

## サービスのご案内

### 相続税申告

相続税は、適正な税額を算出することが難しい税金です。私たちは、相続税還付でつちかった土地評価のノウハウに基づき、適正に最大限節税可能な申告を行います。次の相続を踏まえた申告で、ご家族の大切な資産を守ります。

### 相続税還付

多く納め過ぎた相続税を返還してもらうことです。特に評価の難しい土地を相続した方は、適正税額以上に相続税を納めているかもしれません。相続税専門の税理士による申告書の見直しで払い過ぎた税金を取り戻しましょう。

### 譲渡所得税の確定申告

不動産売却に伴う譲渡所得税の申告はお任せください。迅速、丁寧に対応させていただきます。

### 市街地価格指数を用いた譲渡所得税の確定申告

不動産の取得費が不明の場合、市街地価格指数を適用し、当時の宅地価格に即した取得費を算出することで譲渡所得税を大幅に節税できる可能性があります。

## 会社概要

名称	岡野相続税理士法人	事業内容	相続税申告、相続税還付、相続税の生前対策
代表	岡野 雄志	受付時間	平日 9:00~20:00 / 土日祝 9:00~17:30
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 2-4-15 太田興産ビル新横浜 7F	従業員数	91名※2024年11月末現在
TEL	045-620-4414/FAX 045-620-4416		

#### 各拠点

新横浜駅本店：新横浜駅 徒歩 30 秒  
東京駅支店：東京駅直結 徒歩 10 秒  
池袋駅支店：池袋駅 徒歩 1 分

立川駅支店：立川駅 徒歩 4 分  
名古屋駅支店：名古屋駅 徒歩 4 分  
札幌駅支店：札幌駅 徒歩 1 分

 **0120-251-004**  
 **web@souzoku-zei.jp**  
WEBのお問い合わせはこちら▶



岡野相続税理士法人

検索

<https://www.souzoku-zei.jp>

相続通信「ほほえみ」の宛先変更や送付停止のご連絡はこちらまで▶



# 相続通信 ほほえみ

冬

vol.4

土地を買った価格が分からない？

市街地価格指数を用いて、

譲渡所得税を大幅節税できる可能性がります

..... P6

相続不動産特集

専門家選びが成功のカギ？

相続不動産売却の疑問丸ごと解決 Q&A ..... P2

不動産を売却するなら、相続前？それとも相続後？

ポイントと注意点を解説 ..... P4

専門家選びが成功のカギ？

# 相続不動産売却の疑問 丸ごと解決 Q&A

相続した不動産の売却や、譲渡所得税の申告に関する疑問は、不動産と税金のどちらにも精通した税理士に相談するとよいでしょう。  
当社税理士であり、不動産鑑定士である相澤が、Q&A方式でその理由を詳しく解説します。

記事作成：相澤 信夫（あいざわ のぶお）  
税理士／国税 OB／岡野相続税理士法人 池袋駅支店長／審査部部长／不動産鑑定士



## 不動産税務 Q&A

**Q** 相続した不動産を売却した時の譲渡所得税申告は、どの税理士に頼んでも同じですか？

**A** 相続した不動産を売却した時の譲渡所得税申告では、様々な特例や控除を適用できる可能性があります。しかし、適用可否の判断は難しく、税理士でも間違えることが多いのです。  
そのため、不動産部門を有し、不動産売却の取扱経験が豊富な税理士に依頼すると安心です。

**Q** 専門の税理士に依頼しても間違えることが多いのは、どのようなケース？

**A** 例えば、空き家特例の場合、家屋番号が異なる建物が建っていると、別の建物の敷地として適用範囲が限定されてしまいます。しかし、マイホーム特例の場合、母屋と離れのように「一構え」として扱われる家屋については、同一敷地として特例の計算を行います。

また、空き家特例では、適用要件を証明するために証拠書類を添付する義務があるなど、相続税とは異なる規定があり、専門家でも間違いやすい原因となっています。相続時から相続不動産の売却、さらには譲渡所得税申告までの一連の手続きをワンストップで行える税理士法人に依頼するのが得策です。

**Q** 相続した不動産を売却し、確定申告をしたら、譲渡所得税が非常に高額でした。払うしかないのでしょうか。

**A** もし、売却した不動産の取得価格がはっきり分からない状態で譲渡所得税を申告していた場合は、税金を減額できる可能性があります。

市街地価格指数と呼ばれる数値を用いることで、譲渡所得税のもととなる売却益を大幅に減らすことができます。

「そういえば、土地の取得価格を知らないまま、譲渡所得税の申告をしたっけ……」

そんな方はぜひ、p6-7ページを詳しく確認してみてください。

## 仲介手数料最大70%割引

2025年3月31日までにご契約いただいた場合  
オープン記念で仲介手数料の大幅値引きサービスを実施中！

不動産売却価格	1都3県	その他
3億円以上	手数料70%引	手数料70%引
1億円～3億円	手数料60%引	手数料60%引
5,000～1億円	手数料50%引	手数料50%引
3,000～5,000万円	手数料40%引	手数料40%引
2,000～3,000万円	手数料30%引	手数料30%引
1,000～2,000万円	手数料30%引	—

不動産を売却するなら、

## 相続前?

それとも 相続後?

ポイントと注意点を解説 ▶▶▶



不動産売却は、相続前と相続後でそれぞれメリットがあり、よく検討してタイミングを決める必要があります。

有利なのはコチラ!!

## 相続後

小規模宅地の特例を利用すれば、  
評価額は**最大 8 割減!**  
相続後の売却で相続税と譲渡所得税を大幅節税できる

不動産を相続する際は、小規模宅地の特例を適用できれば相続税評価額を 8 割減することができるため、現金で相続するよりも大きな節税効果が期待できます。したがって、相続後に売却した方が、税金面で有利となります。

ただし、相続税評価額が高額な場合は多額の相続税がかかってしまうため、相続前に売却することも検討しましょう。

また、「被相続人の居住用財産（空き家）を売った時の特例」（＝空き家特例）は、相続で取得した被相続人の家屋や土地を相続後に売却した場合、特定の要件を満たすことで、譲渡所得の金額から 3,000 万円の控除が可能となる特例です。

加えて、取得費加算の特例では、相続した土地を売却した際の譲渡所得の計算において、相続税額の一部を取得費として加算できる特例です。譲渡所得が抑えられるため、譲渡所得税の節税に繋がります。

## 相続前

相続前に売却するとトラブル防止になる

例えば、相続人が複数いて遺産分割で揉める可能性がある場合、相続前に不動産を売却して現金化しておくことでトラブルを未然に防ぐことができます。また、近いうちに老人ホームや施設への入居を予定している場合も、事前に不動産を売却して現金化しておくのが賢明です。

現在の高齢化社会では、不動産を所有する方が認知症になるケースが増加しています。認知症により判断能力が低下すると、成年後見人を選任しない限り不動産を売却できなくなり、その手続きには多くの時間と費用がかかる場合があります。特に、居住用不動産の売却には家庭裁判所の許可がかならず必要です。相続前で居住用不動産を売却する場合、一定の要件を満たせば「マイホーム特例の 3,000 万円特別控除」を使って譲渡所得税を低く抑えることが可能です。

相続前に売却すると複数の相続人がいる場合、揉め事を防止できる

また、相続税の評価額と実際の売却価格の差が大きい場合があり、後に相続人で揉めるケースがあります。

例えば、市街化調整区域内の不動産で、相続税評価額が 2,000 万円の土地を実際に売却したところ、建物が建たない土地であったために 200 万円でしか売却できなかったようなケースです。

事前に現金化しておけば、相続人の間でトラブルになることなく、スムーズな遺産分割が行えるでしょう。

税務知識 × 不動産売却の二軸を強みとする税理士法人が、手取りを最大化する不動産売却をご提案します。

様々な特例等を考慮すると、相続後の売却の方が税金を安く抑えられると言えます。

また、一般的な不動産会社だといち早く売却を勧められてしまい、こういった税金面での有利不利をしっかりと考慮してくれないケースが多いのです。

その点、当社は税理士法人が母体であり、豊富な税務知識を駆使した税金面に考慮した売却のご提案を強みとしています。また、自社の利益やノルマ達成を第一優先とせず、お客様にとって最適な売却の実現に向け、真摯にサポートいたします。



岡野相続不動産株式会社  
取締役社長 伊藤敏彦  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士

# 土地を買った金額が分からない!

## そんな方は、市街地価格指数で譲渡所得税を大幅節税できる可能性があります!

不動産を売却した際、譲渡所得が発生した場合は確定申告（譲渡所得税の申告）を行う必要があります。

譲渡所得は、不動産を売却した際の収入から、不動産の取得費や、売却にかかった諸経費を差し引き計算します。

### 譲渡所得の計算方法

まず、譲渡所得はどうやって計算するのでしょうか？  
譲渡所得は、以下の式で計算することができます。

#### ○収入金額－(取得費＋譲渡費用)

収入金額……土地や建物を売却した際の収入金額

取得費……土地や建物を購入した際の費用

譲渡費用……売却にかかった費用

つまり、不動産を売却して売却益が出た場合、それが「譲渡所得」にあたり、確定申告が必要となります。

### ▶▶▶ 取得費が分からない場合は市街地価格指数を検討しよう

「先祖代々受け継いだ土地で、購入時の資料なんて残っていないから、いくらで買ったか分からないよ」

取得費が不明な場合は、売却額の5%相当額を取得費として計算を行います。（概算取得費）

しかし、これでは売却金額の約95%が課税対象となるため、税金が多額になります。そんな特徴から、「悪魔の5%ルール」と呼ばれることもあり、納税者泣かせのルールと言えます。

ですが、取得費を推計するその他の方法として「市街地価格指数」があることをご存じでしょうか？

### ▶▶▶ 市街地価格指数とは？

市街地価格指数とは、一般財団法人日本不動産研究所が年に2回行う、全国の主要都市の中から選定された地点（宅地）の価格調査の結果を指数化したものです。

市街地価格指数を用いて取得費を算出することで、概算取得費の計算方法よりも譲渡所得税を抑えることができ、より正確な取得費の算出も可能となると考えられます。

それでは、実際に計算例を見てみましょう。

※計算例において、譲渡費用は0円とする

※税率：長期譲渡所得の税率20%（所得税15%、住民税5%とし、復興特別所得税は除く）

### 具体例

令和3年に1億円で売却した不動産（横浜の商業地）は、父が昭和47年に購入したものです。  
父によると、購入時の取得費は「3,500万円」と記憶していますが、当時の取得費を証明できる資料がありません。

#### 概算取得費で計算した場合

概算取得費 1億円 × 5% = 500万円

譲渡所得 1億円 - 500万円 = 9,500万円

譲渡所得税 9,500万円 × 0.2 = **1,900万円**

#### 市街地価格指数で計算した場合

市街地価格指数 購入当時（昭和47年）：51.8 / 売却時（令和3年）：138.7

市街地価格指数を用いた取得費の計算式

土地の譲渡代金 × (購入当時の市街地価格指数 / 現在の市街地価格指数)

取得費 1億円 × 51.8 / 138.7 = 3,700万円

譲渡所得 1億円 - 3,700万円 = 6,300万円

譲渡所得税 6,300万円 × 0.2 = **1,260万円**

**差額 → 640万円!**

## 市街地価格指数を用いた譲渡所得税の申告は、ご相談ください

市街地価格指数を用いると、譲渡所得税を大幅に減額できる可能性があります。

しかし、税務署から認められるには、適用要件を満たしているか精査することはもちろん、しっかりと書類を揃えたうえで申告を行う必要があります。

岡野相続税理士法人は、市街地価格指数を用いた申告の実績が豊富です。不動産の取得費が不明という方は、是非一度ご相談ください。

