

いつもお世話になっております。

暦では夏の終わりと申しながら、まだまだ暑い日が続きますね。
夏の疲れが出てくる頃です。
体調管理には充分気をつけてお過ごしください。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

～トピックス～

1. 夫婦で共有する居住用マンションの譲渡所得
2. 税務カレンダー（2025年9月の税務）
3. 物価は経済の体温計ではなくなった その1・その2
4. デジタル遺言・実現へ

夫婦で共有する居住用マンションの譲渡所得

マンション市場は海外からの投資を呼び込み、空前の価格高騰を引き起こしています。不動産経済研究所の公表する2025年2月分の不動産価格指数は、211.8（2010年平均=100）、この15年で2倍以上となり、この機会に自宅を売却する人もいます。

◆譲渡所得に課税

不動産の保有期間中のキャピタルゲインは売却によって実現し、その収入金額は担税力を生むので、譲渡所得に課税されます。

譲渡所得は、売却による収入金額から取得費と譲渡費用を差し引いて算出します。取得費はマンション取得時の購入価額、印紙代、購入手数料、登記費用など。譲渡費用は売却時の仲介手数料、印紙代などです。

◆居住用は譲渡所得から3,000万円を控除

居住用不動産を売却すると新たに居住用不動産を購入する資金が必要となり、売却によって得た担税力が減殺されてしまいます。そこで居住用不動産の譲渡所得から3,000万円を控除する制度があります。

この制度は夫婦で共有するマンションを売却する場合にも、一定の要件を満たせば適用され、それぞれの所有持分に応じて譲渡所得から共有者一人につき3,000万円まで控除が行われ、税額を圧縮できます。

◆3,000万円特別控除の主な要件

3,000万円特別控除は、現に自分が住んでいる家屋の譲渡、家屋とその家屋の敷地の用に供されている土地等の譲渡、住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までの家屋・土地等の譲渡などに適用されます。

また、譲渡した年の前年、前々年に、既にこの3,000万円控除の特例等を受けている場合は、この特例は適用されません。

住宅ローン控除は入居した年、その前年、前々年に3,000万円控除の特例を受けた場合には適用されません。なお、住宅ローン控除を受けた物件を譲渡した場合、その物件に3,000万円控除の特例は適用されます。その他の要件は国税庁のタックスアンサー等で確認できます。

◆所有期間10年超は、更に軽減税率を適用

売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用不動産で国内にあるものを売却する場合、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の長期譲渡所得に軽減税率が適用されます。長期譲渡所得金額6,000万円以下の場合、所得税率10%（通常15%）、住民税率4%（通常5%）が適用され、負担が更に軽減されます。

2025年9月の税務

9月10日

- 8月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

9月30日

- 7月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>
- 1月、4月、7月、10月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 1月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)
- 消費税の年税額が400万円超の1月、4月、10月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>
- 消費税の年税額が4,800万円超の6月、7月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(5月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>

物価は経済の体温計ではなくなった その1

日経平均株価は25年6月30日現在では4万円を超え、割と好調に推移しています。しかし、物価上昇が激しいせい、その割には経済の高揚感は感じられません。「株価は経済の体温計」といわれていた時期もありましたが、最近、株価と経済実態に乖離があるように感じます。1989年のバブル時と比較して、株価と経済の関係を考えてみましょう。

1989年のバブル時は株価の上昇とともに、国民全体の熱狂感があったのですが、今はそうした雰囲気ではありません。証券界や株式を保有している人には過熱感があるのかもしれませんが、大多数の国民を巻き込むような熱狂は感じられません。株価上昇の直接の恩恵を受けない多くの国民は「上がる時もあれば、下がる時もある」といった冷めた感じで傍観しているように見受けられます。

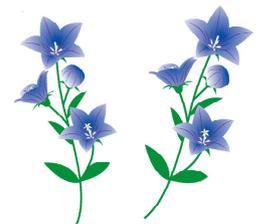
バブルの生成に不可欠な要素として借入金も忘れてはなりません。前回のバブルでは、証券会社が一定の利回りを保証した営業特金(現在は禁止されています)に力を入れていたこともあり、多くの企業で「財テク」と称した借入金を活用した株式の購入が盛んに行われていました。借入金をテコにすることで、バブルは素早く大きく膨らみますが、バブルがはじけるときはその影響は広範に拡散します。というのは、自己資本の範囲内で株式や土地の投資を行っている分には、投資で損失が出ても、自己資本内で処理可能で、他人に迷惑をかけずに済みます。ところが、借入金を利用していれば、損失が発生すると、借入金返済不能となり、カネを貸している銀行等に損失が連鎖的に波及します。そうすると売りが売りを呼び暴落を引き起こし、ついには金融危機に発展し、経済社会全体を大きな混乱に巻き込むのです。ところが、今回は借入で大きく投資を行っているという話は余り耳にしません。

物価は経済の体温計ではなくなった その2

このように、今回は「熱狂」と「借入金」を欠いているので、多少の調整はあるにしても、前回のような暴落は起こらないような気がします。だからといって、この株価上昇を機に日本が再び上昇気流に乗るというのも、それもまた違うのではないかと思います。人口減少や少子高齢化、肥大化した財政・金融など、この国の成長を妨げる根本的諸課題について解決の糸口さえ見いだせていないどころか、悪化しているように見えるからです。ここで明らかになったのは、株価と庶民生活の乖離だと思います。

かつて、「株価は経済の体温計」だといわれていました。経済の体温計であれば、株価が上昇していれば、経済は温まり、国民生活は豊かになっているはずですが、しかし、国民生活に密着する経済統計を見ると、GDP成長率の低迷、実質賃金の低下というように、株価上昇に相反する発表が相次いでいます。これでは株価が上昇しても、国内消費が盛り上がらないのも無理はありません。

今の状況は、株価は一般の庶民生活とは懸け離れたところで動いているように感じます。「株価は富裕層の体温計」ではあるでしょうが、「国民の体温計」にはなっていないのです。「経済の体温計」だからこそ、時の政権は株価上昇策に腐心したのですが、株価が単に「富裕層の体温計」に過ぎないとしたら、株価対策ではなく、国民生活が豊かになる経済対策が求められると思います。（了）



デジタル遺言、実現へ

法制審議会の民法部会はこのほど、パソコンやスマートフォンによる遺言作成を可能とする「デジタル遺言」の実現に向け、民法改正案などを含む中間試案をまとめました。遺言者による口述の録音・録画などについては「偽造対策」を要件として盛り込んでいます。

現行法では、遺言について①遺言者が全文を手書きする「自筆証書遺言」②口述を受けた公証人が作成する「公正証書遺言」③遺言を封印した後に公証役場に持参する「秘密証書遺言」の3方式を定めています。

2018年の民法改正では、手書きが原則だった自筆証書遺言について、財産目録に限ってはパソコンでの作成が認められたものの、遺言（本文）自体までは解禁されませんでした。

中間試案では、パソコンやスマホで「デジタル遺言」を作成・保存する方式を新設するとしています。親族などを除く2人以上の証人が立ち会い、遺言者が記載内容を読み上げる場面を実際に録音・録画したうえで、遺言者本人の電子署名を義務づける「偽造対策」を要件とします。ただし、本人確認を担保できるアプリが利用できる場合などは、証人を不要とする案も付記。また、完成した「デジタル遺言」を電磁的記録か印刷書面で法務局などの公的機関に提出して保管する案も盛り込みました。この場合は、提出時に本人確認のための身分証の提示と、内容の読み上げを求めるとしています。また、自筆証書遺言については、中間試案の「検討事項」として押印を廃止することも提起しています。

法務省では早ければ来年の関連法改正を目指しています。