

ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



- 1 東京丸の内事務所**
東京駅 (JR・東京メトロ丸の内線) 丸の内南口 徒歩3分
二重橋前駅 (東京メトロ千代田線) 4番出口 徒歩2分
大手町駅 (都営三田線) D1出口 徒歩4分 ほか
- 2 新宿駅前事務所 (不動産鑑定)**
新宿三丁目駅 (丸の内線・副都心線・都営新宿線) 徒歩2分
新宿駅 (JR・丸の内線・都営新宿線) 徒歩5分
新宿御苑駅 (東京メトロ丸の内線) 徒歩5分
- 3 池袋駅前事務所**
池袋駅 (JR・東武・西武・東京メトロ) 東口 徒歩3分
- 4 町田駅前事務所**
町田駅 (JR横浜線) ターミナル口 徒歩1分
町田駅 (小田急線) 徒歩7分
- 5 タワー事務所**
桜木町駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分
みなとみらい駅 (みなとみらい線) 直結 徒歩3分
- 6 横浜駅前事務所**
横浜駅 (JR・東武・京急・市営地下鉄) 西口 徒歩3分
- 7 横浜緑事務所**
中山駅 (JR横浜線・市営地下鉄グリーンライン) 南口 徒歩12分
- 8 新横浜駅前事務所**
新横浜駅 (JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線) 徒歩1分
- 9 銀洋新横浜駅前事務所**
新横浜駅 (JR・市営地下鉄ブルーライン・東急線) 徒歩1分
- 10 武蔵小杉駅前事務所**
武蔵小杉駅 (JR南武線・東急線) 北口 徒歩1分
- 11 大宮駅前事務所**
大宮駅 (JR・東武野田線) 西口 徒歩3分
- 12 新松戸駅前事務所**
新松戸駅 (JR武蔵野線・JR常磐線) 徒歩2分
幸谷駅 (流鉄線) 徒歩1分
- 13 行政書士法人 湘南台駅前事務所**
湘南台駅 (小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線・市営地下鉄ブルーライン) 西口 徒歩2分
- 14 行政書士法人 朝霞台駅前事務所**
朝霞台駅 (東武東上線) 南口 徒歩3分
北朝霞駅 (JR武蔵野線) 東口 徒歩3分
- 15 行政書士法人 鴨居駅前事務所**
鴨居駅 (JR横浜線) 北口 徒歩4分

ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00-18:00
土曜日 9:00-18:00
日・祝 10:00-17:00
※ご相談は土日でも対応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索
0120-48-7271

YouTube
ランドマーク税理士法人
公式YouTube

YouTubeにて
アーカイブ配信中!

ラララ相続

AgriTimes 11 あぐりタイムズ / 2024 vol.232

子育て世帯等に対する住宅ローン控除等に拡充

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ AgriTimes

2024 November 11

vol.232

子育て世帯等に対する住宅ローン控除等に拡充

NISA口座の相続時の注意点

営業職に役立つ!

ゴルフの心髄

税務の知識を楽しく学ぶ!

QuizKnock

コラボ動画企画

ラララ・ランドマーク♪

“FMヨコハマ” “NACK5” “JNN NEWS” “千葉テレビ”でCM放送中



子育て世帯等に対する住宅ローン控除等に拡充

今回は大中原が
お伝えします!



住宅ローン控除制度は近年大幅に改正され、借入限度額は省エネ性能等が高い程、上乘せすることとなり、令和6年の改正では子育て支援に係る先行手当が行われました。また、住宅リフォーム控除も一部改正がありましたので確認しましょう。

1 住宅ローン控除 (住宅借入金等特別控除)

住宅ローン等を利用して住宅の新築・建売の取得、中古住宅の取得または増改築等(以下「取得等」という。)をした場合で要件を満たすときは、一定の金額を居住年以後の各年分の所得税額から控除できる制度です。

1 概要

2の要件を満たす場合は、居住開始時期の下表区分に応じて「**年末借入残高×控除率(原則0.7%)の額**」を税額控除できます。所得税から引ききれない場合は、特別な手続きなしで翌年度分の住民税から控除(限度額:当該年分の所得税の課税総所得金額等×5%。最高97,500円。)できます。

借入限度額の上限

住宅の種類	借入限度額				控除率	控除期間	
	2022年 2023年	2024年		2025年			
		一般の世帯	子育て世帯				
新築住宅 買取再販	認定住宅(*)	5,000万円	4,500万円	5,000万円	4,500万円	0.7%	13年
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	4,500万円	3,500万円		
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	4,000万円	3,000万円		
	その他の住宅	3,000万円	0円*	0円*	0円*		
既存住宅	認定住宅					0.7%	10年
	ZEH水準省エネ住宅	3,000万円	3,000万円	3,000万円	3,000万円		
	省エネ基準適合住宅						
	その他の住宅	2,000万円	2,000万円	2,000万円	2,000万円		

(*)・認定住宅とは認定長期優良住宅と認定低炭素住宅のことを言い、ZEH(ゼッチ)水準省エネ住宅とは断熱性を高めるなどによりエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅に該当する証明がされたものを言う。省エネ基準適合住宅とは断熱性を高めるなどによりエネルギーの使用の合理化に資する住宅に該当する証明がされたものを言う。

・東日本大震災の被災者の住宅の再取得等の場合は別途定められている。
※2023年中に建築確認を受けている場合・2024年6月30日までに建築された場合は2,000万円、控除期間10年

令和6年度の改正のポイント!

1 住宅ローン控除の拡充

省エネ等の基準を満たした新築や買取再販の住宅等を取得して、令和6年中に入居する場合に、一定の子育て世帯等に対しては、借入限度額などが拡充されました。

対象者となる子育て世帯等とは、①本人の年齢が40歳未満で配偶者がいる者 ②本人の年齢が40歳以上で40歳未満の配偶者がいる者 ③19歳未満の扶養親族がいる者です。

令和6年に入居の場合に限り、子育て世帯等の借入限度額が認定住宅は500万円、ZEH水準省エネ住宅は1,000万円、省エネ基準適合住宅は1,000万円上乘せされます。

〈適用要件〉令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合。

2 住宅リフォーム控除の拡充

住宅の増改築等や一定の改修工事を行った場合に、工事費用の一定割合を所得税額から控除できる制度について、子育て世帯等による子育て対応改修工事(※)をした場合も対象に追加されました。適用年度の合計所得金額が2,000万円以下の者が対象になります。控除額はその改修工事の標準的な工事費用相当額(限度額は250万円)の10%です。

(※)子育て対応改修工事 ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事 ②対面式キッチンへの交換工事 ③開口部の防犯性を高める工事 ④収納設備を増設する工事 ⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事 ⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

〈適用要件〉子育て世帯等が子育て対応改修工事をして、令和6年4月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合。

2 適用要件

住宅ローン控除を受けるためには住宅の区分によって次の全ての要件を満たす必要があります。

A 一般の住宅の場合

1 新築の場合

対象者	①住宅ローン等でマイホームを取得し、取得等の日から6ヶ月以内に居住している。 ②特別控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下である。中古住宅取得等、増改築等の場合も同じ。(特例居住用家屋の場合は1,000万円以下。) ③各年12月31日まで引き続き居住している(転勤命令等のやむを得ない事由の場合は、一定の要件の下で適用が認められます)。 ④住宅の買換えを行う場合は、「新住居に入居した年及びその前2年または後3年の計6年間に旧住居の譲渡に関して、課税の特例(3,000万円特別控除、買換えの特例など)の適用を受けていないこと。もし適用を受けている場合は、 新住居の住宅ローン控除が 通常の控除期間の 全期間にわたって適用できなくなり 、過去に適用して申告した場合は修正申告が必要です。
ローン対象	⑤返済期間が10年以上のローンである。 ⑥社内ローンによる取得の場合には、利率が年0.2%以上である。
対象住宅	⑦住宅の床面積は50㎡以上である。(特例居住用家屋の場合は40㎡以上。) ⑧住宅の床面積の2分の1以上は専ら自己の居住の用に供している。 ⑨一定の親族等から取得したものではない。

1 既存住宅の場合: 上記①～⑨の要件に加えて、新耐震基準適合が要件となりました。(登記簿上の建築日付が昭和57年以降の家屋の場合は同基準に適合しているとみなします。)

2 増改築等の場合: 上記①～⑥、⑧、⑨の要件に加え次の**全て**に該当する住宅である証明があること。

■増改築後の住宅の床面積は50㎡以上である。

■増改築の費用は100万円を超えていて居住部分に係る費用が総工事費用の2分の1以上である。

■対象の工事内容であることについて建築士等が発行する増改築等工事証明書等により証明がされたものであること。

B 認定住宅等の場合

P2 A ①～⑨の要件に加え、認定住宅等(ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅を含む)であることについて認定通知書等により証明されたものであることが要件です。

3 住宅ローン等を金利の低いものに借換えた場合

- 新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかで、新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど、この特別控除の対象となる要件に当てはまれば、借換え後の借入金について引き続きこの特別控除を受けることができます。特別控除の年数は、借換えによって延長はされません。
- 控除額の計算で使う「年末借入残高」は、「新たなローン等の借入時金額:A」>「借換え直前での当初ローン等の残高:B」である時は、「新たなローン等の年末残高:C」をそのまま使用しないで、「 $C \times \frac{B}{A}$ 」を使用する必要があります。

4 添付書類の簡素化(令和4年度改正)

居住年が令和5年以後である者が令和6年1月1日以後に行う確定申告で、住宅ローン控除の適用を受けようとする際には、当該借入金の年末残高証明書及び新築工事の請負契約書の写し等については添付が不要となりました(5年間の保存義務あり)。翌年からの年末調整の際の借入金の年末残高証明書の添付も不要です。

2 認定住宅の新築等をした場合の特別税額控除(ローン無しも対象)

認定住宅又はZEH水準省エネ住宅を新築等し、一定の要件を満たすとき、「標準的な性能強化費用相当額(住居の構造に関わらず、「床面積1㎡あたり45,300円×認定住宅の床面積」となる。限度額650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。入居年(令和5年12月31日までに入居した場合に限る)に控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できます。(合計所得金額が3,000万円以内である年に限る。)

3 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の特別控除

省エネ等の特定の改修工事をして令和6年及び令和7年に居住の用に供した場合の標準的な工事費用の額に係る控除対象限度額及び控除率は下表の通りとなりました。

居住	対象工事の主なもの	控除対象限度額	控除率
令和6年 7年	バリアフリー改修工事	200万円	10%
	省エネ改修工事	250万円(350万円)	
	三世帯同居改修工事	250万円	
	耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行う 耐久性向上改修工事	250万円(350万円)	
	耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて行う 耐久性向上改修工事	500万円(600万円)	

※カッコ内の金額は、省エネ工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の控除対象限度額。

◎1住宅ローン控除の要件を満たさない場合(ローンが10年未満の場合やローン無しの場合等)でも、2・3の制度が適用可能な場合がありますのでランドマーク税理士法人へご相談下さい。

ランドマーク便り
メディア掲載情報



【日本経済新聞社主催】
8月4日(日)開催の第13回
「相続・事業承継フェア2024」
に弊社代表税理士の清田が
登壇いたしました。



ウェブ
メディア

【ランドマーク税理士法人の
公式アンバサダーに QuizKnock が就任!】
「税務の知識を楽しく学ぶ」をテーマに
「ランドマーク税理士法人 × QuizKnock」の
コラボ動画を弊社 YouTube にて配信!

10月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

10月 遺言書作成における留意点

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

10月21日(日) 14:00~15:00

新横浜会場
TEL:045-350-5605

税務無料相談会 ※すべて14:00~16:00開催

- 10月17日(土) 丸の内会場 TEL:03-6269-9996
- 10月17日(土) 町田会場 TEL:042-720-4300
- 10月17日(土) 武蔵小杉会場 TEL:044-281-3003
- 10月17日(土) 朝霞台会場 TEL:048-424-5691

- 10月17日(土) 新宿会場 TEL:03-6709-8135
- 10月17日(土) 横浜駅前会場 TEL:045-755-3085
- 10月17日(土) 大宮会場 TEL:048-776-9684
- 10月24日(土) 湘南台会場 TEL:0466-86-7025

- 10月17日(土) 池袋会場 TEL:03-5904-8730
- 10月17日(土) みなとみらい会場 TEL:045-263-9730
- 10月17日(土) 新松戸会場 TEL:047-702-7220

ショート動画はコチラ!
弊社税理士 清田幸佑が
【遺言書作成における留意点】
についてポイントを解説します!



こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>
※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

先日、一足早めに売られている秋刀魚をスーパーで見かけました。スーパーで秋刀魚の広告を見ると、秋が近づいているなあという気分になりますね。鮮魚コーナーでビカビカの脂のついている秋刀魚が売られているのを見ると、つい食べたくなくなってしまいます。丸ごと焼いた秋刀魚の身を醤油やおろし大根とともに味わい、新鮮な秋刀魚なら、わたの苦みを楽しむというも旬の食べ物ならではの楽しみ方ですね。「さんま苦いかしょっぱいか」という佐藤 春夫の詩

があるように、鮮度のいい秋刀魚は内臓の苦みも楽しみの一つです。秋刀魚は栄養価も高く、生活習慣病の予防効果があるとうたわれていますから、旬の時期になったらたくさん食べて健康的に過ごしたいですが……。今では秋刀魚の捕獲量が減少し、市場価格は高騰した結果少し手の出しづらい食べ物となりつつあります。価格が上がってしまうのは悲しいですが、美味しい秋刀魚がまだ食べることのできる現状により感謝して、いただくようにしなければなりません。

NISA口座の相続時の 注意点

今回は
金子(国税OB)が
お伝えします!

動画でも
解説中!



故人のNISA口座を相続した場合、相続税はかかるのでしょうか。また相続する場合の注意点はありますか？

亡くなる前にNISA口座を開設していた人に相続が発生した場合、預金だけではなくNISA口座についても考えなければならなくなるので要注意です。NISA口座では様々な方法で資産運用できますが、NISA口座の名義人が死亡した場合にはNISA口座で保有していた投資商品も相続財産として考えます。したがって、NISA口座で扱っていたものも相続税の課税対象となります。

A

解説

1 NISAとは？

NISAとは、少額投資非課税制度のことを指します。一定までの金額の投資であれば、ルールを満たすことによって利益が非課税となる制度で、この制度は2014年から開始されました。

NISA外での投資では、通常、売却益や配当金には20.315%の税金が課されます。NISAを利用するだけで大きな節税効果が得られるので、気軽に始められる投資の方法として人気となっています。ただし、すでに述べたように相続の際にはNISAで扱っていた投資商品も相続財産となるので気を付けましょう。

またこれまでは一般NISAとつみたてNISAの2種類の投資方法があり、どちらかを選ばなければなりませんでしたが、2024年の新制度では1つにまとめられました。

新しいNISAでは、成長投資枠^(※1)とつみたて投資枠^(※2)という枠ができ、それぞれの枠を併用できるので(最大1,800万円)、非課税になる金額も大きくなりました。

※1 成長投資枠は一括または積み立てで投資対象を購入でき、1年間での投資可能枠は240万円。非課税となる保有限度額は1,200万円。一定条件をクリアした株式や投資信託、ETFなどさまざまな投資商品を扱うことができる。

※2 つみたて投資枠は、定期的に積み立てることによって投資ができ、1年間での投資可能枠は120万円。非課税となる保有限度額は1,800万円と成長投資枠よりも多い。長期投資や積立投資などに適していると判断された投資信託しか扱えないので、成長投資枠よりも選択肢は狭まる。

2 NISA口座の相続時の取り扱い

(1) 相続人のNISA口座には移管できない

被相続人がNISA口座で投資を行っている場合、相続人も自分のNISA口座を持っていたとしてもそちらに中身を移すことはできず、相続人の通常口座に移動させることになっています。また、NISA口座の非課税期間は相続が発生した日までなので、口座の名義人が存命の間は非課税で投資ができますが、相続が発生すると非課税は適用されなくなります。

(2) NISA口座を引き継ぐ際の取得価額

通常口座では相続が発生すると、被相続人が取得した日と取得価額をそのまま相続人が引き継ぎますが、NISA口座の場合には取得日は相続が発生した日であり、取得価額は相続が発生した日の終値で判断します。

(3) 相続発生時までの含み益は非課税

NISA口座による非課税の制度は、名義人が存命中は続きます。したがって、相続が発生するまでの含み益がある場合には、税金は発生しません。

《例》株式などを取得した際に150万円、相続発生時に200万円の時価だった場合、50万円の含み益に税金は発生しません。

(4) 相続が発生した後の配当金や分配金は課税の対象

相続発生時までの含み益は非課税ですが、相続が発生したあとの配当金は課税対象となります。配当金にかかる税率は20.315%なので、予想以上に高額な納税が発生するかもしれないので注意が必要です。

3 NISA口座の相続時の流れ

1. 金融機関へ連絡をし、必要書類を取り寄せる

金融機関に必要書類を送ることによって名義変更の手続きができますので、まずは証券会社を特定して必要書類を請求するところからはじめます。手がかりが見つからない場合でも、証券保管振替機構に情報開示してもらうことによって情報を得ることができます。証券保管振替機構というのは、証券を保管している機関で必要書類を用意して送ることによって被相続人の取引情報が得られます。

※投資信託しか保有していない場合は株主宛てに証券会社等から送付される取引残高報告書等を確認してください。ネット証券の場合には直接証券会社へ問い合わせ確認してください。

2. 残高証明書を取得し、被相続人の保有銘柄を特定する

どのような銘柄をどれくらい持っていたのかを特定する必要があり、それによって、NISA口座から相続する財産の金額も算出できます。

3. 遺言書の有無を確認し、必要に応じて遺産分割協議を行う

遺言書がある場合は、遺産の分け方について規定がないかを確認します。遺言書に特に規定がない場合には、民法で定められている相続割合に応じて分けていきます。

一方で、相続人全員で遺産分割協議を行うことによって、遺言や法定相続分とは違う内容でも遺産を分けられます。遺産分割協議では、遺産をどのように分けるのか全員で話し合うことが重要です。相続人全員が合意しなければせっかく決めた内容も無効になりますので、先に相続人を特定し、話し合いの場を設けましょう。行方不明だからといってその人がいないままで手続きを進めると、遺産分割協議は無効になってしまいます。税金のことも考えて、全員が納得できるまで話し合うことが必要です。

4. 必要書類を金融機関へ提出し、名義変更手続きを完了させる

必要書類を金融機関へ提出し、名義変更手続きを完了させます。遺言によって、または法定相続分や遺産分割協議によって決まった内容に従い、名義変更の手続きを行います。

★NISAで運用していた株式を相続して売却し、相続税申告をした場合には**取得費加算の特例**を使うことができます。この特例を使用すると相続発生日から3年10か月以内に相続したものを売却した場合には所得税の負担が軽減されます。

4 まとめ

NISA口座の相続時の取り扱いには、相続人のNISA口座には移管できないことや、NISA口座を引き継ぐ際の取得価額が通常口座と異なること、相続発生時までに発生した含み益は非課税であること、相続後の配当金や分配金は課税の対象であることなど注意点が多くあります。分からないことがありましたらランドマーク税理士法人にご相談ください。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第74時限 これがロフト角!?

フェアウェーブunkerからグリーンを狙う時、ボールの位置とアゴの高さでどのクラブの番手を選べば良いのか?

- ①単純にグリーンまでの距離のみで番手を選びがちですが、打球がバンカーのヘリ(アゴ)にあたってしまい、脱出できないことが多く見受けられます。
- ②グリーンまでの距離はあきらめて、サンドウェッジのエクスページョンショットで安全に脱出をする方法。
- ③ある程度クラブの番手でそのロフト角でボールの高低差が確定できれば、自信をもって脱出ができ、距離によってはグリーン周辺までもっていける。



今回は③を58°(SW)、50°(AW)、43°(PW)の3本のクラブで比較検証してみます。



バンカーの外側でボールの位置と、クラブヘッドの位置をそろえて、クラブを目標方向に平行におきます。



クラブフェース面を踏むとシャフトが持ち上がり、この角度約58°のクラブロフト角となります。



④⑤ 50°(AW)、43°(PW)それぞれのクラブも同様に試してみても、バンカーのアゴを越えられ、なおかつ、飛距離も求められるクラブの選択が可能になります。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級