

OWNER'S LIFE

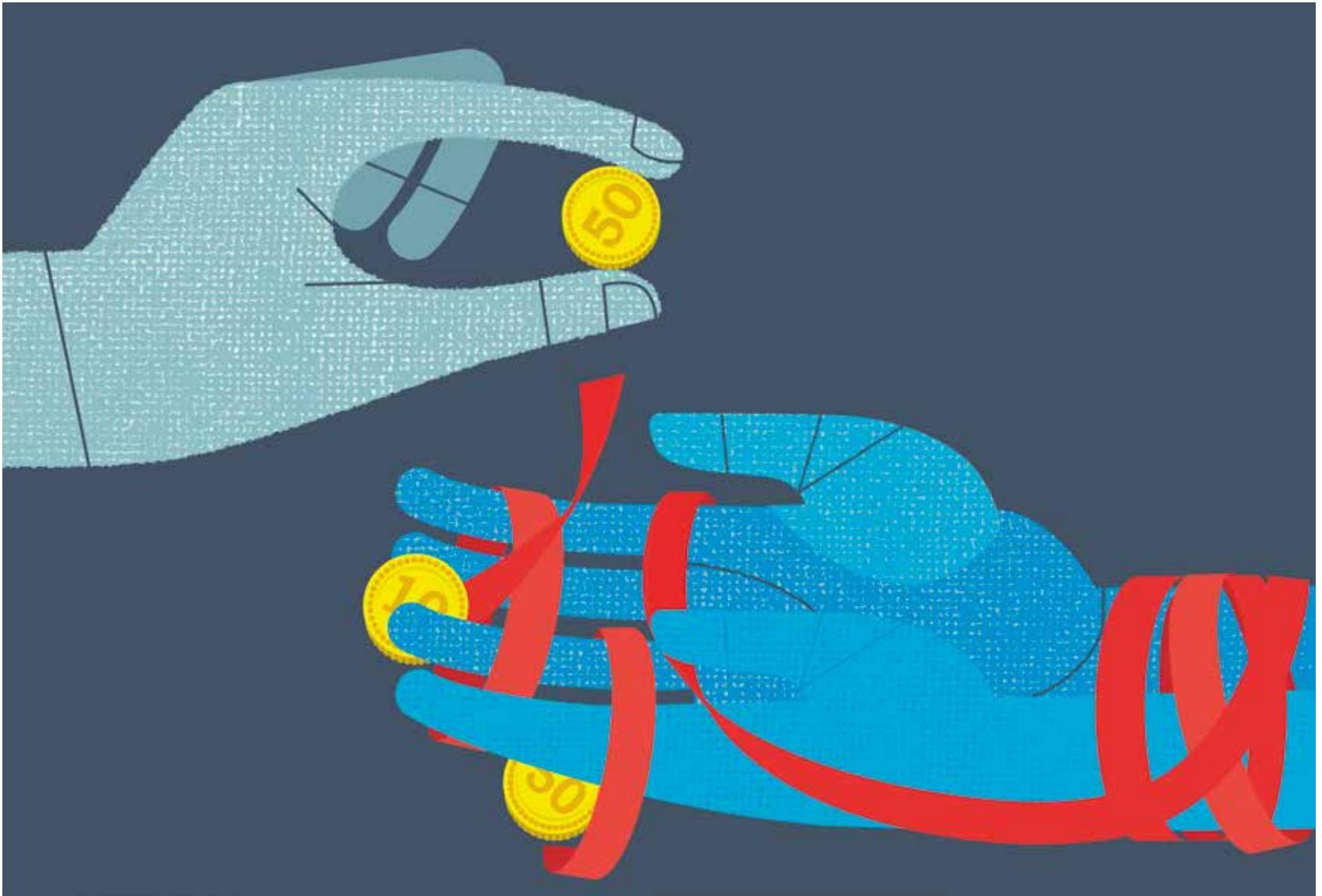
発行: エヌピー通信社 電話: 03-6263-2093 (代表) 日本新聞協会 / 日本記者クラブ / 国税庁記者クラブ / 国会記者会 会員社

www.owners-life.com

オーナーズライフ ドクターズエディション

DOCTOR'S EDITION

vol. 71 2024 October



家族間取引に潜む落とし穴

「みなし贈与」で 思わぬ税金

「あげます」「もらいます」という双方の合意によって成り立つ贈与だが、税法には合意がなくても実質的な贈与とみなされて課税される「みなし贈与」が存在する。満期保険金の受け取り、財産の低額譲渡、親子間の金の貸し借りなど、「みなし贈与」の可能性はいたるところに存在するので要注意だ。

みなし贈与の典型例が、生命保険の満期保険金だ。保険料を支払う契約者と保険金の受取人が異なっていると、満期保険金や解約返戻金に贈与税がかかることになる。仮に、若いころに定期の生命保険に加入し保険金の受取人を妻にしていたとする。そのまま満期を迎えて妻が保険金を受け取ると、妻に贈与税が課される。贈与税の負担を避けるためには、満期を迎える前に受取人を保険料の負担者本人に変更しておくべきだ。契約者も受取人も夫とする保険なら、保険金は夫の一時所得となるため、所得税が課されるものの、贈与税と比べて実際の税負担を格段に軽くすることができる。

他に考えられるみなし贈与の可能性としては、財産を「著しく低い価額」で譲渡（低額譲渡）したと判断されてしまうケースがある。具体例としては、所有する不動産や株式などを子どもに低額で譲渡するような場合だ。「著しく低い」かどうかの判断は、その財産の種類や性質、取引の実情をもとに行われ、土地の譲渡については時価の80%を下回るとみなし贈与と判断される恐れがある。

また低額譲渡と似た事例としては、借入金と一緒に資産の贈与を受ける「負担付贈与」があり、こちらもみなし贈与として課税対象となる。譲受した財産と、財産と一緒に引き継いだ借金の差額について贈与税が課される。低額譲渡と同様、財産の評価額は相統税評価ではなく取引価額で決められるため、重い税負担を課されることとなる。

みなし贈与にあたるかどうかは法律で定められているわけではなく、過去の判例などをもとに判断されているのが実情だ。すでに挙げた例の他にも「身内同士で無利息などあまりにも低い利息で金銭を貸し借りした」「親が子どもに貸したお金の返済を免除した」「子どもが本来支払うべき税金を親が肩代わりした」などがみなし贈与とみなされる。『落とし穴』はそこかしこに存在するので注意が必要だ。

エヌピー通信社「オーナーズライフ」と日経電子版連動掲載特集です。

新築分譲マンション& 一戸建てセレクション

2024 秋

https://ps.nikkei.com/map_2024autumn/

「著しく低い」かどうかの判断は、その財産の種類や性質、取引の実情をもとに行われ、土地の譲渡については時価の80%を下回るとみなし贈与と判断される恐れがある。

また低額譲渡と似た事例としては、借入金と一緒に資産の贈与を受ける「負担付贈与」があり、こちらもみなし贈与として課税対象となる。譲受した財産と、財産と一緒に引き継いだ借金の差額について贈与税が課される。低額譲渡と同様、財産の評価額は相統税評価ではなく取引価額で決められるため、重い税負担を課されることとなる。

喜んでばかりもいられない…

低レベル化？ すする税務調査官

「失われた3年」で経験積めず

長かったコロナ禍もすっかり過去の話になり税務調査も以前のよう
に実施されるようになった。やり手の調査官たちが腕まくりをして乗
り出してきたという思いきや、聞こえてくるのは「税務調査の質
が落ちた」という専門家たちの声だ。コロナ禍での調査自粛による若
手調査官たちの「経験不足」が要因だとみられている。調査官のスキル
の低下は納税者にとっては嬉しい知らせのように思えるが、一概には
そうとも言い切れない部分もある。最新の調査トレンドを追った。

コロナ後遺症は 意外な部分に及ぶ

「気づけばコロナ禍も過ぎ去り以前のように実地調査を行えるようにはなってきた。一方で失われた3年」の影響がどの程度あるのか、そこだけが心配」。そうこぼすのは、とある国税局の幹部だ。現場に携わるベテラン調査官によると、若手のスキル低下は「かなり深刻なレベル」だという。

コロナ禍の自粛ムードのなかで、多くの人が外出の頻度や人との接触機会を減らしていたよ

うに、国税当局もまた外での活動を控えてきた。ここでも「外での活動」とは、いうまでもなく納税者の自宅や職場に赴いての実地調査のことだ。完全に調査をストップさせたわけではなく、ものの、「新規感染者が増えている間はうちには来てほしくない」といった納税者の訴えもあり、当局にとっては身動きがほとんど取れない状況だった。とくにコロナ禍の前半ではその傾向が顕著で、国税庁が発表したデータによればコロナ禍が始まった2020年7月～21年6月の1年間で行われた実地調査は所得税で2万3804件と、前年に比べて60・1%減の著しい落ち込みを示した。当然、その背景にはコロナ禍による接触機会の減少がある。

さらにコロナ禍の影響は調査の現場だけにとどまらない。国税当局では例年、新人職員を培

玉県和光市にある税務大学校に集め泊まり込みで研修を行う規則となっている。いわば国税職員としてのイロハを叩き込むわけだが、コロナ禍での研修スケジュールも大きな変更を余儀なくされた。

コロナ禍が発生した直後の20年1月には、新型コロナウイルスの発生源とされる中国・武漢からの帰国者や、国内で感染が初めて確認されたクルーズ船の乗客らの一時受け入れ先として、税務大学校校舎が使用されることとなった。そのため同時期に行われていた税務職員への研修は一部が途中で「繰り上げ終了」となった。

研修も異例な状態で 現場の肌感も無く

その後、現地研修を再開させようとしたものの、クルーズ船の乗客が滞在した部屋を使うこ

とに対する参加者の不安や、大人数を1カ所に集めて研修を開くことに対する懸念の声もあり、最終的には大野元裕埼玉県知事をして「国が千人規模の集合研修を実施するという事は知事としては看過できない」と言わしめる事態にまで発展してしま

う。その結果、税務大学校での研修は一時期、完全非対面によるリモート研修で行われるようになった。

だが十分な準備なしのオンライン移行だったこともあり、その内容は到底関係者を満足させるものではなかったようだ。当時の報道では、「関係者がため息をつく」と表現されている部分もあるほか、当時の状況をとりまとめた税務大学校の研究報告でも「一方通行の映像講義よりは研修生の目を見てコミュニケーションをとりたい」という声もあ

冒頭の上級幹部の言葉につながついているわけだ。

調査官のスキルの欠如は、調査を受けて立つ側である税理士も肌で感じている。税務調査に数多く対応している都内の税理士は、「特にこの1～2年は、質の低下を感じる。以前であればこうきたか、そうくるか、と感じたが、最近は突っ込みも浅く、しかもそもそも狙い所のポイントがズレていることが多い」と話す。とくに感じるのはコミュニ

ケーションや会話といった対人スキルの部分だといひ、「調査の結果は会話の流れ次第で1にもなれば10にもなる。それは税法や通達を読み込んで身につ

かない部分で、そこがコロナ禍の調査自粛による経験不足を露呈しているのではないか」（前出の税理士）とみている。

「対人スキル」が欠落？ 話し合いも並行線

調査官のスキルの低下は、受けて立つ納税者にとってはありがたい話のように思えるが、話はそう単純でもない。というのも税務調査が一種の交渉事である以上、両者に共通の理解やゴールがなければ、話が進まないためだ。「税務調査と聞くと攻める調査官と守る納税者の『全面対決』のようなイメージがあるかもしれないが、実際にはお互いが合意できる着地点を目指す『共同作業』の部分が大きい」（国税OB税理士）。同税理士は、「以前であればツーカーで通じたものが、最近の調

査官相手だと話が通じない。こういう相手に当たると調査がいたずらに長期化するし、うまく合意点を見出すことも難しい」と嘆く。この国税OB税理士によれば、経験の浅い調査官に押し負けることはないものの、手ぶらで帰れない調査官に粘られて調査期間が想定以上に延びたこともあったそうだ。

こうしたなかで納税者としては、特に専門業種をターゲットとした調査に気を付けたい。国税当局内では「ノルマ達成に困ったら専門業種に行け」という格言があるほど、狙い所がはつきりしている専門業種は格好の標的に映る。ここでも専門業種とは例えば貴金属業といった好況の業種、神社仏閣などの宗教法人、加えて医師や弁護士といった高所得の士業者などを指す。

例えばこのうち開業医であれば、「高収入にもかかわらず、帳簿がいい加減なことが多い」（前出の国税OB）といったイメージから、税務調査官にとつての「上得意」とされてきた経緯がある。しかもこれまで国税業界には、「インテリ層はチンピラ層よりも楽」とのイメージがある。チンピラ層は理屈ではなくゴリ押ししてくるため話がかみ合わず、構築してきた会話が何度も崩されて面倒な一方、インテリ層は理屈に対して理屈で返してしまうので、最終的には税法や通達をよく知る調査官に押し切られてしまうのだという。対人スキルや交渉に難のある若手調査官でも、知識さえ身につけておけばしつかり「取れる」のがインテリ層の専門職というわけだ。



「医師の働き方改革」の クリニックへの影響

2024年4月にスタートした「医師の働き方改革」。
この改革は病院のことと思われがちですが、
クリニックにとっても無縁ではありません。
クリニックへの影響について考えてみます。



2024年4月に「医師の働き方改革」がスタートしました。「医師の働き方改革」は、特に勤務医を対象に勤務環境改善を求めるものです。具体的には、「医師の時間外労働規制」や「適切なインターバルの確保」「健康相談」などが医療機関の経営者に義務付けられます。

以下/月100時間未満（A水準）に区分されることとなります。2024年4月以降は、この上限を超えないように医師本人また医療機関は労働時間を管理していくこととなります。

宿直の取扱い

また、当直の取扱いにおいて、厚労省は「医師、看護師等の宿日直許可基準」というものを新たに設けました。具体的には、①通常の勤務時間から完全に解放された後のもの、②宿日直中に従事する業務は、一般の宿日直業務以外には、特殊な措置を必要としない軽度または短時間の業務に限る、③一般の宿日直の許可の条件を満たしている、④宿直の場合は十分な睡眠がとれること等の基準をクリアすれば、事前に医療機関が届け出ることによって残業の時間外にするというものです。

これにより当直は、給与は出るが時間外の業務となり、結果として

当直医の不足は免れるということになったのです。

クリニックでのアルバイトに制限がかかる

勤務医は、時間外労働（いわゆる残業）に制限がかかることになり、これはアルバイト先のクリニックでの勤務においても、通算で勤務時間と考える必要が出てきています。

そのため、アルバイトを減らすケースも増えており、クリニックは非常勤医師の確保が難しくなっています。

勤怠管理のデジタル化が必要に

また、非常勤医師の求めに応じて、勤務時間を正確に算出する必要が出てきており、多くの非常勤医師を抱えるクリニックでは、その対応が負担になることもあります。これに対応するために、勤怠管理のデジタル化（勤怠管理・シフト作成システムの導入）を行うなど、設備投資を行って効率化を図るクリニックも出ています。



勤務医を辞めてクリニックを開業する医師が増える

働き方改革によって、勤務医は勤務時間の管理が厳しくなり、短時間でこれまで通りの業務をこなす必要

5類に変更されたことで解消され、コロナ明け開業と相まって、新規開業の件数は過去最高となっています。

新規開業の増加はクリニックにとっては、競争の激化を意味します。地域の患者を多くのクリニックで取り合うために、クリニックにとって患者の減少をもちやす可能性も出てくるのです。

まとめ

医師の働き方改革のクリニックへの影響は、①非常勤医師の確保が困難になる、②労働時間の計算が厳密になり、デジタル化が必要になる、③新規開業の増加により競争が激化し、患者減少につながる可能性もある、などです。特に3番目の影響は、ボディーブローのようにじわりじわりと効いてきますので、地域の開業情報をいち早くキャッチして、対策を打つ必要があるかと思われます。対策のポイントは、待ち時間など患者の不満の解消と、患者がかりやすい環境整備（Web予約、オンライン診療など）にあります。

MICTコンサルティング(株) 代表取締役 **大西大輔**

2001年一橋大学大学院MBAコース卒業後、医療経営コンサルティングファーム「日本経営グループ」入社。医療IT機器の展示場「メディプラザ」を設立。東京、大阪、福岡の3拠点を管理する統括マネージャーを経て、2016年にコンサルタントとして独立し、「MICTコンサルティング」を設立。過去2000件を超える医療機関へのシステム導入の実績から、医師会、保険医協会などの医療系の公的団体を中心に講演活動および執筆活動を行っている。



LEFOND

ルフォン 船堀
THE TOWER RESIDENCE

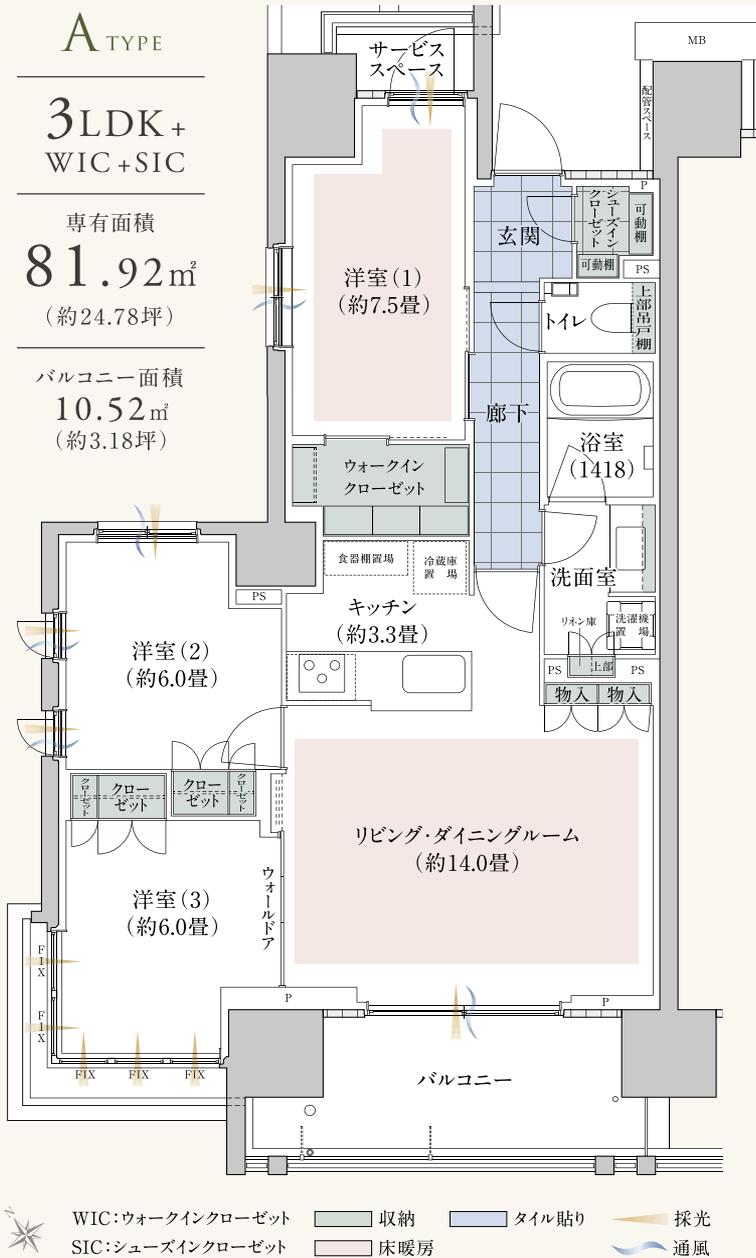
Funabori;

NEW DIRECTION

都市のタワーに、上質な潤いと優しさを。



外観完成予想CG



WIC:ウォークインクローゼット 収納 タイル貼り 採光
SIC:シューズインクローゼット 床暖房 通風

都営新宿線(急行停車駅)
「船堀」駅 徒歩 3分
(約180m)

東京駅 8.8km 圏
「大手町」駅 22分

全戸 南西向き
3LDK 70㎡超中心
4LDK 86㎡角住戸

モデルルーム
公開中

完全予約制

ご来場予約は
こちらのQRコードから
>>> 公式サイトも
こちらからご覧になれます。



ルフォン船堀タワー

検索

先着順申込受付中

※掲載の外観完成予想CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは異なり、今後施工上の理由等により計画に変更が生じる場合があります。なお、植栽は実際に植樹する樹形、枝ぶり、葉や色合いとは異なる場合があります。特定の季節の状況、入居時期を想定したものではありません。※掲載の図面は施工上の都合により、多少変更になる場合があります。予めご了承ください。※タイプにより仕様・形状が異なる場合がございます。※バルコニーの使用は管理規約に従っていただきます。※徒歩分数表示については80mを1分として算出(端数切り上げ)したものです。

■ルフォン 船堀ザ・タワーレジデンス/ 全体概要 ●所在地/ 東京都江戸川区船堀三丁目603番、604番、605番1~4、606番1~2 ●交通/ 都営地下鉄新宿線「船堀」駅徒歩3分 ●総戸数/ 133戸 ●敷地面積/ 2,074.08㎡ ●建築面積/ 1,032.18㎡ ●延床面積/ 13,128.15㎡ ●構造・規模/ 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上20階建 ●用途地域/ 商業地域 ●建築確認番号/ 第UHEC建確R040385号(令和4年9月27日付)、第UHEC建確R040385変1号(令和5年8月21日付)、第UHEC建確R040385変2号(令和5年12月25日付) ●駐車場/ 総戸数に対して47台(月額使用料/ 17,000円~20,000円) ●バイク置場/ 総戸数に対して7台(月額使用料/ 5,000円) ●分譲後の権利形態/ 建物専有部分は区分所有権、敷地及び建物共用部分は専有面積割合による所有権の共有 ●管理形態/ 区分所有者全員により管理組合設立後、管理会社に委託予定(通勤管理) ●管理会社/ 株式会社サンケイビルマネジメント ●設計・監理/ 株式会社長谷工コーポレーション ●完成時期/ 2025年5月下旬予定 ●お引渡し時期/ 2025年6月下旬予定 ●売主/ 株式会社サンケイビル国土交通大臣(10)第3471号、(一社)不動産協会会員、(一社)不動産流通経営協会会員、(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟〒100-0004東京都千代田区大手町1-7-2東京サンケイビル16階 ●販売提携(代理)/ 東急リバブル株式会社国土交通大臣(12)第2611号、(一社)不動産協会会員、(一社)不動産流通経営協会会員、(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟〒150-0043東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号渋谷スクエアA7階 ●先着順販売概要 ●販売戸数/ 9戸 ●販売価格/ 8,210万円(1戸)~10,120万円(1戸) ●間取り/ 3LDK・4LDK ●専有面積/ 65.96㎡~81.92㎡ ●バルコニー面積/ 10.52㎡~12.80㎡ ●サービススペース面積/ 2.04㎡ ●インターネット使用料(月額)/ 1,650円 ●管理費(月額)/ 18,400円~22,800円 ●修繕積立金(月額)/ 7,920円~9,840円 ●管理準備金(引渡時一括)/ 33,000円~41,000円 ●前受管理費等(引渡時一括)/ 55,940円~68,580円 ●修繕積立基金(引渡時一括)/ 594,000円~738,000円 ●申込受付場所/ 「ルフォン船堀ザ・タワーレジデンス」マンションギャラリー ※お申込みの際は、印鑑(認印)と収入証明書(2022年・2023年分の源泉徴収票、または直近3年分の確定申告書の控えなど)、本人確認資料(運転免許証、健康保険証)が必要です。 ●取引条件の有効期限/ 2024年9月末日 ●上記概要は2024年8月23日現在のものです。

東京都マンション環境性能表示



Table with 2 columns: Performance Category and Rating (Stars). Categories include: 建物の断熱性 (3 stars), 設備の省エネ性 (3 stars), 再エネ設備・電気 (2 stars), 維持管理・劣化対策 (3 stars), みどり (3 stars).

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、建築主が自己評価したものです。 2020年度基準



モデルルームのご見学は完全予約制にてご案内しております。 駐車場のご用意はございません。公共の交通機関をご利用ください。 お車でお越しの際は近隣の時間貸し駐車場をご利用ください。

お問い合わせは / 「ルフォン船堀 ザ・タワーレジデンス」マンションギャラリー

0120-133-556

営業時間 / 10:00~18:00 定休日 / 火・水・木曜日(祝日除く)

【売主】

【販売提携(代理)】

