

相続・贈与・事業承継が専門です。

# 今月のお知らせ



明けましておめでとうございます。  
本年もどうぞ宜しくお願い致します。

平成29年1月10日

# 資産税NEWS

# 1

No. 130

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

## 今月の Q&A

平成29年度税制改正大綱が発表されましたが、影響の大きい項目はありますか？

住宅ローンの繰上返済をしようと思います。  
住宅ローン控除の適用はどうなりますか？



各位

2017年1月吉日  
京都税理士法人代表社員 江後良平

## 新年例会のご案内

拝啓 秋冷の候、貴社ますますご盛栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のお引き立てをいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、京都税理士法人では、顧客企業の発展及び交流を図ることを目的に、恒例となりました新年例会を下記の通り開催致します。

皆様にとって、有意義なお時間になるものと確信致しております。お忙しいことは存じますが、社員の皆様とともども、是非ご参加賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

敬具

### ■日時

平成29年  
**1月25日(水)**  
16:30~ (受付開始 16:00~)

### ■プログラム

定員200名

第1部 講演会 16:30~18:00

『生き残るのか、生まれ変わるのか、  
中小企業の未来を決める分岐点』

小説家 真山 仁 氏



(C) Bungeishunju Ltd. All Rights Reserved.

今回は、「ハゲタカ」シリーズ著者の、真山 仁氏をお招き致します。2007年にはNHK土曜ドラマにて、「ハゲタカ」が放映され話題になりました。新聞記者、フリーライターとしての経験も持ちの真山氏。中小企業取材の経験をもとに、中小企業活性化の要諦について語っていただきます。ぜひご参加ください。

### ■主催

京都税理士法人  
(江後経営グループ)

### ■会場

リーガロイヤルホテル京都  
2階 朱雀・春秋の間  
京都市下京区東堀川通塩小路下松町1番地  
TEL: 075-341-1121

### ■会費

10,000円/人 (定員200名)

### ■お問合せ先

京都税理士法人(担当:百々、岡本)  
TEL: 075-693-6363 FAX: 075-693-6565  
E-mail: ego-g@ego.co.jp

第2部 懇親会 18:20~20:30

ご参加頂きました異業種の皆様の親睦を図って頂きたく、懇親会時には、参加者の皆様の名簿(会社名、参加者名、事業内容)を配布致します。

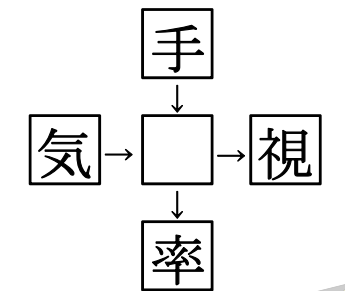
堅苦しい会ではございません。仕事の話はもちろんのこと、趣味などプライベートなお話も交えながら、皆様の交流を深めて頂き、ビジネスにお役立て頂ければ幸いです。

## 今月の クイズ ?

真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を4つ作ってみましょう！  
ただし熟語は矢印の方向に読みます。

- ①手→□
  - ②気→□
  - ③□→率
  - ④□→視
- の4つの二字熟語が出来ます。

※ 正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。



※ 前号 (No.129 平成28年12月号) の解答は【男】でした。



## お問い合わせ

Q

平成29年度税制改正大綱が発表されましたが、影響の大きい項目はありますか。

A

自社株の評価方法等に変更がありました。



平成29年度税制改正大綱から資産税について抜粋します。

①取引相場のない株式（自社株式）の評価の見直し

- ・比準要素の比重を1:1:1に  
→ 国税庁が公表している業種ごとの株価に対して自分の会社の利益、配当、純資産の3要素を3対1対1の割合で反映します。  
会社の利益という要素を重視した評価方法がとられていましたが、1対1対1へ変更されます。税負担が平均10%下がると言われています。
- ・「類似業種の株価」の採り方に「課税時期の属する月以前2年間平均」を追加
- ・類似業種の比準要素に連結決算を反映
- ・「大会社」と「中会社」の範囲を拡大
- ・株式保有特定会社の判定基準の見直し

②面積が広大な宅地の評価の見直し

面積が1,000㎡（三大都市圏では500㎡）以上のいわゆる広大地の評価については、評価方法を面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化されます。

<現行>

広大地の評価 = 路線価 × 面積 × 広大地補正率

<見直し案>

広大地の評価 = 路線価 × 面積 × 補正率 × 規模格差補正率

③相続税又は贈与税の納税義務の見直し

国内に住所を有せず日本国籍を有する相続人等の相続税の納税義務について、国外財産が課税対象外とされる要件「被相続人等及び相続人等が相続開始前5年以内に国内に住所を有したことがないこと」の5年を10年に延長されます。

④居住用高層建築物の固定資産税の見直し

高さ60m超の超高層建築物のうち、複数の階に住戸がある「居住用高層建築物」については、一棟全体の固定資産税額を各区分所有者に按分する際に専有部分の床面積が補正されます。



税理士 江後慎太郎

Q

住宅ローンの繰上返済をしようと思います。住宅ローン控除の適用はどうなりますか？

A

住宅ローン控除の適用要件である返済期間に留意する必要があります。



住宅ローンの年末残高に応じて所得税等の税負担を軽減する住宅ローン控除（正確には住宅借入金等特別控除）はマイホームを持つほとんどの方が適用されていると思います。

昨今ではマイナス金利の影響により住宅ローンの利率はかなり低いものとなっていますが、それでも「利息を支払うのがもったいない！」「早くローンを完済したい！」と考える方もいらっしゃると思います。

そこでまとまった一時金を返済に充当する「繰上返済」が検討されます。

その際には「繰上返済」によって住宅ローン控除が適用できなくなるケースがあるので注意が必要です。

それは住宅ローン控除の適用には「10年以上の返済期間」の要件があり、繰上返済によって返済期間が10年未満となるケースがある為です。

では返済期間とは？

（例）繰り上げ返済により3年間返済期間を短縮をした2つのケースの比較。

- ①16年ローン 返済完了3年 残り13年 ⇒ 繰り上げ返済により4年短縮 残り9年
- ②13年ローン 返済完了3年 残り10年 ⇒ 繰り上げ返済により4年短縮 残り6年

①も②も残り返済期間は10年未満となりました。

ローン控除適用は？・・・ 正解は①のみ適用可です。

返済期間とは「返済開始からローン完済」までの期間となり、

- ①は16年(当初の返済期間) - 4年(短縮期間) = 12年 (10年以上)
- ②は13年(当初の返済期間) - 4年(短縮期間) = 9年 (10年未満) となります。

10年未満となればそこでローン控除はストップとなります。繰上返済の前に慎重に確かめる必要があります。



主任 牧本