

パートナーズ 会報誌

vol.
34

2022.8

残暑お見舞い申し上げます

税務コラム

「相続税の申告等についてのご案内」「お尋ね」
なぜ税務署から届く？

2022年度
最高路線価ランキング

税務情報【所得税】

住宅ローン控除の見直し（増税＋減税）

認定住宅の新築等の所得税額の
特別控除の見直し（減税）

NISA制度の見直し

税理士法人パートナーズ

おかげさまで**20**周年



残暑お見舞い申し上げます

立秋が過ぎ暦のうえでは秋となりましたが、依然、暑い日が続く今日この頃、皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。

暑いなかでも、マスクを着ける習慣にも慣れて参りましたが、昨今の日本の気候を考えますと、マスクを着けることが暑く息苦しく感じる時があります。周りの環境によってはマスクを外すなど、個人個人でその場に合ったエチケットを心がけたいものです。また、今年の梅雨は例年よりもとても早く明け、各地で水不足が心配されました。しかし、7月中旬以降は雨の日が多く、激しい雷雨に見舞われた地域も散見されました。梅雨と言いましても、しとしとと降り続く雨は昔のこととなってしまいました。8月になるとより暑さが厳しく熱中症の懸念もあります。極端な天候の日が多くなっており、コロナウイルスと同様に個人個人の対策や判断が求められる時世となってしまいました。こちらにも気を付けていきたいものです。

さて、早いもので2022年も、残すところあと4ヶ月となりました。弊社税理士法人パートナーズは2022年2月に20周年を迎えることができ、より一層の拠点事務所間の連携を図り、お客様へパートナーズ全体としてご支援ができる体制作りを強化しております。「税理士事務所」と言いましても業務内容が多岐に渡ります。事務所単位でご対応を



【パートナーズホームページより】

させて頂くことが難しい場合もございます。しかし、税理士法人パートナーズ全体では、お客様のご相談について全てご対応ができる体制を構築しております。そうしたお客様のご対応につきまして、インターネットを介してのWEB面談に力を入れております。一般的に「Microsoft Teams」「Google meet」「Zoom」が有名ですが、お客様のご要望のツールでも柔軟にご対応をさせて頂いており、今後も強化していきたいと考えております。このWEB面談により、ご相談の対象が中国地方・四国地方にある場合は実際にお会いする前に状況を把握することができるメリットがございます。特に、首都圏や遠方の方で「相談はしたいが移動時間がない」場合にとても良いツールだと思います。さらに、以前のようにメールなどの「文字のみ」でのやり取りではなく、お互いの顔を見ながらお話ができるため、文字以上に言葉と表情でよりお伝えできることが多いこともメリットと言えます。

最後になりますが、いろいろと気になることが多い昨今ですが、皆様におかれましては、平穏な日々を送られますよう、また、お悩みやご相談に、頼りになるパートナーとなれるよう、日々業務に邁進して参りますので、今後とも何卒、宜しくお願い致します。

税理士法人パートナーズ 社員一同

いままでも、これからも、“感謝”を忘れずに。

税理士法人パートナーズは、令和4年2月19日をもちまして20周年を迎えました。

これもひとえに多くの皆様からのご支援を頂いたおかげです。

あらためて厚く御礼申し上げます。

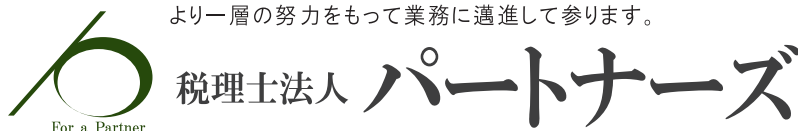
皆様に愛される事務所であり続けるために

一日一日を大切に

いままで支えて頂いた全ての方に感謝の気持ちを忘れずに

皆様の本当の意味での“パートナー”となれるよう

より一層の努力をもって業務に邁進して参ります。



■岡山事務所 ■広島事務所 ■福山事務所 ■山陰事務所 ■高松事務所 ■松山事務所 ■徳島事務所 ■高知事務所
【関連グループ】
社会保険労務士法人パートナーズ 行政書士法人パートナーズ 中谷公認会計士事務所
株式会社ライフパートナーズ 株式会社 TaxBrain



「相続税の申告等についてのご案内」「お尋ね」 なぜ税務署から届く？

故人が逝去されたことや、財産の内容を把握している理由

故人が逝去されて6ヶ月後に、相続人あてに税務署から「相続税の申告等についてのご案内」や「相続税についてのお知らせ」という封書が届くことがあります。この書類は、相続税申告が必要と見込んだ方に送られるものです。なぜ税務署は故人が逝去されたことや、財産の内容を把握できているのでしょうか。

税務署が逝去日などを把握していることには、法的な理由があります。具体的には、相続税法第58条により市区町村が税務署に通知する義務が設けられているのです。

この条文を簡単にまとめます。

市区町村には、死亡届書を受領した場合、受領した月の翌月末日までに税務署へ通知する義務が定められています。

たとえば、市区町村が令和3年5月15日に死亡届書を受領した場合には、令和3年6月30日までに通知することになっています。このときに、各市区町村では、固定資産税の課税および管理を目的として、各住民が所有する土地および建物といった固定資産に関する最新情報が集められています。

相続税法第58条 市町村長等の通知
第五十八条 市町村長その他戸籍に関する事務をつかさどる者は、死亡又は失踪に関する届書を受領したときは、当該届書に記載された事項を、当該届書を受領した日の属する月の翌月末日までにその事務所の所在地の所轄税務署長に通知しなければならない。

2 前項の規定により市町村が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号（法定受託事務）に規定する第一号法定受託事務とする。

したがって、相続の対象となりうる固定資産の内容やそれぞれの固定資産評価額についても、相続税算定時の参考情報として所轄税務署に通知されるのが一般的です。こうした役所間での連携によって税務署が情報を得た結果、「相続税の申告等についてのご案内」といった通知が送られる仕組みになっているわけです。税務署内では、調査によって相続人代表者を特定し、その対象者に対して相続税に関する案内文書や申告書を送付する手続きに入ります。

仮に、自身が相続人代表者であるにもかかわらず、所轄税務署から相続税に関する案内が来ない場合であっても、相続すべき遺産がある場合には相続税の支払い義務が発生します。納付すべき相続税が多額になる可能性に備え、あらかじめ資金繰り等の計画を策定しておくことが大切です。また、税務署内では過去の納税に関するデータ等を基に、相続税が発生する可能性が高い人については、普段から独自に情報管理もおこなっています。例えば、過去に親族等から多額の遺産相続を受けた人や、毎年確定申告が必要な高額所得者については、税務署も相続税が発生する可能性が高い人として認識しています。

相続税の申告期限は、故人が逝去された日から10ヶ月以内が原則となります。6ヶ月後に相続税申告のお尋ねが届いたときには、申告期限まで4ヶ月しか残っていません。万が一、相続税に関する申告をすべき人が手続きを怠り、期限までに相続税を納めていない場合には、ペナルティとして追徴課税が課されるため注意が必要です。

2022年度最高路線価ランキング

令和4(2022)年7月1日(金)11時に国税庁より公表された『財産評価基準書 路線価図・評価倍率表』によると、「相続税路線価」の全国平均は2年ぶりに0.5%上昇となりました。広島が11位に落ち、仙台が10位になったほか、全国主要都市での最高路線価1～10位までの顔ぶれは前年度とほぼ変わらずで、上昇した都市が増えています。

路線価とは、土地に関する税金を計算する際に使用する道路に対して決められた単価のことを指します。路線価には「相続税路線価」と「固定資産税路線価」の2種類あり、相続税路線価は公示地価の80%程度、固定資産税路線価は公示地価の70%程度を目安に財産額が評価されます。

今回公表されたのは、相続税や贈与税を算出する際に使用される「相続税路線価」です。相続税申告の際は、申告する年度の路線価でなく、相続が発生した年の路線価を参考にしますので、注意しましょう。各地域の最高路線価のランキングは以下の通りです。

令和4年分 全国主要都市の最高路線価ランキング				
順位	都市名	最高路線価所在地	路線価 (万円 / 1㎡)	最高路線価の 対前年変動率 (%)
1	東京	中央区銀座5丁目銀座中央通り	4,224	△1.1
2	大阪	北区角田町御堂筋	1,896	△4.0
3	横浜	西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	1,656	3.0
4	名古屋	中村区名駅1丁目名駅通り	1,248	1.3
5	福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	880	0.0
6	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	673	3.1
7	札幌	中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	616	4.8
8	神戸	中央区三宮町1丁目三宮センター街	490	△5.8
9	さいたま	大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	440	3.3
10	仙台	青葉区中央1丁目青葉通り	339	2.7

※国税庁『令和4年分 都道府県庁所在都市の最高路線価』参考

コロナ影響和らぐものの東京で低下？

東京都区部では、横ばいの渋谷駅、上昇の表参道駅を除く、ほとんどの主要駅周辺が下落しています。コロナ禍で飲食店などの休業・閉店、在宅勤務の普及によるオフィス需要の低下がいまだ尾を引いていると見られます。全国平均トップは37年連続して東京都中央区・銀座中央通りとなっており、路線価は1㎡当たり4,224万円。ただし、前年から1.1%のマイナスとなっており、2年連続で下落しています。

令和4年分 東京都区部トップ10の路線価変動					
順位	最寄り駅	地点名	2022年路線価 (万円/1㎡)	2021年路線価 (万円/1㎡)	2022年 対前年変動率(%)
1	銀座駅	銀座4丁目	4,224	4,272	△1.1
2	新宿駅	新宿3丁目	2,952	2,968	△0.5
3	渋谷駅	宇田川町2丁目	2,872	2,872	0.0
4	東京駅	丸の内2丁目	2,518	2,552	△1.3
5	有楽町駅 / 日比谷駅	千代田区有楽町2丁目	2,387	2,418	△1.3
6	大手町駅	大手町1丁目	2,174	2,189	△0.7
7	明治神宮前駅	神宮前5丁目	2,008	2,029	△1.0
8	京橋駅	京橋1丁目	1,800	1,841	△2.2
9	表参道駅	港区北青山3丁目	1,704	1,688	0.9
10	日本橋駅	日本橋1丁目	1,480	1,495	△1.0

※国税庁『令和4年分 財産評価基準』参考

中国5県の路線価は、標準宅地の平均変動率は前年比0.3%の上昇となり、プラスとなるのは2年ぶり。新型コロナウイルス禍の影響が和らぎ、土地取引に動きが出ている一方で、山陰2県は下落が続いており、人口減少による商圏の縮小が響いているようです。四国の路線価は、前年と比較できる約1万1千地点の平均変動率はマイナス0.9%で、30年連続の下落となっています。四国の26税務署の最高路線価のうち、前年から上昇した地点はなく、横ばいが6地点、下落が20地点。四国で最も高かったのは松山市大街道2丁目の大街道商店街で前年と同じ66万円で8年連続の1位となりました。2位は高松市丸亀町の高松丸亀町商店街の35万円（前年比2.8%下落）。

令和4年分 中四国の最高路線価				
県名	都市名	最高路線価所在地	路線価 (万円/1㎡)	最高路線価の 対前年変動率(%)
鳥取	鳥取	栄町若桜街道通り	10	△4.8
島根	松江	朝日町駅通り	14	0.0
岡山	岡山	北区本町市役所筋	150	1.4
広島	広島	中区胡町相生通り	329	3.5
山口	山口	小郡黄金町山口阿知須宇部線通り	14.5	0.0
徳島	徳島	一番町3丁目徳島駅前広場通り	29.5	0.0
香川	高松	丸亀町高松丸亀町商店街	35	△2.8
愛媛	松山	大街道2丁目大街道商店街	66	0.0
高知	高知	帯屋町1丁目帯屋町町店街	21	0.0

※国税庁『令和4年分 都道府県庁所在都市の最高路線価』参考

税務情報【所得税】

住宅ローン控除の見直し（増税＋減税）

ポイント

住宅ローン控除の控除率、控除期間、借入限度額の見直しが行なわれます。
2021年12月31日までの適用期限が、2025年12月31日までに延長されます。

住宅ローン控除は、住宅の取得による豊かな住生活の実現と個人消費の促進による景気の後押しを目的として、住宅ローンの残高等に応じた税額控除を認める制度です。

現在でもその目的に変わりはありませんが、人口減少や少子高齢化などのほか、2050年カーボンニュートラルの実現など社会の変化に伴い、省エネ性能や長期間の利用に耐え得る品質を保持していることなど新たな要請が生まれています。

そこで、このような新たな要請にも応えられるように住宅ローン控除の制度は維持しつつ、内容を見直すことになりました。ローンで住宅を取得した場合、その年の年末のローン残高に1%をかけた金額の税額控除が認められる制度です（図表1）。

図表1 現行の住宅ローン控除の概要

X3年7月に3,050万円の住宅ローンを組んで家を購入した場合

ローン残高	3,050万円	3,000万円	2,900万円	2,800万円	2,700万円	2,600万円	2,500万円	2,400万円	2,300万円	2,200万円
控除率		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
税額控除額		30万円	29万円	28万円	27万円	26万円	25万円	24万円	23万円	22万円



主な要件

- 新築・取得の日から6ヶ月以内に住み始めて、税額控除を受ける年の12月31日まで引き続いて住んでいる
- 住宅の新築・取得を目的として10年以上の分割返済を条件とするローンであること
- 合計所得金額が3,000万円以下
- 新築・取得する住宅の床面積が50㎡以上で、床面積の2分の1以上が居住のために使われていること

税額控除の内容

- 各年末のローン残高に控除率1%をかけた額が税額控除の額
- 控除期間は10年間
- 控除額の上限は40万円

改正内容

制度の枠組みに変更はありませんが、住宅ローン控除率が住宅ローンの利率を上回るケースが生じていることから控除率を引き下げる、2025年カーボンニュートラル実現の観点から、省エネ性能の高い住宅や長期優良住宅について控除額を引き上げるなどの改正が行なわれます（図表2）。

図表2 住宅ローン控除の改正内容

【1】要件の見直し

- ①所得要件の緩和：合計所得金額2,000万円以下に引下げ
- ②床面積要件の下限の緩和：40㎡以上に引下げ

必須条件 ①2023年12月31日依然に建築確認を受けた新築もしくは未使用の家屋の取得
②合計所得が1,000万円以下

【2】控除率の見直し：0.7%に引下げ

【3】借入限度額と控除期間

①認定住宅など

区分	入居した年	借入限度額	控除期間
認定住宅	2022～2023年	5,000万円	13年
	2024～2025年	4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	2022～2023年	4,500万円	
	2024～2025年	3,500万円	
省エネ基準適合住宅	2022～2023年	4,000万円	
	2024～2025年	3,000万円	

②認定住宅等以外

入居した年	借入限度額	控除期間
2022～2023年	3,000万円	13年
2024～2025年	2,000万円	10年

※認定住宅：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」もしくは「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて認定された住宅のこと

※ZEH水準省エネ住宅：住宅の年間エネルギー消費量をおおむねゼロにする住宅のこと

※省エネ基準適合住宅：「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」で定められた要件を満たす住宅のこと

税務情報【所得税】

認定住宅の新築等の所得税額の特別控除の見直し（減税）

ポイント

認定住宅を新築した場合に認められていた所得税額の特別控除の対象、控除限度額が見直されたうえで、適用期限が2023年12月31日まで延長されます。

認定住宅を新築した場合、認定住宅の条件を満たすための構造や設備にかかった費用に対して10%の税額控除が認められています。

税額控除の計算

認定住宅の条件を満たすための構造や設備にかかった費用（最高650万円）×10% = 特別控除限度額

対象	控除対象限度額	控除率
認定住宅、ZEH水準省エネ住宅	650万円	10%

改正内容

現行制度を踏襲しつつ、対象にZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準省エネ住宅が加えられています。

NISA制度の見直し

ポイント

新NISAを利用するための要件になっている積立投資の要件が緩和されます。

NISAは特定の金融商品への投資を非課税で行なえる制度です。

現行のNISAは2024年1月1日から変更が加えられて、一般NISAについては2段階に分かれることになっています（新NISA）。

1段階目が現行の積み立てNISAに相当する積立投資部分で年間20万円が割り当てられています。2段階目が現行の一般NISAに相当する部分で年間102万円が割り当てられますが、2段階目は1段階目の積立投資部分へ投資（1,000円でもOK）しなければ使えないことになっています。つまり、2段階目をいきなり使うことはできず、毎年積立投資（1段階目）の枠に投資しないと2段階目のNISA部分は使えない仕組みになっています（図表3）。

図表3 新NISAの概要

いきなりこちらから始めようとしてもダメ！

第2段階 特定の株式や投資信託などに毎月投資（現行のNISA）

年間102万円

第1段階

特定の株式や投資信託などに毎月投資（現行の積み立てNISA）

年間20万円

2段階目のNISAの枠が使えるようになる

1段階目の積み立てNISAで投資（1,000円でもOK）

第2段階のNISAを使うためには、毎年第1段階の積み立てNISAに投資しなければいけない

改正内容

今回の改正では、2段階目のNISAの枠を使って投資する日の前年かつ6ヶ月以内の日に、1段階目の積立投資を行えば、2段階目のNISAを使う要件を満たすことになりました。

改正前は、2段階目のNISAで投資する要件として毎年1段階目の積立投資を行なうことが求められていましたので、その要件が緩和されることとなります。

相続・贈与関連の税務情報をお送りします

パートナーズ会員

税理士法人パートナーズでは、資産家向けの会員を募っています。ご入会の方へパートナーズから会報誌や税制改正などの情報をご提供。また電話無料相談にも応じます。**年会費・入会費は無料**。普段なかなか聞くことができない税務関連情報はもちろん、知って得する情報をご提供します。



特典①

会報誌の発行

資産家向けの税務情報をお送りします。税理士事務所だからこそ伝えられる情報や意外と知られていない情報を会報誌で年3、4回お送りします。

特典②

無料相談

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、事務改善やコスト削減、売上アップや経営計画書の作成など、幅広くお応えします。

特典③

税制改正・判例事例の提供

たびたび変わる税法を改正のたびにご案内します。また、過去の判例事例など、専門的な情報もお伝えします。

■特典は事前の連絡なく変更することがありますので予めご了承ください■

パートナーズのホームページからもお申込みいただけます

<https://zei-partners.com/member.html>

パートナーズ会員募集

検索

税理士法人パートナーズ

岡山事務所 〒700-0973 岡山県岡山市北区下中野1222-9 TEL 086-246-4446
広島事務所 〒730-8510 広島県広島市中区基町5-44 広島商工会議所ビルディング7F TEL 082-962-8885
福山事務所 〒721-0974 広島県福山市東深津町4-7-15 プラッツ岩原101号 TEL 084-925-6150
山陰事務所 〒683-0001 鳥取県米子市皆生温泉2-7-14 TEL 0859-21-5169
高松事務所 〒760-0007 香川県高松市中央町1-5 MBSビル5F TEL 070-3794-3111
松山事務所 〒790-0915 愛媛県松山市松末1-5-12 松末テナントビル3F TEL 089-948-9441
徳島事務所 〒770-0851 徳島県徳島市徳島町城内6-87 尾野ビル2階 TEL 088-655-6554
高知事務所 〒780-0928 高知県高知市越前町2丁目7番2号フレンズビル4F TEL 088-802-5344