

『不動産売却にかかる税金について2』

松永英希税理士事務所 松永 英希

前回不動産の売却に関する税金の計算方法を説明しました。不動産を売却して得られた利益に対してかかる「譲渡所得税」には、実は様々な税控除のための制度があります。これらにより、税金を安く抑えることができます。今回は、重要な三つの制度についてご紹介します。

(1) 三千万円の特別控除の特例

マイホームのように住むことを目的とする不動産のことを居住用財産といい、居住用財産を売却する際には、譲渡所得から最高で三千万円を控除できます。この控除は所有期間の長さには一切関係なく適用することができます。つまり売却した金額から購入時にかかった「取得費」と売却時にかかった「譲渡費用」を引いて算出した利益が三千万円以下であれば、税金がかからないということです。ただし、この特例を受けるためにはいくつかの条件があるので事前に必ず税務署等において確認して下さい。

(2) 十年超所有軽減税率の特例

十年超所有軽減税率の特例とは、十年を超えて所有している居住用財産を売却して利益が出た時に、譲渡所得税の税率が低くなる特例のことです。所有期間が五年超の居住用財産の税率は所得税・住民税・復興特別所得税合わせて二〇、三・五％ですが、十年超所有軽減税率の特例が適用されると、課税譲渡所得が六千万円以下の部分については税率が一四、二・一％にまで軽減されます。この特例は(1)の三千万円の控除との併用が可能です。もし売却時に利益が五千万円以下の場合、利益の五千万円から特別控除三千万円を控除した残りの利益二千万円に一四、二・一％の税率が課されます。

(3) 特定居住用財産の買換え特例

特定居住用財産の買換え特例とは、居住用財産を売却して新しいマイホームに買換ええる場合、マイホームの売却価格よりも、買換えたマイホームの購入金額の方が高ければ課税されないという制度です。例えば、今住んでいるマイホームを三千万円で売却して、四千万円の新しいマイホームに買換えた場合は、税金がかからないこととなります。

『不動産相続セミナー(相続勉強会)』

不動産相談窓口 武村 真一

新年明けましておめでとうございます。本年も相談者様にとって最善のご提案が出来るよう親身に寄り添って行く所存です。昨年一年間で開催させていただいた相続勉強会が三十回という区切りを迎えました。皆様のお力添えのおかげと感謝しております。相続問題に取り組んでから様々なご相談を多数お受けしました。その一例をご紹介します。

①相続させたくない息子がいる(八十七歳女性)
遺産分与の問題もあるため公正証書遺言作成のご提案。同時に贈与することで相続財産を減らすご提案。

②九十二歳の母の相続が発生すると、いくらかかるとか相続税がかかるのか知りたい(六十七歳女性)
税理士に依頼し相続税の申告書を作成いただきコミュニケーションを行う。

③相続した家が空き家になっているが、どうするかで売却出来るのか知りたい(五十一歳女性)
土地建物の査定を行うが、相続人が多数いらっしゃるため売却するには相続人全員の合意が必要であること、空き家を放置することのデメリットをご説明。

④相続人が兄弟姉妹で現在疎遠になっている兄弟がいる。相続対策をしたいがどこに相談して良いかわからない(八十八歳女性)
財産の把握が行い、どの財産をどのようになりたいかヒアリングを行い遺産の整理と公正証書遺言作成のご提案。

⑤相続した土地が兄弟の共有名義になっているが、今後自分達の相続策もしていかなければならない(七十七歳女性)
不動産鑑定を行い公正に土地の測量・分筆・登記まで行う。



このように、相続問題はご家庭やご相談者によって様々で、相続も出来ないようなお話もあります。そして、悩みがあつて相談したいがどこに相談して良いかわからないという方が圧倒的に多いです。また、相続問題は法律に関することが多いので、ご相談の内容によって弁護士・司法書士・税理士・不動産鑑定士と連携をとりながらすすめておられますのでご安心ください。些細なことでも放置しておくことが大きな問題に発展することがありますので、まずは相談してみることが解決の第一歩となりますので何なりとご相談いただければと思います。今後の相続セミナーは開催日が決まりましたらホームページなどお知らせいたします。

『眠っている着物』

高須 保文

私は以前、着物専門のクリーニング業に従事しておりました。そこで、良く眠っているお着物の相談がありました。そして、着物を開けてみてビックリな事です。代表的な例として、白の着物が黒留袖、大島紬の着物などによくある症状の白いブツブツが全体にのりついています。こちらは白カビです、洗い張り(着物をほどいて洗い)でなくとも、そのままの着物の状態でも綺麗にする事は可能です。カビが発生しやすい原因として着物についている糊が多すぎ(正絹なのにゴワゴワ感ある)事です。その糊を取るために解いて湯通しをして余分な糊を落とすとカビは発生しにくく、肌触りも良くなつてきます。裏地の白い生地も一緒に綺麗に出来き蘇ります。



保管の際には着物(正絹)に一番良いのは桐の箆筒ですが、普通の箆筒でも大丈夫です。やってはいけない事として、防虫剤はNGです。臭いが付いたり、ガスで着物の色を抜いてしまいます。シリカゲル等の湿気取りを置いておき、季節の変わり目や雨の次の日に箆筒を開け風通し良くするだけで全然違います。



今の時代、絹は大変貴重な素材になってきています。眠っている以前の祖母が着た成人式の振袖などは、手入れをせずお蔵にしまわれていたものが、着る事が出来なくなっているものも出てきています。正絹ですと、染め直して色柄を変えて等も出来ません。男性も女性の袖の着物を長着に変えて普段着にしてみるのも気分も変わります。貴重な正絹を捨てないよう次の時代へと残していきたいです。

契約管理に携わってくれる方は、宅建業法・建築業法など関連する法令に、怠る事なく、前倒しで学習して、お客様が安心して取引が完了することのみ専念してください。そして、アフター保守清掃維持管理に身を置くスタッフさん、『忍耐』『完全解決』『わかり易さ』を求められるのは、これまでと同じです。陽を見ない部分ですが、何といっても営業部長が一番経験してきた分野です。当社が、二十五年前からこの基幹軸を大切にしているのは存知の通りです。その上で、そこに関係するスタッフには、現状に甘んじない、一年に二度は大きな取引を引き寄せなさい・・・と伝え、本年開始のことばとします。本来、お客様に対して第一事業部不動産事業部長として言葉が必要とする書面ではありますが、我々の営業スピリッツは、たった一つ『大切な社員の本気度』を育てている企業であり、『大切な社員の本気度』こそ、お客様の夢を形にできます。お客様にとっても不動産市場にとっても、この東京五輪の年が最高だったとお声をいただくよう力を付けて参ります。

2020 1月 Vol.26 No.126

発行責任者 千葉 専司
編集委員 樋口 恵子
URL: http://www.shineigr.co.jp
E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp



【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558



真永グループ代表
千葉 専司

【前進、創造の年に向けて】

令和元年は、真永グループにとって躍進の年に相応しく、業績面ではグループで二十二億円の売上を達成し、目標の一一〇％を超える売上前期を終えることが出来、適正利益の達成の実現により、負債額の返済の見通しが立ちました。社員幹部スタッフの成長に於いても、未だ前進の真つ只中で在りますが、自主的に目標と課題に立ち向かう日常が見られるようになり、人材の育成成長の方向に向かい、チームとしてのリーダーシップも顕在化してきた様に思います。競合する同業者と変化するマーケットにおいて業務目標への挑戦を繰り返し、自身への自己啓発を積み重ね、グループとしての存在と信頼を頂けた事に感謝申し上げます。これも偏らなく、お客様のご支援・信頼の結果だと受け止めております。同時に協力先の方々のご尽力を頂く事が出来ましたことにも御礼申し上げます。

第四十一期真永通商、第十六期ジイトップの決算を無事終えることが出来ます事に、真永グループ代表として心から御礼と感謝申し上げます。本年、前進、創造の年の新年を迎えられ、より結束し一歩上の目標を目指して皆様のご期待に添えて頑張つて参ります。昨年の特記事項として現在と将来に続く超高齢化社会に於ける相続への諸問題解決の為、年間を通じてセミナーの開催を継続しました。約百名の方が個々の相談で解決の糸口が出来たことに喜んで頂けました。また九月一日より不動産建築事業部に於いて、スターグループ



不動産部取締役営業部長
堀江 勝

の賃貸斡旋、賃貸管理業務、売買仲介のFC栄南店として加盟して業務のスキルアップに励み学習し、現在及び将来の為に業界での先駆を目指し、より多くのお客様満足に挑戦のスタートを致しました。介護サービス事業部に於きまして、介護スタッフ百八十名と共に健康寿命百歳を目指し、第三の人生をより豊かに健康寿命を維持継続しつつ、高齢者住宅、施設個室の構築を目標に、ご利用者様、ご家族様の安心とご満足を中心に内容本位で医療、看護、介護、調剤、理学療法士、管理栄養等の皆様と連携を密にし、チームケア第一にサービスのスキルアップを忘れず頑張つて参ります。令和二年も何かとお世話になります、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

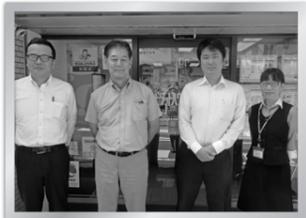
【限りなく前進】

あけましておめでとうございます。出逢いと縁あつて不動産会社に勤め始めた皆さんの職場は、プロフェッショナルを求められる企業です。まず各自が所属する商品サービスを徹底的にレベルを上げましょう。不動産のゼネラリスト(広い範囲の知識や能力を持つ人)を目指す人は、社内各シヨップコンセプトと、そして縦横無尽にリードしていく活力が求められますが、その域を目指す人が、生まれ育つのが目下の目標です。お客様が、お求めになられるのがスペシャリストです。「売りたいです」「買いたいです」「賃貸でそれまでに暮らしたいです」「家を建てたいです」私たちは、新年、何人のお客様から相談を受けているでしょうか?物件情報は、豊富ですか?その為、仕入に力を入れていきましょう。日常、連絡しつたり飛込みしたりする事に対して、遠慮した気持ちになつた分、競争相手の同業者が訪問時間を造ると思つて下さい。今が大事です。



経営管理課部長
今村ルミ子

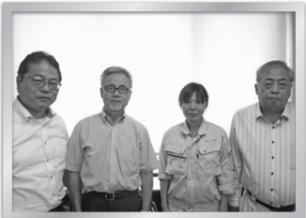
新年明けましておめでとうございます。年号が昭和・平成・令和と時の流れの徒然を感じながら、過ぎ去つた日々を取り返す事は出来ませんが、今年、来年と積み重ねてお客様サービスと会社の夢の実現出来る事からこつこつと着実にやり続ける一期一会の出会いに、労いと感謝を顕在化して着実に時を重ねたいと思います。今年、東京オリンピックと大きな平和の祭典が世界に伝える夢の競い合いを楽しみにしています。真永グループの一員として同じ方向で社会貢献をさせて頂きます。今年もよろしくご指導ご鞭撻をお願い致します。



■賃貸斡旋課
 昨年九月二日より「ピタットハウス栄南店」として再スタートしました。ピタットハウスの理念に、ホスピタリティNO.1のネットワークを目指すというものがありません。計る事の難しい物ですが、とても大切であると思います。お客様に対して、「こころのこもったおもてなし」しっかりとできるような努めてまいります。



■賃貸管理課
令和一年の営業力UP
 ①当社のHP企業情報、解り易く伝えられるよう訓練しよう！
 ②現場の協力業者さんと新しい現場作って、協力体制を強化しよう！
 ③空室紹介してくれる不動産会社店長の個人ネットワークつくろう！



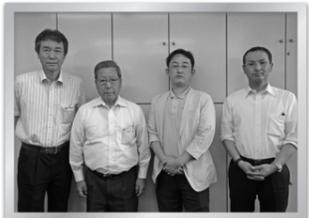
■建築工務課
 ゆうゆう倶楽部十二番目の鶴沼の建設が、いよいよ足場が取れて姿を見せてきています。来年の二月の完成に向けて現場は一丸となって頑張っています。とてもどきどき自然の中に



建っていますから空気が美味しいです。十二月十八日より、室内クロス貼りが始まりまして。少しずつ完成がみえてきた現場で、頑張っています。



■売買流通課
 ピタットハウスは住まいの賃貸だけでなく、売買・相続のご相談にも応える総合不動産ショップとして歩んでゆきます。豊富な知識と経験、プロフェッショナルなノウハウと情報力はもちろんホスピタリティあふれるサービスを今後も提供してゆきますので、よろしくお申し込み申し上げます。



■高齢者住宅課
 あけましておめでとうございます。おかげ様で、高齢者向け優良賃貸住宅（健康自立型）十ヶ所と有料老人ホーム・サービス付き高齢者住宅十一ヶ所、そして今年二月オープンに向けて十二ヶ所目の「ゆうゆう倶楽部鶴沼」が着々と準備をしております。お客様の御入居に携わらせて頂く中で、尊い人生を安心、安全に送って頂くために豊かな暮らしを享受して頂きたいと思っております。本年もどうぞ宜しくお願い致します。



■経営管理課
 年初に当り、初心を忘れず、経営管理課一同で①～⑤を推進します。
 ①自己啓発の意欲向上
 ②顧客満足度の視点でスピーディに実行
 ③7S運動推進（整理・整頓・清潔・清掃・狭・節約・セーフティ）
 ④全体的視野でシステムの構築と有効活用
 ⑤達成感とコスト意識の実践



賃貸斡旋課
 長嶺紀英 今年度は失敗を恐れずチャレンジしていきます。ですが、失敗も減らしていくよう努力します。昨年度は力が出しきれず一年を終える事になりました。今年度はその教訓を反省し、心機一転より一層、真永通商の発展の為、尽力して参りますので宜しくお願い致します。

賃貸管理課
 堀江 勝 四十一期の営業年度を七十％達成！四十二期の営業年度八十％達成！四十三期の営業年度九十％達成！四十四期の営業年度一〇〇％達成！四十五期以降安定した地域貢献企業になる！抱負が現実となり、達成が皆の働きたい職場になること。

賃貸管理課
 松田 妙子 二〇二〇の干支は「子」「一（はじめ）」から「了（おわり）まで」という意味もある。初志貫徹「アシスタントの役割を果たすよう励む一年」とします。

賃貸管理課
 南 文夫 本年は、健康に気を付けて仕事に取り組みたいと思います。また、昨年出来なかったことを今年は完了させたいと思っています。

賃貸管理課
 福本真己 賃貸管理課2Sの現業主任に任命されてから二年を迎えようとしています。令和二年、また新しい取り組みにチャレンジしたいと思います。いいチャンスをお掴んでそれを活かす努力をしていきます。それを基本に、新鮮な気持ちで学んでいきます。十二年節目、体力を維持しながら、プロとしての表現力を身につけて丁寧な仕事に励んでいきます。宜しくお願い致します。

賃貸管理課
 杉野守浩 昨年も皆様には、大変お世話になりました。今年も健康に気をつけて、日々感謝しながら業務に取り組みます。何卒宜しくお願い致します。

富永幸博 健康に気をつけて、業務目標に向かって、慢心していく。

山田貞美 健康の為、昨年より始めたアクアピクスと水中ウォーキング、忙しくてひと月に二、三回しか行けてなかったのですが、今年はせめて週一回は行ける様に頑張りたいと思います。

小出千歳 昨年亡くなった主人の母の車椅子生活を手助けしているうちに、足腰だけは鍛えとかなないと実感しました。今年は頑張って歩きます！

金田賢道 明けましておめでとうございます。昨年中はお世話になりました。十二支の最初となる子年、新しいことにチャレンジして成長したいと思っております。今年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

売買流通課

高須保文 今年、より多くの人との出会いを増やしていきます。その為にも時間を大切にしたいと思っております。当たり前ですが、無遅刻無欠勤健康第一に時間を多く作り出会うにつけてまいります。

不動産相談窓口

武村真一 昨年は多数のお客様から、相続に関する様々なお話を聞かせて頂きました。今年も、もめない相続対策を目指して一人でも多くのお客様に、相談してよかったですと思っておりますように活動してまいります。

建築工務課

伊藤豪倫 今年も昨年同様、不言実行の精神とゆとりある生活を送りたいと思っております。

亀井良二 今年の干支の子年にちなんで、すばしっこく動けるから体と勘やヒラメキが鋭いネズミのように、いろんなことに敏感に動きまわる成長の年にしたいと思っております。

前波陸美 市場動向を掴み、適格な設計支援が出来る様、健康面にも注意して取り組みたいと思っております。

佐分宏衣 昨年よりも、「出来る事」を増やして、チームの一員として力になれるよう努めます。

高齡者住宅課
 市川信二 新年を迎え、日々成長できるよう心がけてゆきます。

八木恵一 新年、気持ちも新たに楽しく仕事をしたいと思っております。

木本俊雄 今年もより一層、皆様の信頼を得られるよう努めてまいります。

河原克己 「挑戦」

経営管理課

今村ルミ子 新年あけましておめでとうございます。昨年中の年から新たに庚子の年、お客様と共に喜び笑顔と感謝で引き締めて、ゆとりを持って自己啓発と健康管理を積み重ねて参りたいと思っております。本年も宜しくお願い申し上げます。

村瀬美恵 大人になると物事をちょっと斜めに見たりして、素直でいることがむずかしい気がします。今年のモットーは「素直」でいこうと思います。身内の厳しい意見もありがたく頂戴しますので何なりと忠告して下さい。

樋口恵子 二十代に働いていたメイテック（旧・名古屋技術センター）テニスのOB会が二年前からあり、ヨットに乗せて頂いたり、ボウリングをしたりで集まっています。今はテニス合宿の話で盛り上がりつつ、じいじ、ばあばだけずいといと拗ねている孫とも遊びに行けるよう今年も・今年も（笑）めいっぱい遊びたいのでお仕事頑張ります。

大山玲恵子 今年、まず心身ともに健康でいること。そして自分自身を向上させるため不動産に関する知識を深めていきたいと思います。

木村紀子 事業所に定期的に行くようになり、人生の先輩方から色々と学んでいる毎日です。今年も日々精進してまいります。

鬼木順子 私事ですが、今年は大病をして丸五年の節目の年になります。何事もなく心身共に穏やかに過ごせたらと思っております。

早崎あつみ 「お陰様」「感謝」の気持ち忘れずに二〇二〇年が希望に満ちた一年でありますように。

村雲美由紀 あけましておめでとうございます。四月に入社し、あつという間に二〇一九年が終わったように感じます。その為、二〇二〇年は、時間を大切にすることを目標にしていきたいと思っております。優先順位を考慮し、正確丁寧に取り組みます。

社長七十四歳誕生日

二年前、体調がおもわしくなく、顔色も悪くガタツと痩せて誰もが心配していましたが、昨年、そんなことをよそに前の体型にもどろりつつ元気になられました。七十四歳です。

第一にお身体のことを考えて下さいとのメッセージがいつぱい詰まった色紙をずっと見ていらっしやいました。社員全員から素敵な靴のプレゼントをお送り致しました。（お返しはいいですよ・（笑））



お知らせ

- 個別税務相談会**
 令和2年2月15日(土)9時~16時 松永税理士
 令和2年2月22日(土) // 小木曾税理士
- 第42期経営策定会議 第一事業部**
 第1回 令和2年1月17日(金)
 第2回 令和2年2月15日(土)
- 第17期経営策定会議 第二事業部**
 第1回 令和2年1月24日(金)
 第2回 令和2年2月26日(水)
- 第8回まごころ介護事例発表会**
 【日時】令和2年2月15日(土) 9時~17時
 【場所】愛知県建設業会館
- 第42期真永通商 / 第17期ジイトップ 全体社員総会**
 令和2年4月4日(土)