



平成23年11月10日

Vol. 85

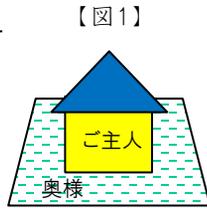
発行所 加来不動産(有)  
発行者 加来 寛  
小倉南区守恒本町一十二  
二十三・一〇一  
(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

# 不動産なんでも相談

Q. 土地と建物(自宅)の所有者がちがう場合、もし売却するとしたら税金(譲渡税)はどうなりますか?」

自宅の売却を考えているのですが、土地は妻の名義で建物(自宅)は私の名義となっています(左記の図1参照)。このような状態で自宅を売却すると税金はどのようなのでしょうか?



【図1】

A. 自宅を売却する場合、三千万円の特別控除が適用されます。

ある晴れた日の夕暮れどき、いつもの道を車で走っていると道路両わきの街路樹が緑や黄色や赤、オレンジと色とりどりに賑わっており、その賑わいに夕日も交じってとてもキレイでした。それをながめながらとても和やかな気持ちになりました。すっかり秋が深くなりましたね♪

土地、建物の所有名義がそれぞれ異なる自宅を売却した場合、三千万円の特別控除額は建物の所有者と、土地の所有者と合わせて三千万円までということとなります。(土地建物別名義後半)

## 井料隆彦の感動体験!

食わずぎらいってもったいないですね♪



みなさんは『健康診断』という言葉を知っているでしょうか? 病院が苦手な私は「怖いなあ・・・できればうけたくないなあ・・・」というのが本音です。とは言っても、もう30代も半ばにさしかかっていますし、働いていると年に1度の健康診断が義務づけられていますのでにげてもいられません。いままでは近くの内科で検査してもらう程度でしたが、今年は本格的に小倉記念病院にて検査です。検査は、身長・体重、血液検査に聴覚検査や視力検査、心電図そして検尿に検便。ここまでは毎年のことですので問題ないのですが、一番気がかりなのは『胃の透視』。じつは人生で初体験です。いままでのいろんな人からの情報で「バリウムを飲むのがすごく大変」とすり込まれていましたので、表向きは「たいしたことないよ、オレぜんぜん平気だよ」とよそおいながらも、内心ドキドキでした。ですが、心配とは裏腹にあっさりと何ごともなく終わりました。他のことでも言えますが固定概念によっていわゆる「食わずぎらい」になっているものも実際体験してみると、思っていたほどではなく、なんでこんなにイヤがって(怖がって)いたのかな、と思えるものがたくさんあるのだろうな、と感じることができました。そして健康診断の結果ですが「要内視鏡検査」ということでした・・・。胃カメラでより詳しく検査です・・・。これも初めてなので怖いですが(笑)が挑戦してきます!

## 土地建物別名義後半

■三千万円特別控除  
ここで「三千万円の特別控除」について簡単に説明させていただきますと、自宅を売却する際には所有期間に関係なく、一定の要件を満たした場合、自宅を売却した金額から三千万円は控除されますよ、という特例のことです。



■適用要件  
一定の要件とは「建物の所有者が主として居住している家屋であること」。また「売却する相手(譲渡する相手)配偶者や親や子などの直系血族、または生計を一緒にする親族、同族会社でないこと」です。

ほかに要件はありますが、今回は説明をばいしても支障がなさそうですので割愛させていただきます。

■その他  
三千万円特別控除の適用をうける場合には確定申告をおこなう必要があります。

あります。  
また、この特例は三年に一度だけしか適用は受けることができます。

ほかに細かい要件がありますが先ほど同様、割愛させていただきます。



■土地建物別名義の場合の三千万円控除について  
三千万円特別控除は家屋の所有者に適用され、敷地の所有者には適用がないのが原則です。

しかし、家屋と敷地の所有者がちがう場合でも、家屋の所有者の譲渡所得の金額から特別控除三千万円が金額控除しきれないときは、一定の要件のすべてを満たせば、その控除しきれない金額の敷地の所有者の譲渡所得の金額から控除することができます。

(裏面へ) ↓

↓つまり、今回の場合の特別控除は家屋の所有者と敷地の所有者とあわせて三千万円までということになります。

そして、特別控除額をさし引く順序はまず、家屋の所有者。つづいて敷地の所有者となります。

### ■一定の要件

先ほどお話しした一定の要件とは

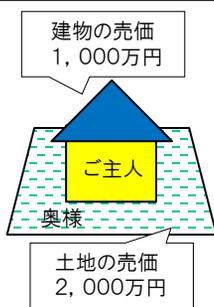
●自宅と一緒に売っている敷地などを売却すること

●その自宅の所有者と敷地の所有者とが親族関係であり、その場所でも共に生活をしていること

●その敷地の所有者はその家屋の所有者とともにその家を居住用として使用していること

### ■例えば

建物の売価が1000万円。土地の売価が2000万円。合計3000万円です。売却できた場合、(※取得費や軽減税率の特例などはここでは考えないものとします)



この場合であれば三千万特別控除の内、1000万円はご主人分。残りの2000万円分は奥様分の売価から控除できまので、譲渡税はかからないということになります。

ここでは土地建物が別の所有者である自宅を売却した場合の譲渡税についての大きなご説明です。

ですからその他の特例や要件などは割愛しておりますので、詳細は当社や税務署などにおたずねください。

《編集 加来》

## 地域情報

★(曲里の松並木(電照松)……都会の喧騒から離れ、静かな落ち着いた気持ちにひたれる黒崎宿、曲里の松並木。幽玄の世界へと誘われます♪

◎点灯期間：24年1月9日(祝)までの17〜22時

◎場所：八幡西区岸の浦2丁目

◎お問合せ：093-6421441 (八幡西区役所総務企画課)

私とはときおり複雑にものごとを考えてしまうクセがあります。仕事でもプライベートでもです。そんなときに大好きな方の本がいつも発売されます。何を心の芯として日々過ごしていくか？大げさですが、そこを思い出させてもらえる著者です。その方は高橋歩さん。世界一周の旅やインドに学校設立と様々なことをされている方です。本には端的な言葉と世界で撮られた写真が掲載されており、著者が感じたことや思いが枝葉をつけず直球で書かれています。また、偉人の言葉や偉人の本から抜粋したメッセージも書かれています。今回、この本で心へズシンときたメッセージの一部をあげると、「どれだけたくさんのごことをするかが問題ではなく、どれだけたくさんのお愛をその行為にこめるかが大切なのです(マザー・テレサ)」。これです。これなんです！私の芯とするものは。私は「自分自身のために」何かをすることが得意ではありません。しかし、「誰かのために」することはとても気が入ります。それは「喜んでもらいたい」からです。くさいかもしれませんが。偽善っぽくもあるかもしれませんが、本当にそう思うのです。この言葉を見つけ、あれやこれやと複雑になっていた頭がシンプルになりました。芯を思い出せば、このためにするにはどうしたら良いか？と次につながります。私をいつも熱くさせてもらえる本です。みなさまにもきつと「これだ！」と思う言葉と出会うことのできる本だと思います。(石川)

## 感動日記

### 【加来寛の感動体験】

どうすれば私の会社やスタッフに対する思いや考えが伝わるだろうか？と、この数年色んな伝え方を実行してきました。しかし思うように伝わりません。何かよい方法はないかと思案しているとき今度私が一方的な伝え方しかしていいないことに気づき、今までのやり方を変えてみました。私の思いや考えを伝えた後みんながどう思っているかを聴かせてもらい、また私たちがお客様の立場になったときに不快に感じた接客など発表してもらいました。すると次の日からみんなの行動が変わりました。とてもうれしく思いました。しかし反省もしました。私自身がスタッフの立場で考えず、上からものを見ていたと感じたからです。もっと謙虚にできなくては。と。

### 【石川明人の感動体験】

先日、お休みを頂き一人ドライブに行ってきました。行先は、大分県の宇佐市です。八幡様の総本宮(宇佐神宮)のお膝元だからなのか宇佐に在る間中、神秘的な感覚に包まれていました。せっかくきたのだからと近くの温泉を探しました。一人で温泉につかっているとほっておいてはくれない叔母様が必ず一人はいるものです。今回もココの温泉に毎日通って湯治をしているという叔母様と会話を楽しむことができました。私はこのような知らない地で知らない方と会話を楽しむのが大好きです。叔母様とは『旅行』の話になり温泉のなかでのおんぎりや日本中を旅した気分をさせていただきます。ゆつくりと時が流れるこの穏やかな空間に身を置くことはストレスを解消するのに最も良い方法ではないかなと思えました。また、おんぎりゆったり一人ドライブを楽しみたいと思います。

ここ最近、結婚式ラッシュということもあり、大変感動することがつづいております。今回の結婚式は大学時代の同期の男ともだちです。今回一番感動したのは余興でした。新婦さんはおかしイベント会社に勤めており、その会社の方々が本格的なヒーローショーを行っていました。とても構成がこつており、アクションや演出は「さすがプロ！」と思えたほどです。しかし、感動はみなさんのお祝いしたという気持ちで伝わってきたことです。「一生に残る思い出にしてあげたかった」としゃべる赤レンジャーと深夜三時まで飲み明かしたのも私自身いい思い出になりました。結婚式はやっぱり最高です。

## 先月グッときた本の紹介



石川の

『自由帳』



高橋歩著 A-Works