

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 75

2011 / 10月号



「みなとみらい」穏やかな陽気に誘われて、海沿いまで散歩に来ました。
潮風と波音がとても気持ち良いです。■

税金と資産運用のプロとして

ランドマーク税理士法人はお客様満足度No.1を目指します

今月の掲載内容

今月の
目玉

不動産を売却したときにかかる税金

セミナー報告・ご案内

マイホームを売却して損失が出たときの特例

今月のトピック「増販増客シリーズ第36弾」

お客様の声、無料相談会のお知らせ、税務カレンダー

職員紹介

1 p

4 p

5 p

7 p

9 p

10 p



ランドマーク税理士法人
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

ご相談は無料です。お気軽にお電話ください！

ヨハセツゼイ または
0120-48-7271 **045-929-1527**

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！

ランドマーク税理士法人

検索



【相続税対策】<http://www.zeirisi.co.jp> 【法人】<http://www.landmark-tax.com>



JMMO 日本マーケティング・マネジメント研究機構・増販情報センター
JMMO Marketing Information Center
Japan Marketing & Management research Organization Marketing Information Center



不動産を売却したときにかかる税金

(1) 購入所得とは

「購入所得」とは、資産を移転させたことによって発生した所得をいいます。土地、借地権、建物、株式、書画、骨董など、資産の譲渡を行ったことで発生した所得は、ほとんどが「購入所得」に分類されると考えていいのですが、場合によっては他の所得に分類されることもあります。

例えば、不動産業者が棚卸資産として取り扱っている不動産の譲渡をする場合は「事業所得」になります。また、事業的規模ではなくても、営利を目的とした譲渡である場合は、「雑所得」に分類されることになります。

譲渡所得の基本的な計算式は以下のようになります。

$$\boxed{\text{収入金額}} - (\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}}) - \boxed{\text{特別控除}} = \boxed{\text{譲渡損益}}$$

(2) 購入費用となるもの

① 「取得費」に含まれるもの

次に掲げるものを「取得費」とすることができます。

- | | | |
|------------------------------------|------------------|------------|
| ○購入代金 | ○購入時の仲介手数料、印紙代 | |
| ○登録免許税 | ○不動産取得税 | ○抵当権設定登記費用 |
| ○登記費用 | ○資金借入の際の公正証書作成費用 | ○整地費用 |
| ○ローンの保証料、借入利子（いずれも使用開始前の期間に対応するもの） | | |

※ 「概算取得費控除」…土地や建物の取得費がわからない場合には、

「譲渡対価の5%相当額」を取得費として計算してもよいことになっています。

★相続税の一部は取得費に加算することができる

相続や遺贈により取得した財産を相続税の申告期限の翌日から3年以内に売却したときは、支払った相続税額のうち一定の金額を取得費に含めることができます。

その金額は、以下の算式にあるように土地等（土地の上に存する権利も含む）の場合は相続や遺贈で取得したすべての土地等に対応する相続税額となりますが、それ以外の場合は譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

取得費に加算できる相続税額

- 土地等 ⇒ 相続したすべての土地等の価額
土地等以外 ⇒ 譲渡した財産の価額

$$= \boxed{\text{相続税額}} \times \frac{\text{土地等} \Rightarrow \text{相続したすべての土地等の価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$



②「譲渡費用」に含まれるもの

- | | |
|------------------------|------|
| ○仲介手数料、印紙代 | ○測量費 |
| ○借家人を立ち退かせるための立退料 | ○広告料 |
| (売却を目的として発生したものに限ります。) | |

なお、譲渡資産の修繕費、固定資産税などといった、その資産の維持や管理に要した費用は譲渡費用には含まれません。

(3) 譲渡所得の種類

①「分離課税」と「総合課税」

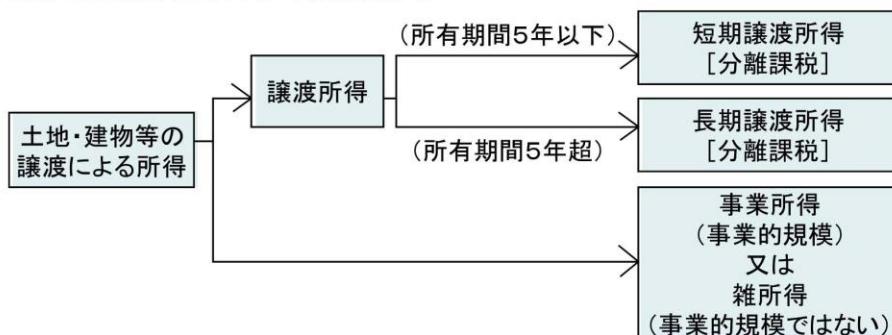
譲渡所得に区分される場合は、その種類・保有期間等により「総合課税」の対象になるものと、「分離課税」の対象になるものとに分けられます。「総合課税」とは、他の所得と損益を総合し、通常の所得税率を適用する課税方法です。この方法では、例えば譲渡所得で損失を出してしまったとしても、その額を事業所得や雑所得などの他の所得と相殺することができます。

一方、「分離課税」とは、他の所得と区別し、譲渡所得に特別な所得税率を適用する課税方法です。この方法で計算した場合は、上記のような相殺ができません。土地や建物の取引に関する譲渡所得は、原則としてこの「分離課税」によって計算されます。

以下、(3) ②、(4) について不動産取引と仮定して、「分離課税」の前提で話を進めています。

②分離課税方式の「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」

＜不動産を譲渡したときの課税方式＞



分離課税方式における「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」は（以下、「分離長期譲渡所得」と「分離短期譲渡所得」）、譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超えるか否かで判定します。どちらに分類されるかで、各種取扱い（特に税率）が異なるのでご注意ください。

この「5年を超えるか否か」の判定は、あくまでも「譲渡した年の1月1日」時点で決まるため、例えば、平成18年4月に購入した土地・建物を平成23年5月に売却した場合であっても、その年の1月1日時点では5年未満になるので「短期譲渡」とみなされます。



● 「分離短期譲渡所得」

…その土地や建物を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が
5年以下の場合。

<計算式>

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \boxed{\text{分離短期譲渡所得金額}}$$

$$\boxed{\text{分離短期譲渡所得金額}} \times 39\% \text{ (所得税 } 30\% + \text{住民税 } 9\%) = \underline{\text{所得税・住民税額}}$$

● 「分離長期譲渡所得」

…その土地や建物を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が
5年を超える場合。

<計算式>

$$\text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \boxed{\text{分離長期譲渡所得金額}}$$

$$\boxed{\text{分離長期譲渡所得金額}} \times 20\% \text{ (所得税 } 15\% + \text{住民税 } 5\%) = \underline{\text{所得税・住民税額}}$$

(4) 特別控除とは

土地や建物の譲渡が次に掲げる譲渡に該当し、特例の適用を受けた場合、**特別控除**として一定の金額が譲渡所得から差し引かれ、税額が軽減されます。

特例	主な適用要件	特別控除額
収用等の場合の特別控除	● 土地収用法やその他の法律で 収用権が認められている公共事業のために 土地建物を売った場合	5,000万円
特定土地区画整理事業等のための 譲渡の特別控除	● 都市計画その他市街地の整備の計画に従って 宅地の造成を行うための買い取りである場合	2,000万円
特定住宅地造成事業等のための 譲渡の特別控除	● 地方公共団体が公営住宅として住宅を買い取るために 必要な土地の所有権、地上権、賃借権を取得する場合	1,500万円
農地保有合理化等のための 農地等を譲渡した場合の特別控除	● 農業委員会の斡旋、農地保有合理化事業、 農地利用集積計画などを活用した農地の譲渡である場合	800万円
特定の土地等の 長期譲渡所得の特別控除	● 平成21年に取得した土地等を平成27年以降に譲渡した場合 ● 平成22年に取得した土地等を平成28年以降に譲渡した場合	1,000万円
居住用財産の譲渡所得の特別控除	● 自分が住んでいる家屋または 「家屋および敷地(借地権を含む)」を売る場合 (条件として「売り手と買い手の関係が、親子や夫婦など 特別な間柄ではない」)	3,000万円

今回は概要をお伝えしましたが、不動産の譲渡の実務上の処理には高い専門性が求められます。お困りの点があれば当事務所までご相談下さい。



【セミナー報告】好評の声を頂いています！

●不動産の専門家による『賃貸問題解決セミナー』

(平成 23 年 7 月 22 日、横浜ランドマークタワー)

不動産経営者様が多数ご参加され、入居者の対応や家賃の集金など、日頃感じていらっしゃるお悩みに対するプロからのアドバイスに、熱心に耳を傾けていらっしゃいました。



●あなたにも相続税がかかるかも?!『相続税対策実践講座』

(平成 23 年 8 月 8 日、東京国際フォーラム)

相続税の大増税に向けて、今から始められる相続税対策を事例を交えて解説しました。

お客様の感想の一部をご紹介します。(HPでは、その他の感想やセミナー動画をご覧頂けます。)

『賃貸問題解決セミナー』

- ・講義内容が具体的でよかったです。
- ・更新料に関する判例の説明では、最高裁判決文を詳しく解説して頂き、今後更新料未払いの居住者に対して請求する参考となつた。
- ・専門性のある情報でとても為になりました。
- ・更新料や社会についてよく分かりました。

『相続税対策実践講座』

- ・賃貸物件の節税のお話の際、「建物の名義が重要」というのは、参考となつた。
- ・具体的な事例が大変参考になりました。
- ・大変わかりやすい講義で有難うございました。これから我が家の方針を勉強いたします。
- ・資料も充実しており、ありがとうございました。
- ・素晴らしい接遇で心地よかったです。

～セミナー開催予定～

■ 9月22日(木)15:00～ チェックポイントを適宜解説！

法人税の税務調査

第1部 最新の税制の動向について

第2部 法人税の税務調査

第3部 増客！『オフィスリニューアル新事業進出』

平成23年版
無料プレゼント！



【会場】横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー25階セミナールーム2(2516)

【参加費】1,000円(関与先様、2回目以降の方、ご紹介による参加者様は無料です)

【講師】清田 幸弘(代表税理士)ほか

■ 9月28日(水)14:00～ 相続の超プロが教えます

相続対策実践塾～相続・遺言編～

「相続対策と相続税対策は何が違う?」「遺言は作成した方が良いの?」等、相続や遺言等について疑問を持っている方も多いはず。そこで、相続のプロが“今からできる相続対策”を伝授します。内容は、「税理士によってこんなにも違う相続税」、「遺言の活用術」など、実務家だから話せる“ツボ”が盛りだくさん。気になる税制改正の動向についても解説があるので必聴です！

【会場】旭公会堂(横浜市旭区鶴ヶ峰一丁目4-12 旭区総合庁舎4階)相鉄線「鶴ヶ峰」駅下車徒歩7分

【参加費】無料

【講師】清田 幸弘(代表税理士)



マイホームを売却して損失が出たときの特例

Q 先日、住んでいた家を売却して損失を出したのですか、この場合に活用できる特例はありますか？

A 「マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」、この2つの適用が考えられます。買換え資産の有無、住宅ローンの残債など、そのときの事情からどちらを選択できるのかを判断するようにして下さい。

解説

1. マイホームを売って譲渡損が出た場合

不動産を譲渡して赤字となった場合、基本的には他の不動産の譲渡による黒字の金額とは相殺できます。ただし、給与所得や事業所得などの他の所得と損益を通算することはできない、というのが原則です。

ところが、不動産といつてもマイホームを譲渡したことによる赤字の金額ということであれば、有効な特例が適用できる可能性があります。一定の要件を満たしてさえいれば、他の種類の所得と損益通算することができ、その年の税金を減少させることができるというものです。そして、損益通算しきれないほどの損失額がある場合、その金額を翌年以降3年間にわたって繰り越し、その年の所得と相殺することもできます。

2. マイホーム譲渡損に使える2つの特例

居住用財産を譲渡して譲渡損が生じたときは、「マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」または「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例」という2つの特例が用意されています。主な適用要件の違いは下記の表を参考にして下さい。

マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例		特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
譲渡資産の所有期間	所有期間5年超の居住用家屋およびその敷地	
他の特例との適用関係	譲渡した年の前年、前々年において、居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受けていない	
譲渡の相手先	配偶者、親、子など特別な関係にある者は適用対象外	
所得要件	合計所得金額3,000万円以下の年分に限り適用 (損益通算については所得制限なし)	
適用期限	平成10年1月1日～平成23年12月31日	平成10年1月1日～平成23年12月31日
譲渡資産	住宅ローンがなくても可	譲渡契約日の前日に住宅ローン残高あり
買換資産	住宅ローンで取得 床面積50m ² 以上 翌年12月31日までの間に居住の用に供する(見込み)	不要
損失金額の制限	500m ² 超の敷地に対応する部分の譲渡損失の金額は繰越控除の対象外	譲渡契約日前日の借入金残金から譲渡対価を控除した残高を限度

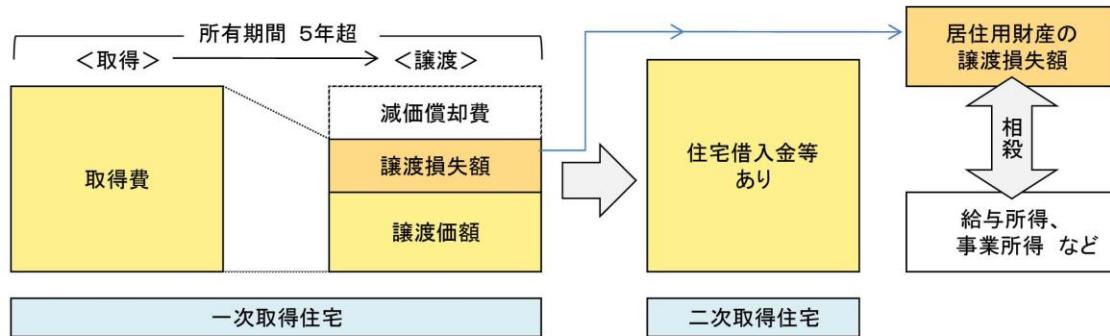
※ここに挙げた適用要件は簡略化したものです。詳しくは専門家にお尋ねください。



(1) マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び譲渡損失の特例

マイホーム（旧居宅）を売却して新たにマイホーム（新居宅）を購入した場合に、旧居宅の譲渡による損失（譲渡損失）が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年内に繰り越して控除（繰越控除）することができます。

この制度における適用要件の最大のポイントは「**住宅ローンを組んで買換資産を取得しなければならない**」という点です。なお、売却する方の資産については住宅ローンの残債がなくても構いません。



(2) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

この特例は、現在の自宅を売却しても住宅ローンを返済しきれないような方への支援措置として用意されているものです。適用されれば、居住用財産の譲渡損失のうち、「**住宅ローン残高が譲渡対価を超える部分**」を限度として、他の所得との損益通算および損失の翌年以後3年内の繰越しを認められます。つまり、譲渡対価をすべて住宅ローンの返済に充当しても残ってしまう住宅ローンの部分については税金で救済しましょう、という趣旨の制度になります。

そのため、「**譲渡資産については住宅ローンの残債がある**」ということが重要な適用要件になります。なお、この特例は「買換え」を要件としていませんので、賃貸住宅等に住み替える場合も対象となります。

○譲渡損失の金額と譲渡価額の合計が
ローン残高を上回る場合



○譲渡損失の金額と譲渡価額の合計が
ローン残高を下回る場合





今月のトピック「増販増客シリーズ 第36弾」



チラシ1万倍! 診断チラシで 大幅受注増

【地方工事店】

この事例は、屋根、外溝工事が主体の地方の工事店で、年商約3億円。住宅会社から屋根、外溝の工事受注（約2億円）を主に請け負っていました。

【3万枚のチラシが成果ゼロ】

年々工事額が減少し、かつ粗利が極めて少ない状況だったので、外部コンサルタントの指導で3万枚のチラシ大量配布を行いました。成果は、20件程度の問合わせで数回実施、20万円台～100万円に足りない程度の受注で推移するという、壊滅的なものになってしまいました。

【診断チラシへ】

そんな状況の中で、お客様の困ったタイミングを計算した『診断チラシ』を投函する方式に切り替えました。

【ターゲットは台風一過】

まずは、台風一過のお宅をターゲットに、事前にチラシを作成しておき各戸に投函。さらに、台風が過ぎた翌日に各戸の屋根伏図（やねふせづ）を手書きで示し、問題点を指摘した『診断チラシ』を投函しました。

【300枚のチラシが1,000万円】

その結果、『診断チラシ』300枚で、1,000万円もの受注に繋がりました。効率的観点から見ると、チラシ1枚当たり算では、なんと！1万倍という大きな成果の差が出たのです。

【成功への道】

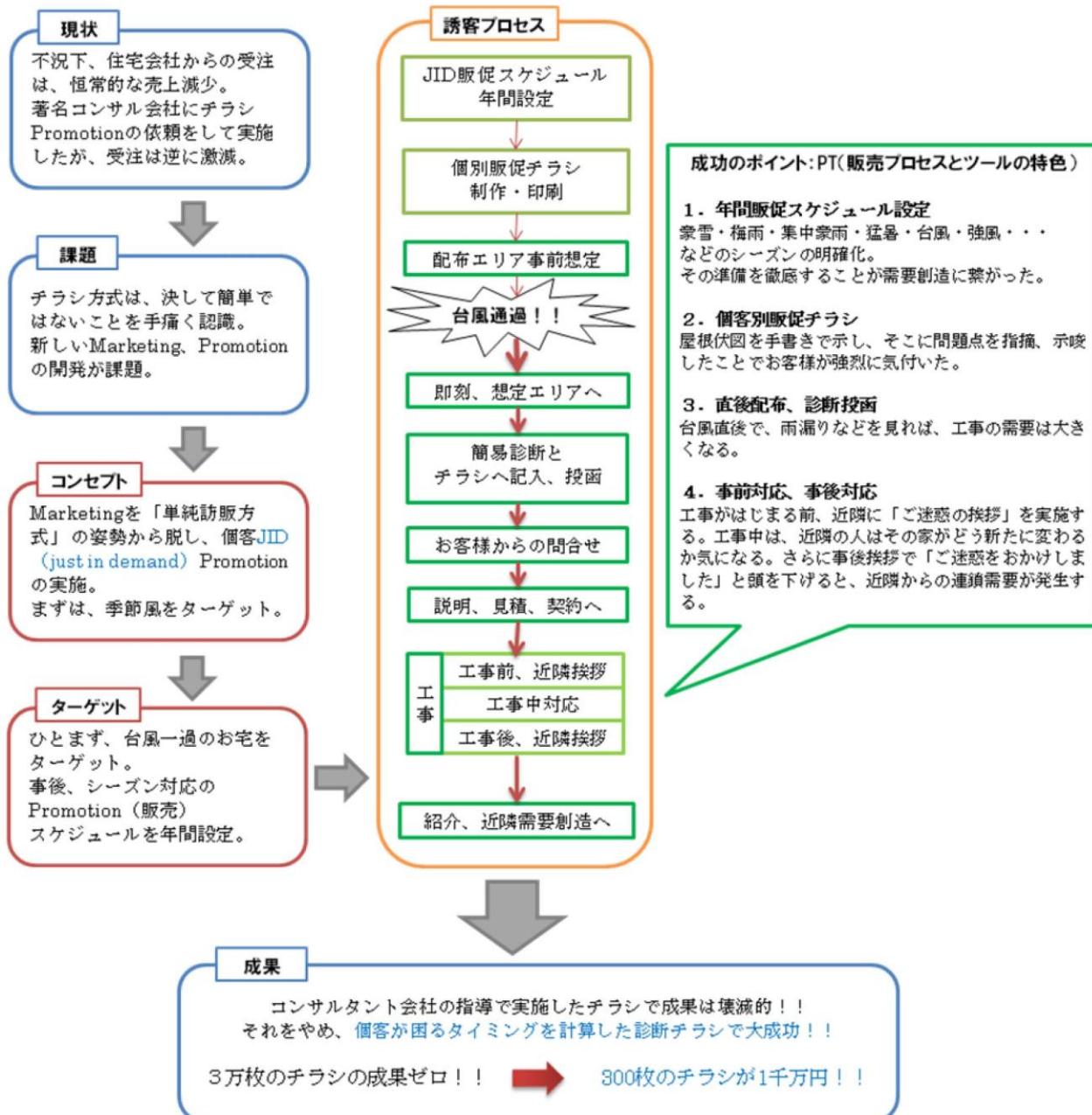
お客様はごく普通の時期に屋根修繕のチラシを見て瓦がズレていることを知っています。需要には繋がりません。

台風の翌日であれば、雨漏りの痕跡や壁の膨潤などの状況があるため需要につながる可能性が高くなります。

季節風のタイミングを見計らって、ターゲットの心理状態を考え、対応する迅速な営業を行ったことが成功につながったと言えるでしょう。



地方工事店・診断チラシで大幅受注増 内容の全貌



【増販増客実例集 ver. 2 事例：企画塾 J MMO】

うちも増販増客したい!という方は、当事務所はまっこ増販センターまでお気軽にお声掛けください!



お客様の声

お客様から、あたたかいお言葉を頂きました！

相続税の申告をされた

〈横浜市青葉区 S様より〉

1. 当事務所はどのようにして知りましたか？

- ホームページ DM ご紹介：差支えなければお名前ご記入ください
その他

2. 当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？（複数回答可）

- 気軽に相談できる税理士を探している 税理士は既にいるが、相談したいことがある

3. 今回の申告、もしくは毎月の巡回監査での担当者の対応はいかがでしたか？

- 満足 どちらかといえば満足 どちらかといえば不満足 不満足
その他具体的にございましたら、お気軽にお書きください。

早く通り・解りやすくて満足です。

4. その他ご感想・ご意見をお聞かせ下さい。

わかりやすく、丁寧です。

その節はありがとうございました。早々に資料を揃えていただき、スムーズに申告を終えることができました。担当：阿部

相続税の申告をされた

〈東京都足立区 N様より〉

1. 当事務所はどのようにして知りましたか？

- ホームページ DM ご紹介：差支えなければお名前ご記入ください

2. 当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？（複数回答可）

- 気軽に相談できる税理士を探している 税理士は既にいるが、相談したいことがある

確定申告、父の相続手続き、何人かの税理士さんにお預けしましたが、考え方、方法等が理解できず、税理士と同様でカントリーオフィス、サポートオフィスが必要かと一緒に得のいく方法で税金を払いにいきたいと思っていました。

3. 今回の申告、もしくは毎月の巡回監査での担当者の対応はいかがでしたか？

急な連絡には満足しています。

途中、用事も流れ、思っておらず、とても忙しくなってしまった時など、とにかく柔軟に対応してもらっています。

また、質問に答える範囲を超えて、丁寧に説明してもらっています。

申告期限間近にご依頼を頂いた為、急いで準備して頂くことに。無事申告を終えてホッと一息ついでいらっしゃることと思います。担当：川上

無料相談会 のお知らせ

●太田 壽郎 顧問弁護士へのご相談

9月8日（木）、10月13日（木）

●田近 淳 顧問司法書士へのご相談

9月15日（木）、10月20日（木）

0120-48-7271

または

045-929-1527

税務カレンダー

9月～10月

[税目] [期間] [納期限]

個人住民税 3期分 10/31(月)

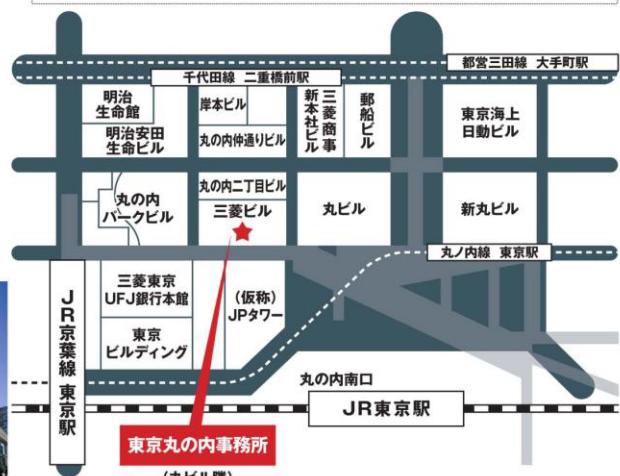
タワー事務所

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) 徒歩3分



東京丸の内事務所

東京駅（JR・東京メトロ丸ノ内線）10番出口直結 徒歩3分
二重橋前駅（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



行政書士法人中山事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分



横浜緑事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩12分



川崎黒川事務所

黒川駅(小田急多摩線)徒歩5分
若葉台駅(京王線)徒歩10分



ランドマーク税理士法人 広報委員会

ランドマーク税理士法人
株式会社清田会計事務所

E-mail: asaito.yukihiko@tknrf.ac.jp

[相続税] <http://www.yajinisi.com> [扶助税] <http://www.yolandmark-tax.com>

夕口一車務所

〒220-8137 横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー37階
TEL / 045 362 0720 FAX / 045 362 0721

東京丸の内事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目5番2号 三菱ビル9階
TEL/03-6269-9996 FAX/03-6269-9997

横浜緑事務所

〒226-0014 横浜市緑区台村町644番地
TEL/045-929-1527 FAX/045-929-1528

川崎黒川事務所 (相続手続支援センター)

〒215-0035 川崎市麻生区黒川24番地
TEL/044-281-3003 FAX/044-281-3004

行政書士法人中山事務所 (相続プラザ)

〒226-0011 横浜市緑区中山町83番地
TEL/045-350-5605 FAX/045-350-5606

お問い合わせ窓口

全国共通フリーダイヤル
 0120-48-7271
 または 045-929-1527