

地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 76

2011 / 11月号



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

「汽車道までぶらりと来ました。夕陽が綺麗で、普段とは違う角度のタワーも新鮮でした。」

## 今月の掲載内容

今月の  
目玉

マイホームを譲渡した場合の特例

1 p

セミナー報告・ご案内

4 p

遺言書作成における注意点

5 p

今月のトピック「増販増客シリーズ第37弾」

7 p

お客様の声、無料相談会のお知らせ、税務カレンダー

9 p

職員紹介

10 p

ご相談は無料です。お気軽にお電話ください！



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

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



## マイホームを譲渡した場合の特例

マイホームは生活に欠かせない財産であり、それを「売る」ということは、やむにやまれぬ事情があるものと推し量れます。そのため、マイホームを売却した場合には一般的な不動産を売却した場合よりも有利になる特例がいくつか用意されています。

今回は、このうち 「**3,000万円特別控除**」、「**10年超所有の軽減税率**」の2つの特例について、お話していきたいと思います。

### 1. 3,000万円特別控除

#### (1) 3,000万円特別控除とは

マイホーム（「居住用財産」）を売ったときは、一定の要件を満たす場合、所有期間の长短に関係なく、**譲渡所得（※）から最高3,000万円まで控除**ができます。この制度を「**居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例**」といいます。

（※）譲渡所得の基本的な計算式は以下のようになります。

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

「居住用財産」とは、所有者が自己の**「生活の拠点」**として利用している家屋（その敷地を含みます。）をいいます。そのため、一時的な利用の目的で入居した家屋や、主として趣味、娯楽、保養を目的とする家屋（例えば、別荘）はこの適用対象とはなりません。

**「生活の拠点」**か否かの判定は、その者の配偶者、家族等の日常生活の状況、入居目的、その家屋の構造・設備の状況などの事情を考慮して判定されます。したがって、住民票があるからといって、即座に居住用財産であると断定することはできないので、ご注意ください。

#### (2) 適用要件

この特例を受けるには、次の要件を満たさなければなりません。

- ①実際に住んでいる家屋、または家屋とともにその敷地や借地権を譲渡したこと。
- ②下記の譲渡をその家屋に居住しなくなつてから**3年目の年の12月31日まで**に行うこと。
  - ・今まで居住の用に供していた家屋や敷地で、居住しなくなったものの譲渡
  - ・災害のために滅失した居住用家屋の敷地の譲渡
- ③前年及び前々年に**この特例や買換えの特例などを受けていない**こと。
- ④その居住用財産の譲渡について、交換、買換え、特別控除など  
**他の課税の特例の適用を受けていない**こと。
- ⑤その居住用財産の譲渡があつた年分において、  
**住宅ローン控除または認定長期優良住宅の特別控除の適用を受けないこと。**
- ⑥**譲渡の相手方**が配偶者や親・子など直系血族、生計を一にしている親族、特殊な関係のある法人など**特別な間柄ではない**こと。



(注) **離婚に伴う財産分与**は、財産分与義務の消滅という経済的利益を対価とする譲渡なので、分与時の時価により資産を譲渡したことになります。しかし、これはあくまで**離婚後における譲渡**にあたるため、配偶者に対する譲渡には該当せず、**3,000万円特別控除の特例が適用されます。**

### (3) 特殊事情の場合の適用有無

#### ○共有の居住用財産を譲渡した場合

共有の居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用の有無は、**共有者各人ごとに判定**し、この適用があると判定された**共有者は各人ごとに 3,000 万円特別控除の特例の適用が受けられます。**(家屋の持分を有する者に限ります。)

例) 家屋と土地の持分が夫 1/3、妻 2/3 で、譲渡所得が 6,000 万円の場合

	(譲渡所得の金額)	(特別控除額)	(課税譲渡所得)
夫	2,000 万円	— 2,000 万円	= 0 円
妻	4,000 万円	— 3,000 万円	= 1,000 万円

#### ○家屋と敷地の所有者が異なるとき

親の敷地の上に子が家を建てて住んでいるというように、**家屋の所有者と敷地の所有者が異なる**というのはよくあることです。そのようなときでも、次の 3 つの要件のすべてに当てはまるときは、敷地の所有者もこの特例を受けることができます。

- ①敷地を家屋と**同時に売ること**。
- ②家屋の所有者と敷地の所有者とが親族関係にあり、**生計を一にしていること**。
- ③その敷地の所有者は、その家屋の所有者と**一緒にその家屋に住んでいること**。

この場合の特別控除額は、**家屋の所有者と敷地の所有者と合わせて 3,000 万円まで**です。例えば、家屋は全て子所有で、土地の持分は子 1/4、親 3/4 で、土地の譲渡所得が 6,000 万円の場合（家屋の譲渡益はなかったものとする）以下のようない算になります。

	(譲渡所得の金額)	(特別控除額)	(課税譲渡所得)
子	1,500 万円	— 1,500 万円	= 0 円
親	4,500 万円	— 1,500 万円	= 3,000 万円



## 2. 10年超所有の軽減税率

所有期間が10年を超えるマイホーム（居住用財産）を売却し、売った年の前年及び前々年にこの特例を受けていないといった一定の要件を満たす場合、長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する**軽減税率の特例**を受けることができます。

この軽減税率の特例は、売った家屋や敷地についてマイホームの買換えの特例など他の特例を受けていないことが必要ですが、マイホームを売ったときの3,000万円の特別控除の特例と軽減税率の特例は、重ねて受けることができます。

### ＜特例を受けた場合、受けない場合の税金の差額＞

所有期間5年以下		所有期間5年超		
短期譲渡		長期譲渡		
適用前	3,000万円 特別控除後	適用前	3,000万円特別控除後	
			所有期間 10年以下	所有期間 10年超
売却価額	10,000万円	10,000万円	10,000万円	10,000万円
取得費	2,000万円	2,000万円	2,000万円	2,000万円
譲渡費用	500万円	500万円	500万円	500万円
特別控除	0円	3,000万円	0円	3,000万円
譲渡所得	7,500万円	4,500万円	7,500万円	4,500万円
税率	39% 〔所得税30% 住民税9%〕		20% 〔所得税15% 住民税5%〕	14% 〔所得税10% 住民税4%〕
譲渡税	2,925万円	1,755万円	1,500万円	900万円

### ＜10年超所有の 軽減税率＞

- ①譲渡所得  
6,000万円以下の部分  
14%  
(所得税10%・住民税4%)
- ②譲渡所得  
6,000万円超の部分  
20%  
(所得税15%・住民税5%)

短期譲渡では、

「特別控除」のみの適用で

$$2,925 \text{ 万円} - 1,755 \text{ 万円}$$

$$= 1,170 \text{ 万円の差額}$$

長期譲渡では、

「特別控除」と「軽減税率」の併用で

$$1,500 \text{ 万円} - 630 \text{ 万円}$$

$$= 870 \text{ 万円の差額}$$

### 確定申告書に添付する資料

3,000万円特別控除の特例を受けるためには、**確定申告**をする必要があります。

また、確定申告書には次の資料を添付する必要があります。

譲渡所得の内訳書

譲渡の日から2ヶ月経過後に交付を受け、売却物件の所在地を所轄する市区町村が発行した譲渡者の「**除票住民票（又は住民票）**」の写し

★軽減税率の特例の適用を受ける場合には、売却した物件の「**登記事項証明書**」も必要になります。



## 【セミナー報告】好評の声を頂いています！

8/24、9/5 の定例セミナーでは、今の時期ピークを迎える  
**“相続税の税務調査対策”** をテーマにお話をしました。  
税務調査の流れやよく聞かれる質問事項とその狙いなど、  
知っておきたい税務調査の実態やポイントを、これまでの  
実例をもとに詳しく解説しました。  
それでは、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。



### 『税務調査徹底対策』

- ・税務調査の現状について、実際に生の声を聞く  
ことができとても勉強になりました。
- ・各々の立場で良く研究されている。良かった。
- ・視点を変えることができ有意義でした。
- ・相続税の税務調査は事例を多く説明されたので、  
分かりやすく、尚且つ理解できた。

### 『相続税対策実践講座』

- ・税務調査についての流れ等よくわかりました。
- ・わかりやすい整理された内容でとても解りやす  
かったです。
- ・実際の現場の生の声を聞くことができ、とても  
有益でした。ありがとうございました。
- ・具体的な事例が大変興味深く楽しいお話でした。  
(経験者でないとわからないことばかりでした)

## ～セミナー開催予定～

■ 10月14日(金) 15:00～ 相続対策としての不動産売却！

### 不動産経営者のための「譲渡所得の攻略法」

相続発生後、親族間で最もモメる危険をはらんでいる財産といえば、他でもない  
不動産です。いざ相続という段階で、権利関係が錯綜していては売却も物納もまま  
なりません。また、売却や贈与のタイミング次第で税額がどのように変化するのか、  
も重要な視点です。本セミナーでは、譲渡の特例や生前贈与の具体的な活用方法に  
について、税務事例を挙げながら丁寧に解説をしていきます。

【会 場】東京都千代田区丸の内3丁目5番1号東京国際フォーラム4階(G404)

【参加費】1,000円（関与先、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)

最新版  
無料プレゼント！

■ 10月21日(金) 15:00～ 実例つきでわかりやすい！

### 「所得税 税務調査対策」

第1部 最新の税制の動向について

第2部 所得税税務調査対策

～税務署が来る前に押えておきたい7のポイント～

第3部 増客！「落雪防止装置の販促企画」



【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



## 遺言書作成における注意点

Q 私は土地をいくつか所有しているのですが、私に万が一のことがあった場合を考えて**遺言書を書こう**と考えています。遺言書には形式が決められていると聞いたのですが、どのように書けばよいのでしょうか。

A 遺言書には、(1) 自筆で書くもの、(2) 公証人に作成してもらうもの、(3) 公証人に遺言書の存在を確認してもらうものの3つがあります。法的な効力を確実に持たせるためにも、一般的には**(2) 公証人に作成してもらうものが推奨されます。**

### 解説

遺言には厳格な様式が定められており、決まった方式を踏んだ特定の内容（法定遺言事項）に限って法的に保護されます。せっかく遺言書を残しても、方式が法律の定めた条件を満たさず遺言が無効になることも多々あるので、この点には十分気を払うようにして下さい。

遺言は、大きく「**普通方式遺言**」と「**特別方式遺言**」とに分かれます。「特別方式遺言」は、急病や遭難などで死が迫ったり、伝染病で隔離されたりといった特別な場合に行われるものなので、日常生活の中で使われることはありません。一般的に用いられるものは「普通方式遺言」です。

この「普通方式遺言」は、**自筆証書遺言**、**公正証書遺言**、**秘密証書遺言**の3種類あり、遺言者はいずれかの形式を選択することになります。以下、それぞれの特徴です。

### (1) 自筆証書遺言

遺言者が自ら全文、日付、氏名を自署し、印を押して作成した遺言書を指します。自筆が条件であり、代筆やテープへの録音は無効です。

メリットは、他の方式に必要な公証人や証人が不要で、遺言者が一人で作成できるので、**特別な費用がかからず、簡便**な点です。また、本人以外に内容を知る者がいないので**秘密は守られます**。反面、保管の面で難点があり、偽造や変造、隠匿、方式違反で遺言書の有効性に疑義が生じ、**後々、訴訟に発展しやすい**というデメリットがあります。

このようなリスクがあるため、その意思表示が本当にその表意者（遺言者）のものかどうかを確定するには慎重になる必要があります。そのため、**書体から表意者が判断できない機器（ワープロ、パソコンなど）の印字による遺言は、無効**になります。

日付は「～月吉日」で止められているようなものは無効となるので、年月日まで正確に記載して下さい。なお、印鑑は認印でも有効ですが実印が望ましいです。



## (2) 公正証書遺言

**2名以上の証人**（推定相続人、未成年者などは証人になれません）の立会いのもとで、公証人に作成してもらう遺言です。身体が不自由などの理由で公証役場まで出向けない時は**公証人に自宅や病院に来てもらうこともできます。**

メリットは、公正証書遺言の原本は、作成した公証人役場に保管されるので、**偽造や変造のおそれがなく安全で法的根拠が高いものになる**、という点です。反面、デメリットとして、**遺言の存在が分かってしまうこと**、証人が必要であるため**秘密は保持されにくい**という点が挙げられます。また、作成には財産の価額を基に**公証人手数料**がかかります。

親族による隠匿等の恐れがあるなど、何らかの理由で遺言の執行が速やかに行われない懸念があるときはこの方式の遺言が安全だと思われます。

公正証書遺言以外の遺言は、遺言者の相続発生後家庭裁判所での検認が必要になるなど一手間あるため、**安全性・確実性の面から公正証書遺言の形で遺言を残すことをおすすめします。**

## (3) 秘密証書遺言

これは遺言者本人または代筆者が作成して封印した遺言書で、公証人に遺言者本人のものであることを確認してもらい作成されるものです。つまり、**本文は遺言者の自書でなくとも構いません。**（遺言者の署名・押印は必要です。）作成後、証書を密封し、封印をして、これを公証人に提出します。

公証人は遺言書の存在を証明してくれますが、内容には関与しません。また、公証役場で保管されないので、ご自身で責任を持って管理するようにして下さい。

### ※好き勝手に相続させない「遺留分」という制限

法定相続分と異なる割合で相続人に財産を残したい場合、遺言書を作成しておくと、**法定相続分と異なる割合**にすることができます。ただし、「**遺留分**」という制度には注意して下さい。遺留分とは、特定の相続人に対して最低限度に保証されている相続財産に対する権利で、原則として、**法定相続分の2分の1**とされています。

例えば、「子供には1円も財産を残したくない」と思い、遺言書を作成して取り分をゼロと記したとしても、その子どもが**「遺留分減殺請求権」**を行使すれば、一定の範囲内で取り戻すことができます。

手続きの煩わしさこそありますが、相続人間の争いを防止するためにも、**遺言書の作成は必ず行うようにしましょう。**誰がどの財産を相続するのかによって、場合によっては特例の適用関係が変わり、それに伴って**税額も大きく変動することがあります。**遺言を作成する際には、民法だけでなく**税法にも精通した専門家**に相談するようにして下さい。



## 今月のトピック「増販増客シリーズ 第37弾」

# 50万円の販促費用で、 利益1,700万円の 不動産仲介会社

### 営業の限界を感じて…

今回ご紹介するオフィスの不動産仲介会社の営業エリアは日本で1、2を争うオフィス街にあります。そのためか、特別な営業手法をとらずに、もっぱら見込客獲得は、営業マンによる飛び込み営業に頼っている状況でした。また、以前契約してくれた既存客・・・といっても次の移転が数年後になるであろうお客様に対して、年賀状を出すだけで何のフォローもしていませんでした。毎月の売上はその時にならないと分からない状況だったのです。

そこで、見込客を継続的に獲得する仕組みづくりと、以前契約してくれたお客様の次回オフィス移転の受注獲得のためにプロジェクトを開始しました。

### ①「失敗しないオフィスの選び方」 小冊子プレゼント

オフィス移転の基礎知識をまとめた「失敗しないオフィスの選び方 12 の法則」をFAXニュースで告知し、希望者全員にプレゼントしました。

⇒オフィス選びから契約に至るまでの各段階ごとに解説した内容が濃い小冊子にすることで、担当者の本棚に置いてもらえるようになりました。

#### 小冊子

「失敗しないオフィスの選び方

#### 12の法則」



オフィス選びから  
契約に至るまでの  
各段階ごとに解説  
した小冊子。

#### 主な内容

- 1.オフィスを選んでいる段階
- 2.気に入ったオフィスが見つかった段階
- 3.オーナーとの交流段階
- 4.移転が決定した後

全20ページ（A5判）無料配布

### ②季節外れのフォローハガキ (3カ月に1回)

ハガキが大量に行き交う年賀状、暑中見舞いの時期をあえて外し、2月、5月、8月、11月の年間4回、以前契約してくれたお客様を対象にフォローハガキを送付しました。内容はオフィス情報ではなく、社長が好きな言葉をハガキの裏面全面にデザインしました。

⇒そのお客様ご本人が移転される場合はもちろん、知り合いの会社や関連会社を積極的に紹介頂ける状況も生まれました。当初は想ていなかつたので嬉しい誤算でした。

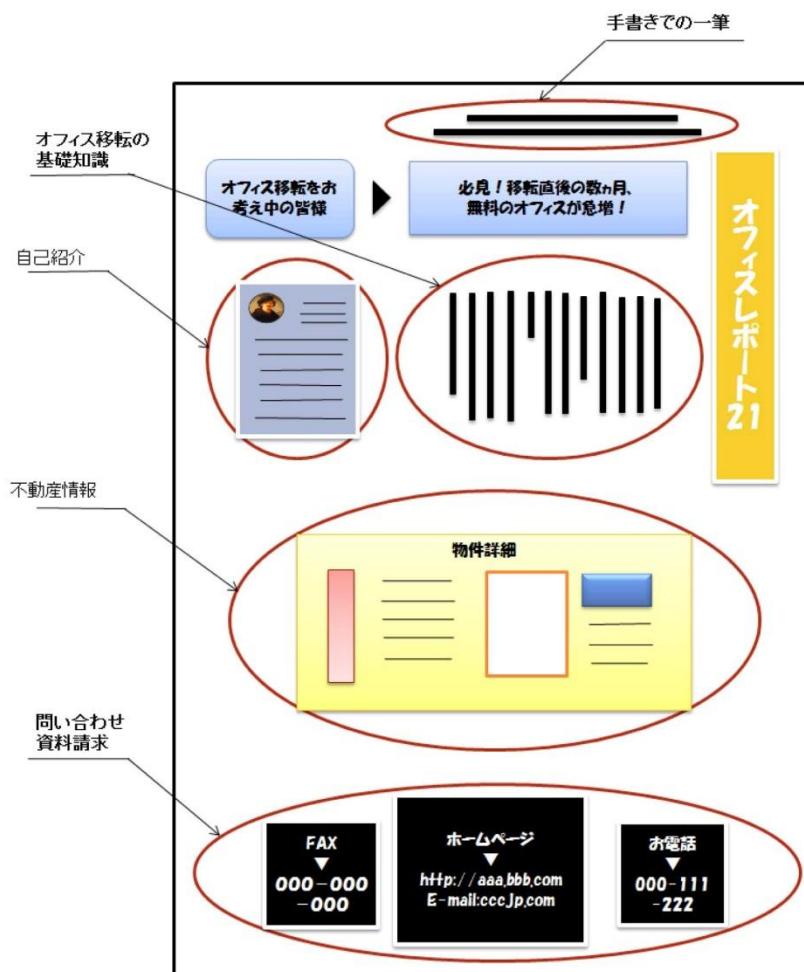


## プロジェクト開始から1年で…

- FAXニュース送付  
(成約3件、売上700万円)
  - 既存顧客へのフォローハガキ  
(成約3件、売上1,000万円)
- 合計成約6件、年間売上1,700万円の売上をこのプロジェクトだけで達成しました！  
仲介手数料なので、売上は100%粗利益なのです。

費用はFAXニュース送付48万円、既存客へのフォローハガキ2万円の合計50万円でした。なんと費用の34倍の粗利益があがつたのです。この結果は社長も驚きました。

今後は、ネットからの問い合わせ、TEL営業を積極的に行い、売上をもっともっと増やし、このエリアのナンバーワンのオフィス仲介会社を目指す！と意気込んでいます。



### オフィス賃貸 FAXニュース

(テーマ例)

- ・移転を決心したら、まず解約予告！
- ・契約面積の中身をチェックしよう！契約面積のカラクリ
- ・募集家賃と制約家賃は違う！あきらめずに交渉しよう！

【出典：増販増客実例集 ver.3 事例:ストラテジックインテリジェントシステム 代表 斎藤孝大(東京都中央区)】

**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 〈横浜市神奈川区 O様より〉

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

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  
会社を設立して経理についてはまだ何もしていない 助成金について聞きたい  
経理を立て直したい 決算・節税対策をしてほしい 会社の数字に強くなりたい  
サービスの範囲と料金を明確にしてほしい

相続税申告は限り安く。

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

全てにおいて満足。

### 相続税の申告をされた 〈横浜市都筑区 O様より〉

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

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）

相続税申告にて行なわれる会計書を行。

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

対応が丁寧で、教育的ゆきとといふと思ふ。

来年行なう予定である時へ懸念も少ないので、（ピックリ）

## 無料相談会 のお知らせ

- 太田 壽郎 顧問弁護士へのご相談  
10月13日（木）、11月10日（木）
- 田近 淳 顧問司法書士へのご相談  
10月20日（木）、11月17日（木）

0120-48-7271

または

045-929-1527

## 税務カレンダー

10月～11月

[税目]	[期間]	[納期限]
個人住民税	3期分	10/31(月)
個人事業税	2期分	11/30(水)
所得税予定納税	2期分	11/30(水)

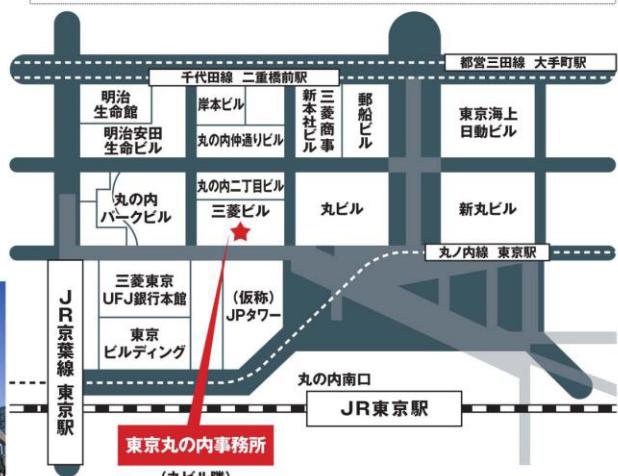
タワー事務所

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](mailto: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 / 045 262 0720 FAX / 045 262 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  
ヨハ セツゼイ  
 0120-48-7271  
または 045-929-1527