



春！出会いと別れの季節

「春」といえば、卒業式や入学式、そして転勤に引越など、さまざまな出会いと別れの季節。そのようななか、コロナの影響でちまたでは「自宅の整理」や「断捨離」が脚光をあびているとか。わたしも必要なものを処分（別れ）して、この季節にスッキリさせようと計画中です♪

加来

発行所 加来不動産株式会社
 発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
 小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
 (〇九三)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

令和3年3月10日
Vol. 197

控除を上手に活用しましょう。

譲渡所得とは？

土地や建物を売却し、利益が生じた場合には、その利益に対して、所得税と住民税がかかります。この課税対象となる利益のことを、税務上「**譲渡所得**」と呼んでいます。

課税譲渡所得金額の計算



譲渡所得は簡単に申しますと、「(長期・短期)譲渡所得 - 売却金額 - 購入金額 - 売却経費」の計算により求めることができます(※ここでは簡略化しており、実際に差し引くことのできる勘定項目は細かく指定されており、こちらの計算で求めたものが課税譲渡所得金額となります)。

不動産の所有が5年超え？5年以下？

税額を計算する前に、土地・建物の所有期間が5年超えか5年以下かで区分をすることが必要となります。これは税額の計算方法が異なるためです。5年を超えているかどうかは、売却した年の1月1日の段階で所有していた不動産が5年を超えているかどうかで判断されます。なお、所有期間5年超えを「長期譲渡所得」、5年以下を「短期譲渡所得」といいます。

長期か短期かで税率が違う？

いよいよ税金の計算です。「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」とでは税率が異なります。
 ・長期譲渡所得 ↓ 税率 20%
 ・短期譲渡所得 ↓ 税率 39%
 このパーセンテージに所得税・住民税が含まれ、所得税の2.1%が復興税として別途発生します。

3000万円特別控除の特例

税負担を軽減させる特例の代表的なものが**3000万円特別控除**です。一言でいえば、自宅を売却した場合、譲渡所得から3000万円を差し引くということ。前述の例でいけば、自宅を売却し2000万円の利益が出た場合、3000万円を差し引きますので譲渡所得は0円。つまり、所得がなかったことになり、所得税や住民税は非課税となります。

特例の注意

注意点としては、自宅として認められるのは転居してから3年後の12月31日までとなり、それ以降は適用できません。特例にはこのような要件が多々あります。詳しくは売買担当の石川までお問い合わせください。



《編集 石川》

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は「**賃貸市場の動向**」のお話です。

昨年、同業他社数社の方のご協力をいただき、「**賃貸市場の現在**」をテーマにインタビューを実施し、動画を作成いたしました。私たちがインタビューになり、我々と同じように、賃貸の仲介や賃貸物件の管理業務をおこなってられる他社の方々との目線で、実際の現場で感じる生の声をまとめたものになっています。



『Q. 仲介会社として紹介しない物件とは？』のインタビュー風景

特に、賃貸物件を所有されているオーナー様には必見の内容になっております！

ふだん聴くことのできない、業者や現場(仲介営業)での客観的な声を聴くことのできる動画です。気になる方は、是非西村までお問い合わせください♪

《資産管理部 西村》

Q. 【現在、夫婦で一軒家に暮らしています。主人も私も75歳を過ぎております。子どもたちは県外におり、同居の提案をうけています。住み慣れた家を離れることに不安はありますが、提案を受け入れようと考えております。自宅は、売却しようと思いついて、不動産を売却した場合に税金がかかるかと聞きました。どんな税金がかかるのでしょうか？】

A. 不動産を売却した場合は「譲渡所得」としての所得税・住民税(※復興税も含まれるようになります)が発生します。しかし、「自宅」を売却した場合は3000万円特別控除の適用を受けられることもあります。



井料の

先月のグッときた本の紹介

普段はビジネス書を読むことが多いのですが、たまには気分を変えて小説でもと思い、妻の本棚を物色。パッと見てその書名に惹かれた一冊を手に取りました。この本は2012年に「本屋大賞」を受賞し、映画化もされています。

この本は「辞書の編纂（へんさん）」、つまり辞書を作ることがテーマです。お堅い内容なんじゃないかと思われるかもしれませんが、そんなことはありませんでした。個性あふれる人々が反発し合いながらもひとつの目標にすすんでいく、そんな物語でした。まさに笑いあり涙あり、ラストシーンには私もつい目頭が熱くなってしまいました。みなさんもぜひこの本を手にとってみてください。みなさんが「辞書」に向ける視線が少し変わるかもしれませんよ。

『舟を編む』



著者：三浦しをん
発行：光文社

ひとこと不動産業界

“新設住宅着工、19ヵ月連続で減少”

国土交通省は2月26日、2021年1月分の建築着工統計を公表。新設住宅着工戸数は5万4488戸（前年同月比3.1%減）と、19ヵ月連続の減少。利用関係別のうち、持家が1万9200戸（前年同月比6.4%増）と、3ヵ月連続で前年同月を上回った。貸家は1万9794戸（同18.0%減）と29ヵ月連続で減少となった。（建通新聞「電子版」より）

ウチ。こんなことやってます

みなさんSDGs（エス・ディー・ジー・ズ）という言葉をご存じですか？SDGsとは、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指すために掲げられた国際目標のことです。

この目標を楽しく取り組むためにあらたに「SDGs委員会」を発足しました。

最初の取り組みは

『紙ごみを減らす』

受信したファックスをペーパーレス化しました。受信したファックスは、個人のパソコンで閲覧することができ、必要な書類のみを印刷します。

これにより、1か月で約1000枚の印刷用紙の削減を目指しています。

また、古紙回収ボックスをシュレッダーの横に設置しました。これにより紙ごみを捨てるのではなく古紙回収にまわすことになり、今までも古紙回収の量を増やすことができます。



日常の小さな取組みを積み重ねていくことで、限られた資源を大切に使用していきたいと思えます。

《SDGs委員会 今井佳子》

加来ゆかりの感動体験

2月7日のとても天気の良いあたたかな日に山登りに行ってきました。というのも、主人から家族みんなに「今度の日曜日は天気が良いから、みんなで山登りに行こうよ」と提案がありました。が、子どもたちの反応は「俺、友達とテニスするけんかん」「私はお友達と遊ぶから、二人で行ってきたら」と、すぐ断られていました。

私もどうしようかな？とちょっと考えていましたが、山登りは何年ぶりだろうか、せっかく誘ってくれているのだからここは行くべきだと決め、「行きます。まめも一緒に」と二人と一匹で行くことにしました。



場所は、田川郡添田町と大分県中津市にまたがる標高1,199mの霊峰・英彦山になりました。登山初心者の私でも登りやすいルートを選んでくれました。普段運動を全くしてない私にとって山登りはハードでした。

登り始めてすぐに「きついよー、どこまで行くの」と主人にグチり始めました。

そんな私を穏やかになだめ、励ましてくれました。何ともへなちょこな自分自身を反省し、気持ち切りかえ、まわりの景色に目を向け自然の中にいることの幸せを感じつつ、自然の美しい空気を味わいながら自分のペースでゆっくり登ることにしました。ついに一時間半かけて山頂に到着！『やったぞー』



山頂では、ラーメンとおにぎり、コーヒをいれて、おやつタイム♪この時間が一番の至福の時でした。

山登りに誘ってくれた主人に感謝です。とても贅沢な時間の過ごし方があることを知り、肌で感じるものが出来ました。ありがとうございました。

《加来 ゆかり》