

地主・経営者のための  
情報マガジン

10  
October

# AgriTimes

あぐりタイムズ / 2017 vol.147

## 配偶者だけが持っている 相続税軽減の特権



営業職に  
大いに役立つ!

100切り!  
ゴルフ予備校

8月15日 都心の新事務所  
新宿駅前事務所OPEN!

CM  
絶賛  
放送中!

ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪

テレビCM

「ゴルフの真髓」枠  
「時事放談」枠

ラジオCM

FMヨコハマ



# 配偶者だけが持っている 相続税軽減の特権

今回は細沼が  
お伝えします!



## 1 配偶者に対する相続税の優遇措置

- ① 同一世代間の財産移転であり、遠からず次の相続がおこりその際相続税の課税対象とされること
- ② 配偶者の老後の生活保障
- ③ 遺産の維持形成に対する配偶者の貢献の配慮などをふまえて相続税では優遇措置が用意されています。

## 2 配偶者の税額軽減制度とは

相続税を計算するとき、配偶者には「配偶者の税額軽減」という制度があります。配偶者が実際にもらった正味の財産額が法定相続分(または1億6,000万円のどちらか多い方の金額)以下であれば、配偶者に相続税はかかりません。つまり、法定相続分を超えて相続をした場合でも、実際にもらった正味の財産額が1億6,000万円以下であれば税金はかからないということです。もし相続人(包括受遺者を含む)が配偶者一人のみである場合は、財産額がいくらであっても、相続税はかかりません。

### < 計算式 >

$$\text{配偶者の税額軽減額} = \text{相続税の総額} \times \frac{\text{1 と 2 のうち少ない金額}}{\text{課税価格の合計額}}$$

- 1 配偶者の法定相続分と1億6,000万円のうち多い金額
- 2 配偶者が実際にもらった正味の財産額

### < 具体例 >

- 1. 法定相続人は配偶者と子供1人の計2人です。
- 2. 遺産の基礎控除前の課税価格が2億円で、①全財産を子が取得した場合、②配偶者が法定相続分を取得した場合の相続税は次のようになります。

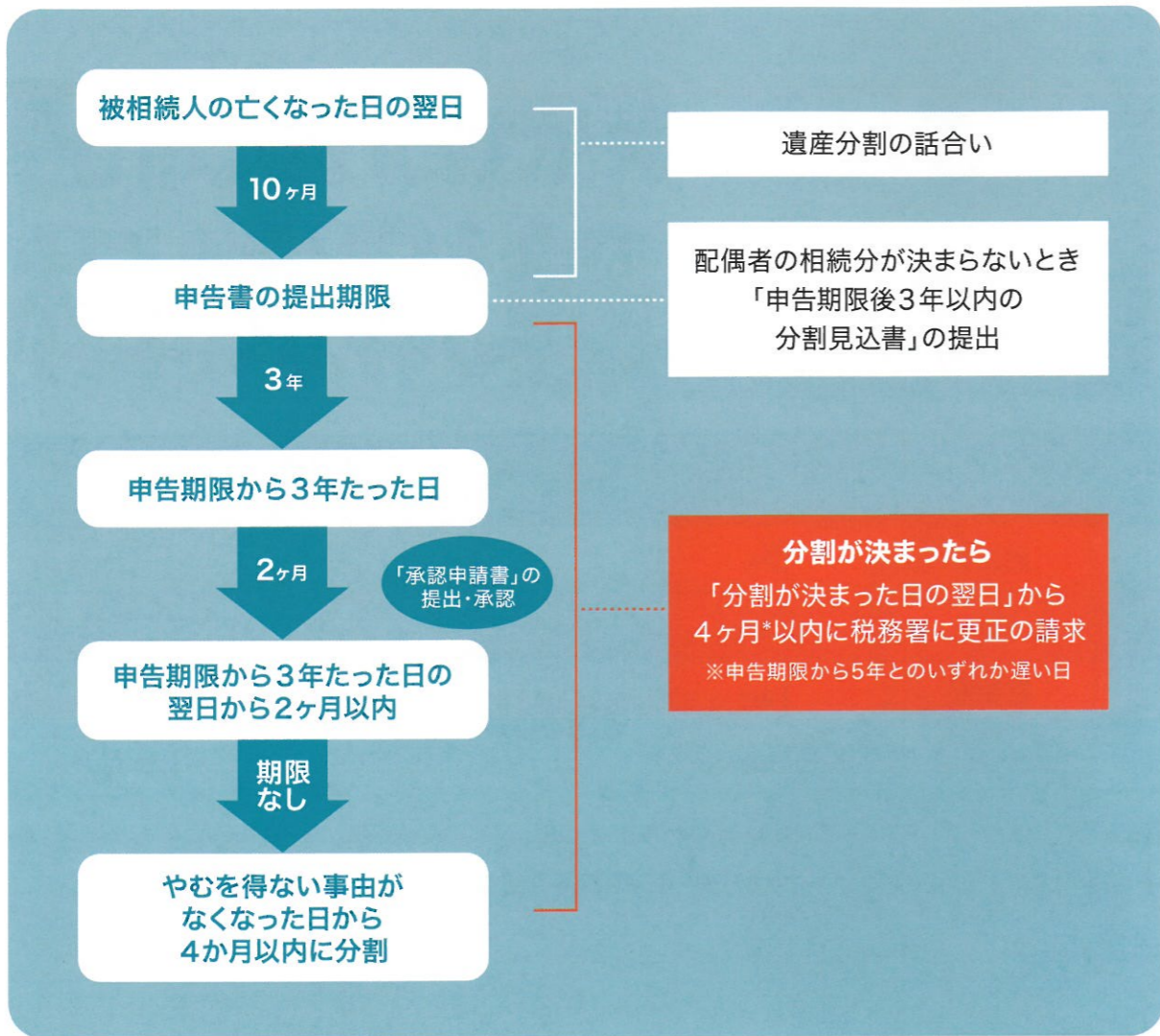
	相続人	取得した財産額	相続税の総額	配偶者の税額軽減額	納税額
①	配偶者	0円	3,340万円	—	0円
	子	2億円		—	3,340万円
②	配偶者	1億円	3,340万円	1,670万円	0円
	子	1億円		—	1,670万円

配偶者の納税額が0円であることには変わりませんが、子の納税額は1,670万円(=3,340万円-1,670万円)減少します。

## 3 申告期限までに配偶者の相続分が決まらない場合

配偶者の税額軽減は、配偶者が遺産分割などで実際にもらった正味の財産を基に計算されます。そのため、相続税の申告期限までに配偶者に分割されていない財産は、配偶者の税額軽減を受けることができません。分割が決まらない場合は、配偶者の税額軽減がないものとして相続税の申告・納税をしなければなりません。ただし、次の手続きをとれば、分割が決まった後に「更正の請求」をして税額軽減を受けることができます。

- ① 相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添えて提出します。
- ② その後3年以内に分割が決まった場合には、分割の日の翌日から4ヶ月以内に、税務署に更正の請求をすれば納めすぎた税金が還付されます。なおも分割できない「やむを得ない事由」がある場合、その事由を記載した申請書を、申告期限後3年を経過する日の翌日から2ヶ月以内に税務署に提出となります。
- ③ その後、「やむを得ない事由」がなくなった日(判決の確定した日など)の翌日から4ヶ月以内に分割をすれば、更正の請求によって納めすぎた分の税金が還付されます。



最初の相続で配偶者が多くの財産をもらい、この税額軽減の制度を利用すれば、税額はかなり抑えることができます。ただし、そのようにして配偶者の財産を増加させると、その後、配偶者に相続が発生した際に相続税の負担が却って重くなってしまふ可能性があります。したがって、実際に分割する際は、配偶者の相続（二次相続）も考慮して分割するように心がけて下さい。



# ランドマーク便り

## メディア掲載情報

新聞  
書籍

### 【日本経済新聞】 7月4日号の朝刊に掲載されました

7月4日(火)日本経済新聞朝刊 22、23面の路線価特集でランドマーク税理士法人監修の税務記事が掲載されました。



22面



23面



号外

## 8月15日 都心の新事務所 新宿駅前事務所OPEN!

アクセス抜群の12店舗目が遂に誕生!  
皆様のお越しを心よりお待ちしております。

### 7月13日(木)、『第二回内定者研修』を丸の内事務所にて実施しました!

入社2年目の藤井さん(横浜緑事務所・主任)が16名(開催時点まで)の内定者に向けて、「なぜこの業界を選んだのか」「一年間どんな仕事をしてきたのか」をお話しました。研修後は懇親会を設け、より一層近い距離でランドマーク社員と内定者で情報交換が出来ました。



# 不動産を売却したときにかかる税金

今回は  
国税OBの石丸が  
お伝えします!



不動産の譲渡所得の計算は難しいと聞きますが、その税金について概要を教えてください。

土地や建物を売った時には、通常の所得に対する課税と切り離して税金を計算(分離課税)します。この場合の税率は、不動産の保有期間等により異なります。

A

## 解説

所得税法で定められている所得の種類は合計で10種類あります。サラリーマンにとっては「給与所得」、自営業者であれば「事業所得」、そして賃貸物件を所有している方は「不動産所得」が馴染みのある所得ではないでしょうか。今回は、これらのような経常的な所得とは違って、比較的イレギュラーな所得であり、とりわけ仕組みが複雑な「土地・建物等の譲渡所得」について少し詳しく説明していきます。

### 1 譲渡所得とは

「譲渡所得」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「譲渡所得」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。

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

### 2 取得費とは

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)

建物については取得価額がわかっている場合には、経過年数に応じて減価償却をして、その未償却残高を取得費とします。  
 ※「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。

### 取得費に加算できる相続税

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譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

$$\text{取得費に加算できる相続税額} = \text{相続税額} \times \frac{\text{土地等} \rightarrow \text{譲渡した土地等の価額} + \text{土地等以外} \rightarrow \text{譲渡した財産の価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

※平成26年以前の相続又は遺贈により取得した土地等を譲渡した場合は、その者が相続した「全ての」土地等に対応する相続税相当額が対象でしたが、平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した土地等を譲渡する場合には、他の財産と同様、その譲渡した土地等に対応する相続税相当額だけが対象となりましたのでご注意ください。

### 3 譲渡費用とは

「譲渡費用」に含まれるものは以下の通りです。

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  
 (いずれも売却を目的として発生したものに限りです。)

※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。

### 4 特別控除とは

収用等の場合や居住用の不動産を売却した場合等の特別控除の特例制度がありますので適用要件をご確認ください。

### 5 税額計算

不動産等の場合は「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」は、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。例えば、平成24年4月に購入した土地・建物を平成25年5月に売却した場合であっても、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になるので「短期譲渡」と判定されます。

「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。

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

$$\text{短期譲渡所得金額} \times 39.63\% (\text{所得税}30.63\% + \text{住民税}9\%) = \text{所得税・住民税額}$$

「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。

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

$$\text{長期譲渡所得金額} \times 20.315\% (\text{所得税}15.315\% + \text{住民税}5\%) = \text{所得税・住民税額}$$

(注)上記税率は復興特別所得税として所得税の2.1%相当が上乗せされています。

今回は概要をお伝えしましたが、不動産の譲渡を税務上正確に取り扱うには高い専門性が求められます。各種の手続きは確定申告の期限間際まで引き延ばさず、早いうちに資産税に精通した税理士にご相談することをお勧めします。

セオリー	巧者
テークバックとフォローは同じ長さ	テークバック量やインパクトにて、距離を合わせて打っている(ぱっちゃん打ち)
グリップはかなり強く、しっかりと握る	グリップは、緩まない程度に握る
コックは一切使わない	コックを使うイメージはないが、実際には明らかにコックを使用して打っている
テークバック、フォローとも低く引き、低くフォローする	テークバック時に、かなり上に上げている印象 フォローはフェースが左を向く前に止まっている

このように、アマチュアゴルファーのパッティング巧者さんは、明らかにセオリー通りに打っていない方が多い印象を受けます。私は、パッティングに関しては、セオリーを尊重しています。しかし、みなさんに、上記のように打ってほしいということではありません。パッティングは、どなたでも超一流になれる可能性がある、飛距離を必要としないスイングです。

パッティングも行きつくところは技術よりも自信の方が大切だと思います。頭の片隅にでも入れておいてください。

**スコアアップ貴方なら絶対できます！**  
パッティングも最後は練習量が自信を作り出します。



### 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ます。



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

100切りゴルフ予備校 検索

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60時限

### パッティング巧者の統計

こんにちはゴルフレッスン講師大崎です。

ゴルフのスコアアップ、特に100切りで効率的なのは、パッティングスコアを縮める事です。目安としては、

100切り ▶ **34** パット    90切り ▶ **32** パット    80切り ▶ **29** パット

を目安にしてもらっています。

この基準パット数をクリアしていながら目標を達成できない場合は、戦略もしくはショットの安定性向上が必要という認識です。パッティングのレッスンは実は非常に繊細だったりします。パッティングアベレージ32以下の人は、本人がスランプになり、聞かれるまでレッスンを行わないこともしばしばあります。

一般的にはパッティングは上級者になってもいろいろと迷い、ある意味完成形はないとも思えるほどです。そこで今回は比較的パッティングを得意としている方に向け、参考になると思われる事象をお話したいと思います。パッティングについても、市場にいろいろなセオリーが存在します。しかし、実際に私が今まで上手だと感じたアマチュアゴルファーの方達は、セオリー通りに打ってない方が多いのも事実です。

今回は『パッティング巧者の統計』と称して、私が感じた巧者の方のパッティング術を書いてみます。

営業職必見!

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。