

そこで、マンションの評価額は、建物は地方自治体が算定する固定資産税評価額、土地は毎年公表される路線価から計算し、それぞれの額を合算することになっているのが現行の算定ルールです。

これに対して、新たに検討されている算定ルールは、実勢価格が分からない場合にも、理論上の「実勢価格」を計算式によって導き出せるようにするのが最大の特徴となっています。国税庁が新たに用意する計算式に、納税者が自らの登記簿で確認できる築年数や階数などを基にして、導かれた値を従来の評価額に掛けて算定するようです。

なお、この新たな評価額は、この理論上の「実勢価格」の6割とするようです。国税庁の調査で、戸建ての評価額が実勢価格の平均6割となっており、マンションと戸建てをそろえる狙いがあります。結果として、現在はマンションで実勢価格の平均4割程度にとどまっている評価額が、6割以上に引き上げられることになりそうです。

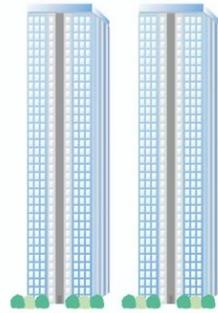
CONTENTS

マンション節税防止のため 相続評価額見直し……………	P.1
インボイス登録、 免税事業者の登録は 全体の1割どまり……………	P.2
国税庁査察で脱税摘発件数が 4年ぶり増加 127億円……………	P.3
2024年4月より変わる 労働条件の明示ルール……………	P.3
2023年度の賃金改定状況……………	P.4
社長の平均年齢は 過去最高を更新 60.4歳……………	P.4
下請法違反の親事業者に 勧告・指導が最多！……………	P.5
7月度の税務スケジュール……………	P.5
今月の名言録……………	P.6
無料相談会実施中……………	P.6

最新情報は
ASAKのTwitter(ツイッター)も
ご利用ください！

随時更新しますので
フォローして下さい！





この見直しがされた場合の影響を、国税庁の有識者会議の資料により確認してみましょう。東京都内にある築9年の43階建て高層マンションの23階にある1戸を子ども1人が相続した場合、マンションの実勢価格は約1億1900万円と評価され、その評価額は従来の3720万円から、約7140万円に引き上げられる計算となり、その相続税額は、約508万円となります。従来は約12万円だったので、500万円近く相続税額が増えることとなります。

このルール見直しの影響は、マンション住民には大きく広がりそうです。国税庁が、全国のマンションについて2018年のデータを抽出調査したところ、調査した範囲の半分以上で評価額が引き上げ対象となっています。

中でも評価額と実勢価格の乖離が大きいタワーマンションの高層階は、より影響が強そうです。国税庁の調査範囲に限れば、20階以上の高層階は大半で税負担が増えるとみられ、その評価額は平均で9割増となる計算です。

最高階が20階以上のタワーマンションは全国に1400棟以上あり、このうち首都圏に半数以上が集中し、都内には全体の3分の1ほどに当たる470棟があります。

高層階の税負担が大幅に増えることで、マンションの販売市場に影響するとの見方もありますが、足元の不動産市場は現在、活況を呈しています。業界関係者の中では、買い控えにつながる恐れがあるとの懸念がある一方、ルールが明確にできたことで、突然、国税庁に課税される不安がある程度払拭されるため、影響は小さいのではないかとの声も出ており、今後の動向が注目されます。

インボイス登録、免税事業者の登録は全体の1割どまり

周知のとおり、インボイス制度が今年の10月1日から導入されます。こうした中で、課税事業者のインボイス登録は8割以上が完了していますが、このインボイス登録により初めて消費税を納めることになる免税事業者の準備が進んでいないようです。

約500万の事業者のうち、インボイスを発行できるよう登録したのは1割にとどまっているのが現状のようです。



インボイスは、納める消費税額の計算上、必要になるものです。2019年10月の消費税率引き上げで、食品などに適用する軽減税率8%と、通常の10%の2つの税率となったため導入が決まったものです。

インボイスでどちらの税率の取引かを明確にすることで、商品やサービスの買い手から受け取った消費税を納める際に、既に仕入れ業者に支払った消費税額を控除したうえで納税することになります。

したがって、取引先がインボイスを発行できないと、納税額が増える可能性があるのです。インボイス発行に必要な登録をしていない個人事業主やフリーランスは取引を避けられる懸念が出ているのも事実です。

一方で、国税庁によると、売上高が1000万円以下のため消費税を納めていない500万ほどの免税事業者のうち、2023年5月末時点でインボイスの発行事業者として登録を済ませているのは、わずか66万のようです。

この登録はあくまで任意です。政府は当初、制度開始に間に合わせるには2023年3月末までに申請する必要があるとしていたのですが、登録の遅れを受けて、その期限を9月末までに延長しています。

また、政府は免税事業者の懸念を受けて、インボイス登録をした場合も、3年間は納税額を売上時に受け取った消費税の2割とする経過措置を設けて、消費税の計算の手間も省けるようにしましたが、その登録は進んでいません。

その要因はいくつか考えられますが、免税事業者の取引相手の6割ほどが一般消費者を対象とする点があります。販売先が個人の場合、消費税を差し引きするケースは少なく、インボイスの発行を求められないからです。

その他には、売上高5000万円以下の簡易課税選択事業者には、インボイスがなくても支払った消費税額を控除できる仕組みが整っているため、取引先からの登録要請が薄れることや、免税事業者である農業者のうち100万ほどの事業者は、条件次第で、インボイスなしでも消費税額の控除ができる制度があることも要因です。

その中でも最大の要因は、取引先の求めに応じて免税事業者がインボイス登録をすると、消費税の納税義務が生じ、その税負担と事務作業の負担が増すことがあります。それまで払っていなかった消費税を払いながらも、利益を維持するには、商品やサービスの価格に消費税分を上乗せする必要がありますが、取引先との関係によっては、価格転嫁できない可能性があるとの懸念もあります。

財務省は、インボイス制度によって160万の免税事業者が、インボイスを発行する「課税事業者」となり、消費税収が年2500億円ほど増えるとの試算をしているようですが、制度の導入により、現在の免税事業者の負担が増え経営が厳しくなったり、事業者間でトラブルが生じたりすることも予想されるため、相談体制の拡充などが求められています。

国税庁査察で脱税摘発件数が4年ぶり増加 127億円



国税庁は、全国の国税局が強制調査(査察)し、2022年度に摘発した脱税は139件で、4年ぶりに増加したと発表しました。総額は約127億円で、そのうち、悪質な脱税者に対して厳正な査察調査を実施し検察庁に告発したのは103件ありました。告発した査察事案に係る脱税総額は、100億円であり、1件当たりの脱税額は、97百万円でした。

新型コロナウイルス感染症の影響を強く受けた2021年度と比較して、告発件数及び脱税総額ともに大幅に増加し、また、告発率は74.1%と2006年度以来の高水準となったようです。国税庁は、新型コロナウイルス感染拡大による行動制限が緩和され、調査件数が増えた影響が大きいと分析しています。

とくに摘発件数の多い消費税事案では、輸出物品販売場を営む法人が国内で仕入れた化粧品を外国人観光客に販売したように装い、架空の課税仕入れ及び架空の輸出免税売上げを計上した事案や、複数の法人がパワーストーンの仕入れがあったように装い、架空の課税仕入れを計上した事案などの不正受還付事案を多数告発しています。

また、ウェブサイト上で競艇の予想情報を販売する個人事業者などの無申告事案や外国法人を利用して不正を行っていた大規模な国際事案を告発しています。

その他、近年、市場規模が拡大しているトレーディングカード販売業者の事案、SNSを利用して多数の給与所得者に所得税の不正還付を指南していた事案や下請業者から受けた資金提供を隠匿して自己の収入としていた元請会社の従業員の事案など、社会的波及効果の高い事案を告発しています。

脱税で不正に得た資金は、現金で保管されることが多く、住宅の床下やかばんの中から数千万円の札束が見つかったほか、数千万円の高級車の購入やギャンブルに使われた例もありました。

なお、2022年度中に一審判決が言い渡された事件は61件で、全てが有罪です。うち実刑判決は3人だったとのこと

2024年4月より変わる労働条件の明示ルール

労働基準法では、労働契約の締結時や更新時に、労働者に対して、賃金、労働時間その他の労働条件を明示しなければならないと規定しています。雇用環境の変化を受け、この労働条件の明示に関するルールが、2024年4月より変更になります。

◆ 就業場所・業務の変更の範囲の明示

労働契約の締結や更新の際には、その従業員に対して賃金、労働時間その他の労働条件を明示することが義務付けられています。今回、これらの明示が必要な労働条件のうち、「就業場所」と「業務」について、その内容の見直しが行われます。従来、「就業場所」と「業務」については、契約直後の内容を明示すれば足りるとされていましたが、「就業場所・業務の変更の範囲」の明示も必要になります。

この変更の範囲については、将来の配置転換などによって変わり得る範囲を明示することが求められます。そのため、労働者に対して将来の転勤の有無やその範囲、また業務についても職種が限定されているか、されていないかなど、将来的にどのような業務に従事する可能性があるのかも含めて、明示することになります。

◆ 更新上限・無期転換申込機会等の明示

有期契約労働者については、契約の更新上限の有無と無期転換の申込機会、そして無期転換後の労働条件の明示も必要になります。

① 契約更新上限の明示

有期労働契約を締結する際に、更新上限として、通算契約期間や更新回数の上限を設けている場合には、上限を設けている旨とその内容を明示することになります。なお、設けていない場合はその旨を明示します。

上限を設けていない場合であって新たに設ける場合や、例えば更新回数の上限を5回としていたものを3回に短縮するような場合には、その理由を労働者にあらかじめ説明することが求められます。

② 無期転換の申込機会等の明示

有期労働契約が反復更新されて通算5年を超えた場合、労働者が会社に申し込むことにより無期労働契約に転換できるルールがあります。この無期転換の申込ができる労働者には、契約更新のタイミングごとにその旨を明示することになります。

さらに、無期転換後に有期労働契約時の労働条件が変わる場合には、その内容についても、契約更新のタイミング

ごとに明示が必要になります。

転職ができない従業員が増加する中、転職などが無い限定正社員制度へのニーズが高まっています。今回の改正はそうした環境変化を受けての内容となっていますが、実務を行う上での詳細については今後、厚生労働省のホームページ等で新たな情報が出てくる予定です。その情報を踏まえて、対応を検討していく必要があります。

2023年度の賃金改定状況

2023年4月に財務省から、2023年度の賃金改定状況に関する調査結果が発表されましたので、下記にまとめています。

◆ 賃上げ企業が増加

この調査結果から、2022年度と2023年度の賃金改定状況をまとめると、下表のとおりです。

全産業では、2023年度に賃金引上げを行わなかった企業は3.4%で、何らかの賃金引上げを行った企業は96.6%に達しています。賃金引上げ状況は、定期昇給を行った企業が81.6%、ベア（ベースアップ）を行った企業が62.1%で50%を超えています。賞与・一時金・手当等の増額を行った企業は、30.5%でした。

前年からの増減では、ベアを行った企業が23.4ポイント増加し、賞与・一時金・手当等の増額は5.6ポイント、一方、賃金引上げを行わなかった企業は4.7ポイント減少しています。

2023年度の業種別では、製造業は定期昇給を行った企業が86.4%、ベアを行った企業も69.8%で、いずれも前年度より増加しています。非製造業は定期昇給を行った企業が77.8%、ベアを行った企業が56.0%で、ベアを行った企業は27.2ポイント増加しています。

◆ 賃上げ率も前年度より高まる

さらに、同調査から賃金引上げ率をみると、ベアを行った企業のベアのための引上げ率が3%以上の企業は37.3%、3%未満が62.7%でした。前年度は3%以上の割合が13.7%だったので、23.6ポイント増加したことになります。

ベアまたは定期昇給を行った企業のベア+定期昇給分の年収ベースの引上げ率は3%以上が51.2%、3%未満が48.8%でした。前年度の3%以上の割合は18.8%であり、32.4ポイント増加しています。

賃金引上げの実施理由では、社員のモチベーション向上、待遇改善、離職防止が最も多く、物価上昇への対応を上回っています。つまり、人材確保等のために賃上げを行う企業が多いようです。

賃金改定状況（複数回答可 %、ポイント）

	全産業			製造業			非製造業		
	2022年度	2023年度	増減	2022年度	2023年度	増減	2022年度	2023年度	増減
ベアを行った	38.7	62.1	23.4	52.0	69.8	17.8	28.8	56.0	27.2
定期昇給を行った	78.7	81.6	2.9	85.2	86.4	1.2	73.7	77.8	4.1
賞与・一時金・手当等増額を行った	36.1	30.5	-5.6	40.1	31.5	-8.6	33.2	29.7	-3.5
その他	5.3	5.3	0.0	5.6	4.3	-1.3	5.0	6.0	1.0
賃金引上げを行わなかった	8.1	3.4	-4.7	2.9	0.9	-2.0	11.9	5.3	-6.6

財務省「地域企業における賃上げ等の動向について（特別調査）」より作成

社長の平均年齢は過去最高を更新 60.4歳

帝国データバンクが発表した「全国社長の年齢分析調査」結果によると、2022年時点の社長の平均年齢は60.4歳となっています。前年を0.1歳上回り、32年連続の上昇となって過去最高を更新しました。また、社長が交代した割合は3.82%で、前年から0.1ポイント低下し、2010年以降は3%台後半で推移しています。

社長が引退する平均年齢は68.8歳と、70歳が目前の段階で交代している結果になっています。

2022年時点における社長の年代別構成比をみると、「50歳以上」が全体の8割（80.2%）を占めています。2017年時点と比較すると、3.0ポイント上昇し、そのうち70代以上は25.2%となり、社長の4人に1人は70歳以上の高齢者で占められていることが分かりました。うち80歳以上は5.0%に及び、2017年から1.2ポイント上昇しています。

他方、40歳未満は3.3%にとどまり、2017年から0.9ポイント減少しています。

業種別では、「不動産」が62.5歳で最も高く、80歳以上の割合は9.5%であり、逆に、「サービス」は58.9歳で最も低くなっています(サービスのうち、「パッケージソフトウェア」では56.1歳となり、全体平均を大きく下回っています)。

社長平均年齢を都道府県別でみると、「秋田県」が62.4歳(2021年比+0.1歳)で最も高く、1990年比では+8.6歳と上昇幅も全国で最も大きくなっています。他方、平均年齢が最も低かったのは「三重県」(59.1歳、同+0.1歳)で、6年連続となっています。「三重県」は、2022年時点の後継者不在率が29.4%と全国で最も低く、唯一の20%台であり、事業承継が進んでいると考えられています。

下請法違反の親事業者に勧告・指導が最多！

公正取引委員会が公表した下請取引の運用状況によると、2022年度は、資本金の額又は出資総額が1000万円超の親事業者7万名及び当該親事業者と取引のある下請事業者30万名を対象に書面調査を実施しました。これらを元に新規に着手した下請法違反被疑事件は8267件ありました。事件の端緒別内訳をみると、公取委が親事業者及び下請事業者を対象に行った書面調査によるものが8188件、下請事業者等からの申告によるものが79件でした。

その中で、下請法違反被疑事件の処理件数は8757件であり、このうち8671件について、違反行為の改善を求める指導(違反のおそれのある行為に対する指導を含む)の措置を講じています。この措置件数は、1956年の下請法施行以降、過去最多だった2020年度の8111件を上回っています。また、より重い勧告件数は6件で、その全てが製造委託等に係るものでした。

指導件数は8665件で、下請法施行以降、最多となっています。指導件数8665件のうち5305件が製造委託等に係るもの、3360件が役務委託等に係るものでした。また、措置件数8671件を業種別にみると、「製造業」(3211件、37.0%)が最も多く、「卸売業、小売業」(1716件、19.8%)、「情報通信業」(1123件、13.0%)、「学術研究、専門・技術サービス業」(811件、9.4%)がこれに続いています。

勧告又は指導を行った件数を下請法違反行為の類型別にみると全体で1万4629件となり、そのうち、親事業者の禁止行為を定めた「実体規定に係る違反」が7098件(構成比48.5%)、発注書面の交付義務等を定めた「手続規定に係る違反」が6697件(同45.8%)。実体規定違反の内訳は、「支払遅延」が4069件(同57.3%)、「減額」が1273件(同17.9%)、「買ったたき」が913件(同12.9%)でした。

なお、2022年度においては、下請事業者が被った不利益について、親事業者180名(2021年度187名)から、下請事業者6294名(同5625名)に対し、下請代金の減額分の返還等、総額11億3465万円(同5億5995万円)相当の原状回復が行われています。

7月度の税務スケジュール

内 容	期 限
6月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付	納 期 限 7月 10日(月)
所得税の予定納税額の減額申請	申 請 期 限 7月 18日(火)
5月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>	申 告 期 限 7月 31日(月)
所得税の予定納税額の納付(第1期分)	納 期 限 7月 31日(月)
2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 7月 31日(月)
法人・個人事業者の1月毎の期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 7月 31日(月)
11月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)	申 告 期 限 7月 31日(月)
消費税の年税額が400万円超の2月・8月・11月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 7月 31日(月)
消費税の年税額が4,800万円超の4月、5月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(3月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>	申 告 期 限 7月 31日(月)
固定資産税(都市計画税)の第2期分の納付	納 期 限 7月中で条例で制定

今月の名言録

本を読むとき、私たちの精神は活発に動き出す。
読書の習慣をつけよう。
孤独で静かな時間を確保して、心の井戸を掘り下げよう。

本を読む行為はとても静的な行為で、本を読むとき、人は立ち止まります。

立ち止まるとき、人間の精神は活発に動き始めるのです。また、本を読むことは「自分のなかに井戸を掘る」行為です。読書によって自分の内面を深く掘り下げることができます。

それでいながら教養や見識を「横に」も広げて、比較する能力も深耕する能力も身につけてくれます。

文庫本なら五百円くらい。こんな安価でこれほど栄養の豊富な心の食べ物はありません。

書物は私たちの内面をうるおす樹液のごときものです。それは個を磨き、精神の骨格をかたちづくってくれます。

社会で日々、実践に忙しい人こそ、無理をしても本を読む時間をつくるべきです。

読書によって自分が経験していないことを吸収し、毎日の実践を通じて経験したことの意味や価値を自分のなかに蓄積していくことができるからです。読書を習慣づけましょう。

たくさん読む必要はかならずしもありませんが、いろんなタイプの本を読む必要があります。

私は習慣として、一回三十分以内の読書をします。それが心の井戸を掘り下げる結果につながっていると感じます。
(「賢い人ほど失敗する」高原慶一郎著 PHP研究所刊)

無料相談会実施中！

現在、皆様のまわりで下記のような事項で何かとお困りの方がおみえでしたら、お気軽にご相談ください。

随時、無料相談会を開催しております。なお、完全予約制となっておりますので、必ずご連絡頂きます様よろしくお願い致します。



- ・新規にご開業される方、された方(開業支援、税務相談、社会保険相談など)
- ・現在の顧問先に不満をお持ちの方(税務相談、経営相談、経営診断、事業計画など)
- ・相続でお困りの方(今後、発生することが予測されるが具体的にどうしたらよいかわからない方など)
- ・不動産の有効活用でお悩みの方 など

何でも気軽にご相談ください！

事務所のご案内

【名古屋オフィス】 〒460-0022

愛知県名古屋市中区金山一丁目4番4号第9タツミビル東棟9階
TEL:052-331-0135・0145 FAX:052-331-0167
<https://asaoka-kaikei.com/>

【四日市オフィス】 〒510-0105

三重県四日市市楠町南川8-1
TEL:059-397-8650 FAX:059-397-8651



本誌の内容に関するご質問やその他ご相談は、下記までお気軽にお問い合わせください。

税理士・行政書士	浅岡 和彦
不動産鑑定士	佐々木 勝己
社会保険労務士	松永 裕美

