

地主・経営者のための  
情報マガジン

2  
February

あぐりタイムズ / 2021 vol.187

# Agri Times

**マイホームを  
取得・増改築された方、必見!**  
ローンのある方、ない方、**税額控除のチェックを**



営業職に役立つ!

ゴルフの  
心髄

**不動産売却の税金で  
確認しておきたいこと**

“サンデーモーニング”  
“FMヨコハマ”で  
CM放送中



ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪



# マイホームを 取得・増改築された方、必見！ ローンのある方、ない方、税額控除のチェックを

## 1 住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)

住宅ローン控除とは、個人が住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築(以下「取得等」という。)をした場合で、一定の要件にあてはまるときは、そのローン等の「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る制度です。居住した年分の確定申告において一定の書類の添付が必要で、控除期間の原則は10年間です。



### 《1》原則

平成26年4月1日以降に居住開始した住宅について下表区分に応じて適用要件を満たす場合は、「**年末借入残高(限度額あり) × 控除率(原則1%)の額**」を所得税より税額控除できます。所得税から引ききれない場合は、翌年度分の住民税から控除できます。

### 所得税の控除

居住時期	対象	年末借入残高 限度額	控除率	各年の 控除限度額	控除期間	最大控除額
平成26年4月~ 令和元年9月・ 令和3年1~12月	[1]一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	10年	400万円
	[2]認定住宅	5,000万円	1.0%	50万円	10年	500万円
	東日本大震災の 被災者の住宅の再取得等	5,000万円	1.2%	60万円	10年	600万円
令和元年10月 ~ 令和2年12月	[1]一般の住宅	4,000万円	1.0%	40万円	(2)の特例:13年	480万円
					10年	400万円
	[2]認定住宅	5,000万円	1.0%	50万円	(2)の特例:13年	600万円
					10年	500万円
東日本大震災の 被災者の住宅の再取得等	5,000万円	1.2%	60万円	(2)の特例:13年	700万円	
				10年	600万円	

#### ◆【所得税から引ききれない場合に翌年度住民税から控除する限度額】

居住時期	控除限度額
平成26年4月~令和3年12月	所得税の課税総所得金額等×7%(最高136,500円)

### 《2》控除期間3年間延長の特例

消費税率10%が適用される住宅の取得等で、令和元年10月1日から令和2年12月31日までの間に居住の用に供した場合、控除期間を13年間に延長する特例が設けられています(新型コロナ措置あり。★1.参照)。適用11年目から13年目までの各年の控除限度額は、以下、イ、口のいずれか少ない金額となります。

**イ: 住宅借入金等の年末残高(限度4,000万円※)×1%**

**口: 建物購入価格(対価の額に含まれる消費税額を除く。限度4,000万円※)×2%÷3年**

※限度額は、認定住宅の場合又は東日本大震災の被災者の住宅の再取得等に係る場合、イ、口ともに5,000万円となります。

### 《3》適用要件

住宅ローン控除を受けるためには、住宅の区分によって次の全ての要件を満たす必要があります。

#### 1 一般の住宅の場合

##### <1>新築の場合

対象者	①住宅ローン等で住宅及び敷地を取得し、取得等の日から6ヶ月以内に居住している。 ②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。 ③各年12月31日まで引き続き居住している(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は、一定の要件の下で適用が認められます)。 ④「新住居に入居した年及びその前2年または後3年の計6年間」に、旧住居の譲渡に関する課税の特例(3000万円特別控除、買換え・交換の特例など)の適用を受けていない。この期間に適用を受けるときは、新住居に係る住宅ローン控除は通常の控除可能期間の全期間にわたって受けられなくなりますので要留意です(P3 ◆を参照)。
ローン対象	⑤返済期間が10年以上のローンである。 ⑥社内ローンによる取得の場合には、利率が年0.2%(平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は年1%)以上である。
住宅対象	⑦住宅の床面積は50㎡以上である。 ⑧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。 ⑨一定の親族等から取得したものではない。

<2>中古の場合: 上記①~⑨の要件に加えて、次のいずれかに該当する住宅であること

- 住宅が取得日以前20年(耐火建築の場合は25年)以内に建築されたものである。
- 平成17年4月1日以後に取得した場合、一定の耐震基準を満たす証明がされたものである。

<3>増改築等の場合: 上記①~⑨の要件に加えて、次のすべてに該当する住宅である証明があること。取得した家屋に入居前に増改築等を行い、取得後6ヶ月以内に居住の用に供した場合も、適用対象となります(新型コロナ措置あり。★2.参照)。

- 増改築後の住宅の床面積は50㎡以上である。
- 増改築の費用は100万円を超えていて居住部分に係る費用が総工事費用の2分の1以上である。
- 増改築後の住宅の床面積の2分の1以上は専ら居住の用に供している。

#### 2 認定住宅の取得等をした場合

「認定住宅」とは、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅のことをいいます。上記①①~⑨の要件に加えて、その新築の家屋が認定住宅であることについて認定通知書等により証明されたものであることが要件です。

#### 新型コロナ特法による住宅ローン控除の適用要件の弾力化

新型コロナウイルス感染症の影響によって工事が遅延したことなどにより入居期限要件を満たさないこととなった下記の場合、次の要件を満たすときは、その適用を受けることができる措置がとられています。確定申告書に「入居時期に関する申告書兼証明書」を添付することが必要です。

★1. 控除期間13年間の特例について、入居の期限(令和2年12月31日)までに入居できなかった場合の弾力化の要件

- ①一定の期日(注)までに、住宅の取得等に係る契約を締結していること
- ②令和3年12月31日までに住宅に入居していること

(注)新築の場合: 令和2年9月末

中古住宅の取得・増改築等の場合: 令和2年11月末

★2. 中古住宅を取得した後、入居する前に増改築等工事を行った場合で、入居期限要件(取得6か月以内)を満たさないこととなった場合の弾力化の要件

- ①一定の期日(注)までに、増改築等の契約を締結していること
- ②増改築等の終了後6か月以内に、中古住宅に入居していること
- ③令和3年12月31日までに中古住宅に入居していること

(注)中古住宅の取得をした日から5か月を経過する日又は令和2年6月30日のいずれか遅い日



❖ 特例の併用関係

- 一定期間に住宅の買い替えを行う場合、旧宅の譲渡で3,000万円控除の特例を適用すると新居の住宅ローン控除が適用できません（購入が先で新居の住宅ローン控除を適用して申告した場合、修正申告が必要になります）。令和2年度の改正により、譲渡が令和2年4月1日以降の場合「入居後3年までの譲渡」が不可となりました。
- 既に住宅ローン控除の適用を開始している住居を譲渡することになった場合において、その譲渡した年に3,000万円特別控除等の譲渡の特例を受けた場合は、前2年以内の住宅ローン控除は適用ありのままですので、修正申告は不要です。

《4》住宅ローン等を金利の低いものに借換えた場合

①要件

次の要件をすべて満たす場合は、借換え後の借入金について引き続き住宅ローン等特別控除を受けることができます。なお、特別控除を受けることができる年数は、借換えによって延長されることはありません。

- (1)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なこと。
- (2)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ローン等特別控除の対象となる要件に当てはまること。

②住宅ローン等の年末残高(年末借入残高)

控除額の計算で使う「住宅ローン等の年末残高」は、「新たな住宅ローン等の借入時の金額:A」が「借換え直前における当初の住宅ローン等の残高:B」以下である時は「新たな住宅ローン等の年末残高:C」となります。逆にA>Bの場合は、 $C \times \frac{B}{A}$ を「住宅ローン等の年末残高」として使用して計算する必要があります。

2 認定住宅の新築をした場合の所得税の特別控除(ローン無しも対象)

個人が認定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、「認定基準に適合するために必要となる標準的なかりまし費用※(限度額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、合計所得金額が3,000万円を超える年分については適用できません。また、ローンがある方は「1住宅ローン控除の2認定住宅の場合」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「かりまし費用」は、住居の構造に関わらず、面積1㎡あたり43,800円と統一されています。

<認定住宅の新築をした場合の所得税の特別控除>

居住時期	対象	控除対象限度額	控除率	最大控除額
平成26年4月 ～令和3年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

3 特定増改築等(又は特定改修)をした場合の特別控除

増改築のうち、特定増改築等(①省エネ改修工事②バリアフリー改修工事③多世帯同居改修工事)をした場合は、ローンを利用する場合(1)との選択。ただし、1は工事費用100万円超が要件です)、利用しない場合、それぞれ、工事費用が50万円を超えるものであることその他の要件を満たした場合は、所得税の税額控除を受けることができますので、建築士等に増改築等工事証明書を申請し、ご用意の上ご相談下さい。

ランドマーク便り  
メディア掲載情報



【日本経済新聞】  
11月7日(土)朝刊23面「コロナ下節税忘れず申告」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されております。



【日本経済新聞】  
11月21日(土)朝刊19面「年末調整 デジタル元年」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

皆さん、家電を買った時のダンボールは取っておく派ですか?捨ててしまう派ですか?取っておくと邪魔だし、空のダンボールを取っておくのは風水的に良くないので処分する派と、売るときに高く売れるので取っておく派に分かれる気がします。ちなみに私は古くなって売れそうなものはとっておき、その他の物は捨ててしまう派なのですが、未来とは不確定なもので、売れそうなものが売れず、売らないだろう、と思ったものを売ることになったり。なかなか思うようにならないものですね。そんな軽くて、たためる、便利なダンボールの歴史をご存知でしょうか。ダンボールの発祥は英国で、1856年(安政3年、ペリー来航の年)エドワード・チャールズ・ヒーレイと、エドワード・エリス・アレンの2名が特許を取ったとされていますがシルクハットの内側の型崩れを防ぐための

クッションのようなものから始まったとされています。包装材としてのダンボールは主に米国で発展し、1800年代の終り頃には現在のダンボール箱の原型がほぼできあがりました。日本では1909年に、井上貞治郎が、生産用の機械を自ら考案し国産化に成功。これを「ダンボール」と命名して東京の北品川北馬場において事業を開始し、木箱より強く、利便性の高いダンボールは瞬く間に広まったそうです。ダンボールは日々進化しており、耐水ダンボール、青果物の鮮度保持包装、防錆・導電性ダンボール等付加価値のあるダンボールも業種に合わせ使われています。家電の梱包につかわれているものは強化ダンボール等丈夫な物でできている場合が多く、たためば場所は取らないので、売るときのためにもとっておこうかな、と思っております。



丸の内相続大学校  
第17期が開催されました!

10月6日(火)より丸の内相続大学校第17期が始まり、第1講義は弊社代表税理士の清田が講演を行いました。

※フェイスシールドやパーテーション、空気除菌等のコロナ対策を徹底し、安全配慮に努めて実施しております。



# 不動産売却の税金で 確認しておきたいこと

今回は北原が  
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。

**A** 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。その中で、土地や建物を売った時の譲渡所得は、とりわけ仕組みが複雑で、通常の各種所得に対する課税(総合課税)とは切り離して税金を計算(分離課税)します。税率も、不動産の保有期間等により異なります。今回は「土地・建物等の譲渡所得」について詳しく見て参りましょう。

## 解説

### 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、骨董、車両など、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、それが事業的規模ではなくて、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。

**収入金額※ - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除 = 譲渡所得**

※固定資産税・都市計画税の精算金も含みます。

### 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
- 抵当権設定登記費用
- 登録免許税
- 不動産取得税
- 整地費用
- 登記費用
- 資金借入の際の公正証書作成費用
- 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(固定資産税・都市計画税の精算金も含む)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。

・取得費として加算できる相続税

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、今回譲渡した財産に対応する部分のみとなります。

$$\text{取得費として加算できる相続税額} = \text{相続税額} \times \frac{\begin{matrix} \text{土地等} & \Rightarrow & \text{譲渡した土地等の価額} \\ \text{土地等以外} & \Rightarrow & \text{譲渡した財産の価額} \end{matrix}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額}}$$

### 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
  - 借家人を立ち退かせるための立退料
  - 測量費
  - 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、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、居住用の不動産を売却した場合、相続して空き家となっている住居を売却した場合、その他各種特別控除の特例制度がありますが、各々の適用要件の確認が必要です。専門家にご相談ください。

### 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」のどちらに分類されるかで、各種取扱い(特に税率)が大きく異なるのでご注意ください。

「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年以下の場合は短期譲渡所得となります。

<計算式>

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

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

「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年を超える場合は長期譲渡所得となります。

<計算式>

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

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

(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。

注意点:例えば、平成27年4月に購入した土地・建物を令和2年6月に売却した場合、所有期間は5年間を超えていますが、売却した年の1月1日時点では所有期間が5年以下になりますので、税務上は「短期譲渡」と判定されます。

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。各種の手続と所得計算は相当の準備を要しますので、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。



営業職  
必見!

# ゴルフの 心 髄



## 第29時限 “Pre-Shot Routine”(プリショットルーティン)

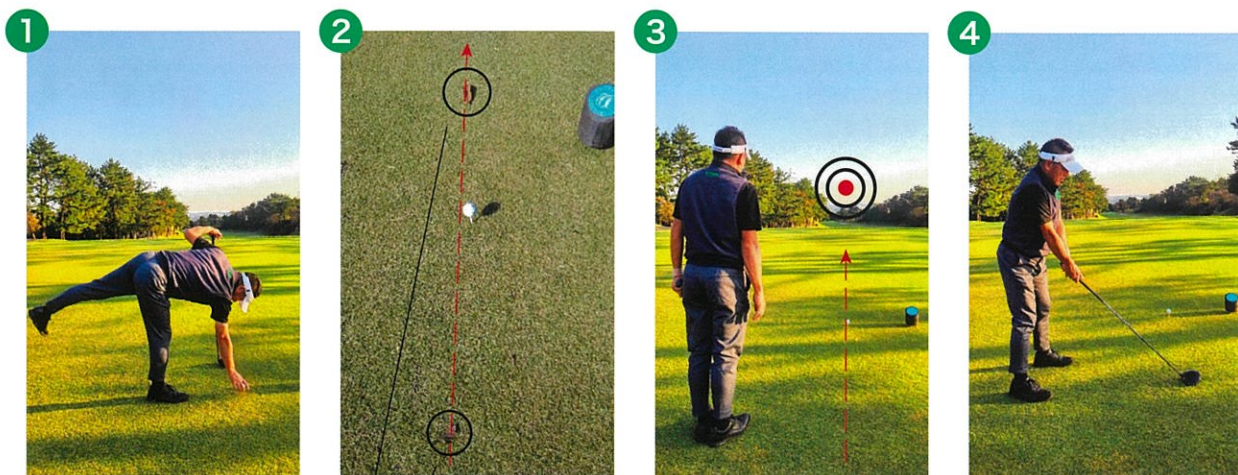
ショットに入る前に毎回繰り返し行う同じ動作や心の準備のプロセスをプリショットルーティンと言います。

プリショットルーティンを行う理由として、単純に一連の動作を毎回同じにすることでスムーズにショットに入ることを目的にし、又その間のチェックポイントや思考パターンも同じにすることでネガティブな考えが入り込まないように、又集中力を最大限に引き出す為に必要な動作です。

練習場ではある課題をもってそれをどのように達成できるか?という思考でショットするのが当たり前のことです。しかし、実戦であるラウンド中に練習の課題の達成という思考では良い結果につながりません。調子が悪い日であれば、そのミスの原因をあれこれさぐり、よからぬアイデアで頭が一杯になり負の連鎖から抜け出せません。

頭の中をすっきり整理してからショットする技術がプリショットルーティンであり、練習場とラウンドでは違った思考プロセスでショットに臨むということを意識してください。

私が実践しているプリショットルーティンを参考までに紹介させていただきます。



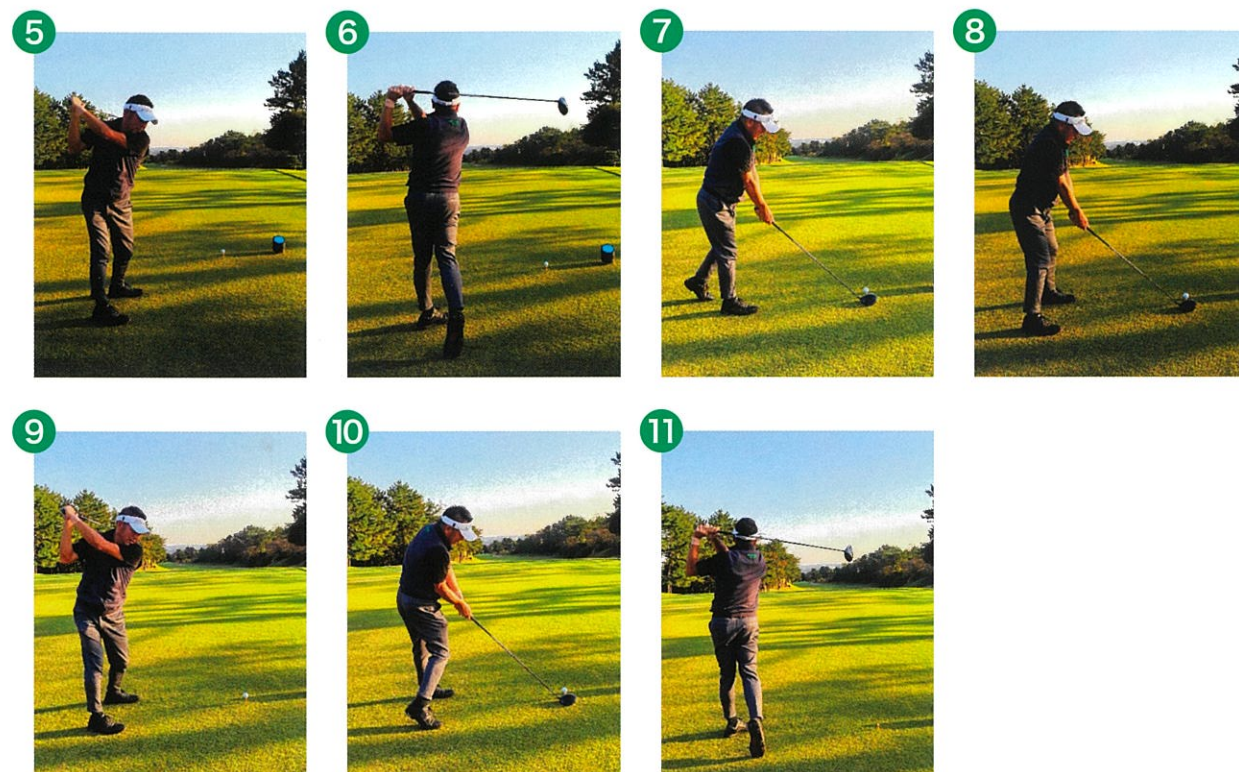
枯れ葉、ディボット跡等

①・②

ティーアップをします。目標地点を決定し、ボールの前後にそれぞれ枯葉やディボット跡等のスポットを探し、3点を結ぶと目標線がイメージしやすい。

③・④・⑤・⑥

ボールの後方(真後ろ)でボールが飛んでいく軌道をイメージしながら、素振りを2~3回程ゆっくりと振ります。素振りする度にボールが空中を飛んでいく映像をシミュレーションします。



⑦・⑧・⑨・⑩・⑪

素振り中にあらかじめイメージの中で架空のボールを放っていますので、アドレスに入り、ルーティン中の身体に残っているスイングの感覚と飛んでいくボールのイメージが消えてしまわない内に実際のスイングをして、ボールをヒットします。経験的には、アドレスに入って3秒以内にスイングを開始してみてください。3秒以上かかってしまった場合には、再び①からプリショットルーティンを行って下さい。セカンドショット以降も全く同じ手順で行って下さい。

繰り返しプリショットルーティンの動作をすることで、自分なりのラウンド中でのゴルフのリズムがつかめてくると思います。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ53歳 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級