つくる・つなぐ・つたえる
おおくままちづくり公社

不動産セミナー

令和５年１月２１日(土)
一般社団法人 おおくままちづくり公社

【不動産利活用支援事業】

大熊町からの受託事業で、町内で売りたい・貸したい土地や建物の情報をご登録いただき、それを利用したい方にご紹介しています。

【セミナーについて】

昨年７月に第１回目を実施し、参加者からのアンケートで要望の多かった「大熊町内の取引情勢」・「不動産に係る税」・「登記手続き」にテーマを絞り、前回同様不動産管理会社さまに加え、税理士や司法書士の先生にもご参加して頂き開催します。

会社紹介　株式会社ニーズエステート

・会社設立：　2004年5月

【本社】　福島県双葉郡大熊町小入野字西大和久532番地10

【大川原仮事務所】福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1140番地1

・事業内容：

不動産賃貸業、総合環境資材販売、不動産売買・仲介業。

・地域発展と共に成長し続ける企業であることを常に心の中に置き活動してまいりました。2021年、大熊町大川原地区に仮事務所を設置し帰還。

・2021.7　大熊町まちづくり公社と空き家・空き地バンク事業への協力に関する協定書締結

これからも地域と共に、

皆さまの笑顔が続く未来を切り拓けるよう尽力いたします。

会社紹介　東双不動産管理株式会社

・会社設立：　1982年10月14日

本店を大熊町大字下野上字大野338番地に設置（現在仮事務所：広野町）

・事業内容：

福島第一・第二原子力発電所の廃炉事業に係る施設　の管理・運営のほか、土木・建築事業、廃炉事業に携わる方々の生活環境のサポート、地元不動産の仲介・売買、福島（相双地域）の交流人口拡大に向けた旅行事業、双葉町産業交流センター内のレストラン事業など、福島復興に向けた取り組みを推進しております。

・2021.7　大熊町まちづくり公社と空き家・空き地バンク事業への協力に関する協定書締結（本事業への協力は双葉郡で6町目）

社員一同、地域の皆さまのご要望に寄り添い

福島復興に貢献してまいります。

税理士・司法書士の先生のご紹介

【税理士】

竹石淳一税理士事務所

税理士　遠藤 雅昭 先生

【司法書士】

おざわ行政書士・司法書士事務所

小澤 美香 先生

連絡事項

- セミナーの途中1時間程度したら、1度休憩のお時間を設ける予定です。
- お手洗いは会場を出たホールにございます。
- 受付の際にアンケートをお配りしております。セミナー終了後にご記入しご提出してください。その際に、今回のセミナーのＱＡ資料を配布させて頂きます。

セミナーの内容

①大熊町内の取引情勢について

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

③売買・贈与の登記手続きについて

④質疑応答

①大熊町の取引情勢について

2021年7月～2022年9月までの取引事例

No	種類	地域	地区名	駅距離(分)	取引価格	坪単価	面積（㎡）	面積（坪）	延床面積	建築年	建物の構造	用途	取引時点
1	宅地(土地)	住宅地	大字大川原	～60	8,600,000	11,000	1800	544.5					2022年4月～6月
2	宅地(土地)	住宅地	大字下野上	19	6,200,000	36,000	570	172.43					2022年7月～9月
3	宅地(土地)	住宅地	大字下野上	2	1,800,000	57,000	105	31.76					2022年4月～6月
4	宅地(土地)	住宅地	大字下野上	2	3,600,000	54,000	220	66.55					2022年4月～6月
5	宅地(土地)	商業地	大字下野上	1	25,000,000	67,000	1200	363					2022年4月～6月
6	宅地(土地)	宅地見込地	大字下野上	13	3,000,000	18,000	540	163.35					2022年4月～6月
7	宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	14	10,000,000		1200	363	430㎡	平成19年	軽量鉄骨造	共同住宅	2022年1月～3月
8	農地		大字熊		320,000	5,718	185	55.96					2022年4月～6月

出典：国土交通省土地情報総合システムより三瓶作成

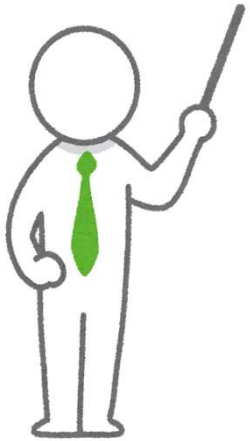
- 2021年は公式な取引事例はほぼ報告されていなかった。
- 2022年になり、解除直前や解除後に取引が報告されている。
- 宅地では6件、建物1件、農地1件の事例である。
- 大きさのバラつきはあれど、坪11,000円～67,000円で取引されていることが分かる。
- 坪54,000円～67,000円は駅1～2分の土地であり、収用案件他特殊な事例の可能性がある。
- 駅前を除くと下野上地区で宅地の取引は36,000円程である。（駅徒歩19分程度）
- 今回の期間では、戸建の販売事例は報告されていなかった。
- 今後の行政計画の進捗によって、取引相場が上昇する可能性がある。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q1. 売却するとどのくらいの税がかかりますか？

A1. **短期：39.63％、**
長期：20.315％の税率が定められています。



②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q2. 税に内訳はありますか？

A2. ①所得税、②住民税、③復興特別所得税が合算されて、短期、長期の税率となります。なお、給与所得や事業所得など総合課税の所得とは別に課税される「分離課税」となります。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q3. 短期、長期の区別は、どのようにすればよいですか？

A3.所有期間が5年以内は「短期」、5年超は「長期」となります。所有期間は、売却した年の1月1日時点で5年を超えているかどうかです。

【例：2016年6月購入、2021年7月売却】
5年経過しているように見えますが、2022年1月以降に売却で5年という計算になります。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q4. 売却して税がかかる場合のイメージを教えてください？

A4. 購入した金額より、売却した金額が高ければ、その差額が「所得」となり、控除があれば差し引いて、その金額に税率を乗じます。なお、購入した時や、売却した時に「経費（取得費、譲渡費）がある場合にはそれらを加味します。

◇税の計算方法◇

①譲渡所得＝売却代金－｛取得費(購入金額＋購入時経費)＋譲渡費(売却時経費)｝

②課税譲渡所得＝譲渡所得－(特別控除)

③税額＝課税譲渡所得×税率(短期か長期)

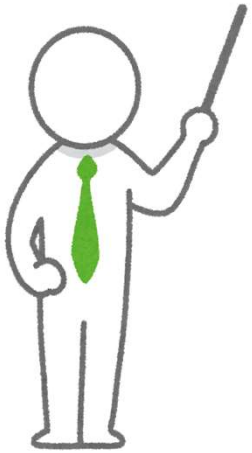
②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q5. 具体的な計算の事例はどのようになりますか？

A5.　【例：土地のみ、長期譲渡】

購入金額：土地500万円、経費50万円
売却金額：土地650万円、経費50万円



①50万円＝650万円－｛(500万円＋50万円)＋50万円｝
②50万円＝50万円－0円　※特別控除なし
③101,575円＝50万円×20.315％（長期）

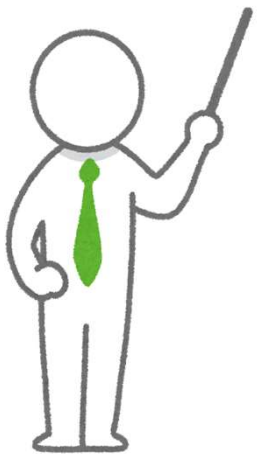
②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q6. 購入時や売却時の経費はどのようなものが考えられますか？

A6. 以下のようなものが考えられます。

【購入時】
印紙代、仲介手数料、登記費用、不動産取得税、造成費用、測量費等



【売却時】
印紙代、仲介手数料、測量費等

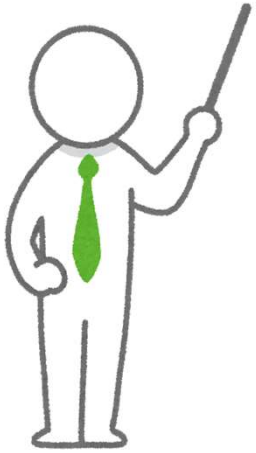
※消費税は含みで計算します。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q7. 費用を計算する上で必要な書類はありますか？

A7.　購入時の売買契約書や経費の領収書、売却時の契約書、経費の領収書が必要です。

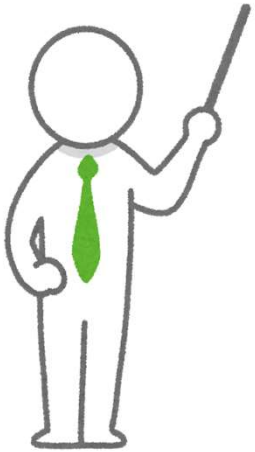


②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q8. そのような書類が無い場合は、どうすればよいでしょうか？

A8. 経費については、算入できませんが、売買代金については、売買代金の5%が取得費に算入できます。



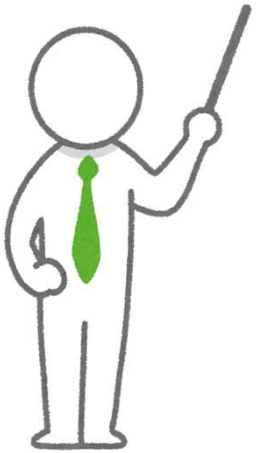
【例】
650万円の売却金額の場合32.5万円

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q9. 相続や贈与で土地を受け取っている場合は、どのように考えればよいですか？

A9. 相続人や贈与者が購入した際の購入代金や購入経費、取得時期を引き継ぐことになります。
不明な場合は売買代金の5%が取得費に算入できます。

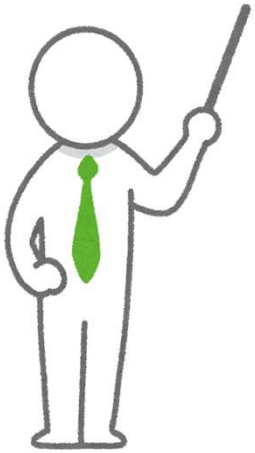


②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q10. 建物がある場合は、どのように考えればよいでしょうか？

A10. 建物がある場合、取得時の価格から売却時までの期間で建物が減価償却（価値が減る）します。



年数によって価値が減る度合いが異なりますので、別途計算します。

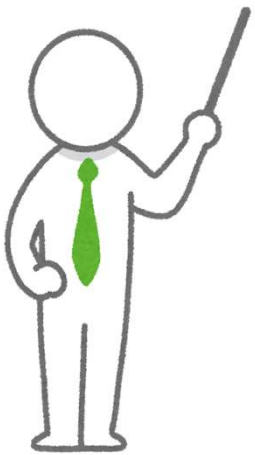
詳細はお問合せください。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～売却時に係る税（譲渡所得税）～

Q11. 特別控除とは何でしょうか？

A11. マイホーム・相続した空き家の売却時の他、公共事業や区画整理事業、土地造成事業のための売却等があります。



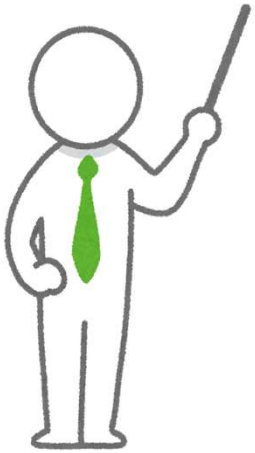
要件があるため、詳細はお問合せください。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～賃貸時に係る税（所得税）～

Q1. 賃貸すると賃料(地代)が入ってきますが、その時の税はどのように考えればよいでしょうか？

A1.　不動産所得が発生し所得税(復興特別所得税も含む)が掛かります。なお、住民税も掛かります。

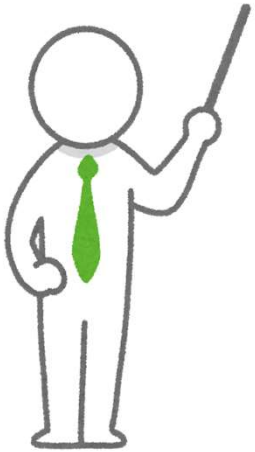


②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～賃貸時に係る税（所得税）～

Q2. 給与所得がありますが、不動産所得とは別ですか？

A2.　給与所得がある方は、不動産所得と合算して計算します。なお損益通算（利益と損失を足し算すること）した金額が課税所得となります。

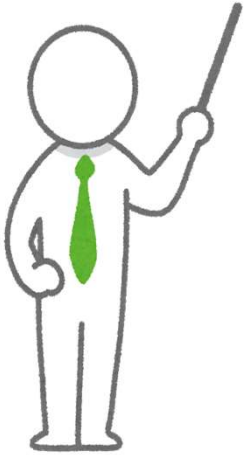


②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～賃貸時に係る税（所得税）～

Q3. 不動産賃貸で損失があるということでしょうか？

A3.　損失ではなく、不動産賃貸の場合、固定資産税や管理費、仲介手数料等経費計上できるものがあり、建物があれば「減価償却費」を計上した場合、建物価値の減った金額分を利益と足し算することで、課税所得を低くすることができます。



個々人の状況によって異なりますので、詳細はお問合せください。

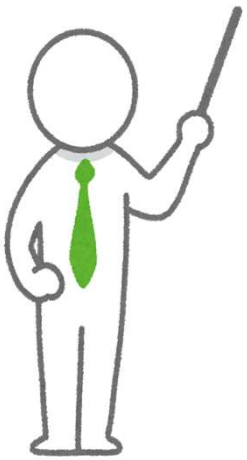
②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～賃貸時に係る税（所得税）～

Q4. 確定申告はどうすればよいでしょうか？

A4.　控除を受けることができるため、『青色申告』をお勧めいたします。

基礎控除48万円と青色申告控除(最大65万円※)と合わせて、合計113万円の控除を受けることができます。



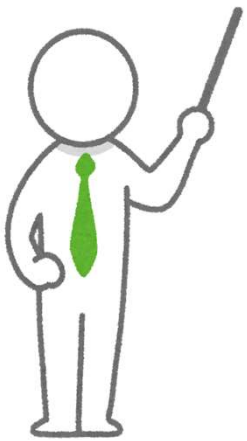
※事業的規模要件を満たす場合

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～賃貸時に係る税（所得税）～

Q5. 事業者として消費税、その他の税の納税義務はありますか？

A5. 住宅用として運用している場合、売上が1,000万円を超えても、課税事業者とはなりません。但し、住宅用以外の場合は課税事業者となります。



また住宅用でも一定の規模を超えたり、条件に当てはまると、事業税(都道府県民税)が掛かる場合があります。

※不動産貸付業は第1種事業で課税所得の5%です。

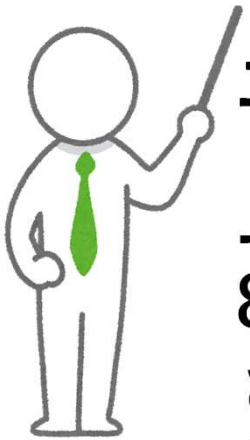
②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～賃貸時に係る税（所得税）～

Q6. 一定の規模を超えるとはどのような場合ですか？

A6. 【住宅用】
一戸建10棟以上、戸建以外は10室以上、
土地は10件or2,000㎡以上。

【住宅用以外(貸店舗・貸事務所)】
一戸建5棟以上、戸建以外は10室以上、
土地は10件以上。



上記以外でも、貸付延床面積が600㎡以上、貸付収入800万円以上の場合等がある他、駐車場業も別個に判定される場合があります。事業主控除もあるため、詳細はお問合せください。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q1. 贈与税はどんな税ですか？

A1. 贈与税は「暦年贈与」と「相続精算課税贈与」の2種類。原則的な方法である暦年贈与は、贈与者（あげる人）・受贈者（もらう人）の年齢や関係により「一般贈与財産用」、「特例贈与財産用」 の2種類の税率が設けられています。

「特例」は父母や祖父母から18歳以上(令和4年3月31日以前は20歳)の者が贈与を受けた場合の計算で、「一般」は「特例」以外に使用します。贈与財産価額から基礎控除110万円を差し引いた金額に税率を掛け、控除額を差し引いた金額が贈与税額となります。

※特例は2015年以降

また、暦年贈与については、贈与者の死亡時に相続財産として過去3年分を加算する制度もあり、こちらは税制改正が予定されているため、注意が必要です。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

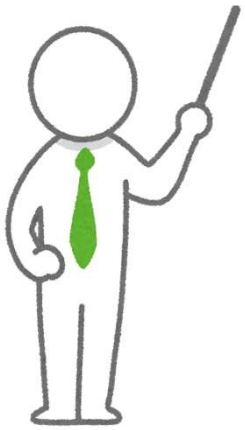
Q2. 具体的なイメージを教えてください。

A2. ◇「特例」の場合で贈与財産価額を500万円◇

①課税価格
390万円＝500万円－110万円(基礎控除)

②贈与税額計算
390万円×15％－10万円(控除額)

③贈与税額：48.5万円



②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q3. 不動産を贈与したい場合の価格はどのように考えればよいでしょうか。

A3.財産評価基本通達に基づき、「路線価方式」や「倍率方式」により計算します。

現状大熊地域においては、すべての地域について「倍率方式」が適用されており、固定資産評価額に地目ごとの倍率を乗じて算定します。

令和4年度では、帰還困難区域は評価額を0とする旨の取り扱いとなっており、贈与税は課されないこととされています。

※令和5年度はどのようになるか未定。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q4. 大熊町の固定資産評価は今後どのようになっていくでしょうか？

A4. ◇今後の見込み（大熊町の令和4年町政懇談会の資料より）◇

・避難指示が解除された区域は、<u>解除の翌年度から固定資産税の算定が再開＝評価が始まるものと推定されます。</u>

【固定資産税について】

・3年間は地方税の規定で50％減額、町条例により6年間50％減免となる

・中屋敷・大川原地区：R5年度～R7年度50％減額、R8年度～100％

・特定復興再生拠点区域：R5年度～R 7年度0％、R8年度～R10年度50％、R11年度～100％

※固定資産税については市町村税であり、詳細は大熊町税務課に直接お問合せください。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q5. 贈与と相続ではどちらが税率が低いでしょうか？

A5. 贈与税は税率が相続税よりも高く設定されています。但し相続財産とのバランスによっては、贈与を少しずつ行うことで相続税の節税につながる場合もあります。
また、2023年1月1日時点で帰還困難区域内にある不動産であれば、2023年中においては、評価額が0となるため贈与する方が税金を抑えることができる場合があります。

（帰還困難区域にある土地を購入し、直後に贈与するなど、合理的でない方法を採った場合には税務当局から指摘をうける可能性があります。）

※有利不利は個々の状況により異なりますので、詳細は税理士とお打合せをお願いします。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q6. 不動産の贈与について何か制度として他にありますか？

A6.　「相続時精算課税制度」というものがあります。昨年末の税制改正大綱により改正が予定されています。
「生前贈与するときは累計2,500万円まで非課税にし、非課税枠を超える部分の金額については一律20％の贈与税率となります。但し、贈与した方が亡くなった時に、相続財産だけでなく、当該制度を活用した贈与財産も一緒に相続税を課税します」という制度です。

次に事例を紹介します⇒

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

A6.「相続時精算課税制度」の事例

資産：1億円　贈与財産：2500万円　贈与時期：2022年3月
対象：贈与者（父）、受贈者（娘）

この時点（この年度）では贈与税は掛かりません。
その後“父”が他界（残りの資産が7500万円）。
そして相続税の計算となります。

相続税の計算は贈与した金額も含めて計算するので、資産は1億円となります。

この制度は一度選択すると、生涯に渡って父からの贈与については110万円の非課税枠の贈与はすることができなくなります。

これを使われる方は、将来的に相続税のかかる心配はないが、110万円以上の贈与をしなければいけない事情のある人にとっては有利に働く可能性があります。

複雑な制度のため、ご興味のある方は税理士に相談されることをお勧めいたします。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q7. 贈与税の税制改正はどのようなものでしょうか？

A7-1.

2024年1月以降は下記のようになる予定です。

【暦年贈与】

現状：相続で財産を取得した場合、相続開始前3年以内に行った贈与を相続財産に加算する

改正：相続で財産を取得した場合、相続開始前7年以内に行った贈与を相続財産に加算する

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q7. 贈与税の税制改正はどのようなものでしょうか？

A7-2.

【相続時精算課税】

現状：非課税枠は累計で2,500万円のみ。
制度選択後、全ての贈与が相続時に加算される

改正：非課税枠が累計2,500万円とは別に、年間110万円の枠を設ける。年110万円以下の贈与については申告不要かつ、相続時に加算しない

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q7. 贈与税の税制改正はどのようなものでしょうか？

A7-3.

110万円以下の贈与のみを予定されている方は、今後相続時精算課税を使えば無税で贈与することができるため、当該改正は注目を集めています。

※いずれも予定であり、具体的な運用方法などは未定となっております。ご興味にある方は、税理士までご相談いただければ幸いです。

②売却時・賃貸時・贈与時に係る税

～贈与時に係る税（贈与税）～

Q8. 贈与で取得すると不動産取得税もかかりますか？

A8. はい。
不動産の取得となり、不動産取得税が掛かります。

◇不動産取得税の計算◇

「取得時の不動産価格」×税率＝納税額

・取得時不動産価格：固定資産評価額
・税率：土地及び住宅3%、住宅以外の家屋4%

※令和6年3月31日迄

なお、相続で取得した時等は、取得しても非課税になる場合もあります。

※税制に関する説明は、2023年1月21日時点のものであり、将来の税制改正等により取り扱いが変更となる場合があります。

③売買・贈与の登記手続きについて

～売買の登記手続き～

Q1. 売買するときに登記は必要でしょうか？

A1. 登記すべきと考えられます。
名義を整理することで、誰が所有者なのか明らかにできますし、所有者の権利を保全したり、不動産を担保に借入をする場合や第三者の権利を設定したりするためにも 登記をすべきと考えます。

③売買・贈与の登記手続きについて

～売買の登記手続き～

Q2. 売買の登記手続きにはどんなものが必要でしょうか？

A2. 以下のものが考えられます。

※司法書士に依頼する場合

【売主】
権利証（登記識別情報）、売買契約書、実印、印鑑証明書(手続き時3ヶ月以内取得)、本人確認書類(運転免許証等写真付き身分証明書)、領収書、評価証明書

【買主】
売買契約書、住民票、認印、本人確認書類(運転免許証等写真付き身分証明書)

③売買・贈与の登記手続きについて

～売買の登記手続き～

Q3. 売買の登記手続きにはどのくらいの費用が必要でしょうか？

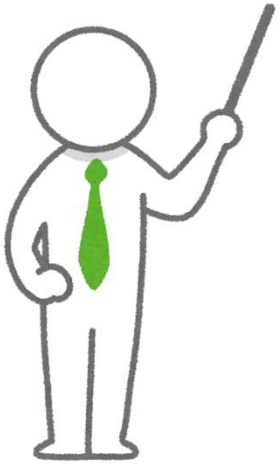
A3. 大きく分けて、登録免許税と司法書士報酬(雑費含む)が考えられます。
登録免許税は国税で、不動産の固定資産評価額に基づきます。
司法書士報酬は、不動産の数や案件ごとに様々です。
また、登記手続きに係る費用は原則買主様が負担されるケースが多いですが、売主様の住所変更や抵当権抹消に係る費用は売主様が負担されるケースが多いです。

③売買・贈与の登記手続きについて

～売買の登記手続き～

Q4. 固定資産評価額が0円の場合は登録免許税はどのようになりますか？

A4.　1,000円未満は1,000円となります。



③売買・贈与の登記手続きについて

～売買の登記手続き～

Q5. 直接司法書士の先生にお会いしないと手続きできませんか？

A5.　原則対面での本人確認が必要です。

但し、遠方にお住まいであったり、さまざまな理由で直接対面できない場合には、テレビ電話や郵送等で本人確認を実施し、登記手続きを行える場合があります。

その場合は事前にご相談いただき、司法書士の判断とさせてください。

③売買・贈与の登記手続きについて

～売買の登記手続き～

Q6. 手続きにはどのくらい時間がかかりますか？

A6 . 登記申請書類がすべて整っており、売買代金の領収について、売主・買主確認が取れている場合で、銀行や不動産業者の事務所で行う場合には、20分～30分程で手続きを行うことができます。

書類に不備などがある場合には、当日申請等ができない恐れもありますので、事前のご準備をお願いいたします。

③売買・贈与の登記手続きについて

～贈与の登記手続き～

Q1.贈与するときの登記で必要な書類はどのようなものがありますか？

A1.必要な書類は以下の通りです。

※司法書士に依頼する場合

【贈与者】
贈与契約書、権利証（登記識別情報）、実印、印鑑証明書・住民票(手続き時3ヶ月以内取得)、本人確認書類(運転免許証等写真付き身分証明書)、評価証明書

【受贈者】
贈与契約書、住民票(手続き時3ヶ月以内取得)、本人確認書類(運転免許証等写真付き身分証明書)

③売買・贈与の登記手続きについて

～贈与の登記手続き～

Q2.贈与の登記手続きにはどのくらいの費用が必要でしょうか？

A2. 売買と同様、登録免許税と司法書士報酬(雑費含む)が考えられます。

また、贈与契約書は司法書士が作成することが可能です。

費用については、ご相談となります。

③売買・贈与の登記手続きについて

～贈与の登記手続き～

Q3. 手続きにはどのくらい時間がかかりますか？

A3 . 登記申請書類がすべて整っており、贈与について、売主・買主確認が取れている場合は20分～30分程で手続きを行うことができます。書類に不備などがある場合には、当日申請等ができない恐れもありますので、事前のご準備をお願いいたします。

【税】についてよくある質問

・相続税は以前より基礎控除額が減りましたが、課税される方は多くなっていますか？

・売却（賃貸）すると所得が出るので、介護保険料やその他上がったりするものはありますか？

・所得が出た場合に税金を抑えたり、繰り延べたりする方法はありますか？

・相続税対策としてはどのようなものが考えられますか？

そのほかにご質問がございましたら、
挙手にてお願いいたします。

【登記】についてよくある質問

・借地にするときは、登記が必要でしょうか？

・権利証がなくなった場合はどうすればよいでしょうか？

・兄弟、姉妹で相続しましたが、私の持分だけで売却することはできますか？

・相続登記が終わっていないのですが、どうすればよいですか？

・特定の人に相続、あるいは贈与したいのですが、できますか？

・遺言書の作成は司法書士の先生にお願いできますか？

そのほかにご質問がございましたら、
挙手にてお願いいたします。

以上でセミナーは終了です。
ご参加ありがとうございました。

お手元のアンケートにご協力ください。