

## 平成23年度 税制改正大綱の概要について

昨年末に決定された政府税制改正大綱によると、個人の資産税を重点的に課税強化が実施されることになりました。特に、相続税については遺産額から差し引いて税負担を軽減される控除額が大きく削減されます。また、最高税率についても50%から55%に上がります。

専門機関(大和総研)の試算によると「夫が亡くなり妻と子供2人が遺産を法定相続通りに相続する場合、遺産が1億円だと3人合わせた相続税額は現行の100万円から315万円へと215万円増える。3億円なら相続税額は2860万円へ、同じく560万円増える。」といわれています。

バブル期には、国民の7%近かった対象者は、その後の控除拡大や土地評価額の減少等により、最近では4%台まで減少していました。しかし、今回の税制改正で、「相続税は自分には関係無い」と思っていた人も、現状の資産額を知ったうえで相続税の対策を考える必要がでてきます。今後の動向にご注意ください。



### 主な改正点 ~H22.12.16公表~

#### 個人資産課税

**相 続税の基礎控除等の見直し** (平成23年4月より実施予定)  
基礎控除が「**3000万円+600万円×法定相続人数**」に引き下げられます。(現行5000万円+1000万円×法定相続人数)。また、税率区分が8段階となり、最高税率は55%となります。

**死 亡保険金に係る非課税限度** (平成23年4月より実施予定)  
「500万円×法定相続人数」における法定相続人について、「**未成年者、障害者又は相続開始直前に被相続人と生計をいっしょにしていた者**」に限られます。

**相 続時精算課税制度の適用要件の見直し** (平成23年4月より実施予定)  
受贈者の範囲に**20歳以上である孫を追加し、贈与者の年齢要件を60歳以上**(現行65歳以上)に引き下げます。

#### 法人課税

**法 人税** (平成24年分より実施予定)  
法人税率を25.5%(現行30%)に引下げ、法人実効税率(国税+地方税)を**5%引下げ**ます。また、中小法人の軽減税率(所得が800万円以下の部分)は、引下げ措置が延長され15%(現行18%)に、本則税率も19%(現行22%)に引下げられます。

#### 個人所得課税

**給 与所得控除の上限設定** (平成24年分より実施予定)  
給与と収入に応じて増加する控除について、**1500万円を超える場合、245万円の上限が設けられます**。

**成 年扶養控除の対象の見直し** (平成24年分より実施予定)  
所得金額400万円を超える方は、23~69歳の扶養親族のうち特定の親族(高齢者、障害者、学生など)以外は、**扶養控除の対象外**となります。

**役 員退職金手当等に係る課税方法の見直し** (平成24年分より実施予定)  
勤続年数5年以下の役員等に対する役員退職手当等について、退職所得控除した残額の1/2を所得の対象とする**優遇措置が廃止**されます。

#### その他

**上 場株式の配当等** (平成23年分より実施予定)  
上場株式等の配当・譲渡所得等に係る10%軽減税率が、**2年間延長**されます。



### 平成23年度税制改正に対する所見

今回の平成23年度税制改正大綱の内容は、まさに高額所得者及び資産のある者を狙い撃ちにした内容になっていると思います。特に相続税の増税は著しいものがあります。今回の相続税の大増税の理由として、「国民の4%しか、かからない相続税を広く薄く」という報道があったように思いますが、明らかに「広く・多く」となる改正(案)となっております。

相続税には「二重課税の問題」や「国際競争に勝つため」と相続税を廃止・縮小に動いている国も多いと聞いていますが、わが国では「収入が多すぎる事・資産を多く持っている事は悪い事だ」と言われているような気がします。

組合員みなさまには、相続税に関して、今後、ますます厳しい状況が予想されますが、資産を守るため、今後の税制改正の動向に注意していただきたいと思います。



稲垣税理士事務所 代表 **稲垣 友一 氏**

現在、JA尾張中央・愛知西・愛知北で開催する税務講演会や個別税務相談会の講師等で活躍いただいております。また、特に組合員様から相談の多い資産税分野において重点的にアドバイスを頂いております。

#### 改正前

#### [相続税速算表]

各法定相続人の取得金額	税 率	控除額
10,000千円 以下	10%	—
30,000千円 以下	15%	500千円
50,000千円 以下	20%	2,000千円
100,000千円 以下	30%	7,000千円
300,000千円 以下	40%	17,000千円
300,000千円 超	50%	47,000千円

#### 改正後



各法定相続人の取得金額	税 率	控除額
10,000千円 以下	10%	—
30,000千円 以下	15%	500千円
50,000千円 以下	20%	2,000千円
100,000千円 以下	30%	7,000千円
200,000千円 以下	40%	17,000千円
300,000千円 以下	45%	27,000千円
600,000千円 以下	50%	42,000千円
600,000千円 超	55%	72,000千円

# 新しい賃貸住宅商品の検証を行いました [プリムヴェール・暮らす会]

平成23年1月20日に「プリムヴェール暮らす会」を開催しました。

今回の目的は、住まい手目線を取り入れた新しい賃貸住宅の商品開発を進める中で、暮らす会のメンバーに検証いただくことであり、いただいた意見をもとに下記のような概要で商品開発をすすめていく確認をいたしました。

## 新商品コンセプト

女性・主婦・ママ目線を大切に、自分らしさが表現でき、ずっと住んでいたいと思える快適な賃貸住宅

## 基本仕様

断熱性能向上による結露対策や上下階の音の問題を低減する遮音性能アップ

## こだわりポイント (主な商品特長)

- 地域・ターゲットにあわせた**フリープラン・空間の自由設計**
- 自由に壁に釘が打てる「勝手にボード」を標準にするなど、**自分らしさを表現できる仕様**
- 通風シュミレーションで検証した、**風を感じる快適空間の提供**
- オーダーメイドキッチンやカップボードが標準仕様の**充実したキッチンスペース**



メンバーからは、賃貸住宅でありながらこだわり抜いた内容に感動と、多少の家賃アップが可能であるとの感想をいただき、今まで我々が商品開発を進めてきた方向性が間違っていなかったことを確認することができました。

3月には新しいJAオリジナルの賃貸住宅として商品化・プレス発表を行います。皆様にも様々な形でお伝えいたしますので、ご期待ください。

## 続報

### リノベーション事例

▶ ハートホーム通信Vol.9で紹介【1棟まるごとリノベーション】

### JA西三河 (株)西農開発 担当者のコメント



はじめにオーナー様より、相談を受けたときは、リーマンショックの影響で管理物件の空室がこれまでで最も多い時期でしたので、賃貸住宅として継続できるのかどうか、リノベーションを行って良いものかどうか非常に迷いました。

そんな時期にできたのがリノベーション保証制度でした。

この制度があれば、投資額に対するオーナー様のリスクを軽減できるので、建物を再生させて経営を続けることが可能だと考えました。

リノベーションに取り掛かる前には他のリノベーション物件を見学に行ったり、経営シュミレーションを見て事業が成り立つかどうかをじっくり検証してからオーナー様に提案をしました。

物件の出来上がり、工事が完了した部屋全てで1ヶ月の間に入居が決まってオーナー様にも満足いただけているので良かったです。

わたくしどもの管理している物件にはあと数年で同じように社宅契約が終了するものがありますので、そちらについても今後リノベーションを進めていければと考えております。

## ビギン・ア・“フレッシュ”ライフ キャンペーン

開催中!  
~3/31(木)まで

FM AICHIのリスナー参加型オリジナル番組  
3/21(祝) 13:00~14:55 オンエアに伴い新生活にまつわるメッセージを募集中!

チャンスフェア期間中、JA管理の賃貸住宅ハートホームをご見学・ご入居すると、抽選で素敵な商品をプレゼント!!

詳しくはJA窓口または

## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

### ハートホーム空室率

勝負の春! セールスポイントを増やして、競合を勝ち抜きましょう。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H23.2.1 (1ヶ月前との比較)	H22.2.1	H22.2.1~H23.1.31	H21.2.1~H22.1.31
名古屋市	7.7% (0.2%改善)	7.9%	7.74%	7.89%
尾張	10.8% (0.2%改善)	9.4%	9.95%	8.50%
西三河	9.9% (0.2%改善)	9.3%	10.01%	7.76%
東三河	11.8% (0.4%改善)	11.4%	11.69%	10.46%
合計	9.9% (0.3%改善)	9.3%	9.69%	8.45%

(管理戸数 27,861戸) H23.2.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜~金曜) 9:00~17:00

0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます



発行元

愛知県下JA・ JA あいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025