



山口浜屋税理士法人

東京都日野市豊田4-35-6
アトラス豊田201

TEL 042-586-9050

第40号



陵南公園にて
職員（白子）撮影

代表社員 浜屋 玲子

確定申告～年末前に確認したいこと

いつまで続くのかと思って
いた暑さも遠のき、日増しに
寒くなってまいりました。仕
事を終えて職場を出ると外は
すっかり暗くなっていて、い
よいよ確定申告が近づいてき
たことを実感する季節です。

当法人では、確定申告業務
を滞りなく確実にを行うための
準備として、例年 3 回ほど、

職員一同で「確定申告準備大
会」という会議を行っており
ます。すでに 10 年以上続く会
議ですが、この入念な準備が
確定申告の繁忙期を乗り切る
安心感と自信につながってい
ます。

さて、今回は「確定申告～
年末前に確認したいこと」に
ついてまとめました。ご参考

になれば幸いです。

【不動産を売却したとき】

5 年以上不動産を保有してい
た場合、売却に係る税金の税
率は、通常、譲渡所得の
20.315% となります。「譲渡所
得」とは、「売却収入」から「取
得価額と仲介手数料などの費
用」を差し引いた、残りの利
益のことです。

1. 取得価額の調査

取得価額が不明な場合、売却収入の 5% を「概算取得費」として計上することができます。

しかし、取得した年によっては実際の取得価額のほうが売却額の 5% よりはるかに高い可能性があります。税金が大きく変わる要素なので、取得価額を早々に「わからない」と決めつけず、取得当時の売買契約書や領収書、契約書がなくても取得当時の購入メモなどが保存されていないか探しましょう。

「お隣の家に尋ねたところ、当時の販売のチラシを持っていた」「取得した当時のことをお父様がノートに書き残していた」などの事例もあり、これらは実際の取得価額を推定するための重要なヒントになり得ます。「客観的に見て信憑性がある」レベルで情報を集めるのが、売買契約書を紛失していても税務署に認められるポイントです。

2. 特例適用書類の準備

「軽減税率」「特別控除」などの特例が多くあり、特例を適用できれば税金が安くなることがあります。

たとえば、売却した土地に対して、買主が開発行為を行った場合は、「優良住宅地の（中略）特例」が適用できるケースがあり、所得の一部について税率が下ります。

また、親が居住していた物件を空き家のまま相続した場合は、空き家住宅の 3000 万円控除（特別控除）が適用でき

る可能性があります。

しかし、これらの特典を利用するためには申告期限までに用意する必要がある、多くの添付書類が定められています。

たとえば、「優良住宅地」の場合は、買主さんから交付を受けた証明書、開発登録簿の写しなど。また、「空き家住宅」の場合は、亡くなられた方の居住地の市から、「被相続人居住用家屋等確認書」が必要です。この確認書を取得するための申請には、売買契約書や建物取壊前と後の写真、電気などの使用中止日が確認できる書類など、多岐にわたって用意すべき書類があります。役所から追加書類を求められて、より時間がかかることもありますので、該当するかもしれない、と思われた方は、年末までの間に準備することがおすすめです。

なお、証明書の取得のための申請は、私どもで代行することもできます。お早めにご相談ください。

【株式を売却したとき】

1. 取得価額の調査

今年は日経平均株価が 5 万円超を記録しました。売却益が出た方、売却を検討中という方もいらっしゃるかと思います。株式の売却の場合も不動産同様、所得の計算には「いくらで取得したのか」という取得費を確認することが重要です。

上場株式を特定口座で運用されていない方で取得時の価格を保存していない方は、売

却銘柄の株主名簿管理人に問い合わせ「株式異動証明書」を取得すれば、購入日の株価を確認できます。しかし、やはり手続に時間がかかりますので、余裕を持って対応する必要があります。

2. 損益通算

すでに株を売却して売却益が出ている方は、もう一度で所有の株式をご確認ください。取得価額より今の時価が低くて、あまり今後の上昇も見込めずに塩漬けになっている株があったら、年内が売り時かもしれません。1 月から 12 月までの、ほかの株の売却益と損益通算（相殺）できます。

とにかく塩漬けの株式を今年中に売ってしまいたい、損失が出てもしかたない、という方は、確定申告すればその損失を 3 年先までの売却益と損益通算できます。ただし、売却益が出る年まで申告の継続が必要なのでご注意を。



次は、所得から差し引ける「所得控除」の情報です。大きな所得のあった方は、年内にご検討されてはいかがでしょうか。

【医療費控除】

1. これって医療費になるの？ 判断に迷う医療費の例

✓インプラント、歯の矯正：審美目的でない、治療目的である場合は対象

✓補聴器の購入：「補聴器相談医」を受診し「診療情報提供書」

がある場合は対象

✓介護老人保健施設の利用料：
領収書に「医療費控除対象額」
の記載がある場合は対象

2. 医療費控除は「支払った年」 の所得から控除

医療費控除は「支払った年」
の所得から控除されます。
生計を一つにする方が亡くな
られた後に支払った医療費に
ついては、実際に医療費を負
担された方の所得から控除で
きます。

【寄付金控除】

1. ふるさと納税の上限額

ふるさと納税の自己負担額
が 2000 円となる寄付金額に
は、上限があります。

大きな所得が見込まれる年
の申告についてはその上限額
が上がりますので、自己負担
を増やすことなく、より大き
な寄付が可能になります。

年内に「今年の所得の見込
額」を算出しておけば、いつ
もよりすこし大きな額のふる
さと納税ができるかもしれま
せん。

2. その他の寄付

母校や好きなスポーツ団体、
高度な研究の応援をしたいと
思われる方…応援したい団体
が、学校法人、公益財団法人、
公益社団法人などの場合は「寄
付金税額控除」の対象となる
場合があります。認定 NPO 法
人も対象です。寄付を通じて
団体を応援できて、その寄付
額が一部税金から補填される
イメージです。

税額控除の対象となる団体

かどうかについて事前の確認
は必要ですが、そんなお金の
使い方も尊いのではないでし
ょうか。



【「特に例年と同じで変わりが なかった」という多くの方へ】

年内に準備を進め、ゆっく
り丁寧に資料を整理し、数年
分の所得税確定申告書、決算
書と比べてみると、興味深い
ことがたくさんわかります。
いろいろな気づきを得て今後
に向けてアンテナを張るため
にも、ぜひお試しください。

★注目したいポイント 5 選

1. 家賃の動向

入居者の入れ替わりの際、
更新の際、家賃についてどん
な判断をしてきたか振り返り
ましょう。

そして街に出て、不動産屋
の物件情報もみてみましょう。
最近の家賃が右肩上がりの地
域もあり、現在の家賃が相場
より低くなっている可能性も
あります。

2. 修繕費の動向

数年前と同じ修繕がなんで
こんなに高いの？と思うくら
い物価が上がっています。そ
の感覚についてゆけずに「安
かろう悪かろう」の業者に頼
んでしまうことも…。

過去の修繕の内容、部屋ご
との記録を整理して、今度修
理するときは「どこに頼むか」、
「どんなレベルで頼むか」、今
のうちに作戦を練っておくと

よいと思います。

3. 築年数

いま、ご所有の賃貸物件は、
築何年ですか？屋根や外壁の
塗装など、将来の大修繕のこ
とは考えていますか？

過去の決算書を見れば、不
動産でどのくらいの利益が出
ているかがわかります。資金
繰りや建替の検討も含め、多
角的に考えてみてはいかがでしょうか。

4. 保険料

生命保険や地震保険の控除
証明書が届いているころだ
と思います。かかっている医療
費からみて本当に必要な契約
なのか、いつまで払い続ける
のか…。

貴重なお金です。未来の安
心を取るか現在の楽しみをと
るか、再考してみるのもよい
かもしれません。

5. 預金等の残高

確定申告には必ずしも必要
ではありませんが、「今いくら
あって、1 年で減ったのか増え
たのか」を知っておくことは
重要です。より価値のある将
来設計をしましょう。



【最後に】

本年も格別のご厚情を賜り、
心より感謝申し上げます。

確定申告に向けて職員一同
皆様に安心していただけるよ
う準備を進めております。ど
うぞよろしくお願いいたしま
す。（浜屋玲子）

確定申告のご案内

- 初めて当法人に依頼する方
 - 建物を建てた・買った方
 - 土地・建物を売却した方
- ⇒年内にお知らせください！

特に、初めてご依頼の方で 1 月以降にお申出の方は、業務の状況によりお引き受けできないことがあります。品質確保のため、ご理解とご協力をお願いいたします。

年末年始休業のご案内

当法人の年末年始の営業期間は以下の通りです。
あらかじめご了承くださいませ。

2025 12 December

	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26 AMのみ営業	27
28	29	30	31 年末年始休業	1	2	3
4	5 平常営業	6	7	8	9	10

お忘れでないですか？ 消費税届出

建物の取得や多額の設備投資を行った場合、届出により納付する消費税額が大幅に減少したり、または還付を受けられる可能性があります。

この届出は法人であれば適用を受ける期の前期末、個人であれば適用を受ける年の前年末が提出期限であるため、建物の建設や設備投資が完了した後から適用を受けることはできません。届出にあたっては有利不利判定のための試算が必要となる場合が多いため、ご相談はお早めに。

法人案内

法人名 山口浜屋税理士法人
所在地 東京都日野市豊田4-35-6 アトラス豊田201
代表社員 浜屋 浩 浜屋 玲子
税理士 佐々木 安久 牧 麻美
営業時間 午前9時から午後5時
定休日 土・日・祝日
アクセス JR中央線豊田駅南口より徒歩1分

お電話でのお問い合わせは

042-586-9050

☆お気軽にご連絡ください☆



WEBサイト
yhz.or.jp



Eメール
info@yhz.ecnet.jp

