



長野県松本市中上 9-9
TEL:0263-33-2223 FAX:0263-33-2396

長野県長野市七瀬 4 番地 5
TEL:026-291-4153 FAX:026-291-4163

長野県飯田市羽場町一丁目 1-4
TEL: 0265-49-3601 FAX: 0265-49-3605

HP:https://www.narusako.co.jp



- 社会問題（空き家問題）解決による事業創造
- 要介護認定で「障害者控除」の適用となるかもしれません
- 令和 6 年度税制改正について（定額減税）
- 小規模企業共済・iDeCo・新 NISA どれを優先するべきか

社会問題（空き家問題）解決による事業創造

増え続ける空き家が大きな社会問題となっています。災害による放置、少子高齢化や過疎化など様々な原因で増加しています。空き家を放置していると、悪臭や害虫の原因となって近隣の迷惑になるだけでなく、倒壊の危険性が高まります。空き家を不動産ではなく負資産と揶揄する人もいます。

総務省が 2019 年 4 月に発表した 5 年に 1 度実施する「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、空き家は住宅総数 6240 万戸のうち 849 万戸であり、過去最高の 13.6% を記録しました。都道府県別に見るとワースト 1 位が山梨県 21.3%、続いて 2 位が和歌山県 20.3%、長野県はワースト 3 位の 19.6% と深刻な状態となっています。中古住宅の流通が活性化し、新築が抑制されれば空き家率は減るのですが、中古住宅（既存住宅）市場は、全ての住宅流通量の約 14.5% しかありません。アメリカであれば全住宅流通量における中古住宅（既存住宅）の比率は約 81.0%、イギリスは約 85.9%、フランスは約 69.8% と新築よりも中古住宅が主流となっています。

新築信仰が根強いのは、中古住宅（既存住宅）の適正な評価基準が存在しないことや、売る側と買う側で物件の品質に関する情報の非対称性が原因と言われています。不安心理から消費者は中古住宅（既存住宅）を敬遠し、新築住宅を指向するのです。そこで、2018 年 4 月の宅地建物取引業法の改正で、媒介契約締結時・重要事項説明時・売買契約締結時に、インスペクション（建物状況調査）の説明が宅建業者に義務付けられました。また、空き家対策特別措置法も相まって、倒壊の恐れがあるとみなされた「特定空き家」には、「住宅用地の特例」が適用されなくなり、毎年固定資産税の税率が 6 倍、都市計画税の税率が 3 倍への増税ペナルティが課せられます。少子高齢化のスピードが加速していることから、更なる政策の充実化が求められています。

民間でも各種取り組みが行われています。空き家対策にも貢献するビジョンを掲げた不動産業が出現しました。横浜市にある株式会社マークスと言う会社で、2019 年から事故物件の取り扱いに専門特化しました。「成仏不動産」というブランド名で、事故物件の売買サービスや流通サイトを展開しています。日本では、自殺が 2 万件、孤独死が 3 万件程度、毎年発生しています。しかし、事故のあった不動産は、事故物件として忌避され、従来は事故の情報を隠して取引されることも少なくありませんでした。事故物件であることを情報開示し、魅力のある不動産へと再生、事故物件だからとこだわらない人々の元へと提供するサービスを展開しています。

マークスの花村浩二社長は、元々大和ハウスの全従業員 1700 人の中で、トップセールスマンでした。しかし、ゴースタウン化が進む地域が増加する一方で、新しい家を増やす仕事に疑問を感じ、空き家問題に貢献できる不動産業を起こしました。そして、その空き家の中でも最も売りにくいタブー視されてきた事故物件を再生させています。まさに、社会問題解決に自分と組織のサービスや在り方を見直すことよって事業を創り出す模範だと感じました。我々、組織経営者は、身近な社会問題に自分の組織が貢献できる道は無いのか絶えず考えたいものです。

株式会社マークス『成仏不動産 HP 運営会社』より

運営サービスサイト



成仏不動産



成仏不動産の正しい買取



成仏不動産の特殊清掃SOS



高齢者と外国人と事故物件オーナーのための賃貸MATCHING



再建築不可救急隊

左の QR コードのサイトページの最下段に、各サイトのリンクが掲載されています。



成迫 升敏

要介護認定で「障害者控除」の適用となるかもしれません

今年も確定申告の時期を迎えました。確定申告により所得税、住民税の税額が決定されますが、上手に節税を行いたいものです。確定申告では収入から経費を引いて「所得」を計算し、その所得から様々な「控除」を差し引き、税金の対象となる「課税所得」を計算します。できるだけ多くの「控除」を活用できれば納税額を圧縮することができます。今回は控除の一つである「障害者控除」に焦点を当てたいと思います。

障害者控除の要件は以下のようになっています。

身体障害者手帳や療育手帳、戦傷病者手帳、精神障害者保健福祉手帳の発行を受けている方
精神保健指定医などにより知的障害者と判定された方

納税者本人、一定の配偶者や扶養親族が上記について該当すると、所得税で27万円、住民税で26万円の控除が適用となります。**障害者控除の適用となることで税額の軽減は所得税と住民税を合わせて年間約4万円～15万円弱となります。**税額に幅があるのは累進課税により、所得が高額であるほど税額が大きくなるためです。最低でも約4万円の節税効果と考えると大きいですね。

ここで、障害者控除にもう一つ、他の要件があることに注目します。

65歳以上の方で障害の程度が障害者に準ずるものとして市町村長等の認定を受けている方

これは、要介護認定を受けている方が、市町村の障害者控除の認定を受けることで確定申告の際に「障害者控除」を適用できるというものです。ご家族にも要介護認定を受けている方がいらっしゃるのではないのでしょうか、その方がご自身で確定申告をしている、またはご家族の扶養に入っているとといったケースが該当し、節税効果が期待できるかもしれません。

「障害者控除」は、障害者手帳がないと適用にならないと思われることが多いのですが、65歳以上で要介護認定を受けている場合、市町村役場に申請して認定を受けることができれば障害者控除の適用となります。

ただし、要介護認定を受けていれば必ず認定を受けられるわけではなく、市町村の判断に委ねられ、判断基準はバラツキがあるようです。障害者控除の認定を受けることで節税効果につながる可能性があるのであれば、市町村役場に申請することをお勧めします。

申請手続きは比較的簡単で「障害者控除対象者認定申請書」という書類を提出します。各市町村の役場でも、ホームページで詳しく案内をしていたりするケースもあり、申請書をダウンロードできたり、記入例を掲載しているところもあるようです。「〇〇市 障害者控除認定」とお住まいの市町村名を入れてインターネットで検索すると行政の該当ホームページを検索できるかもしれません。

窓口で申請すると、市町村によっては即日交付してもらえることもあるようです。不明事項は事前に電話で確認してから申請するとスムーズに手続きが行えると思われます。

ご家族に要介護認定の方がいて、なおかつ扶養となっている場合は是非確認してみたいはいかがでしょうか。

金沢 佳光

障害者控除対象者認定書

第 号
年 月 日

(申請者) 様

松本市長 印

下記の者を、所得税法施行令（昭和40年政令第96号）第10条及び地方税法施行令（昭和25年政令第245号）第7条又は第7条の15の7に定める（障害者・特別障害者）として認定する。

申請者	住所	氏名	生年月日
対象者	住所	氏名	明治・大正・昭和 年 月 日
	障害者	(1) 知的障害者（軽度・中度）に準ずる。 (2) 身体障害者（3級～6級）に準ずる。	
障害理由	特別障害者	(1) 知的障害者（重度）に準ずる。 (2) 身体障害者（1級、2級）に準ずる。	
	備考	(3) ねたきり老人	
備考		年 月 日現在の状況	

注 (1) 申請者は太線内のみ記入。
(2) 申請者は対象者の障害事由の変更・消滅が生じた場合、すみやかに認定を受けた市長にその旨を報告しなければならない。

松本市 HP より 『障害者控除対象者認定申請書』

令和6年度税制改正について（定額減税）

令和5年12月14日に令和6年度税制改正大綱が発表されました。
今回は給与所得者の所得税・個人住民税の定額減税について内容をご説明させていただきます。

◆定額減税とは

賃金上昇が物価高に追いついていない国民の負担を緩和するため、令和6年分の所得税及び令和6年度分（令和5年分）の個人住民税を、一律に一定額減税する仕組みの事です。

◆定額減税の対象者

所得税：令和6年分の合計所得金額が1,805万円以下の方
住民税：令和6年度分（令和5年分）の合計所得金額が1,805万円以下の方
※ 給与収入のみの場合は年収2,000万円以下の方が対象となります。
※ 居住者等の条件があります。

◆特別控除の額（減税額）

所得税：本人3万円＋同一生計配偶者又は扶養親族1人につき3万円 ※ただし、所得税額が上限
住民税：本人1万円＋控除対象配偶者又は扶養親族1人につき1万円 ※ただし、所得割の額が上限
令和5年の合計所得金額が1,000万円を超える納税義務者の配偶者分の特別控除額1万円は、令和7年度分の所得割の額から控除されます。

例：配偶者と子（扶養親族）2名の場合

所得税：3万円＋3名（配偶者、子2名）×3万円＝12万円

住民税：1万円＋3名（配偶者、子2名）×1万円＝4万円

→ 所得税12万円＋住民税3万円＝16万円の減税となります。

◆特別控除の実施方法

所得税：令和6年6月1日以後最初に支給する給与等（賞与含む）の源泉徴収税額から特別控除の額を控除します。控除しきれない金額は7月以降の給与から順次控除していきます。

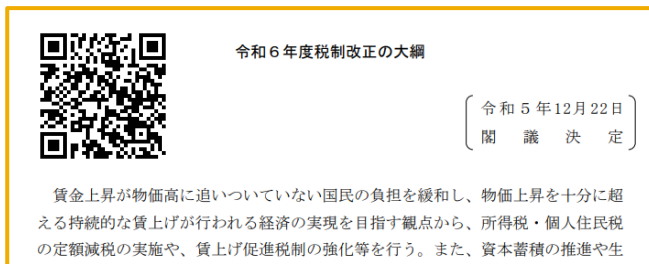
6月は特別徴収を行わず、7月分から5月分の11か月で特別控除の額を控除した金額を11等分して控除します。実務的には各市町村から送付される特別徴収税額通知に記載される金額を控除していきます。

◆注意点・その他

- 給与所得者の扶養控除等申告書に記載した事項に異動等があり特別控除の額が変更となった場合には年末調整の際に調整を行います。
- 給与支払者（事業者）は特別控除を行った月の給与明細書に控除した金額を記載します。
- 令和6年分の年末調整時、源泉徴収票の摘要欄に控除した額等を記載します。
- ふるさと納税を行っている方は、定額減税による影響はありませんが、住宅ローン減税を行っている方はその方の税額によって影響を受ける可能性があります。

今回の定額減税は、従業員にとっては直接税額が減額となるため特段手続きは必要ありませんが、給与支払者側では事務負担が大幅に増加することが予想されます。全従業員の定額減税の金額の算出から始まり、6月以降控除を開始し、控除しきれなかった際の翌月以降の残額の処理、扶養等に異動があった際の年末調整での調整等、令和6年分の年末調整が終わるまで1年を通しての管理が必要となります。そのためシステム対応も必要となるかもしれません。令和6年6月以降に入社した方の対応をどうするかなど、すべてが明確になっているわけではありませんが、どの時点でどの対応が必要か今から少しずつ準備を進めていただければと思います。ご不明な点等ございましたら弊社担当までご相談ください。

清水 嘉人



出典 財務省 pdf『令和6年度税制改正の大綱』



小規模企業共済・iDeCo・新NISA どれを優先すべきか

2024年1月より新NISA制度がスタートし、有利な税制で将来の準備に回すことができる枠が大きく拡大しました。そこで今回はそれぞれの特徴を整理し、個人事業主に焦点をあてて、優先順位を考えてきたいと思います。

小規模企業共済・iDeCo・新NISA それぞれの特徴

	小規模企業共済	iDeCo	新NISA
掛金上限額(年額)	840,000円	816,000円	3,600,000円
支払時のメリット	全額所得控除	全額所得控除	なし
運用	共済が運用する (令和4年実績は0.84%)	自分で投資先を選ぶ	自分で投資先を選ぶ
受取時のメリット	分割：雑所得(公的年金等) 一括：退職所得	分割：雑所得(公的年金等) 一括：退職所得	非課税
受取可能な期間	老給給付は65歳から	60歳から	いつでも
その他	掛金総額の7~9割を有利子 で借りることができる	-	最大1,800万円まで 掛けることができる

◆優先順位の検討

それぞれ特徴がある中で、① 税制優遇、② 資金の流動性 から考えてみたいと思います。

① 税制優遇

支払時の税制優遇では小規模企業共済とiDeCoに軍配が上がります。これらは支払い時に全額所得控除になるためです。受取時の税制優遇では、新NISAに軍配が上がります。運用でどれだけ利益が出ても税金がかからないためです。退職所得控除という有利な控除を取れるとはいえ、受取額は課税されます。

② 流動性

資金の流動性においては圧倒的に新NISAが強いです。新NISAについてはいつでも引き出し(売却)が可能であるためです。それに対して、小規模企業共済は事業を継続している場合は、65歳以上にならなければ受け取れません。中途解約は可能ですが元本割れとなる可能性があります。また、iDeCoは受取が60歳からで中途解約はできません。そのため、流動性は新NISAが有利だと言えるでしょう。

優先順位の検討のまとめ

		小規模企業共済	iDeCo	新NISA
税制優遇	支払時	○	○	×
	受取時	△	△	○
流動性		△	×	○

◆結論

まずは、いざというときに引き出せる新NISAで積み立てしていくことをおすすめします。事業が軌道にのって資金繰りが安定し、課税所得がでるようになるまで新NISAを活用するのが良いです。事業が軌道に乗り、所得額が大きくなったところで、全額所得控除となるiDeCoに拠出します。また、新NISA、iDeCoをそれぞれ満額活用しても、それでもまだ資金に余裕がある場合には、小規模企業共済に拠出していくのが良いです。小規模企業共済は、唯一自分で運用する必要がなく、運用を任せることも人によってはメリットになります。

新NISAが始まり、個人の資産運用の選択肢が大きく増え、これまでの戦略を変える必要が出てきました。有利な制度をご自身に合うように活用していきましょう。iDeCoや新NISAについては、投資する先が大切になりますので、弊社担当者にご相談ください。

井上 敦史

一納品物の電子化について—

平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

電子帳簿保存法への対応のため、データによる納品をさらに推進して参ります。

今後ともご愛顧のほどよろしくお願い致します。

よろしくお願ひします

