

SBL通信 54

SBL PRESS Issue54

税理士事務所 SBL 広報誌

TAX TOPICS

相続空き家を 売却した時の 所得税軽減措置



七転び八お記

人は昼寝をするようにできている！？

耐えるべきか寝るべきか

昼下がりのオフィスでの強烈な眠気、ほとんどの方が経験したことがあるのではないのでしょうか？ コーヒーを飲んだり、顔を洗ったり、根性で乗り切ったり等、様々な方法で対応されていることでしょう。これは、もともと人間に組み込まれているサイクルの一つで、本来1時から2時ごろにかけては眠るように本能づけられているとの事。一層のこと本能のままに寝てしまえばどうでしょうか？

今回は昼寝についてお話ししていきたいと思います。

昼寝の効果

昼食後に少し仮眠を取る方を時々見かけます。最近は昼寝の時間を取り入れてる企業や学校もあるそうです。アメリカの大学の研究によれば、英語圏で暮らす大学生を「昼寝をするグループ」と「昼寝をしないグループ」に分け、漢字の記憶力のチェックを行ったところ、昼寝をするグループのほうが正答率が高かったそうです。

さらに、昼寝をする方が心臓病や認知症のリスクが下がることも確認されています。昼寝をすると記憶力もアップし、さらに健康的になるなんて素晴らしいですね。

でも、これは正しい昼寝をした場合に限りです。寝れば寝るほどいいという訳ではないんです。

昼寝の仕方

昼寝については、長時間眠ればいいという訳ではなく、10分から20分程度がよいとされています。もう少し細かくいうと、10代～40代は10分から15分、50代以降は20分から30分とされています。長時間寝ると、深い眠りに落ちてしまい、昼寝から目覚めたときに倦怠感が残ったり、夜に眠れなくなったりします。昼寝の段階で深い眠りに落ちないためにも、寝るときの姿勢は、椅子にもたれたり、机に突っ伏すなど、すぐにでも起きられるようにするのがいいとされています。ちなみに私は机に突っ伏すタイプです。そして本を枕代わりにしています。

寝たいけど寝れない・・・

人前で寝ることに抵抗があるという方も中にはいらっしゃるかもしれません。そんな時は、目をつぶるだけでも脳はすぐリラックスできるそうです。昼寝をする習慣はないという方は是非試してみたいかがでしょうか？（今井）



冗談が多いほど業績は高い ユーモアとリーダー力は比例している？



ユーモアのセンスで変わる

ユーモアとは、身体を張ったり、直観的な行為で笑いを引き出すのではなく、知恵を知識をフル活用し、言葉や文章などを用いて笑いを誘う技術を指します。

ある調査では役員や重役の90%以上が「ユーモアセンスはキャリアアップに絶対不可欠」と考えているという調査結果が出ています。

ユーモアとはスキルの一つ

一般社員に求められるスキルは、個人として、チームの一員として活躍するため欠かせない、高い専門性や現場での経験など実務に直結するものです。

それが、管理職になると全く別のスキルが求められるようになりま

す。管理職というのは、部下の育成・サポートを含むチームのまとめ役に加え、色々な人と連携しながら目標に向かって進むようリーダーシップ

を発揮することが主な任務です。

実務遂行能力とは別に、その人の人格や人生経験といったものが試される場面が多くなります。周囲の人々の心をほぐし、別の視点で物事を考え、部下の成長を助ける潤滑油としてユーモアを交えて明るく前向きな空気をつくることが重要です。

仕事上の話の上で、うまい冗談を言えるということは「不安を取り除く力」があるということです。

カリスマたちの冗談

世の中のカリスマと呼ばれる人たちもユーモアたっぷりの発言をしています。

ビル・ゲイツ

「私は『ハーバードでもっとも成功したドロップアウト』と呼ばれて……落ちこぼれ組の中では一番うまくやったでしょう?」

孫正義

「髪の毛が後退しているのではない。私が前進しているのである。」

ロナルド・レーガン

「私は大統領になるための資質を全て持っている。第1に記憶力、第2に……えっと、なんだっけ」

冗談の数が業績につながる

そもそもユーモアを瞬時に発せるといことは、頭の回転が速く、言葉の教養が何かしらの場面でなされてきた、ということの証明です。

相手のことを考えていなかったり、卑屈な冗談を言う程度では、ユーモアのセンスに欠けます。ユーモアとは、ある意味「気遣い」です。

研究過程ではリーダーが口にする冗談の数と、その部署の業績とは相関関係にあることが判明しています。

ちょっとした遊び心で仕事が円滑に進み、周りとの良好な関係を築けるようにユーモアセンスを磨きませんか?

国や地方自治体の空き家対策が本格化

2016年度（平成28年度）税制改正大綱で、相続した空き家を売却した場合の所得税の軽減措置が新しく創設されました

空き家に係る譲渡所得の特別

控除の特例とは？

2016年4月から、空き家の発生を抑制するための特例措置として、相続した空き家を売却した場合には、一定の条件を満たすと、譲渡所得の「3000万円の特別控除」が適用されるようになりました。

全国的に空き家は増加傾向にあります。築年数の経過した空き家は倒壊の危険があり、また管理が不十分なことで治安悪化の原因や、犯罪や少年非行の現場となることも懸念されています。

そのために、空き家の売買を活発にして、空き家を減らしていく目的で譲渡所得の特別控除の特例が定められました。

従来の「マイホームを売却した場

合の3000万円の特別控除」は、売主本人が生活していた自宅不動産の売却が前提でしたが、4月からは、相続した居住用不動産を空き家のまま売った場合でも、3000万円の特別控除の特例が適用されることとなります。

ただし、この特例を受けるには、一定の条件を満たす必要があります。

相続した家屋の要件

- ① 相続の開始の直前に自宅に被相続人（亡くなった人）以外に居住者がいなかった
- ② 昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の建物
- ③ マンションなど、区分所有建物ではない戸建住宅
- ④ 相続発生日からずっと空き家であること

対象となる期間

- ① 相続から3年を経過する年の12月31日までの譲渡であること
- ② 平成28年4月1日から平成32年12月31日までの譲渡であること

譲渡する際の要件の要件

- ① 家屋を譲渡する場合には現行の耐震基準に適合していること
- ② 売却額が1億円を超えないこと
- ③ 行政から要件を満たす証明書等が発行されていること

細かな条件がありますが、大きくは①相続した旧耐震基準の家屋を、耐震リフォームして売却するか、②家屋を解体し更地にして売却するかの2つのパターンになります。

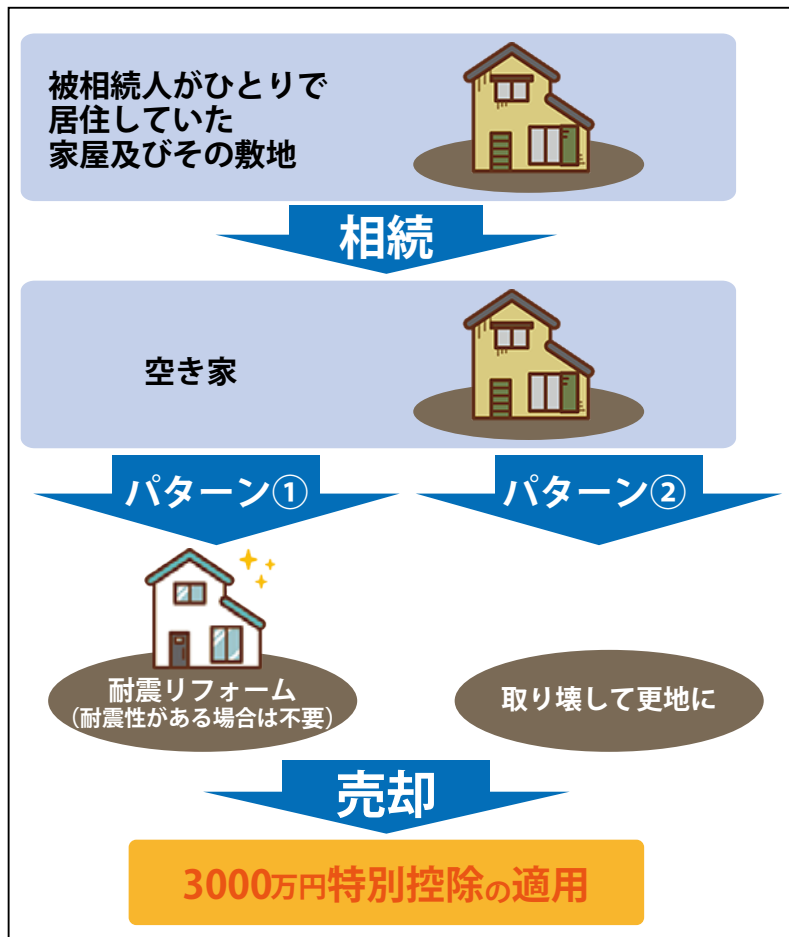
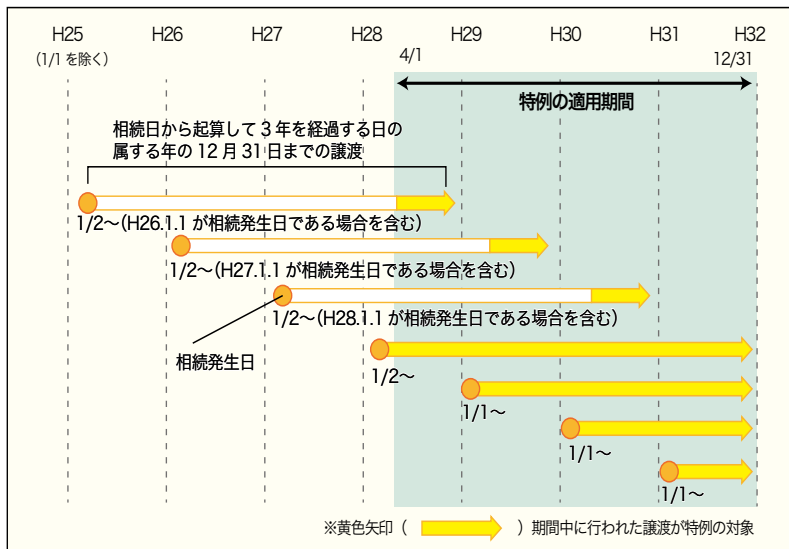
適用できない場合

投資用に購入した家が空き家になっようなケースや、亡くな

TAX TOPICS

相続空き家を売却した時の所得税軽減措置

特例の対象となる期間



られて相続してから売却などを行うまでに、事務所として使用していたり、賃貸に貸し出していた場合は適用されません。

また、この「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」は、「相続税の取得費加算の特例」との選択適用となり、併用はできません。

国や自治体の補助金

空き家の解体や耐震リフォームに、国や自治体の補助金を利用でき

る場合があります。

地方自治体では、移住者の誘致や地域活性化の目的から、空き家の利活用に力を入れているところもあります。また、防災対策などの一環で、耐震リフォームに補助金を出している自治体もあります。

家を解体する場合も、耐震リフォームする場合も、そういった国や自治体の補助制度の活用を考えると良いでしょう。

固定資産税との関係

住宅用地に係る固定資産税は特例措置により最大6分の1に軽減されています。住宅用の判定は、毎年1月1日時点で判断されるため、更地にした後で1月1日を迎えると、固定資産税が高くなってしまいます。

更地で売却する場合は、買い手が見つかるから解体したほうが良いと思われる。

個人事業主のリスクを考える

民間保険でカバーはどこまで出来る？

民間保険の効果を考える

脱サラして個人事業主になった場合、「健康保険」は「国民健康保険」へ、「厚生年金」は「国民年金」へと変更になります。そのため、もしものときに受けられる公的保障の内容も、大幅に変わることに なります。

一般的に、公務員や会社員の加入する健康保険や厚生年金のほうが、国民健康保険や国民年金よりも充実しています。

病気・ケガの場合

例えば個人事業主が病気やけがで入院・手術となった場合、サラリーマンのように有給休暇や傷病手当がないので、すぐに収入減となる可能性があります。

そのような不測の事態に備える為には治療費の負担だけでなく、収入を補填する内容の民間保険会社の医療保険がおすすです。

亡くなった場合

会社員が亡くなった場合、残された家族に支払われる「遺族年金」は、厚生年金では「遺族厚生年金」と子供が18歳まで給付される「遺族基礎年金」の2階建てになっています。

一方、個人事業主が亡くなった場合、国民年金では子供が18歳まで給付される「遺族基礎年金」が基本になりますので、公的な保障は会社員のときよりも少なくなり ます。民間保険会社の死亡保障保険でその不足分を補うことを検討 したいですね。

老後の生活資金の確保

もう一つ心配になるのが、老後の生活資金の確保です。個人事業主は定年退職が無いのでサラリーマンより長く働けますが、備えがあるに越したことはありません。厚生年金と国民年金では将来の受取額も大きく違います。民間の

個人年金保険などを活用すれば、一定額の生命保険控除が受けられ、所得税や住民税などの節税になり、老後の備えにもなります。

法人で加入する生命保険

個人事業が順調に推移し、法人化した場合は、法人向けの生命保険を上手に活用することで、会社の福利厚生を充実させたり、経営者の退職金積み立てや事業継承を円滑に行うことが出来ます。

経営者に対して退職金をスムーズに支給するためには計画的な財源の積み立てが必要です。

退職金には、社会保険がかららず、所得税・住民税の課税も優遇されているので、ぜひとも活用したいところです。

法人で生命保険に加入することで、保険料の一部を損金算入でき、退職金支給のためのお金を貯めていけるなど、退職金支給に向けて強力な後押しになります。

各地ではしか感染拡大



最近よく聞く「はしか」のお話です。

「はしか」は医学的には麻疹と呼ばれる麻疹と記載されることもあります。

『誰もが一度は通る道』という意味で「それは、はしかのようなものだよ」という表現がよく使われますが、言葉の雰囲気とは異なり、はしかは非常に危険な病気です。

はしかはウイルスに感染することによっておこる伝染病で、人から人へ直接うつり、非常に感染力が強い病気です。空気感染、飛沫感染、接触感染、いずれの方法によっても感染します。

10〜12日の潜伏期ののち、発熱やせき、鼻水、結膜炎のような症状などが現れます。

38〜39度の熱が2〜4日間続くといった熱が下がり、口の中（頬の裏側）に白い斑点（コプリック斑）が出てきます。

半日〜1日後に再び高熱が

でて、赤い発疹がでます。発疹は顔面、体幹、手足に広がって全身の発疹となり、数日後、色素沈着を残して回復に向かいます。

予防（ワクチン）に勝る治療はありません。ワクチンを接種する前に麻疹の患者と接触したことが判明した場合は、接触後48時間以内に麻疹含有ワクチンを接種する、あるいは接触後5日以内にγ（ガンマ）グロブリン製剤の注射を受けることで発症を予防したり、軽くすませる効果があります。

ただし、家族内感染の場合、これらの予防法では間に合わないことがほとんどです。

発症してしまった場合は、早急にかかりつけの小児科、成人の場合は内科あるいは皮膚科を受診し、入院の必要性を含めて対応を相談する必要があります。

マイナンバーの取り扱いについて

マイナンバー制度が開始されてから、初の年末調整を迎えようとしています。

従業員の皆様およびその扶養親族のマイナンバーが必要になります。事業主の方で、まだマイナンバーの収集がお済みでない場合は、早めのご準備をお願いします。

平成28年に入ってから、新たに人を採用したような場合にもマイナンバーの取得が必要です。マイナンバーが記載された書類は、施錠可能なキャビネットや引き出し等に保管するようにしてください。

お知らせ

厚生年金保険料の改定

平成28年9月分（10月納付分）より、日本年金機構の告示により、厚生年金保険の保険料率が改定されます。保険料率は、毎年0.354%（坑内員・船員は0.248%）引き上げられ、9月分からは18.182%に上がります。

今回改訂された保険料率は平成28年9月分（同年10月納付分）までの保険料を計算する際の基礎となります。

CONTENTS

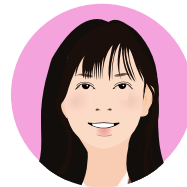
- 02 七転び八お記
- 03 冗談が多いほど業績は高い
- 04 TAX TOPICS

- 05 個人事業主のリスクを考える
- 06 各地ではしか感染拡大
- 07 編集後記



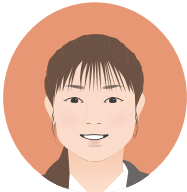
八木 正宣

ウチの3歳になる娘ですが、昼寝もロクにしないのに、夜なかなか寝てくれません。昼間よりも1.5倍活発になる様は、夜行性の昆虫のようです。こちらが疲れてぐったりする中で、あの活発さは辛いものがあります。あの娘が20歳になるころには、自分は62歳！置いて行かれないよう頑張ろう。



田村 奈保子

夏休みの終わり、千葉に台風が直撃した日に東京ディズニーリゾートに旅行に行ってきました。アトラクションも止まるのかと思いきや、ほぼ全部動いており、人は少ないので、抽選のショーに当選できたり、雨用パレードが見れたり……。ちょっと貴重な体験ができました。



名倉 さつき

この夏、関西空港から初めて飛行機のPeachに乗りました。ターミナルが少し遠かったり、搭乗口まで、直接階段で上がったりといろいろ初めての体験でしたが、運賃は安かったです！子供たちが初めての飛行機だったので、怖がるかなと思っていたのですが、楽しんでいました(^_^)



古川 和代

先日、どうしてもほしいものがあり、ネットで検索するとアメリカのオークションサイト「ebay」にしかなく、英語が読めない中、どうにか手探りで注文し、ペンシルベニアから10日ほどで無事届きました。日本にないような商品がたくさんあるので見ているだけでも面白いです。



日浦 遥

自宅の庭に植えたぶどうの木に実が成りました。ピオーネという品種で少し大きめの粒が8房実っています。この春ブルーベリーをほとんど鳥に食べられ悔しい思いをしたので、ぶどうには紙の袋をかけてみました。収穫が待ち遠しいです。



谷田 佳子

奈良に台風が直撃した日、暴風雨警報も発令されました。子ども達の学校は休校となりましたが、私はPTA役員の会議で学校へ出なければなりません。大人は辛いですね…。



松倉 陽子

またまたホームベーカリーネタですが、この頃よく作っているのが「もちもちパン・ド・ミ」です。湯だねペーストから作るのですが、本当にもっちもちに焼き上がります。食べ過ぎ注意！



今井 泰朗

手相にハマっている知人がおりまして、早速見てもらいました。どうやら23歳と35歳がモテ期のようです。23歳にモテた覚えが全くないので、信憑性が薄いですが、来るべき35歳に向けて色々準備をしておこうと思います。



村田 美香

秋の運動会シーズンですね。私が小学生だった頃は、運動会にはPTAがアイスクリームを販売していました。コーンに丸くすくったアイスに乗せるもので、味は昔懐かしアイスクリンと云えば伝わりますでしょうか。親と食べるお弁当そっこのけでアイスに夢中になっていました。昔は色々甘かったなあ。



税理士事務所 SBL

SBL Tax Accountant Office

〒631-0822 奈良市西大寺栄町3-23 サンローゼビル3階

TEL 0742-32-1112 FAX 0742-32-1113

HP <http://sbl-plaza.com> Email zei-info@sbl-plaza.com