

地主・経営者のための  
情報マガジン

2  
February

# Agri Times

あぐりタイムズ / 2017 vol.139

マイホームを新築・増改築された方、必見!

**特別控除で所得税**が下がります



東京丸の内事務所

営業職に  
大いに役立つ!

## 100切り! ゴルフ予備校

第52時限

バックナンバーで学ぶ  
効率的ゴルフ

知っていますか?  
生命保険料控除と地震保険料控除

**重版決定!**

「お金持ちはどうやって資産を残しているのか」好評発売中!

テレビ系列  
「ゴルフの真髄」中  
**TVCM**  
全国放送中

ラ・ラ・ラ・マ・マ・マ・マ・マ



マイホームを新築・増改築された方、必見!

# 特別控除で 所得税が 下がります



今回は坂巻が  
お伝えします!

## 1 住宅ローン控除

銀行などの金融機関で住宅ローンを組み、マイホームを取得し居住している人に、毎年、年末借入残高に応じて所得税を軽減しようという制度があります。これを一般に「住宅ローン控除」というのですが、『住宅借入金等特別控除』ともいいます。これは、住宅購入を促進するための政策税制の一つで、住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築をした場合で、一定の要件にあてはまるときは、そのローンの「年末残高」を基として計算した金額を「その住宅を居住の用に供した年以後」の各年分の所得税額から控除できます。控除期間は10年間です。平成26年4月1日以降に居住開始した一般住宅の場合は、控除対象限度額(年末残高)が4,000万円以下の部分について10年間にわたり、年末ローン残高×控除率(1%)の額が所得税より控除されます。所得税から引ききれない場合は、翌年度分の住民税からも控除できます(上限年間136,500円)。なお、平成26年3月末までに居住開始した一般住宅の場合は、控除対象限度額(年末残高)が2,000万円となり、所得税から引ききれない場合の住民税の控除額については上限年間97,500円となります。

### 所得税の控除

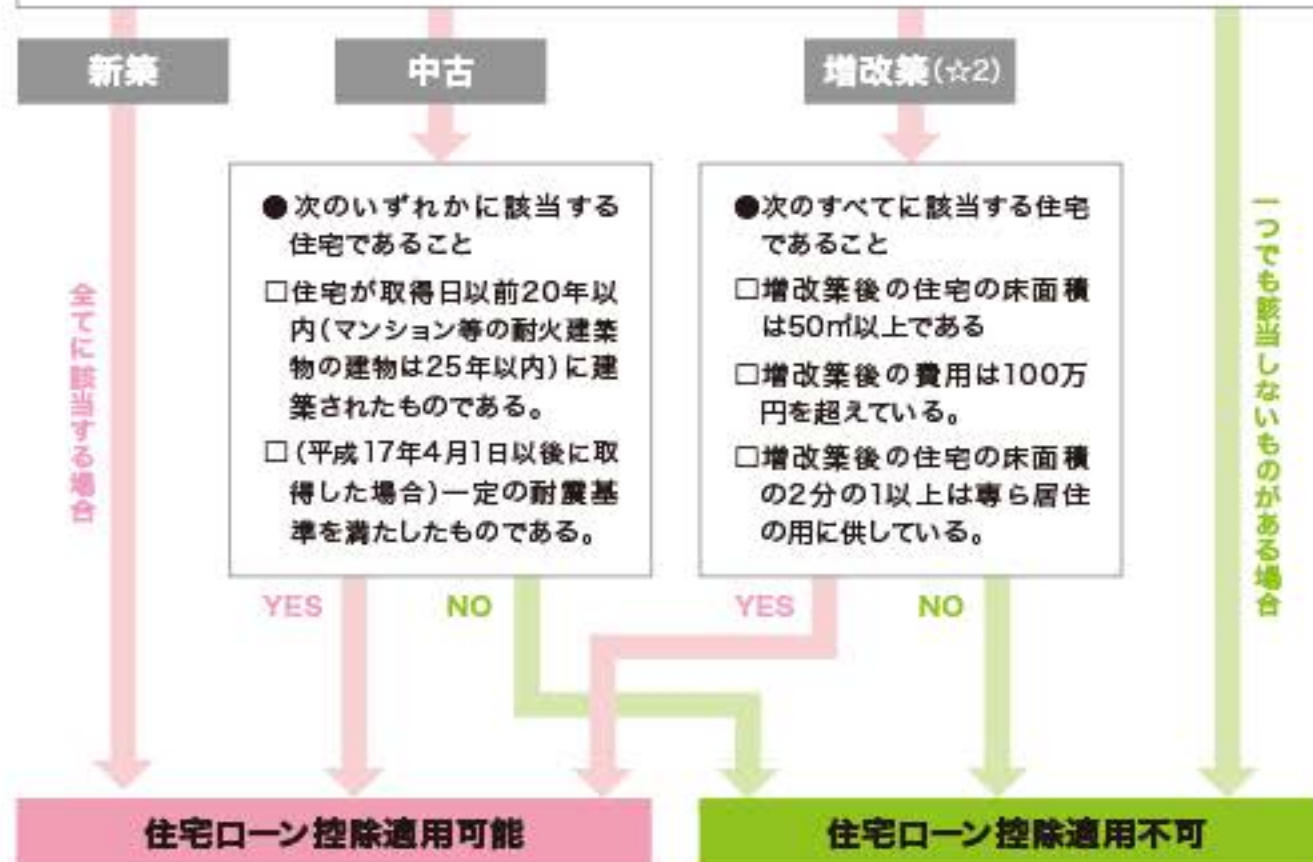
| 居住年             | 対象         | 借入限度額   | 控除率  | 各年の控除限度額 | 最大控除額 |
|-----------------|------------|---------|------|----------|-------|
| 平成26年1月~3月      | 一般の住宅      | 2,000万円 | 1.0% | 20万円     | 200万円 |
|                 | 認定住宅       | 3,000万円 | 1.0% | 30万円     | 300万円 |
|                 | 東日本大震災の被災者 | 3,000万円 | 1.2% | 36万円     | 360万円 |
| 平成26年4月~平成31年6月 | 一般の住宅      | 4,000万円 | 1.0% | 40万円     | 400万円 |
|                 | 認定住宅       | 5,000万円 | 1.0% | 50万円     | 500万円 |
|                 | 東日本大震災の被災者 | 5,000万円 | 1.2% | 60万円     | 600万円 |

### 所得税から引ききれない住民税の控除

| 居住年             | 控除限度額                        |
|-----------------|------------------------------|
| 平成26年1月~3月      | 所得税の課税総所得金額等×5% (最高97,500円)  |
| 平成26年4月~平成31年6月 | 所得税の課税総所得金額等×7% (最高136,500円) |

住宅ローン控除を受けられるための要件は、以下のとおりです。

| 適用要件   |
|--|
| <p>●対象者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□住宅ローンで住宅及び敷地を取得し、取得の日から6か月以内に居住している。</li> <li>□特別控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下である。</li> <li>□各年12月31日まで引き続き居住している(☆1)</li> <li>□居住年を含めて前後2年の5年間に一定の居住財産に関する課税の特例の適用を受けていない。</li> </ul> |
| <p>●対象ローン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□返済期間が10年以上のローンである。</li> <li>□社内ローンによる取得の場合には、利率が年1%以上である。</li> </ul>   |
| <p>●対象住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□住宅の床面積は50㎡以上である。</li> <li>□住宅の床面積の2分の1以上は専ら自己の居住の用に供している。</li> <li>□一定の親族等から取得したものではない。</li> </ul>  |



(☆1) 住宅を居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合にも、一定の要件の下で住宅ローン控除の適用が認められます。

(☆2) 自己所有の家屋を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6か月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン控除の適用が認められます。

## 2 長期優良住宅等の新築をした場合の所得税額の特別控除

居住者が認定長期優良住宅、低炭素住宅に該当するマイホームを新築等し、一定の要件を満たすとき、「標準的な性能強化費用相当額」(※)(限度額500万円または650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できることとされます。ただし、この制度を受ける年分の合計所得金額が3,000万円を超える方は適用できません。また、前述した住宅ローン控除との選択適用になります。

(※)平成26年4月以降に居住した場合の「標準的な性能強化費用相当額」は、床面積1㎡あたりの標準的な費用の額は、住居の構造に関わらず、43,800円となります。

長期優良住宅等の新築をした場合の所得税額の特別控除

| 居住年             | 対象               | 控除対象限度額 | 控除率 | 最大控除額 |
|-----------------|------------------|---------|-----|-------|
| 平成26年1月～3月      | 認定長期優良住宅         | 500万円   | 10% | 50万円  |
| 平成26年4月～平成31年6月 | 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅 | 650万円   | 10% | 65万円  |

## 3 住宅ローン等の借換えをしたとき

### 借り入れた住宅ローン等を金利の低い住宅ローン等に借り換えた場合

このような場合、一定の要件をすべて満たす場合は、借り換え後の借入金について引き続き住宅借入金等特別控除を受けることができます。

一定の要件

- 新しい住宅ローン等が当初の住宅ローン等の返済のためのものであることが明らかであること。
- 新しい住宅ローン等が10年以上の償還期間であることなど住宅借入金等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

なお、住宅借入金等特別控除を受けることができる年数は、居住の用に供した年から一定期間であり、住宅ローン等の借換えによって延長されることはありません。

### 借換えを行った場合の住宅借入金等の年末残高

借換えによる新たな住宅ローン等が住宅借入金等特別控除の対象となる場合には、次の金額が控除の対象となる住宅ローン等の年末残高となります。

- A ≥ Bの場合 対象額 = C
- A < Bの場合 対象額 = C × A / B

A = 借換え直前における当初の住宅ローン等の残高  
 B = 借換えによる新たな住宅ローン等の借入時の金額  
 C = 借換えによる新たな住宅ローン等の年末残高



## ランドマーク便り メディア掲載情報



【お金持ちはどうやって資産を残しているのか】

**おかげ様で重版決定!** 7刷2500部、8刷2500部で、累計2万6000部になりました。

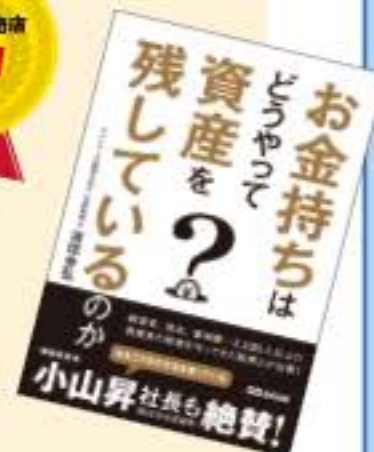
ランドマーク税理士法人代表清田「お金持ちはどうやって資産を残しているのか」の書籍販売が

9月20日発売日にAmazon

「資格・検定」「投資・金融・会社経営」ランキング

**1位獲得!**

人気度ランキング **1位**  
総合ランキング **3位**



あの読売経営者、小山昇社長(株式会社武蔵野)も絶賛!  
 スバリ「本物のお金の残し方」を伝授!  
 大増税時代の今、「普通の人」も知らないと  
 ソンをする話が満載!ぜひご一読下さい!

「お金持ちはどうやって資産を残しているのか」  
 清田幸弘(著) あさ出版  
[www.amazon.co.jp/dp/4860639162](http://www.amazon.co.jp/dp/4860639162)

【日経MOOK】

困った時の相談相手を見つける「相続・事業承継 プロフェッショナル名鑑」にランドマーク税理士法人グループ(税理士法人、行政書士法人、不動産鑑定)が掲載されました。



【東洋経済オンライン】

日本最大級のビジネスニュースサイト「東洋経済オンライン」にて新書籍「お金持ちはどうやって資産を残しているのか」より記事の一部抜粋し、配信開始しました。  
<http://toyokeizai.net/articles/-/141582>

【幻冬舎ゴールドオンライン】

企業オーナー向けの専門サイト「幻冬舎ゴールドオンライン」にて「お金持ちはどうやって資産を残しているのか」を配信開始しました。  
<http://gentosha-go.com/articles/-/5313>

# 知っていますか？ 生命保険料控除と 地震保険料控除

今回は荻野が  
お伝えします！



控除を受ける本人が、生命保険契約や個人年金保険契約などの掛金を支払った場合や、地震保険料を支払った場合には所得控除を受けることができます。ただし、社会保険料控除の様に支払った金額すべてが控除されるわけではなく、支払金額に応じて支払った保険料の全額あるいは一部が控除されることとなります。また、地震保険については、損害保険料控除が廃止され、平成19年分以後の所得税から、地震保険料控除が適用されます。

## 1 生命保険料控除

生命保険料控除の対象となる生命保険契約等及び個人年金保険契約等についての保険料や掛金は、一定の条件を満たしたものであれば、次によって計算した金額が控除されます。なお、平成22年度改正により、平成24年1月1日以後に締結したものと平成23年12月31日以前に締結したものとでは、以下のように取り扱いが異なるのでご注意ください。

| 適用限度額 12万円                           |                                    |                                |                             |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 新契約                                  | 新生命保険料控除 最高4万円<br>(遺族保障等)          | 介護医療保険料控除 最高4万円<br>(介護保障、医療保障) | 新個人年金保険料控除 最高4万円<br>(老後保障等) |
| +                                    |                                    |                                |                             |
| (新契約と旧契約の双方について控除の適用を受ける場合は合計で最高4万円) |                                    |                                |                             |
| +                                    |                                    |                                |                             |
| 旧契約                                  | 旧生命保険料控除 最高5万円<br>(遺族保障、介護保障、医療保障) | 旧個人年金保険料控除 最高5万円<br>(老後保障等)    |                             |

| 新契約<br>(平成24年1月1日以後に締結)に<br>基づく場合の控除額 | 支払った保険料等の金額                  | 控除額 (一般・介護医療・個人年金それぞれに適用) |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
|                                       | 20,000円以下                    | 支払った保険料等の全額               |
| 20,001円~40,000円                       | 支払った保険料等の合計額 × 1/2 + 10,000円 |                           |
| 40,001円~80,000円                       | 支払った保険料等の合計額 × 1/4 + 20,000円 |                           |
| 80,001円~                              | 一律に40,000円                   |                           |

| 旧契約<br>(平成23年12月31日以前に締結)に<br>基づく場合の控除額 | 支払った保険料等の金額      | 控除額 (一般・個人年金それぞれに適用)         |
|---|------------------|------------------------------|
|   | 25,000円以下        | 支払った保険料等の全額                  |
|   | 25,001円~50,000円  | 支払った保険料等の合計額 × 1/2 + 12,500円 |
|   | 50,001円~100,000円 | 支払った保険料等の合計額 × 1/4 + 25,000円 |
| 100,001円~                               | 一律に50,000円       |                              |

## 2 地震保険料控除

地震保険料とは、居住者とその家族が日常生活に必要な資産を共済(保険)の目的として、この資産が火災、損壊、埋没、流失などで損失した際、それを填補する損害保険(共済)契約における地震等損害部分の保険料(掛金)を指します。この控除額は、「地震保険」と「旧長期損害保険」に分けて計算します。「地震保険」の区分に入るのは、地震によるマイホームや家財などへの損害を填補するための共済(保険)です。これに該当すれば、最高で5万円の控除を受けることができます。



「旧長期損害保険」は、以下の条件を満たすものです。

- 1 満期返戻金を支払う特約があること
- 2 保険期間(共済期間)が10年以上であること
- 3 平成19年1月1日以後に契約の変更をしていないものであること
- 4 保険期間(共済期間)の始期が平成18年12月31日以前であること

この保険に該当する場合は、最高で15,000円の控除を受けることができます。

なお、地震保険料と旧長期損害保険料の両方を支払っているときは、それぞれの控除額を合計した金額が控除額となります。ただし、控除額は合計で最高50,000円までです。

| 支払った地震保険料等の区分  | 保険料等の金額         | 控除額                           |
|--|-----------------|-------------------------------|
| 1 地震保険料等に係る契約のすべてが地震等損害により保険金や共済金が支払われる損害保険契約等に該当するものである場合 | 50,000円以下       | 支払った保険料の全額                    |
|  | 50,001円~        | 一律に50,000円                    |
| 2 地震保険料等に係る契約のすべてが旧長期損害保険料の金額の合計額                          | 10,000円以下       | 支払った保険料の全額                    |
|  | 10,001円~20,000円 | 支払った保険料の金額の合計額 × 1/2 + 5,000円 |
|  | 20,001円~        | 一律に15,000円                    |
| 3 1と2がある場合   | 50,000円以下       | その合計額の全額                      |
|  | 50,001円~        | 一律に50,000円                    |

営業職  
必見!

営業職に  
大いに役立つ!

# 100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

## 第52時限

### バックナンバーで学ぶ効率的ゴルフ

こんにちは大崎です。

ランドマーク税理士法人100切りゴルフ予備校も5年目突入及び50回を迎えることができました。あぐりタイムズ版100切りゴルフ予備校では、重要事項と思われるレッスンをはじめ、ブログ未公開レッスンも掲載させて頂いております。

今回は**ゴルフ題名別目次**を製作してみました。ランドマーク税理士法人ホームページバックナンバーから、公開レッスンを参照できます。

気になるレッスンがありましたらご覧下さい。

平成28年

- 12月 VOL.137 腕を使用せずにクラブを上げる方法を感じる
- 11月 VOL.136 アドレスは股関節の前傾で作しましょう
- 10月 VOL.135 フェースコントロールを行う筋肉イメージ
- 9月 VOL.134 コースメンタル調整
- 8月 VOL.133 本芝練習の考え方
- 7月 VOL.132 大きな筋肉を使っのテークバックドリル
- 6月 VOL.131 体重移動を足の筋肉に覚えてもらう
- 5月 VOL.130 身体とクラブのシンクロイメージ
- 4月 VOL.129 股関節からの前傾イメージレッスン
- 3月 VOL.128 テークバックイメージ
- 2月 VOL.127 コース上で集中するコツ
- 1月 VOL.126 スイングのための筋肉イメージ

平成27年

- 12月 VOL.125 ゴルフ場でのアプローチ練習
- 11月 VOL.124 凝縮めスイングのコツ
- 10月 VOL.123 秘密のボール選択
- 9月 VOL.122 大きいフォロースルーのためのトレーニングドリル
- 8月 VOL.121 フィニッシュで再現性を上げる
- 7月 VOL.120 パッティングスパッツの考え方
- 6月 VOL.119 飛距離アップ法
- 5月 VOL.118 スコアの壁を乗り越える方法
- 4月 VOL.117 上がり3ホール戦略
- 3月 VOL.116 平成27年度 税制改正大綱の概要
- 2月 VOL.115 セットアップのコックを考える
- 1月 VOL.114 再現性の高くなるルーティーン

平成26年

- 12月 VOL.113 バターフェースの縦の芯
- 11月 VOL.112 ボディーターンのためのバックスイングドリル
- 10月 VOL.111 スイングチェックポイント3か条
- 9月 VOL.110 開眼のメカニズムを知る
- 8月 VOL.109 腕の力を抜くコツドリル
- 7月 VOL.108 室内練習でスコアアップ!!
- 6月 VOL.107 クラブ重量でボールを打つ
- 5月 VOL.106 スイングの頭の位置
- 4月 VOL.105 パッティングフォームのコツ
- 3月 VOL.104 すくいうち矯正
- 2月 VOL.103 フルショット呼吸法
- 1月 VOL.102 スイングフィニッシュの決め方

平成25年

- 12月 VOL.101 グリップの位置でショットを打ち分ける
- 11月 VOL.100 グリップイメージ
- 10月 VOL.99 ウォームアップのご紹介
- 9月 VOL.98 手首を固定するグリップのコツ
- 8月 VOL.97 アメプロゴルフランキング1位のご報告
- 7月 VOL.96 林からの脱出練習ドリル
- 6月 VOL.95 ショットの際両肘は伸ばさない!
- 5月 VOL.94 グリーンエッジアプローチシャク克服
- 4月 VOL.93 だふりショット攻略
- 3月 VOL.92 スパイクシューズの正しいはき方
- 2月 VOL.91 3連続素振りスイング調整
- 1月 VOL.90 左の壁つくり練習ドリル

平成24年

- 12月 VOL.89 パッティング内緒のイメージ
- 11月 VOL.88 とっておきのガードバンカー脱出法

**スコアアップ**  
あなたなら絶対出来ます  
とっておきレッスンご覧ください。

あぐりタイムズバックナンバー

<https://www.zeinzi.co.jp/book/agritimes.html>

100切りゴルフ予備校ブログからでも参照できます。

<http://ameblo.jp/hoshitakato/entry-12218064543.html>



## 町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡 (おおさき あきら)

ご相談お申込みは > **090-3105-7246**

サイトではお役立ちレッスンをご紹介しています。



[ameblo.jp/hoshitakato/](http://ameblo.jp/hoshitakato/)

100切りゴルフ予備校 検索

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。