

OWNER'S LIFE

発行: エヌピー通信社 電話:03-6263-2093(代表) 日本新聞協会/日本記者クラブ/国税庁記者クラブ/国会記者会 会員社

オーナーズライフ vol.78 2024 January
新年号

www.owners-life.com



京都市左京区大原は比叡山東麓、高野川沿いに位置するのどかな里。水田、清流、山々など日本の原風景を思わせる風景が広がる。写真は三千院の境内にある往生極楽院。国宝・阿弥陀三尊像が堂内に安置されている。(4面に関連記事)

ガラリと変わる相続対策 「賢い贈与」がカギを握る

贈与を使った相続対策の常識が大きく変わる。最新の税制改正では、これまで相続対策の定番であった年間110万円までの贈与の非課税枠について、持ち戻し期間の延長が盛り込まれた。この見直しによって「暦年課税」方式が使いづらくなる。一方で、「相続時精算課税」方式は大幅な拡充が行われている。ただ、相続時精算課税には独特の「縛り」があり、従来のように暦年課税を使ったほうが得をするケースも存在する。これからの相続対策は2種類の贈与制度を賢く「選択」することが重要となりそうだ——(2面)

contents

- | | | | |
|----|-------------------------|----|-------------------------|
| 03 | 同族会社の公私混同
経費計上の境界線 | 04 | ニッポン再発見の旅
京都・大原(京都府) |
| 05 | 首都圏マンション事情
24年の傾向を探る | 09 | 固定資産で大損!?
全国で“取られすぎ” |
| 10 | 仮想通貨の税金事情
思わぬ重税に注意 | 11 | 先人の名言から学ぶ
経営者の珠玉の言魂 |

本紙定期配送のご案内

『オーナーズライフ』はオーナー経営者の皆様に読者を限定したフリーペーパーです。「上質生活と事業承継」を中心に戦略的即効性が高く、かつ保存性の高いオリジナル情報を網羅しています。お気軽に定期配送(購読料・送料0円)をお申し込み下さい。

www.owners-life.com

エヌピー通信社のホームページに有益情報が満載!

SINCE 1948 納税通信 臨時増刊

OWNER'S LIFE 特集1

ガラリと変わる相続対策

賢い贈与選択がカギ!

使いづらくなつた「110万円」枠

2024年から贈与を使った相続対策の常識が大きく変わる。23年度税制改正では、これまで相続対策の定番であった年間110万円までの贈与の非課税枠について、持ち戻し期間の延長が盛り込まれた。この見直しによって「暦年課税」方式が使いつらくなる。一方で、「相続時精算課税」方式は大幅な拡充が行われている。とはいっても、相続時精算課税には独特の「縛り」があり、従来のように暦年課税を使ったほうが得をするケースも存在する。これからの相続対策は、どちらが使いえない2種類の贈与制度を賢く「選択」することが重要となっていきそうだ。

贈与の持ち戻し 7年に大幅延長

2023年3月末に成立した23年度税制改正関連法では、年間110万円までの生前贈与を非課税とする「暦年課税」方式の厳格化が盛り込まれた。同方式では、死期をさとしてからの駆け込み贈与を防ぐため、相続発生までの一定期間内の贈与を相続財産に持ち戻す「持ち戻し」ルールがある。23年度改正では

各国の生前贈与加算の期間

Table with 3 columns: Country, Current Period, New Period. Includes Japan (3 to 7 years), UK (7 years), Germany (10 years), Korea (10 years), France (15 years), USA (Lifetime).

これを3年から7年に延長した。従来の制度に比べれば2倍以上の長さだ。持ち戻しの期間が増加したことで、せっかく贈与した財産の多くを相続財産に持ち戻される可能性もゼロではない。今回の見直しに対応するには、持ち戻しの対象期間を考慮して一層早く生前贈与に手を付けるしかないが、それでも最大で受贈者1人当たり110万円が7年分、

土地を譲ったつもりが 相続時に合算される

トータル770万円の贈与の節税効果が帳消しになりかねない。

さらに110万円の非課税枠を当てにしていない人にも、今回の見直しの影響は及ぶ。土地の評価額を最大8割減らせる「小規模宅地の特例」は相続税対策の定番ともいえる手法だが、同特例の対象には、持ち戻しによって相続財産に繰り入れられた土地は含まれない。つまり相続税対策として土地を生前贈与したにもかかわらず、7年以内に贈与側が亡くなってしまうと、特例が使えないという事態も起こりうるわけだ。相続対策に詳しいある税理士は、「時間をかけた相続対策が無駄に終わるリスクを考えれば、今後は暦年課税を確度の高い資産移転の手法としては組み込めなくなるだろう」



とこぼす。一方で拡充が図られたのが、もう一つの贈与方式である「相続時精算課税」だ。同方式は、生前に贈与した2500万円分までの財産には贈与税がかからないが、相続が発生した時点ですべてを相続財産に持ち戻して相続税が課されるというものだ。これまでは暦年課税とは異なり完全に非課税とはならず、一度選択するとそれ以降は110万円以下の少額贈与についてもすべて申告を求められた。このため使いづらい不人気制度とされ、利用者は暦年課税の10分の1にも満たなかった。

の新たな控除枠が設けられることとなった。ここまでは特例控除枠と「110万円までは申告不要」というラインを合わせたのだが、さらに驚くべきは、この相続時精算課税の110万円の非課税枠については、相続発生時の持ち戻しの対象にならない。つまり暦年課税については相続前7年分を持ち戻す一方で、相続時精算課税は死亡直前のものであっても、より得ということになる。これまでの暦年課税にすらなかった優遇であり、今後は相続時精算課税が生前贈与のスタンダードになるとの声は多い。

「精算課税制度」の 使い勝手に注目

2種類ある贈与税の課税方式のうち、相続時精算課税は相続

が発生した時点ですべてを相続財産に持ち戻し、贈与当時の時価で相続税がかかる仕組みだ。よく言われる「相続時精算課税は2500万円まで非課税」というのは誤りで、将来の相続発生時までの課税を繰り延べられるに過ぎない。それでは、どこに相続時精算課税を利用するメリットがあったかという点、税金の払いを先送りできることに加え、そもそも相続税がかからない人にとっては遺産の前渡しに使えること、賃貸物件を子どもや孫に贈与するとその時点から賃貸収入を移すことができることなどが挙げられる。さらに土地や株式などの価額が低いときに贈与しておき、相続時に価値が上昇していれば大きな節税効果を得られるという点も魅力だった。

*** ** * 24年1月以降のすべての贈与と

下落する可能性もあるため、確実な節税策とは言い難く、また一度でも相続時精算課税制度を利用して贈与すると、暦年課税の110万円枠は使えなくなることから、暦年課税を選択することが圧倒的に多かった。ところが23年度税制改正で、この贈与税の2つの仕組みに、それぞれ大きな見直しが行われた。暦年課税の持ち戻し期間については、現行制度では3年となっていたところを、亡くなった日から7年前までに延長された。負担軽減策として、現行制度から延長した4年分については、総額100万円までを相続財産に加算しない非課税の贈与財産とするルールも設ける。持ち戻し期間の見直しは27年1月から段階的に延長していくとされているが、対象となる贈与は24年1月以降のすべての贈与となるので気を付けたい。

暦年課税と相続時精算課税の違い

Comparison table between Annual Taxation (暦年課税) and Inheritance Settlement Taxation (相続時精算課税) across categories like donor, recipient, non-taxable limit, reporting, and utilization restrictions.

上場会社なら社長のクビが飛ぶ

公私混同 経費計上の境界線とは

世間を騒がす大手企業のスキャンダルの中には社長など経営陣の経費乱用をめぐめるものが多い。23年の夏にもカメフラ用レンズ大手のタムロンで特定の女性に会社の経費を「私的流用」した疑いで社長が辞任する事態が生じた。中小企業では、会社の経費を多かれ少なかれ税務調査で否認されないギリギリの線で計上していることも多い。中小オーナー企業の経費に関する私の線引きについて確認し、堂々と経費計上したい。

「ゴーン事件」の他に
多くの企業で問題化

タムロンの一件では、少なくとも過去5年間、当時の社長が月に複数回にわたり特定の女性が関与する飲食店を利用し、会社の経費を私的流用していた疑いが持たれている。上場企業の経営者による経費の私的流用は、会社の本来のオーナーである株主に対する裏切り行為だ。同社は内部通報を受け、外部専門家

と社外取締役で構成する特別調査委員会を設置し、事実関係の調査や原因究明を行い、結果的に経費を私的流用したとして社長が辞職することになった。私的流用に関しては、日産自動車の前会長のカルロス・ゴーン被告の事件が記憶に新しい。ゴーン被告は株価連動報酬を不当に約1億4000万円多く支給したことに加え、同社のジェット機を私的に利用していたとされている。また22年3月には、テレビ朝日の社長も私的流用が明るみになり、辞任している。オーナーと経営者が同一の中小企業では会社の金と社長の金が混同してしまうケースが少なくないのが現実だ。運転資金を社長のサイフから補うことは日常的にあり、「社長」会社」という中小企業の実態から、経費の面でも社長が使った金がどこ

まで会社のためと言えるのか、その線引きはあまりにない。だが、中小企業経営者の私的流用についても、国税当局が常に目を光らせていることを忘れてはならない。会社の法人税額にもかかわってくるものであり、粗雑に扱えないことは認識しておきたい。

東京・新宿区の税理士は、多少強引であっても1円でも多く経費として計上したいと考えている顧問先に対し、税務署に否認されたときのリスクについてはじっくりと説明しているという。

「どうしても言われたときは、業務に少しでも関係していれば攻めの姿勢で計上することもあります。社長さんに否認リスクは十分に説明します」とし、実際に税務申告書をまとめると税理士の立場から、社用と私用の境目について慎重な姿勢を取らざるを得ないと話す。

役員報酬が絡むと
「定期同額」がカギに

では、私的流用で税務署から目につけられる項目についてみていきたいと思います。

まず挙げられるのが「役員報酬」だ。原則として、役員報酬のうち会社の損金にできるのは毎回の支払い額が変わらない給与に限られ、臨時に支払われるボーナス的な報酬は算入することができない。利益が出た時点で臨時に役員報酬を増額して法人所得を減らすことで、法人税額を圧縮する税逃れを封じるためとされている。ただ、例外として事前に報酬額を決めて税務署に届け出た上で支払う給与や、会社の利益や株価指標を基に機械的に計算して支払う給与は損金になる。

事前に届け出る給与は株主総会から1カ月後もしくは事業年度開始から4カ月後までのいずれか早い日までに税務署に確定した額を届けなければならぬ。これらのルールに則った会計処理をすることが役員報酬を損金にする基本となる。

交際費や福利厚生費など報酬以外の項目で計上していた費用を調査によって報酬と判断されると、個人は給与が支払われたとみなされて所得税を課税される。社員への給与であれば会社は変わらず損金にできるが、役員だと定期同額に支払う給与など一定の条件の報酬以外は損金にできないため、会社は法人税

根拠と資料で
堂々と損金計上

の追徴課税を受けることとなる。「交際費」も税務署に狙われやすい。領収書とともに、同席した取引先の名前を残しておく必要がある。また役員が対価を支払わずに会社の商品を無断で使用すると、その商品の時価相当額が役員報酬となり、会社は損金不算入となる。

「社用車」の使用にも税務署の目は厳しい。会社が業務で使用する自動車の取得費は、一定期間での減価償却が認められている。これについては業務用と分かるトラックや、社名などをボディにペイントしたクルマに限らない。ポルシェなどの高級車であっても実態が業務用であれば償却資産扱いとなる。もちろん、会社が支出する保険代や車検代、ガソリン代、そのほかメンテナンス費用も経費だ。実態として社長のプライベートでも使っていると、その分を損金にできなくなる可能性がある。注意が必要だ。会社が負担した取得費や各種付随費用はすべて社長の給与と見なされ、役員給与として損金不算入扱いとなってしまう。日報などで私の利用実績をきちんと区別しておくことも有効だ。

中小企業経営者の「公私」は、本来税務署に決められることではない。注意点を抑えつつ堂々と経費計上したいところだ。業務に関係ない私的な経費の仮装と判断されれば、損金不算入に加え、仮装隠ぺいによる加重算税の対象になりかねない。ともかくにも当局につけ入る隙を与えないように、経理処理には気を配ってほしい。

ニッポン再発見の旅

京都府 京都・大原



『往生要集』の著者・恵心僧都が建立したと伝わる三千院の往生極楽院。国宝の阿彌陀三尊像が安置されている

「京都市左京区の北東に位置する大原。のどかな田園風景の中に、歴史上重要な役割を果たした数々の名刹が点在し、しば漬けや大原女の里としても知られる」



寂光院の山門に続く石段は新緑と紅葉の美しさでも有名

大原は市の中心部から約15km、比叡山の麓を流れる高野川に沿って南北に広がる静かな田園地帯だ。清らかな川の流れ、四季折々に異なる姿を見せる山々、水田や赤しそ畑など、日本の原風景ともいえる懐かしい光景に出合うことができる。最澄が天台宗を開いた比叡山が近いため延暦寺との関わりも深く、三千院や寂光院など数多くの天台宗の名刹が点在している。大原の地名は最澄の弟子・円仁が835年に開山した大原寺（たいげんじ・勝林院と来迎院の総称）が元になったとも伝わる。平安時代の中頃には都や比叡山からも離れた隠れ里と

して、聖（ひじり）と呼ばれる隠遁僧（いんとんそう）が集まって私的に修行を行う別所となり、やがて俗世を離れたい都の貴人たちが移り住みたいと願う地となっていく。平家物語に登場する建礼門院もそのひとり。平清盛の娘で高倉天皇の中宮となった建礼門院（平徳子）は、壇ノ浦の合戦で我が子・安徳天皇と入水したものの助けられ、命を取り留め



上/三千院の愛らしいわらべ地蔵は石彫刻家の杉村孝氏によるもの
下/大原特産の赤しそとナス、塩のみで漬け込み発酵させた「しば漬け」



後白河法皇が寂光院に建礼門院を訪ねた際、本堂前の池と桜を見て詠んだ和歌にちなみ「汀の池」と呼ばれる

残った徳子は出家して建礼門院となり、平家一門と安徳天皇の菩提を弔いながら終生を寂光院で過ごした。平家物語・灌頂巻の大原御幸では、高倉天皇の父・後白河法皇が寂光院に女院を訪れた際のさまが描かれている。寂光院は推古2（594）年に聖徳太子が父・用明天皇の菩提を弔うために建立されたと伝わる由緒ある寺で、境内には平家物語に登場する汀の池や汀の桜、女院の庵跡や女院が使用したという井戸が残り、往時を偲

てしまう。生き



ぶことができる。寂光院から高野川を挟んだ大原の東側に位置する三千院は、最澄が比叡山の東塔南谷の

800年前から栽培され続けている特産の赤しそを用いた「しば漬け」は、京都を代表する漬物。寂光院の建礼門院にしそを使った漬物を献上したところ、たいそう喜ばれ、あざやかな紫色にちなんで「紫葉漬け（むらさきはづけ）」と名付けられ、それが「しば漬け」の名のもとになったとも伝わる。

ホテルが舞う清流や、四季折々の花々が心を癒してくれる自然豊かな大原の里



毎年春に開催される大原女まつり。紺の着物に赤いタスキは比較的近代のもので、時代ごとに装束も異なる

さて、寒暖差の大きい盆地の大原は、味が濃く香り高い野菜の産地でもある。約

季節を問わず歴史と自然が身近に感じられ、京都の中心部とはまた違った魅力を見せてくれる大原を、ぜひ訪れてみたい。

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.49

2024年も堅調な需要が続く首都圏マンション市場 大規模物件、タワーレジデンスはじめ 多様な都心居住を提案する物件や、環境に配慮した商品企画などが多彩

様々な暮らし方に対応する 多様な物件ラインナップ

今の時代に求められる豊かさを 追求する東京建物のプリリアシリーズ。その中から新春注目の物件を見ていこう。

三越千葉店の跡地に新しく誕生する免震タワーレジデンス「プリリアタワー千葉」。住・商一体の複合開発でJR総武線千葉駅徒歩4分とあって関心を集めている。周辺には大型商業施設や大型公園もそろい、華やかさと安らぎを享受できる。

「プリリア東上野」はJR山手線上野駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線・銀座線上野駅徒歩4分と都心暮らしを満喫できる立地。

「Brillia 東上野」 エントランス完成予想CG (※)

快適で先進的な設備や暮らしの効率を高めるサービスが充実し、全邸角部屋なのもうれしい。川辺や並木の潤いが身近な「プリリア大島グリーンアベニュー」

「Brillia Tower 千葉」 外観完成予想CG (※)



「Brillia 大島 Green Avenue」 外観完成予想CG (※)



「Brillia 月島四丁目」 外観完成予想CG (※)



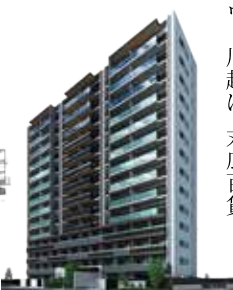
「Brillia 南浦和」 外観完成予想CG (※)



「ザ・ガーデンズ稲毛海岸」 外観完成予想CG (※)



「パークホームズ溝の口 ミッドイースト」 外観完成予想CG (※)



「ブラウド川越」 外観完成予想CG (※)



「ジオ板橋大山」 外観完成予想CG (※)



「グレイシアタワー南千住」 外観完成予想CG (※)



「バウス府中」 外観完成予想CG (※)



「Brillia 新百合ヶ丘」 エントランス完成予想CG (※)



「Brillia 浦和高砂」 エントランス写真 (2023年7月撮影)

東北線南浦和駅徒歩2分と駅近で、利便施設も充実。さらに四万接道なので光と風が享受できるのもメリットだ。

注目の大規模物件や 駅前生活がかなう物件も

多様なライフステージに配慮する三井不動産レジデンシャルの分譲マンションを見てみよう。全299邸の大規模で展開中の「ザ・ガーデンズ稲毛海岸」は、スーパーや学校、最寄り駅周辺の商業施設などの日常の利便と豊かな自然、快適な交通アクセスをそなえており、リラックスできる環境で自分らしく暮らしたいという夢がかなう。

多様な都心居住に配慮、 利便性に恵まれた物件も

住むほどに豊かさの実感が高まることを目指す野村不動産の「ブラウドシリーズ」。「ブラウド五反田」は、山手線利用により品川駅(5分)、渋谷駅(7分)等へのアクセスもよく、セカンドハウスや投資用としての魅力も高い物件。ジムやランドリーの共用部に加えて、プライベート重視の内廊下やエントランスアプローチが採用されている。

駅近やアクセス良好物件、 大規模マンションもそろそろ

23区内や都心好アクセスの物件を中心に販売代理を手がける伊藤忠ハウジング。都営大江戸線練馬春日町駅徒歩6分の第一種低層住居専用地域で展開中の「オーベル練馬春日町ヒルズ」は、南面が開けた丘

上に立ち、開放感に満ちる。全285邸のビッグプロジェクト「ジオ板橋大山」は、池袋駅直通6分の東武東上線大山駅徒歩6分。多彩な共用施設や先進的なサービスが用意され、プランバリエーションも豊富だ。

「グレイシアタワー南千住」は内廊下を抱く1フロア4邸のレイアウトで角住戸率の高い配棟計画を実現。最寄りのJR常磐線南千住駅から快速上野東京ライン利用で東京駅直通15分(日中時17分)とアクセスも良い。

「バウス府中」は歴史と緑に包まれた街、府中市で展開されるプロジェクト。京王線府中駅徒歩3分の立地に加え、全邸南向きで平均専有面積70㎡超、省エネと快適性を備えたZEH基準(※3)を満たすなど、豊かな暮らしが実現できる。

新春から春にかけて、自分たちのライフスタイルに最適な住まいを探してみたいかがだろうか。



「パークホームズ溝の口 ミッドイースト」 エントランス完成予想CG (※)



「ブラウド五反田」 エントランス完成予想CG (※)



「ブラウド水戸桜川」 外観完成予想CG (※)



「オーベル練馬春日町ヒルズ」 外観完成予想CG (※)

(※1)取手市で供給される新築分譲マンションは「ポレスタステーションシティ取手(2013年分譲)以来10年ぶり。(MRC調べ)(※2)総戸数96戸のうち、非分譲住戸37戸。非分譲住戸を除く、販売対象住戸59戸中、ワイドスパン50戸(※3)ZEHとは「ネットゼロ・エネルギー・ハウス」の略(※)掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。なお、外観形状の細部・設備機器などは簡略化または表現しておりません。植栽につきましては特定の季節の状況を表現したのではなく、竣工時には完成予想CG程度には成長していません。なお、敷地周辺の電柱・標識・架線・ガードレールなどは再現していません。また、タイルや各種部材につきましては、実物と質感・色などの見え方が異なる場合があります。眺望は将来にわたって保証されるものではありません。※掲載の分数は、それぞれの物件からの距離で、地図上で測定した距離を基に、徒歩80m/1分、自転車250m/1分で算出しています。(端数切上げ) ※総戸数は物件全体の戸数です。 ※表示の所要時間は朝の通勤時のもので物件によっては日中時を併記しています。また、乗り換え・待ち時間は含んでいません。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2024冬

Vol.49

日経電子版

PRトレンドウオッチ Life & Luxury~暮らしを豊かに楽しむ~
 内の「新築物件セレクション2024冬」でご覧いただけます。
 掲載期間 2023年12月15日~2024年3月14日
https://ps.nikkei.com/map_2024winter/



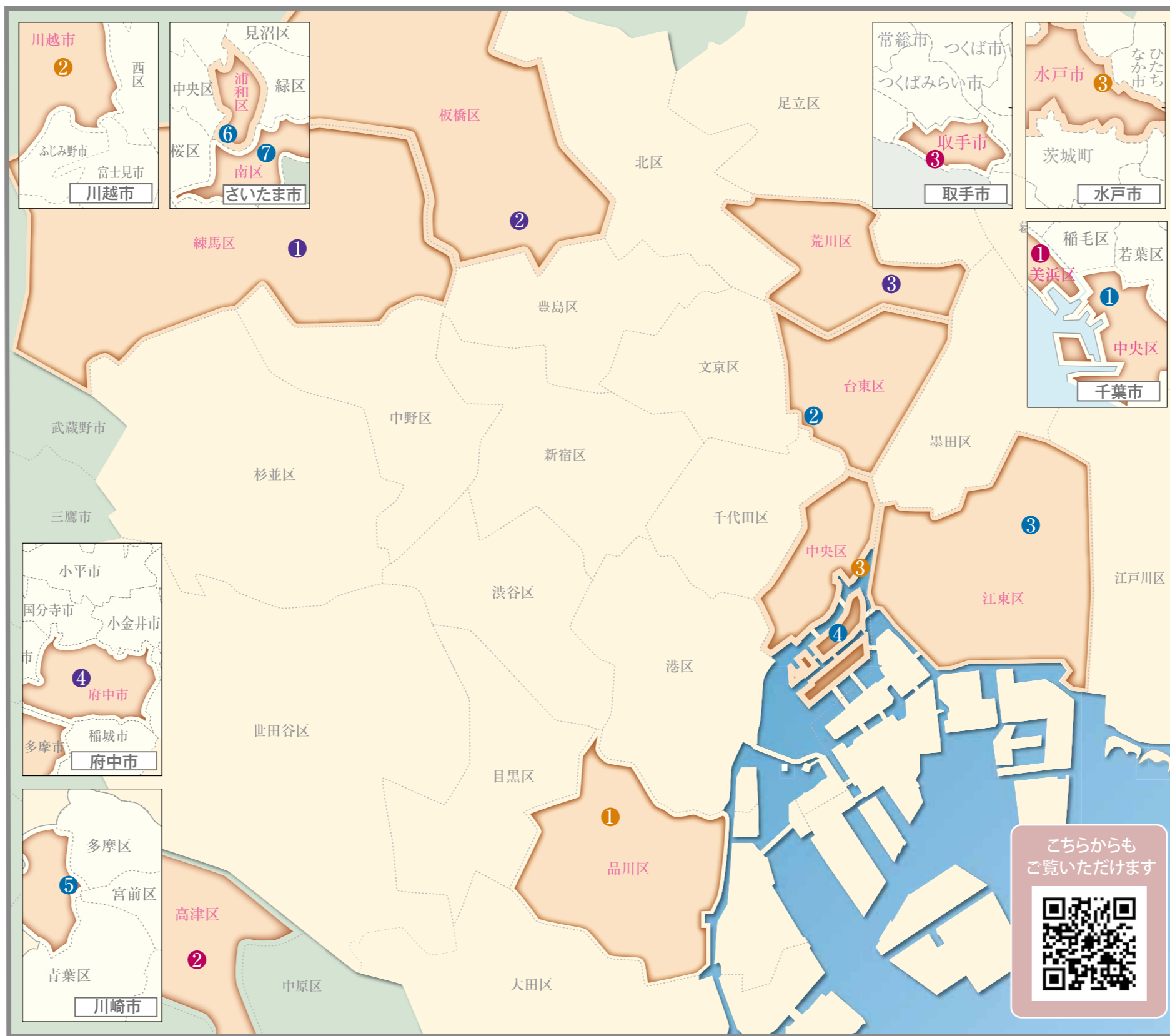
東京建物

- 1** **A** Brillia Tower 千葉 **B** 491戸 (募集対象外10戸含)
C.千葉県千葉市中央区富士見二丁目6番1号(他)(地番)
D.JR総武線快速・総武本線・内房線・外房線・成田線「千葉」駅徒歩4分、京成千葉線「京成千葉」駅徒歩4分、千葉都市モノレール「千葉」駅徒歩4分
E.2024年3月上旬予定
F.ゲストサロン 0120-491-033
G.<https://chiba-tower.brillia.com/>
- 2** **A** Brillia 東上野 **B** 39戸 (地権者住戸7戸含)
C.東京都台東区東上野3丁目35-1,35-22(地番)
D.JR山手線「上野」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線・銀座線「上野」駅徒歩4分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩6分
E.先着順申込受付中 **F.**ゲストサロン 0120-039-070
G.<https://higashi-ueno.brillia.com/>
- 3** **A** Brillia 大島 Green Avenue **B** 64戸 (提携企業優先住戸2戸、地権者住戸1戸含)
C.東京都江東区北砂5丁目1番25他(地番)
D.都営新宿線「大島」駅徒歩9分(A3出入口まで)
E.先着順申込受付中
F.Brillia大島GreenAvenue 0120-110-063
G.<https://boga63.brillia.com/>
- 4** **A** Brillia 月島四丁目 **B** 77戸 (提携企業優先住戸2戸、地権者住戸22戸含)
C.東京都中央区月島四丁目205番・206番(地番)
D.東京メトロ有楽町線・都営大江戸線「月島」駅徒歩3分 ※エントランスよりA10出入口まで
E.先着順申込受付中
F.ゲストサロン 0120-770-650
G.<https://tsukishima4.brillia.com/>
- 5** **A** Brillia 新百合ヶ丘 **B** 79戸 (提携企業優先住戸2戸含)
C.神奈川県川崎市麻生区東百合丘四丁目17番2(地番)
D.小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅徒歩18分、小田急小田原線「百合ヶ丘」駅徒歩18分
E.2024年3月中旬予定
F.販売準備室 0120-779-079
G.<https://shinyuri.brillia.com/>
- 6** **A** Brillia 浦和高砂 **B** 32戸
C.埼玉県さいたま市浦和高砂三丁目55番地3(地番)、埼玉県さいたま市浦和高砂三丁目9番13(住居表示)
D.JR京浜東北線「浦和」駅徒歩8分、JR高崎線「浦和」駅徒歩8分、JR宇都宮線「浦和」駅徒歩8分、JR湘南新宿ライン「浦和」駅徒歩8分
E.2024年1月下旬予定 **F.**ゲストサロン 0120-213-032
G.<https://urawa-takasago.brillia.com/>
- 7** **A** Brillia 南浦和 **B** 70戸 (地権者住戸11戸含)
C.埼玉県さいたま市南区南本町1丁目6番1(地番)
D.JR京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅徒歩2分(西口まで)
E.先着順申込受付中
F.ゲストサロン 0120-373-085
G.<https://minami-urawa.brillia.com/>
- 8** **A** Brillia 四天王寺前夕陽ヶ丘 **B** 40戸 (地権者住戸1戸含)
C.大阪府大阪市天王寺区四天王寺一丁目76番1(地番)
D.Osaka Metro谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅徒歩2分、Osaka Metro谷町線「天王寺」駅徒歩10分、Osaka Metro御堂筋線「天王寺」駅徒歩10分
E.先着順申込受付中 **F.**ゲストサロン 0120-11-4104
G.<https://shitennoji40.brillia.com/>
- 9** **A** Brillia 淀屋橋 **B** 29戸 (地権者住戸3戸含)
C.大阪府大阪市北区西天満二丁目2番1(地番)
D.御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩8分、御堂筋線「梅田」駅徒歩11分、京阪中之島線「大江橋」駅徒歩6分、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩8分、JR東西線「北新地」駅徒歩8分、谷町線「東梅田」駅徒歩9分
E.2024年1月下旬予定 **F.**販売準備室 0120-29-4848
G.<https://yodoyabashi.brillia.com/>
- 10** **A** Brillia 伊丹 **B** 29戸
C.兵庫県伊丹市平松五丁目46番(地番) **D.**阪急伊丹線「新伊丹」駅徒歩1分
E.先着順申込受付中 **F.**ゲストサロン 0120-585-029
G.<https://itami.brillia.com/>

関西事務所 大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号 東京建物本町ビル9階

【見方】 A.物件名 B.総戸数 (物件全体) C.所在地 D.交通 E.販売時期(予定) F.お問合せ G.物件HPアドレス

2023年12月7日現在の情報です。掲載以降内容に変更が生じる場合があることをあらかじめご了承ください。詳しくは各物件ホームページをご覧ください。



野村不動産

- 11** **A** Brillia 夙川高塚町 **B** 94戸
C.兵庫県西宮市高塚町27番107(地番)
D.阪急神戸線「夙川」駅徒歩13分
E.先着順申込受付中(即入居可※諸手続き後) **F.**ゲストサロン 0120-123-673
G.<https://shukugawa94.brillia.com/>
- 12** **A** Brillia 岡山中山下 **B** 194戸 (募集対象外住戸30戸含)
C.岡山県岡山市北区中山下1丁目11番108(地番)
D.山陽本線「岡山」駅徒歩17分(西側エントランスより)、岡山電軌東山線「県庁通り」駅徒歩3分(東側エントランスより)
E.先着順申込受付中
F.マンションギャラリー 0120-194-008
G.<https://okayama.brillia.com/>
- 1** **A** プラウド五反田 **B** 174戸
C.東京都品川区西五反田二丁目31番6(地番) **D.**JR山手線「五反田」駅徒歩6分、都営地下鉄都営浅草線「五反田」駅徒歩5分、東急電鉄東急目黒線「不動前」駅徒歩9分、東急電鉄東急池上線「大崎広小路」駅徒歩6分 **E.**先着順申込受付中
F.プラウドギャラリー五反田 0120-568-174
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/a115620/>
- 2** **A** プラウド川越 **B** 96戸 (非分譲37戸含)
C.埼玉県川越市新富町2丁目19番1(地番) **D.**東武東上線「川越」駅徒歩9分、JR川越線「川越」駅徒歩10分、西武新宿線「本川越」駅徒歩5分
E.2024年3月上旬予定 **F.**プラウド川越 0120-059-557
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/c116820/>

三井不動産レジデンシャル

- 1** **A** ザ・ガーデンズ稲毛海岸 **B** 299戸
C.千葉県千葉市美浜区稲毛海岸2丁目1-722(地番)
D.京葉線「稲毛海岸」駅徒歩13分、総武本線「稲毛」駅徒歩18分、京成電鉄千葉線「京成稲毛」駅徒歩13分
E.先着順申込受付中 **F.**ゲストサロン 0120-085-321
G.<https://www.inagekaigan299.com/>
- 2** **A** パークホームズ溝の口 ミッドイースト **B** 197戸
C.神奈川県川崎市高津区坂戸1丁目232-2(地番)
D.東急田園都市線「溝の口」駅徒歩15分、東急大井町線「溝の口」駅徒歩15分、南武線「武蔵溝ノ口」駅徒歩15分
E.先着順申込受付中 **F.**レジデンシャルサロン 0120-321-973
G.<https://www.31sumai.com/mfr/F2103/>
- 3** **A** パークホームズ取手 **B** 53戸
C.茨城県取手市新町2丁目乙1355-1(地番)、茨城県取手市新町2丁目2番39(住居表示)
D.常磐線「取手」駅徒歩4分、関東鉄道常総線「取手」駅徒歩4分
E.2024年3月中旬予定 **F.**インフォメーションデスク 0120-318-352
G.<https://www.31sumai.com/mfr/X2106/>

伊藤忠ハウジング(販売代理)

- 1** **A** オーベル練馬春日町ヒルズ **B** 31戸
C.東京都練馬区春日町三丁目2016番1
D.都営大江戸線「練馬春日町」駅(A1出口)徒歩6分
E.2024年4月上旬予定 **F.**販売準備室 0120-311-031
G.<https://www.ober.jp/nerima-kasugacho/>
- 2** **A** ジオ板橋大山 **B** 285戸
C.東京都板橋区仲町2-1(地番)
D.東武東上線「大山」駅徒歩6分、都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩14分
E.先着順申込受付中 **F.**マンションギャラリー 0120-84-8984
G.<https://geo.8984.jp/mansion/oyama/>
- 3** **A** グレーシアタワー南千住 **B** 76戸
C.東京都荒川区南千住6丁目223-1番(地番)、東京都荒川区南千住6丁目69-20番(住居表示) **D.**京成本線「千住大橋」駅出口(日光街道方面)まで徒歩6分、JR線「南千住」駅西口まで徒歩9分、東京メトロ日比谷線「南千住」駅北口まで徒歩10分、つくばエクスプレス「南千住」駅西出口まで徒歩10分
E.2024年4月上旬予定 **F.**0120-05-9048
G.<https://www.sotetsufudosan.co.jp/minamisenju/>
- 4** **A** ハウス府中 **B** 78戸
C.府中市宮西町一丁目24番7
D.京王線「府中」駅徒歩3分、JR南武線・武蔵野線「府中本町」駅徒歩8分
E.先着順申込受付中 **F.**マンションギャラリー 0120-450-210
G.<https://www.baus-web.jp/haus/fuchu/>
- 3** **A** プラウド水戸桜川 **B** 125戸 (非分譲住戸3戸含)
C.茨城県水戸市桜川一丁目3番8(地番)
D.JR常磐線「水戸」駅徒歩3分、JR水郡線「水戸」駅徒歩3分、鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「水戸」駅徒歩3分
E.2024年1月中旬予定 **F.**マンションギャラリー 0120-707-310
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/e116590/>
- 4** **A** プラウドシティ金沢 **B** 287戸
C.石川県金沢市北安江三丁目101番(地番)
D.JR北陸新幹線「金沢」駅徒歩6分
E.2024年1月中旬予定 **F.**マンションギャラリー 0120-015-287
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/e115950/>



国土交通大臣(17)第6号(一社)不動産協会会員
 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 〒103-8285 東京都中央区八重洲1-4-16
 東京建物八重洲ビル



あしたを、つなぐ — 野村不動産グループ

国土交通大臣(14)第1370号(一社)不動産協会会員
 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 〒163-0566 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル



国土交通大臣(4)第7259号(一社)不動産協会会員
 (一社)不動産流通経営協会会員
 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号

新築分譲一戸建て セレクション2024冬

日経電子版 PRトレンドウオッチ Life & Luxury ~暮らしを豊かに楽しむ~
内の「新築物件セレクション2024冬」でご覧いただけます。
掲載期間 2023年12月15日~2024年3月14日
https://ps.nikkei.com/map_2024winter/



首都圏一戸建て 供給事情

美しい街並みや外観デザイン、 住み心地や環境にも配慮した 大手不動産ならではの「一戸建て」

三井不動産レジデンシャルの先進の都市型一戸建て住宅「ファインコート」シリーズ。街並みのデザイン、家づくり、立地にこだわった洗練の一戸建てを見ていこう。

再開発で注目の武蔵小金井に誕生する21邸の新街区

全邸に太陽光発電システムを搭載し、ZEH(※1)に対応する「ファインコート武蔵小金井パークアリーナ」。全21邸が4LDK(DEN含む)で収納スペースも豊富、大型ルーフバルコニーやタイル貼りテラスが



「ファインコート武蔵小金井パークアリーナ」
街並み写真(2023年8月撮影)

採用されたプランも用意されている。大きな通りから奥に入った穏やかな住宅街に位置し、3方がオープンと開放感のある立地で、周辺にはスーパーや大型商業施設がそろっている。隣接の公園のほかにも大小の公園が点在する。

最寄りのJR中央線武蔵小杉駅は、再開発によって多彩な商業施設が整う街に変貌。新宿駅へ快速利用で28分(平日日中は22分(※2))と、都心にスピーディに直結している。

陽光あふれるひな壇のゆとりに満ちた4LDK

文教都市・玉川学園の第一種低層住居専用地域に誕生する「ファインコート玉川学園八丁目」は、全11邸が敷地面積125㎡超とゆとりの4LDK(DEN含む)。小田急小田原線玉川学園前駅へ最短で徒歩8分(※3)で、駅前には生活利便施設も充実している。



「ファインコート玉川学園八丁目」
街並み完成予想CG(※)

南ひな壇の三方道路に接したエリアに創造された新街区は、こだわりの外構や植栽計画を導入。明るさや開放感を考え、リビング・ダイニングのコーナー出窓や玄関吹抜のプ

ランも採用された。全邸に家庭菜園が楽しめるファミリアファーム(菜園)が備わり、庭の一部に芝生を敷き詰めるなど、家族で楽しい時間が過ごせる工夫もなされている。

全33邸の大規模な街並み都心へのアクセスも快適

JR武蔵野線新座駅徒歩6分(※4)の「ファインコート新座」は、第一種低層住居専用地域の穏やかな住環境で全33邸の大規模な街並み「ファインコート新座」が展開中。太陽光発電システムを搭載したZEH、Nearby ZEH住宅の要件を満たす高断熱×省エネ×創エネの次世代住宅で、快適な住み心地を実現。全邸が4LDK(※4)で大型デイルームも採用されている。



「ファインコート新座」
街並み完成予想CG(※)

小学校や保育園も近く、慶應義塾志木高等学校(約3.9km)約4.0km)や立教大学新座キャンパス(約2.1km)約2.3km)がある東武東上線志木駅へはバス便の利用も可能だ。最寄りの新座駅からは東武東上線池袋駅へ33分(日中時29分(※5))と都心にも快適なアクセスとなる。

「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」は、お客様の声から生まれた新コンセプトをもとに誕生する全23邸。必要なものだけをそろえ、合理性を大事にしながらか自分らしく暮らしたいという想いに応え、シンプルでスタイリッシュなデザインを追求。個性的なプランニングや先進性・効率性を重視した設備も取り入れた。全邸が芝生の広い庭付き4LDKで、小屋裏収納も確保されている。

お客様の声から生まれた新コンセプトの全23邸

「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」は、お客様の声から生まれた新コンセプトをもとに誕生する全23邸。必要なものだけをそろえ、合理性を大事にしながらか自分らしく暮らしたいという想いに応え、シンプルでスタイリッシュなデザインを追求。個性的なプランニングや先進性・効率性を重視した設備も取り入れた。全邸が芝生の広い庭付き4LDKで、小屋裏収納も確保されている。



「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」
外観完成予想CG(4号棟)(※)

最寄りのJR中央線武蔵小金井駅からは新宿駅や東京駅にダイレクトアクセス可能で、新宿駅まで快速利用で28分(日中は三鷹駅で中央特快に乗り換え22分)。朝・夕の時間帯は始発電車が利用できるのもうれしい。

三井不動産レジデンシャル

A ファインコート武蔵小金井パークアリーナ <戸建> **B** 21戸

- 1** C.東京都小平市御幸町72番1ほか(地番)、東京都小平市御幸町72番地1ほか(住居表示)
D.中央本線「武蔵小金井」駅バス4分、バス停から徒歩3分~4分、現地よりバス停まで徒歩2~4分、駅までバス12分となります。中央本線「武蔵小金井」駅徒歩23分~24分
E.先着順申込受付中 F.レジデンシャルサロン 0120-437-321
G.<https://www.31sumai.com/mfr/B2115/>

A ファインコート玉川学園八丁目 <戸建> **B** 11戸

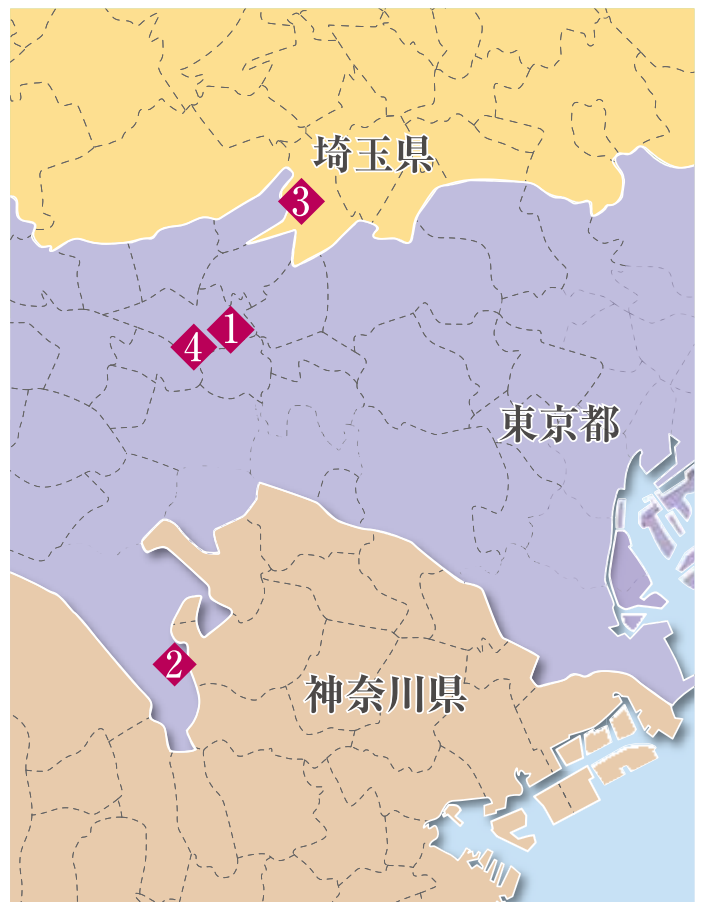
- 2** C.東京都町田市玉川学園8丁目3490番28他(地番)、東京都町田市玉川学園8丁目13番10号11他(住居表示) D.小田急電鉄小田原線「玉川学園前」駅徒歩8分~9分
E.2023年12月中旬予定 F.レジデンシャルサロン 0120-321-676
G.<https://www.31sumai.com/mfr/B2103/>

A ファインコート新座 <戸建> **B** 33戸

- 3** C.埼玉県新座市野火止4丁目829番1(地番) D.武蔵野線「新座」駅徒歩6分~7分(第5期以降の総戸数に対応)、東武鉄道東上線「志木」駅バス15~22分、「野火止小学校」バス停徒歩5分(第5期以降の総戸数に対応)、西武池袋・豊島線「清瀬」駅バス28分、「野火止小学校」バス停徒歩5~6分(第5期以降の総戸数に対応)
E.先着順申込受付中 F.レジデンシャルサロン 0120-321-763
G.<https://www.31sumai.com/mfr/B1926/>

A ファインコート武蔵小金井スタイルズ <戸建> **B** 23戸 (建築確認未取得11戸)

- 4** C.東京都小平市回田町167番他(地番) D.中央本線「武蔵小金井」駅バス10分バス停から徒歩1分~3分、中央本線「国分寺」駅バス14分バス停から徒歩4分~5分、西武鉄道新宿線「花小金井」駅バス13分バス停から徒歩1分~3分、西武鉄道多摩湖線「一橋学園」駅バス6分バス停から徒歩1分~3分
E.2024年3月上旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-321-809
G.<https://www.31sumai.com/mfr/B2116/>



【見方】A.物件名 B.総戸数 C.所在地 D.交通 E.販売時期(予定)
F.お問合せ G.物件HPアドレス

2023年12月7日現在の情報です。掲載以降内容に変更が生じる場合があります。詳しくは各物件ホームページをご覧ください。



国土交通大臣(4)第7259号(一社)不動産協会会員
(一社)不動産流通経営協会会員
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号

(※1)ZEHとは、Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略 No.1~21。(※2)三鷹駅より中央特快に乗り換え。(※3)徒歩8分/No.1~5・11、徒歩9分/No.6~10。(※4)第2期工区・第3期工区全戸に対応。(※5)JR武蔵野線利用、北朝霞で下車、徒歩にて朝霞台駅より東武東上線急行乗換え。(※)掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。なお、外観形状の細部・設備機器などは簡略化または表現していません。植栽につきましては特定の季節の状況を表現したものではありません。竣工時には完成予想CG程度には成長していません。なお、敷地周辺の電柱・標識・架線・ガードレールなどは再現していません。また、タイルや各種部材につきましては、実物と質感・色などの見え方が異なる場合があります。※掲載の分数は、それぞれの物件からの距離で、地図上で測定した距離を基に、徒歩80m/1分で算出しています。(端数切上げ) ※総区画数、総戸数は物件全体の区画数・戸数です。※表示の所要時間は朝の通勤時のもので物件によっては日中時を併記しています。また、乗り換え・待ち時間は含んでいます。

全国でやまぬ過大徴収

その固定資産税 取られ過ぎやまず

固定資産税の過徴収が止まらない。2014年に過徴収によって自宅まで差し押さえられたケースが判明したことから問題となり、総務省が全国の自治体に実態を確認するよう異例の通知を出すに至ったが、それから約10年経った今でも各地で過徴収が発覚している。自治体が一方的に税額を通知してくる固定資産税は土地オーナーとしても誤りを見つけづらく、また過徴収されていた期間が長期にわたると全額返還されずに「泣き寝入り」となってしまう。あなたもまた、知らぬ間に税金を取られ過ぎていく可能性がある。

気付くのが遅いと 還付も期待できず

固定資産税などを約20年間も過大に徴収されたとして、土地オーナーらが納め過ぎた税金約1億円の全額返還を大阪市に求めた裁判で、大阪地裁はさきごろ、原告らの訴えを退ける判決を下した。自治体側に「明確な注意義務違反はなかった」として、地方税法で定める原則の时效である5年分のみの返還を命じた。

大阪市は固定資産税の算定において、1つの土地の中に異なる容積率が混在する場合、土地の評価額を最大で34%減額補正できるとする特例を設けていたという。しかし原告らの土地では少なくとも20年にわたり特例が適用されず、過大に固定資産税や都市計画税を徴収されていた。所有者らが2018年以降に大阪府に申し出たところ、市は地方税法が定める還付の时效に従って5年分を返還したが、土地所有者らが「市が調査を怠っていたことが原因である」として、国家賠償法の时效である20年分の返還を求めた。大阪地裁は判決で、「市の規定は、容積率が混在する土地について価格の差が著しい場合のみ適用されるもので、本件はこの場合に該当することが明らか

かとは言えない」とし、大阪府に明確な注意義務違反がない以上、时效の5年を超えて返還する義務はないと結論付けた。固定資産税の過徴収は決して他人事ではない。総務省が過去に行った調査によれば、2009年～11年の3年間に担当者の計算ミスなどで固定資産税の減額修正を行った自治体は、なんと全体の97.0%に及んだ。年によってバラツキはあるものの、納税者の数でいえば毎年10万～20万人が過徴収の被害者となっている状況だ。

固定資産税の過徴収がにわか注目されたのは、14年に埼玉県新座市で発覚した、夫婦から27年間にわたって本来の2倍超の固定資産税を徴収していた事例だ。夫婦は税金の滞納によって自宅を差し押さえられた。過徴収に気付いた市が条例に基づき10年分を返還したものの夫婦は自宅を取り戻すことができなかったという。その後、同市が調査を進めると、他にも過去20年間で約3千件、計3億2千万円の過徴収を行っていたことが発覚した。

【表】23年上半期に発覚した固定資産税の過大徴収

月	自治体	期間
1月	奥州市(岩手)	18年
3月	川越市(埼玉)	37年
	泉南市(大阪)	2年
	榛東村(群馬)	25年
	笠岡市(岡山)	10年
4月	大牟田市(福岡)	18年
5月	笠間市(茨城)	1年
	北塩原村(福島)	少なくとも10年
	旭市(千葉)	1年

自治体ごとに 返還規定はあるが

「新座事件」は大きな波紋を広げ、この事件をきっかけに全国で長期間にわたる過徴収が発覚すると、事態を重く見た総務省は全国の自治体に注意と再確認を呼び掛ける通知を出すに至る。通知に従い自治体が自発的な確認を行った結果、次から次へと全国で過徴収が判明し、過徴収が決してレアなケースではない状況が浮き彫りとなったわけだ。

23年に入ってから、いまだ多くの過徴収が発覚している(表)。例えば埼玉県川越市では23年3月、37年間にわたり400万円超の過徴収をしていたことが判明した。権利関係変更に伴う評価の見直し作業で初めて判明したという。また福岡県大牟田市では、04年に亡くなった女性の銀行口座から18年にわたって固定資産税を引き落とし続けていたことが発覚している。これらの例からも分かる通り、固定資産税の過徴収が恐ろしいのは誤りが長期間にわたりがちなところだ。先に紹介した新座事件の27年をはじめ、今年判明しただけでも川越市が37年、大牟田市が18年、その他にも群馬県榛東村25年、岩手県奥州市18年など、多くの自治体で10年を超える過徴収が発覚している。本人の気づき知らぬところで、何十年にもわたって税金を多く取られ続けている可能性があるわけだ。

そして過徴収が長期間にわたるといことは、同時に、後からミスが判明して正されたとしても、過徴収された全額を取り戻すのが難しいというのを意味する。

過大に納めた税金の還付に関する时效規定は、地方税法18条の3にあり、原則的に「5年」と定められている。そのため、冒頭に紹介した大阪市の裁判のように、法的には5年分の返還しか自治体側には義務付けられていない。ただし5年の时效はあくまで通常の還付手続きなどを念頭に置いた規定で、自治体側の一方的なミスについては地方税法417条で「重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに(中略) 価格等を修正して、これを固定資産課税台帳に登録しなければならぬ」と特に明記されている。大阪市の裁判では、この要件を満たさないと5年超の賠償が認められなかったとみられる。

取り壊し物件にも 反映もれは生じる

実際には、多くの自治体では「過徴収金返還要綱」と呼ばれるルールを定め、5年を超える過徴収についても返還する方針を採用しているケースがほとんどだ。要綱に規定する时效は自治体にもよるが、7年、10年、20年などまちまちで、近年多発している固定資産税の過徴収事例では、この要綱に従って返還期間を決めるケースが多い。しかしそれでも過徴収が長期間にわたると、全額は返還されないことがほとんどだといえる。

毎年10万件程度の過徴収が発覚していることを思えば、今も気づかずに過大徴収をされている土地オーナーが想像以上に多い。総務省の調査では、特にミスが発生しやすいポイントとして、土地・家屋での「評価額」の算定ミスが最も多く、次いで土地の「減額特例」の適用忘れ、家屋の「取り壊し」の反映忘れが多いことが分かっている。素人がミスを発見するのは難しいため、土地オーナーはなるべく早く税理士や不動産鑑定士などプロのサポートを受けて税額のチェックしておくべきだろう。



仮想通貨のキビシイ税金事情

株と同じと思いつなかれ

換金前でも課税対象に

暗号資産（仮想通貨）を巡って多額の追徴税が課されるケースが目立っている。背景にあるのは、一般的な金融商品とは全く異なる仮想通貨独自の税金事情だ。仮想通貨で多額のカネが動くようになる中で国税当局は年々監視を強めており、専門のプロジェクトチームが調査にあたるようになってきている。また換金による「利益確定」をしなくても課税対象になってしまうパターンが多数存在しているため申告漏れも多い。

取引実態は既に 国税当局が把握

仮想通貨とは、ドルや円などの法定通貨と異なり、国家による価値保証がされていない電子マネー全般を指す。インターネット上の取引所を通じ購入・売却が可能で、一部の店舗やウェブサービスでは支払いに充てられる。代表的な仮想通貨としてはビットコインやイーサリアム、リップルがある。短期間で大きく値動きするため投機筋を中心に人気を集めている。

かつては仮想通貨などの課税ルールは明確に決まっていなかったが、国税庁は2017年に「取引で得た利益は原則として所得税法上の雑所得にあたる」と発表して一定のルール整備を図った。さらに20年には国税通則法の改正により国内の取引所から顧客の氏名や住所、取引情報の照会を可能とした。いまや利用者の取引実態は、取引所を通じて国税当局が掌握しているというわけだ。

そして2022年には、国税当局が初めて仮想通貨の調査実績の詳細を公表した。発表によると直近1年間で444件の調査を実施し、そのうち405件で申告漏れが見つかった。調査対象者の実に9割に対し追徴税を課している状況だ。調査1件当たりの追徴税額を

見てみると、所得税全体だと270万円に過ぎない一方、仮想通貨関連だけに絞ってみると194万円と多額に上っている。仮想通貨の取引参加者は少額運用のビギナーから多額を運用するベテランまでさまざまだが、追徴税額の大きさを踏まえるとビギナーのみならずベテランの投機筋でも申告漏れが相次いでいる実情がうかがえる。

自覚なく脱税状態 ゲームでの儲けも…

申告漏れが相次ぐ背景にあるのは仮想通貨ならではの税制だ。決定的な違いは大きく分けて2つある。

1つ目の違いは税金の発生するタイミングだ。一般的な金融商品であれば、売却・償還時や配当・利息の受け取り時など原則として利益が確定した時点で

税金が発生する。対して仮想通貨では、税金の発生するタイミングが多岐にわたっている（表）。

特徴的なのが「②仮想通貨同士の交換」だ。仮想通貨は現金化しなくても「割高になっていくビットコインを割安なイーサリアムに変更する」といったように他の仮想通貨に乗り換えできる。換金していないため税金は発生しないと思われがちだが、国税当局は「いったん売却して日本円に引き換えた」として「①売却」と同様に税金が発生するとしている。

同様に「③仮想通貨による物品の購入」についても課税対象だ。仮想通貨は一部の店舗やウェブサービスで支払いに充てられるようになっていく。支払いに充てた時点で「いったん売却して日本円に引き換えた」と同様に税金が発生する。

また、他の金融商品にはない仮想通貨ならではの収入である「④マイニング」や「⑤ステーキング」で受け取った金額については時価で課税される。「⑥レンディング」で得た利息や手数料にも納税義務が生じる。いずれも原則として雑所得で申告

仮想通貨に課税される主なタイミング

① 売却	取引所を通じて仮想通貨を売却すること
② 仮想通貨同士の交換	保有している仮想通貨から別の仮想通貨に乗り換えること
③ 仮想通貨による物品の購入	ECサイトや店舗などで仮想通貨による決済をすること
④ マイニング	仮想通貨の取引に必要なコンピューター演算作業に協力した人が報酬として仮想通貨を受け取ること
⑤ ステーキング	特定の仮想通貨を保有した期間や数量に応じて対価を受け取ること
⑥ レンディング	仮想通貨を取引所に預け入れて利息や手数料を受け取ること

確定申告が必要に 最高税率は55%！

2つ目の違いは確定申告だ。一般的な金融資産であれば、金融機関に納税額を源泉徴収してもらうことで申告を不要にできる。一方、仮想通貨では原則としなければならない。

仮想通貨の税務に詳しい国税OB税理士は、「仮想通貨にかかる税金について、株式や投資信託といった一般的な金融商品と同じように考えてしまっている人が多い」と指摘する。

さらに注意を要するのが、仮想通貨の税制は「まだ整備途上にある」という点だ。毎年のように国税当局によるルールの見直しが行われている。

今年1月にも国税当局は、仮想通貨を稼げるスマートフォン向けゲーム「ゲームファイ」上で手に入れた仮想通貨について、

獲得したタイミングで課税対象になると公表した。日本円に替えているかどうかにかかわらず、年末のレポートで計算して確定申告する必要がある。ほかに、▽ゲーム上のキャラクターやアイテムの売買で仮想通貨の利益が発生したら譲渡所得か雑所得▽臨時・偶発的に50万円超に相当するキャラクターを獲得したら一時所得▽サービス上の役務の提供で仮想通貨を得たら事業所得や雑所得——として課税対象になるとした。

ゲームファイは世界的に人気が高まっており、遊び感覚で稼いだ仮想通貨であっても多額の税負担がのしかかってくるリスクがある点には注意が必要だ。その他にも見逃せないのが最大55%に上る高税率だ。一般的な金融所得であれば所得税の税率は本則20%にとどまる上、損失を翌年以後3年間にわたって繰り越せる。対して仮想通貨は雑所得に分類されるため、給与所得や事業所得などと合算して税金を算出しなければならない。合計額が多ければ多いほど税率が引き上げられる累進課税が適用されており、最高税率は収入の過半数を占める55%だ。金融所得のように損失を翌年以降に繰り越すこともできない。

仮想通貨の税務ルールはいまだ整備途上にあるが、ウェブサイトやSNS、書籍といった各種媒体では「仮想通貨同士で交換しても非課税」「仮想通貨の損失は他の所得と損益通算可能」などといった古い情報が出回っている状況だ。予期せぬ税負担で苦しむ事態に陥らないよう課税関係をチェックしておきたい。

先人に学ぶ経営者の心意気

賢者の言魂

古今東西、格言や故事は数々あれど、企業経営に日夜汗を流すオーナー社長にとって、経営の最前線で華々しく活躍した先人の声は、まさに金言と言える輝きを持つ。本紙姉妹紙の月刊『社長のミカタ』で大好評を博しているコーナー「賢者の言魂」から選りすぐりの名言を集めてみた。

世のため人のため、
他人のやれないことをやる。

大原 総一郎 倉敷絹織(現・クラレ)

おおはら・そういちろう
明治42(1909)年生まれ。岡山県倉敷市新川町出身。父親の大原孫三郎は倉敷紡績(クラボウ)などの社長として大原財閥を築き上げた明治の実業家で、総一郎はその長男。旧制第六高等学校から東京帝国大学経済学部経済学科へ進み、昭和7(1932)年に卒業。クラボウにより大正15(1926)年に設立されていた倉敷絹織(現・クラレ)へ入社する。昭和14(1939)年、社長に就任。昭和16(1941)年には引退した父の跡を継いでクラボウの社長にも就任した。父の孫三郎はそのわずか2年後、昭和18(1943)年に62歳の若さで他界。戦後、総一郎は合成繊維の独自開発に取り組み、とくに「ビニロン」の工業化に意欲を燃やす。昭和25(1950)年には国産化に成功するが、大量生産するための工場設備建設には巨額の資金が必要となった。このため当時「法王」と呼ばれるほどの実力者だった金融界の重鎮、一万田尚登日銀総裁に15億円の資金援助を直談判。クラレの当時の資本金は2億5千万円に過ぎなかったが、日本興業銀行など15行による14億1千万円の協調融資が実現した。昭和26(1951)年には大原美術館倉敷市でマチス展、ピカソ展を開催。昭和38(1963)年には日本政府から許可されて中国にビニロンのプラントを輸出した。日中の国交が正常化するのその9年後、昭和47(1972)年のことだが、総一郎はそれを見届けることなく昭和43(1968)年に58歳で死去。訃報に接した松下幸之助は「非常に美しい経済人」と評した。

経営者は足踏みすることを
知らなきやダメだ。

日本化薬 原 安三郎

はら・やすさぶろう
明治17(1884)年生まれ。徳島県徳島市出身。3歳の時に関節炎を発症し、右腕と左脚に障害が残った。徳島中学校(現・徳島県立城南高等学校)を経て早稲田大学の商科へ進み、明治42(1909)年に首席で卒業。大学の商科部長からは日銀か安田銀行への就職を勧められるが商社勤務を希望。早稲田の総長から三井物産常務の山本条太郎を紹介される。入社試験はパスしたものの、三井の人事担当者から「海外勤務なし」の本店勤務に限定した採用であると告げられ、その理由が手足の障害にあることも匂わされたため即座に入社を辞退。山本条太郎が金子直吉(鈴木商店)や茂木惣兵衛(茂木合名)らと設立した日本初の産業用火薬メーカー「日本火薬製造」に入社する。昭和10(1935)年、社長に就任。昭和18(1943)年には帝国染料製造、山川製薬の2社を吸収合併して「火薬・染料・医薬」の3事業の中に「樹脂」も加えた4事業を手掛けるようになり、社名を日本化薬に変更した。日本化薬は戦前・戦中を通じて軍用火薬を製造せず、産業用に徹していた。このため原は戦後の公職追放を免れ、財界の重鎮として多くの会社再建に手腕を発揮するようになり「会社更生の名医」と賞賛された。本業の日本化薬では蛍光塗料、ペニシリン、殺虫剤、抗がん剤などを次々に製造。いずれも高いシェアを誇る製品に成長させた。共和レザール、中外鉱業、東洋火災海上保険(現・セコム損害保険)などの社長・会長を務めたほか、政府税制調査会会長、通商産業調査会会長、経団連税制委員会委員長などの要職も歴任した。昭和57(1982)年、98歳で死去。

男の約束は
法律に優先する。

大塚 正士 大塚製薬

おおつか・まさひこ
大正5(1916)年生まれ。徳島県鳴門市出身。父の大塚武三郎は大塚グループの創業者。昭和9(1934)年に撫養中学校(現・徳島県立鳴門高等学校)を卒業すると父親が個人経営していた大塚製薬工業部(大塚グループの源流企業。現・大塚製薬工場)へ入社。終戦直後の昭和21(1946)年から各種注射液の製造を開始し、翌22(1947)年には社長に就任する。昭和25(1950)年、有機化学部門を分離して大塚化学薬品(現・大塚化学)を設立。昭和39(1964)年には四国商圏以外の販売部門を分社化して大塚製薬を設立する。昭和44(1969)年には、それまで個人商店だった大塚製薬工場を法人化し「工場・化学・製薬」の中核3社からなる「大塚グループ」の基礎を形成した。商品開発でも手腕を発揮し、昭和28(1953)年に発売した「オロナイン軟膏(現・オロナインH軟膏)」や、同40(1965)年に発売した「オロナミンCドリンク」などが大ヒット。昭和38(1963)年、主要な医薬品卸売業者49社と共同出資して大塚薬品工業を設立(2009年に完全子会社化)。昭和45(1970)年にはアース製薬を買収。同社が昭和48(1973)年に発売した害虫駆除用品の名付け親となり、「ごきぶりホイホイ」の商品名でヒットさせた。個人経営でスタートした従業員17人の零細企業を「大塚グループ」に育て上げ、その「総帥」として君臨するが、還暦を迎えた昭和51(1976)年にはグループ各社の社長を退任し会長に就任。早々に経営の第一線から身を引き、昭和62(1987)年には相談役に退いた。平成12(2000)年、83歳で死去。

お客様が所有されているお家をハウズドゥが買取り、
その後お客様は賃貸としてそのまま住み続けられます。
また将来的に再度購入することもできます。

ハウス・リースバック®



ハウズドゥイメージキャラクター
古田 敦也 氏

住みながら 売却できる

事業の資金繰り改善

相続対策として

HOUSEDO

東証プライム上場 株式会社And Doホールディングス
(株式会社ハウズドゥは社名変更いたしました)

無料パンフレットはこちらから!

TEL: **050-1867-6276** **24時間
受付中**

東京本社: 東京都千代田区丸の内1丁目8番1号丸の内トラストタワーN館17F TEL: 03-4540-6254

京都本店: 京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地 宅地建物取引業 国土交通大臣(3)第8077号

※午後5:30~翌9:00はお問い合わせ受付業務のみのご対応となります。

※個人情報の取り扱いについては、当社HPをご確認ください。

※賃料の未払いなど契約に違反した場合、住み続けられない可能性があります。※取り扱いには審査があり、諸条件によりお取り扱いできない場合もあります。ご利用にあたっては所定の事務手数料と別途登記などの費用がかかります。

※再度購入には別途条件があり、各種諸費用が必要となります。※1 ハウズドゥは不動産売買仲介専門フランチャイズで店舗数第1位です。「ビジネスチャンス」(2022年10月24日発行-2022年12月号)より

※2 調査期間: 2022/07/08 ~ 2022/07/11 対象者条件: 全国50歳~89歳「リースバック利用者」n数=359 調査主体: 株式会社And Doホールディングス