

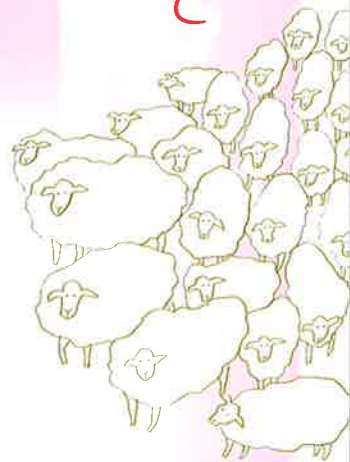
東京シティ税理士事務所ニュース

〒163-0437 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル37階 TEL.03(3344)3301 FAX.03(3344)9053 E-mail:voice@tokyocity.co.jp

# お元気ですが

東京シティ税理士事務所ホームページをご活用ください! <http://www.tokyocity.co.jp>

## 新春のひとこと



「新春で好きな場所」  
新宿パークタワーにある  
インテリアショップ「OZON」  
は時が経つのを忘れず。  
西新宿にお越しの際はぜひ!

「お正月の過ごし方」  
お正月は鹿児島の実家  
でぬくぬくと過ごしたいで  
す。鹿児島、良いところ  
ですよ。

「趣味ワイオリン」  
昨年は、第九の演奏  
会に2度出演できました  
(うち1つは新宿三井ビル  
のイベントです)。楽器を  
通し多くの出会いにも恵  
まれ、感謝の年でした。

「ニューフェイスです」  
はじめまして。新入り  
の八巻です。今食べたいも  
のはおでんです。どうぞよ  
ろしく願っています。

## 法人部

### 「十和田旅行記」

昨年9月初旬に所長の故郷、青森県十和田市へ法人部で旅行に行きました。東京駅から青森市まで9時間の深夜バス



法人部部長 草刈章雄

の旅。私にとって生まれて初めての深夜夜行バスです。朝8時青森到着。早速朝市へ行って海鮮丼で腹ごしらえ。レンタカーで八甲田山を越えて酸ヶ湯温泉、十和田湖、奥入瀬渓流を巡り、最終目的地十和田市街へ。秋祭り見物、B1グランプリで優勝した話題のバラ焼も堪能しました。今年のB1グランプリは十和田市で開催されるそうです。町興しに弾みが付ければ良いと思います。春は、サクラがとても綺麗だそうです。サクラの季節に再度訪れたいものです。



剣持嘉宏です。



山端慶太です。



倉持磨美です。

## 総務部

### 「私の役割」

スマホの多彩な機能を、業務にどう活かすか研究中です。むずかしい。

### 「私の特技」

パブロ・ピカソのフルネームを言えます。「パブロ、ダイエゴ、ホセ、フランシスコ、デ・パウラ、ホアン・ネポムセノ、マリア・デ・ロス・レメディオス、クリスピン、クリスピアーノ、デ・ラ・サンティシマ・トリニダード」講談社ピカソ全集(1981年)



総務部長 松本詞郎



経理課 熊沢淳子です。

## 秘書課

「ニューフェイスです」  
はじめまして。新入り  
の八巻です。今食べたいも  
のはおでんです。どうぞよ  
ろしく願っています。



八巻千裕です。



土橋美実です。



河野友香子です。



秘書 富谷綾

## 2015 NEW BOOKS



### 「アパート・マンション経営がぜんぶわかる本(あざ出版)」をリニューアルしました

新タイトルは、個人事業では始める アパート・マンション経営がぜんぶわかる本、として、現在出版準備中の「アパート・

マンション経営を会社経営でやる本(仮称)」と、個人経営/会社経営と規模による不動産経営の参考書にしたいと思っています。本のサイズも一回り大きく、見やすくなりました。ぜひ読んでください。

## 新春のご挨拶



### 「変わるもの、変わらないもの」

1950年代21世紀に鉄腕アトムがいる未来都市に住むことを夢見ていました。1960年代将来に希望と不安を持ち学生生活を送りました。1970年代税理士の仕事は紙とペンとそろばんの世界でした。1980年代コンピュータが普及しました。1990年代コンピュータがパーソナル化されました。2000年代携帯電話で情報伝達がスピードアップされました。2010年代スマホの普及がはじまりました。そして2015年になりました。まだ鉄腕アトムはませんが、近い将来現れそうな予感がします。

### 「増税元年を乗り切る!!」

いよいよ、今年の1月1日より所得税と相続税の改定が実施されます。この改定により所得税は住民税と合わせると最高税率が55%となります。相続税も基礎控除額の縮小とともに最高税率が55%となります。さらに、消費税の増税も予定されています。増税時代元年が始まったといえるかと思えます。

当事務所では、皆様の資産防衛や経済活動の助けとなるべく様々なサービスを提供しております。「相続税診断と相続対策」、「事業の法人化による節税効果」、「事業再編による事業の効率化」など、この機会に検討してはいかがでしょうか。不動産税務、相続税対策専門の18名の税理士が、皆様のお役に立てるように対応させていただきます。

### 「相続税専門を歩み20年」

いよいよ本年より相続税が増税されます。基礎控除が下がると同時に最高税率も55%と、中間層から相続財産が多い方まで幅広く税負担が増えることとなります。相続税の負担率が4%台(平成23年4・1%)から6%台へ、東京都区内ではその相続税の負担率が14・20%になるという予想もあります。私は専門学校の相続税法講師から相続税専門の道を歩み20年になります。これほど

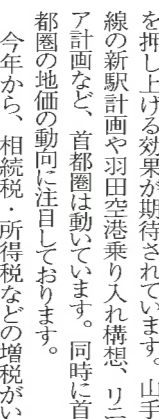


アバン税務相談所 所長 パートナール税理士 菊地則夫

### 「攻めの不動産経営を!!」

2015年は相続税・所得税が増える「大増税時代」幕開けです。高齢化と出生率低下による労働人口の減少は、経済の舵取りを難しくしています。同時に社会保障支出の増加は必然的に税金として我々の負担が増すこととなります。家庭の主婦の就労機会の創出、若者の就業支援、高齢者の雇用延長など、数多くの課題を抱えて日本丸は荒海に船出しました。

このような時代に、待ちの不動産経営は資産を減らすだけになります。税金に攻めの姿勢で向かわなければなりません。税負担の増加を吸収する不動産経営ができてくるか、相続税の対策ができてくるか、遺産分割方針ができてくるかなど、やるべきことを整理すべきでしょう。



相続税診断所 所長 パートナール税理士 村岡清樹



新宿相談所 所長 パートナール税理士 石井力

### 「法人重視の傾向は今後も続く」

3月に宇都宮線・高崎線・常磐線と東海道線が直通運転となる「上野東京ライン」が開業します。新しいルートができることで、人の動きが活発化し、広域にわたって地域の経済を押し上げる効果が期待されています。山手線の新駅計画や羽田空港乗り入れ構想、リニア計画など、首都圏は動いています。同時に首都圏の地価の動向に注目しております。今年から、相続税・所得税などの増税がいよいよ始まります。国外財産調書制度やマイナンバー制度もスタートします。個人の所得・財産は国内外とも透明化されるようになりま



所長 パートナール税理士 山端康幸

2015年が皆様にとって良い一年になりますように心よりお祈り申し上げます。今年もよろしくお願いたします。



副所長 横浜相談所 所長 パートナール税理士 石渡芳徳

私は専門学校の相続税法講師から相続税専門の道を歩み20年になります。これほど



新宿相談所 所長 パートナール税理士 石井力

## 編集後記

「お元気ですが」を6面にして久しいですが、また紙面構成が窮屈になってきました。税理士も18名になりました。職員も含め全員の記事を載せると紙面も満杯です。8面版「お元気ですが」もまもなくのようです。今回も良いものができました。楽しんでお読みください。(編集責任者 山端康幸)

◇東京シティ税理士事務所ニュース◇  
2015年 新春号 <http://www.tokyocity.co.jp>  
〒163-0437 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル37階  
TEL.03(3344)3301 FAX.03(3344)9053  
E-mail: voice@tokyocity.co.jp

# 平成27年 税制改正の方向性

昨年総選挙の影響で平成27年度の税制改正の作業は若干遅れ気味です。しかし平成27年度の税制改正はアベノミクスのさらなる推進のためいくつかの注目すべき事項が予定されています。



- ① 国際競争力強化のため法人税改革が予定されています。法人税実効税率を数年で20%台に引下げを行い、それに伴う財源を確保するために法人税の課税ベースを拡大させようとするものです。具体的には欠損金の繰越控除の控除制限を所得金額の80%から50%への引下げや受取配当金の益金算入額の拡大などが検討されています。
- ② 女性の就労拡大をするため、その弊害となつてきた配偶者控除の廃止・縮小・新控除の導入などいくつかの案が示され、検討が進んでいます。この制度は保育施設の充実など社会インフラの整備と一体で議論されなければなりません。
- ③ 土地住宅優遇税制の延長  
平成26年末(一部平成27年3月末)で期限の到来する優遇税制の延長と拡充が議論されています。
- ④ 消費税率10%への引上げ時期を平成29年4月へ延期することが発表され、食料品など生活必需品の軽減税率を検討する。
- ⑤ すでに法案が可決され、平成27年より実施の増税策  
・相続税の基礎控除の引き下げ  
・相続税の税率の改定  
・贈与税の税率の改定  
・所得税の税率の改定  
・給与所得控除の改定
- ⑥ すでに法案が可決され、平成27年より実施の減税策  
・相続時精算課税制度の贈与者年齢を60歳以上と引き下げ

特定事業用資産の買い換え特例の延長・拡充  
④消費税率10%への引上げ時期を平成29年4月へ延期することが発表され、食料品など生活必需品の軽減税率を検討する。

⑤すでに法案が可決され、平成27年より実施の増税策  
・相続税の基礎控除の引き下げ  
・相続税の税率の改定  
・贈与税の税率の改定  
・所得税の税率の改定  
・給与所得控除の改定

⑥すでに法案が可決され、平成27年より実施の減税策  
・相続時精算課税制度の贈与者年齢を60歳以上と引き下げ

以上が平成26年12月現在の情報です。今後新聞、国税庁、財務省、自民党のホームページなどで確認が必要ですが、新たな情報に注目したいと思えます。



税理士 田中博史

## 税金相談®

横浜相談所 便利



税理士 藤井幹久

### 横浜相談所のお客さまはこんな方が多いです

横浜相談所にご来所いただくお客さまは横浜市内にお住まいの方が大半ですが、鉄道6社が乗り入れる横浜駅に直結しているアクゼラの良さからか、川崎市や湘南地区、都内からも数多くお越しになっております。ときには、横浜駅周辺にお住まいの方が、買い物袋を下げてご来所いただくことも...

ご相談内容としては、不動産の売買や賃貸に関する税金のご相談、相続対策や相続税の申告に関するご相談など多岐にわたっております。なかでも横浜相談所特有の傾向として、不動産税務相談の割合が多いように思われます。お客さまが言われるには、神奈川県で不動産税務に精通した税理士が少ないとのこと、専門性を求めてご来所いただいております。神奈川県は土地の区画も大きく、地価の水準も比較的高いのも特徴です。お客さまが不動産で悩むのになさず。

横浜相談所の位置する横浜スカイビル20階は、天気の良い日には窓から富士山が見える抜群のロケーションです。ぜひ、お気軽にご利用ください。

新宿相談所 便利



税理士 辛島正史

### 新宿相談所のお客さまはこんな方が多いです

新宿相談所は西新宿の新宿三井ビル37階にあり、毎日多くのお客さまがご来所されます。最近のお客さまのご相談で多いのは、相続税とアパート・マンション経営の法人化のご相談です。相続税の相談は、平成27年1月から基礎控除の引き下げなど相続税の課税強化について、ご自身や親御さまの相続時のご相談です。相続税の予測額や相続税対策について説明させていただきます。

もう一つはアパート・マンション経営の法人化の相談です。投資の手段として不動産賃貸を考えると30〜40歳代の方が増えていきます。既存の不動産経営の法人化に限らず、新規の不動産経営の法人化も増えています。平成27年からの所得税の増税が税率の低い法人経営をさらに加速していきつつあります。

ご興味がある方はぜひ新宿相談所へご来所ください。

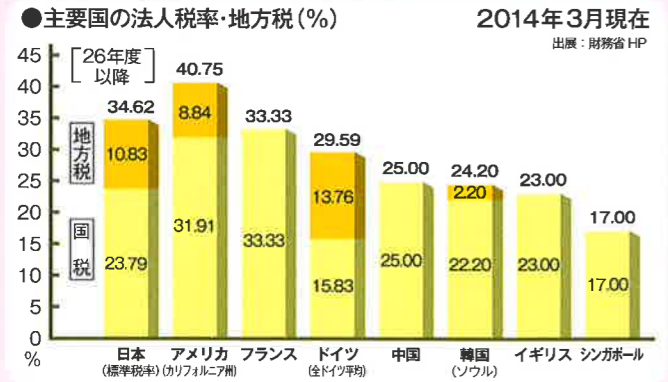
## 2015年の展望

### アパマン 税金相談®

## アパマン経営は個人経営から会社経営へ

### 法人税率は軽減の方向へ

世界的に法人税は値下がり競争が激化しています。現在日本の法人実効税率は34.62%であり、アメリカと並び主要国では高税率の国となっています。このままでは、外国企業が日本にこない、ただでなく、日本企業ですら日本を見捨て、法人税率の低い国に移ってしまいます。政府は、法人税率を下げ主要国並みにしたいところですが、財政の立て直しとのジレンマに陥っています。しかし、国際競争の観点から法人税は下げざるを得なく、その不足財源を消費税に求める財政構造に向かうと予想されます。



税理士 公認会計士 飯野明宏

### コインパーキングの敷地の評価

都心の狭い土地を有効活用するためコインパーキング業者へ土地を貸し付ける場合があります。2、3台のスペースの場合月数万円の賃料ですが、高齢者の方にとっては老人ホームの月額管理費程度にはなりません。

被相続人が生前コインパーキング業者(以下、借主に貸し付けていた土地について、アスファルト舗装路面と精算機などの設置費用全てを借主が負担している場合、小規模宅地等の特例が適用できるか否かが問題となります。



税理士 公認会計士 山田寛英

### 平成21・22年 購入土地の売却は注意!!

平成27年は相続税、所得税の増税で注目されていますが、平成27年スタートの減税の特例があります。

平成21〜22年に取得した土地や借地権などを所有期間が5年を超えてから譲渡した場合、その譲渡所得から

### アパート・マンション経営を会社でやる本(仮称)新春発売

平成27年以降所得税相続税・消費税の増税がスタートします。大増税時代の到来です。しかし、法人の税金に目を向けると、主要国の法人税に比し、日本の法人税の高さが目立ちます。国際競争力の観点から法人税の軽減は避けて通れなくなっています。この流れに乗り、今アパート・マンション経営を法人化するというニーズが高まっています。

この本では、①法人の形態 ②株主構成 ③役員構成など設立時の問題から、法人化後



税理士 岡本勲



税理士 高柳康弘

知得する **節税!!** 住まいと暮らしの税金の節税



**贈与の特例で  
相続財産を減らす**

相続財産を減らすには生前贈与が有効ですが、贈与税は相続税より税負担が重くなっています。しかし、近年贈与税の優遇策が増えていますので上手にこれらの制度を利用することで相続税対策となります。

①基礎控除110万円・1年に110万円以下の贈与には贈与税がかかりません。こまめに毎年贈与することで相続財産が減らせます。

②おしどり贈与(贈与税の配偶者控除の特例)・婚姻期間20年以上の夫婦間で居住用財産又は購入資金2000万円まで贈与を受けても無税

③直系尊属から住宅取得等資金の贈与(・父母祖父母から住宅購入資金をもらった場合無税)

④教育資金贈与(・父母又は祖父母から教育資金をもらった場合無税)

①を除いて、これらの制度は相続開始前3年以内の贈与財産を相続財産に取り込むという相続税法上の制度のため、相続財産を減らす即効性が期待できません。

贈与の手続きと節税がぜんぶわかる本 (あさ出版)



贈与の特例を詳しく知りたいかたは、こちらの本をお勧めします。



税理士 風巻朋子

平成27年1月1日よりよいよ相続税が上がる

**東京シテイの  
相続税診断のご紹介**

平成27年1月1日以降に発生した相続から、相続税が大幅に増税となります。メディアでも取り上げられる機会が多くなってきました。

このサービスを提供して感じることは、現在まで具体的な相続対策に着手している人が少ないということです。相続対策は節税対策だけではありません。遺産争いを防ぐ財産整理や遺言書作成、納税に使う資金計画や物件要件整備など、考えるべきポイントがたくさんあります。

30年以上も相続税を専門としている東京シテイ税理士事務所では、相続が心配なお客様のために、昨年「東京シテイの相続税診断」というサービスを開始致しました。

税理士が簡易な財産評価額や相続税予定額を計算し、具体的な相続対策をコメントするサービスです。すでに70件以上の試算を



すでに70件以上の試算をしました!



税理士 作間祐兵

節税できる遺言の書き方と手続き (あさ出版)



相続税対策に遺言書を活用する場合には、こちらの本をお勧めします。

**アパートを建てると  
固定資産税が下がる**

更地の上にアパートを建てると土地のみでなく建物の分も固定資産税が課税されて、かえって固定資産税は上がるのではと思いがちです。

実は、土地の固定資産税は更地か住宅用地かで大きく変わってきます。固定資産税は固定資産税評価額に1.4%が課される税金ですが、「小規模住宅用地の特例」が適用されると、評価額が6分の1に圧縮されます。最近、話題となっている空き家問題もこうした恩恵があるために取り壊しに踏み切れないとも言われています。

この「小規模住宅用地の特例」、200㎡×住戸数が適用されることとなります。例えば、500㎡の土地の上に自宅を建築した場合、200㎡までが小規模住宅用地として6分の1軽減、残りの300㎡は通常の住宅用地として3分の1軽減となりますが、住戸数4戸のアパートを建築した場合には、800㎡まで本特例の対象となり、500㎡全てが6分の1軽減の対象となります。

固定資産税は保有している限り毎年必ず発生する税金です。アパートなど建物を建築する際に、ぜひ意識してみてくださいと思います。



税理士 分銅雅一

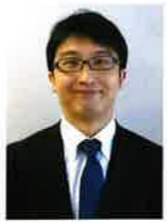
**アパマン経営は5棟10室  
以上で所得税が安くなる**

アパートマンション経営の所得は不動産所得として所得税(住民税)が課税されます。またこの不動産所得は、帳簿の記載等を条件に青色申告という優遇制度を受けることができます。

この青色申告制度は、1室1棟の賃貸でも可能ですがその規模によりさらに優遇制度が拡大します。青色申告の優遇策としては次のようなものがあります。

- ①青色申告控除(不動産所得から10万円控除するという制度)
- ②純損失の繰越控除(損失が生じた場合3年間繰り越せる)
- ③青色専従者に給与を支払えるという制度がとれます。
- ④複式簿記により記帳していること
- ⑤貸借対照表損益計算書を確定申告書に添付
- ⑥独立家屋の貸付5棟以上、貸室10室以上であること(5棟10室基準)

このように、アパートマンション経営は規模により優遇策に差が生じます。



税理士 熊田俊樹

**子供と同居をすれば  
相続税が下がる**

相続税の財産の評価のとき、土地の評価の特例として「小規模宅地等の減額特例」という制度があります。この特例は被相続人が居住用、事業用又は賃貸用に供していた土地で、一定の要件を満たすことにより土地の評価を最大80%減額できるといふものです。

たとえば、居住用の土地は、同居親族が取得して、相続税の申告期限まで所有かつ居住している場合はこれにあたります(330㎡まで)。同居親族には認められない制度のため、同居が必然の要件となります。家の内部で行き来できない完全分離型の二世帯住宅(区分登記する場合を除く)に居住していても同居親族と認められます。

相続税が課税される相続財産は約50%以上が不動産です。特に地価の高い地域ではこの特例を使えるかどうかで相続税に大きな影響があります。二世帯住宅を新築する場合にはこの小規模宅地の制度を意識しなければなりません。構造や所有形態によって評価が異なることとなります。

この制度は詳細な要件が定められていますので、ぜひ東京シテイ税理士事務所との税務相談を活用ください。



税理士 中田陽介

**マイホームのリフォームは  
今がチャンス**

近年マイホームをリフォームすると税金が優遇される制度が数多く整備されています。

まず贈与税の特例です。親や祖父母からの資金援助で一定の要件を満たす住宅のリフォームを行うと500万円までの贈与額が非課税となる制度があります。(省エネ性又は耐震性の住宅は1000万円・相続税精算課税は2500万円)

所得税の特例では、ローンで定の要件を満たすリフォームを行うと年間40万円を限度に10年間総額400万円の税額控除を受けられます。省エネバリアフリー工事では5年間の税額控除が受けられます。

ローンを使わず自己資金でリフォームした場合も、工事費用の額(補助金除く)の10%を税額控除として年間受けられます。(控除限度額・バリアフリー20万円・省エネ25万円・耐震25万円、制度の併用で控除限度額も異なる)

また、工事完了後1年間は固定資産税が一部軽減される制度もあります。リフォームを予定している方は今がチャンスかもしれません。



税理士 公認会計士 田村亮