



～相続税の税務調査～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



1.調査の内容

相続税の税務調査は、「相続税を正しく申告したか」を確認するために税務署が行います。税務署は、税務調査にあたりさまざまな情報を入手することができます。例えば、銀行預金の履歴、株式など保有状況や履歴、不動産の所有状況、過去の所得(収入)、生命保険金などの支払い等です。これら入手した情報と相続税の申告内容とにズレがないかをチェックして、疑問や不審があると調査に入ります。

1)任意調査

任意調査は、調査対象者に対して事前に税務署から連絡があり、調査日時を決めて行われます。場所は、被相続人が住んでいた自宅で行われることが多いです。税務署員からの質問に対する回答、通帳や権利証などの書類を提示します。ただ、「任意」調査ですが、基本的には断ることはできません。

2)強制調査

強制調査は、任意調査を拒否した人や、明らかに悪質な脱税の疑念があるときに行われます。事前に連絡はなく、抜き打ちで自宅などに調査に入ります。

2.調査される確率

相続税の場合は非常に税務調査が実施されやすく、申告数の約20%に対して調査が入ります。5件に1件は調査されるということです。相続税は比較的高額であり、申告漏れがあるとその金額も大きくなることが多いからです。調査されると約8割は申告漏れを指摘され、追徴課税を支払う結果となっております。申告漏れを指摘されやすい財産は、現金や預貯金です。指摘される理由は、税務署は金融機関に依頼し、被相続人や相続人、さらに相続人以外の同居の家族の過去の取引記録を入手し、その動きを事前にチェックしているからです。

3.調査の時期

税務調査が入る時期は、申告の翌年または翌々年の8～11月の場合が多くなっています。もちろん、これ以外の時期に調査される場合や、3年後以降に連絡がある場合もあります。

4.税務調査に選ばれやすい人、相続税の申告書とは

- ①税理士に依頼せず提出した申告書
- ②申告書に不備がある申告書
- ③過去の所得状況と比べて財産が少ない申告書
- ④財産額が多い申告書(2億円以上)
- ⑤預貯金や金融資産が多い場合
- ⑥預貯金の出金が多く、家族名義の預金などが多くある場合
- ⑦借入金があるのに、それに見合う財産がない申告書
- ⑧財産評価の根拠資料などの添付書類がなく、説明が不十分な申告書

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp

Ranz News

2024年7月 No.120号



わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

アイ

RANZ OFFICE SUPPORT

2024年4月よりスタート! 建築物省エネ性能表示制度とは?

2024年4月1日より、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」が施行され、新築建築物の販売・賃貸の広告等において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが義務化されます。ここでは、建築物の省エネ性能表示制度の概要を中心に詳しく見ていきましょう。



「建築物省エネ性能表示制度」とは?

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」とは、建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が購入・賃貸する際に建築物の性能を把握できるようにする制度です。2024年4月以降、建築物を販売・賃貸する事業者は広告する際に省エネ性能ラベルを表示することが義務となり、これに従わない場合は国が勧告等の措置を行います。お風呂では「追焚き機能」がそれぞれトップでした。お風呂では、そのほかにも「浴室乾燥機」「浴室暖房機」が上位にランクインしており、水回りでは設備の充実さを求めている人が多いようです。



建築物の省エネ性能ラベルでわかること

「省エネ性能ラベル」には、以下のような、建築物の省エネ性能や省エネ水準の達成度を記載します。①**エネルギー消費性能** 星のマークにより建築物のエネルギー消費性能を表示し、国が定める省エネ基準から消費エネルギーをどの程度削減できているかを示すものです。消費エネルギーが基準より少ないほど星の数が多く、省エネ性能の高い建築物であることがわかります。②**断熱性能** 建築物の断熱性能を確認する指標であり、「熱がどれだけ逃げにくいのか」「日射熱がどれだけ入りやすいのか」という2点から、断熱性能を家のマークで示します。③**目安光熱費** 建築物の省エネ性能に基づいて算出された電気・ガス等の年間消費量に、全国統一の燃料等の単価を照らし合わせ、1年間の光熱費の目安として数字で示します。ただし、住居人数や暮らし方によって実際に使用する光熱費が異なるため、あくまでも目安としての費用です。

の年間消費量に、全国統一の燃料等の単価を照らし合わせ、1年間の光熱費の目安として数字で示します。ただし、住居人数や暮らし方によって実際に使用する光熱費が異なるため、あくまでも目安としての費用です。

建築時、省エネ性能評価をしていない既存建築物への対応

ここでは、省エネ性能評価をしていない既存の建築物には、どのような対応が求められるのか、国土交通省が定める既存建築物への対応について解説します。

- ①**住宅** 既存建築物は性能不明な点があるため、表示が必須ではありません。しかし、省エネ性能が評価されている場合には、表示をすることが望ましいです。住宅においては、高断熱窓・高効率給湯器への改修の広告等における表示、実績値に基づく表示の可能性が検討されています。
- ②**非住宅建築物** 運用段階エネルギー消費量の実績値に着目した表示について、省エネ法のベンチマーク制度を参考に検討されているようです。

建築物省エネ性能表示制度を活用するメリット

ここでは、住宅等の建築物の販売・賃貸において、省エネ性能表示制度を活用する3つのメリットについて見ていきます。

省エネ性能が星の数でわかる

建築物の省エネ性能を計算するには複雑な計算が必要であり省エネ性能について言葉で説明するのは難しいものです。それを星の数で表示することで、一般消費者にも建物の省エネ性能をわかりやすくします。これが、今回の表示制度の大きな特長です。

信頼性の高い第三者機関からの評価が得られる

国土交通省が制定するガイドラインに基づき、消費者でもエネルギー消費性能を見える化したものが「BELS(ベルス)」です。BELSは、第三者機関による評価であるため、信頼性が高いことも大きなメリット。登録された機関により同じ基準で評価されるため、消費者による性能比較がしやすくなります。建築価値の向上や環境問題への取り組みを行っている建築物のアピールにもつながるでしょう。

ZEH住宅の補助金申請に利用できる

BELSは、ZEH住宅の補助金制度の申請に活用できます。ZEH(ゼッチ)住宅とは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅のことを指します。つまり省エネ性能の住宅だから、この補助金制度に申請できるのです。

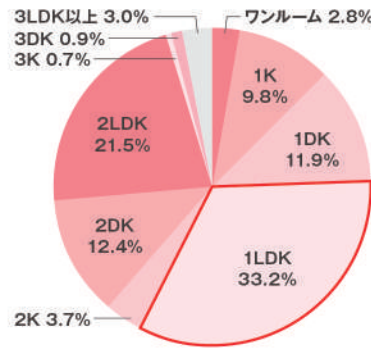
住まいの快適性向上に欠かせない必要要件

今後、建築物の省エネ性能が、消費者にもわかりやすいような表示方法で示されるようになります。省エネに対する意識が高まっている今、わかりやすい表示制度は、住まいの快適性向上に欠かせない必要要件と言えるでしょう。国や自治体なども省エネ住宅普及に向けてさまざまな措置を実施しています。事前に情報収集し、うまく活用していきましょう。

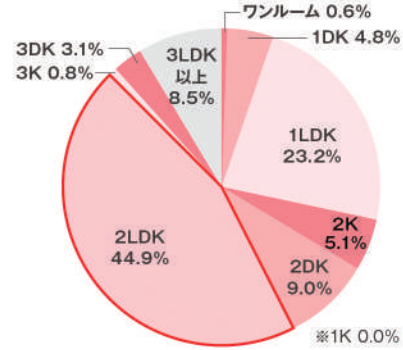
同棲カップルの住まい探しに関する調査

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)は、19歳~29歳の同棲をしているカップルを対象に、同棲の実態をはじめ、お互いが譲れなかった・譲った条件や設備、住まいを探す上で大変だったことなどを調査いたしました。

Q 現在お住まいの間取りを教えてください。



Q 同棲するにあたり、理想の間取りを教えてください。(その理由も教えてください)



同棲カップルに理想の間取りを選んだ理由について聞いてみました

- <1LDK派>
 - 活動するためのスペースと寝室があれば十分。広すぎると結局別々で過ごして一緒にいる意味がないように思える。(女性)
- <2LDK派>
 - お互い1部屋ずつ欲しい。かつ個室が離れている間取りだと良い。(女性)
 - お互い在宅勤務の日があるため、個々で作業できる部屋がある間取りが理想。(女性)
- <3LDK派>
 - 将来子どもが生まれた時のことを考えて、もう一部屋欲しい。(女性)

■住まい探しにおける主導権は、男女どちらもパートナーに譲っていると認識

同棲においてパートナーとの負担割合を聞くと、住まい探しにおける主導権は男女どちらもパートナーに譲っていると認識していることが分かりました。また日々の家事負担は、男女どちらの認識も女性の平均割合が高い結果となりました。

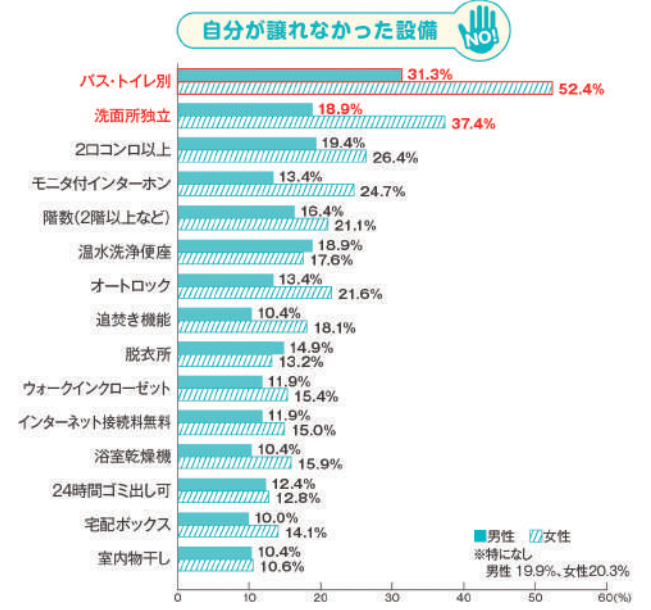
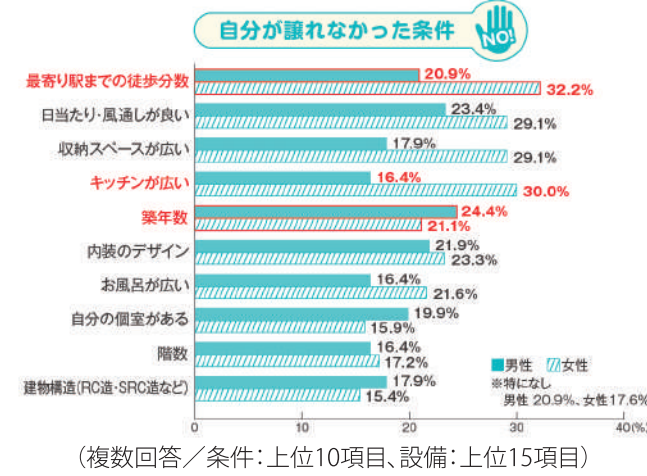
<<同棲カップルの住まい意向>>

■譲れなかった設備1位は、男女ともに「バス・トイレ別」
同棲カップルにパートナーと現在の住まいを決める上で自分が譲れなかった条件を聞いてみると、女性は「最寄り駅までの徒歩分数」、男性は「築年数」が1位でした。また自分が譲れなかった設備を聞いてみると、男女ともに「バス・トイレ別」が1位で女性は半数以上でした。また男女差が最も開いた条件・設備はキッチンや風呂、洗面所など水回り部分で、男女のこだわりの違いが顕著に表れました。

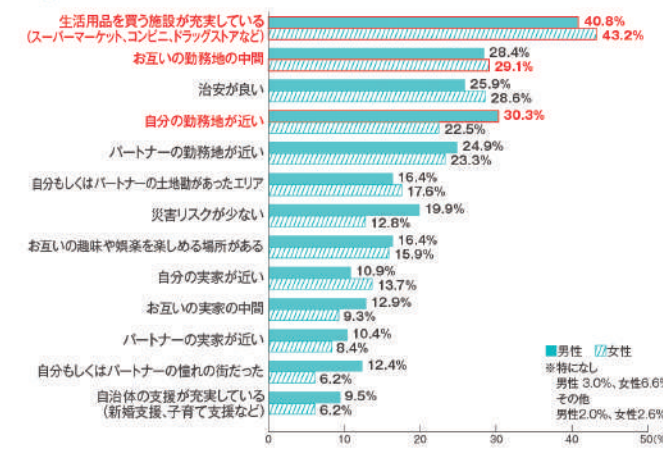
Q 以下について、ご自身とパートナーの負担割合を教えてください。

男性から見た平均割合 男性:女性		女性から見た平均割合 男性:女性
4.6 : 5.4	住まい探しにおける主導権	5.4 : 4.6
4.9 : 5.1	住まいを借り際の初期費用	6.0 : 4.0
5.1 : 4.9	毎月の家賃	6.1 : 3.9
4.7 : 5.3	毎月の生活費(食費・光熱費など)	5.5 : 4.5
4.4 : 5.6	家事の担当(料理・洗濯・掃除など)	4.5 : 5.5

Q.パートナーと現在の住まいを決める上で、自分が譲れなかった条件・設備を教えてください。



Q 現在住んでいるエリアを決める上で重視したことは何ですか?(複数回答)



「生活用品を買う施設が充実している」エリアは、同棲カップルに人気

同棲カップルが現在住んでいるエリアを決める上で重視したことを聞くと、「生活用品を買う施設が充実している」が男女ともに4割を超えて最多でした。次いで男性は「自分の勤務地に近い」、女性は「お互いの勤務地の中間」が続きました。

<<同棲カップルの住まい探し>>

■住まいを探す上で大変だったこと・困ったこと1位は「費用面のすり合わせ」
同棲カップルにパートナーと現在の住まいを探す上で大変だったこと・困ったことを聞くと、「家事や初期費用などの費用面をすり合わせる」ことが1位でした。次いで「お互いの希望条件を満たす物件を探すこと」、「家具の配置や生活動線など生活イメージをすり合わせる」が続きました。また同棲カップルに現在の住まいを探す上でパートナーとケンカしたかを聞くと、「はい」と答えたカップルは27.1%でした。スムーズな住まい探しを実現するためには、お互いが理想とする生活スタイルをすり合わせる事が大切なようです。

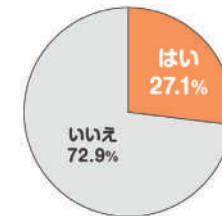
■同棲カップルに現在の住まいを探す上でケンカしたエピソードについて聞いてみました

・家賃の負担額で揉めた。(男性)・自分は少しでも家賃を抑え、貯金や旅行に回すことを望んだが、パートナーは物件のクオリティーが下がることを嫌がった。(女性)・「同棲で2LDKも必要?」と言われ、どんな間取りにするかでケンカした。(男性)・お互いの勤務地が離れているため、中間地点にするか、どちらかに近いエリアにするかでケンカになった。(女性)

Q 現在の住まいを探す際に、大変だったこと・困ったことを教えてください。(複数回答/上位5項目)

- 1位 家賃や初期費用などの費用面をすり合わせること 31.8%
- 2位 お互いの希望条件を満たす物件を探すこと 31.5%
- 3位 家具の配置や生活動線など生活イメージをすり合わせること 27.8%
- 4位 住むエリアを決めること 26.4%
- 5位 内見の日程を調整すること 25.5%

Q 同棲するための現在の住まいを探す際、パートナーとケンカしたか?



<調査概要> ■調査対象/お付き合いをしているパートナーと同棲をしている19歳~29歳までの男女428名 ■調査方法/インターネットによるアンケート調査
■調査期間/2024年3月7日~3月12日※小数第2位を四捨五入しているため、合計100%にならない場合があります。※設問に対する選択項目は、全体平均の降順に並べています。