

～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、10月の税務）
3. おすすめ書籍のご紹介



経営者の名言シリーズ

周囲を引きずり回せ、引きずるのと引きずられるのとでは、
永い間に天地のひらきができる

吉田秀雄（電通）

※経営者100の言葉より引用

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＞

2025年10月の税務

10月10日

●9月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

10月15日

●特別農業所得者への予定納税基準額等の通知

10月31日

●8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＞

●2月、5月、8月、11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＞

●2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2月、5月、11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7月、8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（6月決算法人は2ヶ月分）＜消費税・地方消費税＞

○個人の道府県民税及び市町村民税の納付（第3期分）
（10月中において市町村の条例で定める日）

おススメ書籍のご紹介

チームが「まとまるリーダー」と「バラバラのリーダー」の習慣



ジャンル リーダーシップ・マネジメント

著者 林健太郎

出版社 明日香出版社

出版日 2025年05月17日

評点

総合

3.5

革新性

3.0

明瞭性

3.5

応用性

4.0

書籍要約サービス「フライヤー」の詳細・お申込みはこちら



チームがまとまらない、思うように動かない。そんな悩みを抱えるリーダーは多いものだ。

そこで、責任感が強く真面目な人ほど、「とにかく細かく指示を出そう」と考えがちである。だが、それがかえってチームをバラバラにしているとしたら——本書は、そんな気づきを与えてくれる一冊だ。

本書では、チームをまとめるための習慣が、チームが「まとまるリーダー」と「バラバラのリーダー」という対比形式で明快に整理されている。たとえば、部下の願いや個人的な事情、キャリアビジョンに耳を傾けること。雑談によるウォームアップを大切にすること。失敗例と成功例をチーム内で共有し、話し合うこと——いずれも現場ですぐに実践できる工夫ばかりだ。

プレイングマネジャーとして忙しい日々を送る人に、本書を勧めたい。実践すれば、チームの空気が変わり、成果が変わり、何よりも自分自身が変わるきっかけになるはずである。

◆◇◆詳細が気になった方は、「フライヤー」をご利用ください◆◇◆

株式会社 アビーナリーマネジメント
税理士法人 アビーナリーマネジメント
株式会社 アビーナリーネクスト



〒980-0811
仙台市青葉区一番町1-9-1
仙台トラストタワー7F
TEL: 022-225-5090
FAX: 022-225-5091