

CAN DO

“可能性への挑戦”



第63号

金田会計事務所通信

【 執念をもって 】

田舎町で繁盛している店を見て何人もの人があるシステムをまねて同じように店舗を経営しましたが上手くいきませんでした。ただ一人の者を除いてですが。

やがてそれは誰もが知る世界に名だたるファーストフードの代名詞となりました。マクドナルドの成功の物語です。

52歳のセールスマンのレイ・クロックはカリフォルニアの田舎町サンバーナーディノで「低価格、スピード提供、同一品質」の画期的システムで成功しているマクドナルド兄弟にフランチャイズ契約を申し出ました。事業拡大を望まない兄弟は最初渋りましたが、レイの熱意に押され承諾します。その後全米に店舗を広め、兄弟から経営権をおのの税抜き100万ドル(当時)で買い取り、マクドナルドの全権利を取得します。

レイ・クロックは幾多の困難を乗り越えなぜ成功したのでしょうか。マクドナルドという語感がよくアメリカらしい名前を使い、だれが見てもすぐわかる店舗とロゴ(ゴールデンアーチ)、各店舗に信頼できる店長(多くの場合は夫婦)に任せ、どの店舗でも同様のサービスを提供する徹底した指導など従来のハンバーガー事業にこだわらず、ビジネスとしての仕組みを創ったことが指摘されます。

レイ自身は次のように語っています。

「この世で執念ほど価値のあるものはない。才能は違う。才能があっても失敗している人はたくさんいる。天才も違う。恵まれなかった天才はことわざになるほどこの世界にいる。教育も違う。世界には教育を受けた落伍者があふれている。執念と覚悟があれば無敵なのだ。」

新型コロナウイルスの問題が1年以上も続くと思った人は少なかったかもしれません。事業が逆回転し、氣力を奪われることもあるでしょう。今必要なのは事業を今一度見つめ直すことにあります。執念をもって!



金田 康良

2021年 5月

土地の評価と所得税、相続税・贈与税

土地の評価額と一口に言っても、一つの土地には下記のように色々な価格があります。

土地を売ったらいくらぐらいになるのだろうか、または、相続税はいくらぐらいだろうかと思った時、どの価格を用いたらよいのか、目的に応じた土地の価格の調べ方を解説していきます。

	実勢価格(時価)	公示価格		相続税路線価	固定資産税評価額
		公示地価	基準地価		
概要	実際に売買が成立した時の価格	公的機関が公表した標準的な土地の更地としての「適正な価格」		相続税・贈与税を算出するための基準価格	固定資産税を算出するための基準価格
所轄	当事者間	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
評価時点	都度	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年ごとの1月1日
公表時期	—	3月	9月	7月	4月
金額	個別取引	あらゆる地価の基準	公示地価とほぼ同じ	公示地価の80%程度	公示地価の70%程度
備考		公共用地の取得、金融機関の担保評価の指標	都市計画区域外も対象		

【土地を売ったらいくらになるか知りたい場合】

1. 実勢価格の調べ方

土地の売買が行われると、国土交通省は取引データを、場所を特定できないように加工したうえで「[土地総合情報システム](#)」に公開しています。

2. 公示地価・基準地価の調べ方

- ① 国土交通省「[標準地・基準地検索システム](#)」で条件検索をします。
- ② 検索した結果から、価格を知りたい土地に近い条件(住所、形状、道路状況、周辺環境、用途区分など)の地価を確認して、土地の評価額参考値を算出します。

$$\text{土地の評価額参考値} = \text{条件の近い土地の公示地価(基準地価)} \times \text{面積(m}^2\text{)}$$

【土地・建物を売った時にかかる税金】

課税譲渡所得金額の計算方法

$$\text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額(一定の場合)} = \text{課税譲渡所得金額}$$

譲渡価額	取得費	売った土地や建物を買入れたときの購入代金(建物は減価償却費相当額を控除します。)や仲介手数料などの合計額です。 実際の取得費の金額が譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができます。
	譲渡費用	1 仲介手数料、2 測量費など土地や建物売るために直接要した費用、3 貸家の売却に際して支払った立退料、4 建物を取り壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。
	特別控除額	収用などのとき：最高5,000万円 自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき：最高3,000万円 (「 マイホームを売って、譲渡益がある場合 」参照) など
	課税譲渡所得金額	

取得費が分からない場合も5%を使用します

税額の計算

課税譲渡所得金額に税率を掛けて税額を計算します。

税率は、「長期譲渡所得」になるか、「短期譲渡所得」になるかによって、下の表のように異なります。

土地や建物を売った年の1月1日現在で、その土地や建物の所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」に、5年以下の場合は「短期譲渡所得」になります。

例えば、令和2年中に売った場合は、その土地や建物の取得が平成26年12月31日以前であれば「長期譲渡所得」に、平成27年1月1日以後であれば「短期譲渡所得」になります。

税率

区分	所得税	住民税
長期譲渡所得	15%	5%
短期譲渡所得	30%	9%



注1：マイホームを売ったときには、税率を軽減する特例があります。

1 マイホームを売って、譲渡益がある場合

(1) 3,000万円の特別控除の特例

長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、一定のものについては、課税譲渡所得金額を計算する上で最高3,000万円が控除されます。

譲渡所得 - 特別控除 = 課税譲渡所得金額

譲渡所得：譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用)

特別控除：3,000万円 (※)

※譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、譲渡所得の金額が限度となります。

(2) 軽減税率の特例

売った年の1月1日現在で、そのマイホームの所有期間が10年を超えている場合は、(1) 3,000万円の特別控除の特例を適用した後の課税長期譲渡所得金額に対して、次のとおり軽減された税率で税額を計算することになります。

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
6,000万円までの部分	10%	4%
6,000万円を超える部分	15%	5%

注：確定申告の際には、所得税と併せて基準所得税額（所得税額から、所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の金額）に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税を申告・納付することになります。

(3) 買換え（交換）の特例

マイホームを売った年の前年から翌年までの3年間にマイホームの買換え（交換）をした場合は、譲渡価額が1億円以下、売った年の1月1日現在で所有期間10年超、居住期間10年以上などの、一定の要件に該当する場合には、その譲渡益の課税を繰り延べる特例が受けられます。

ただし、上記(1) 3,000万円の特別控除の特例又は(2) 軽減税率の特例とは、選択適用となります。

【相続税・贈与税の評価額を知りたい場合】

- ①国税庁「路線価図・評価倍率表」で、調べたい土地の路線価図を確認します。
- ②調べたい土地に接している道路の路線価を確認します。

土地の評価額(自用地の場合) = 相続税路線価 × 土地面積(m²) × 補正率

③借地の場合の計算方法

借地	自用地の価格 × 借地権割合
貸宅地(底地)	自用地の価格 × (1 - 借地権割合)
貸家建付地	自用地の価格 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

*注 建物は、固定資産税評価額が、相続税・贈与税の評価額となります。

貸家 固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)



【相続税・贈与税の税額】

上記②、③の評価額 × 税率

*注 相続税の場合、その相続開始の直前において被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等のうち一定のものがある場合には、その宅地等のうち一定の面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額します。(小規模宅地等の軽減)

(文責: 近藤)

土地の評価額や税額の計算は煩雑で分かりにくいものです。

マイホームの譲渡所得の計算の特例を受けた場合のローン控除の制約や、個々の事例ごとに適用できる控除や特例など、知らないで売買や相続・贈与をしてしまうと、本来よりも高い税金を納めてしまうことにもなりますので、ぜひ事前にご相談ください。



気さくで、信頼できる頼もしい顧問税理士として税務・経営・経理の相談、指導等により企業活動へのサポートを行っています。お気軽にご相談下さい。



金田会計事務所 〒541-0052 大阪市中央区安土町3丁目2番14号 イワタニ第二ビル10階
TEL (06)6264-3328 FAX (06)6264-3329
E-Mail : info@kaneda-kaikei.com URL : http://kaikei.asia/