

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 65

2010 / 12月号



税金と資産運用のプロとして

ランドマーク税理士法人はお客様満足度No.1を目指します

「横浜スタジアム」 今シーズンも最下位でしたが、
若い力が台頭してきたので来年期待しましょう! (撮影:池田)

今月の掲載内容

今月の
目玉

小規模宅地等の特例～改正による影響～

11月、12月のセミナーのご案内	1 p
青色申告で給与を必要経費に算入	4 p
今月のトピック「増販増客シリーズ第26弾」	5 p
無料相談会、お客様の声、税務カレンダー、所長の一言	7 p
職員紹介	9 p
	10 p



ランドマーク税理士法人
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

ご相談は無料です。お気軽にお電話ください。

ヨハセツゼイ または
0120-48-7271 **045-929-1527**

当事務所ホームページも是非ご覧下さい!



ランドマーク税理士法人

検索

【相続税対策】<http://www.zeirisi.co.jp> 【法人】<http://www.landmark-tax.com>



日本マーケティング・マネジメント研究機構・増販情報センター
JMMO Marketing Information Center
Japan Marketing & Management research Organization Marketing Information Center



小規模宅地等の特例

改正による影響

相続税の課税価格の計算でその金額を減額できる制度がいくつかありますが、その一つが「小規模宅地等の特例」です。この特例は“第二の基礎控除”ともいわれる程に実務上では馴染みのあるものですが、平成22年度の税制改正において、この特例の見直しが行われました。この改正は、遺産分割の仕方など、相続や相続税対策への影響も大きく、注目を集めています。

1. 小規模宅地等の特例とは

小規模宅地等の特例とは、相続税の支払いのために自宅や自営店舗などの生計を立てる上で重要な資産を手放さないですむよう、一定の条件を満たした宅地について大幅な評価減が受けられる制度です。相続または遺贈によって取得した財産のうち、居住用や事業用に使われていた宅地等がある場合には、それらの評価額の一定割合を減額することができます。

つまり、この制度を活用することによって相続税を大幅に減少させることできる、ということです。

2. 平成22年度における改正の概要

平成22年度改正では、この特例はそもそも「相続人の居住や事業の『継続』に配慮して設けられたもの」である、という本来の趣旨に沿った形で見直しが行われました。結果として、適用が限定的となり、厳格化したため、今後の取扱いには注意が必要となります。

たとえば、配偶者と子が居住用宅地を共同相続する場合、税制改正前であれば、居住しない子が大部分を取得しているようなときであっても、宅地全部が(240m²を限度として)特例の対象となり、80%の評価減をすることができました。しかし、改正後では居住していない子にはそもそも小規模宅地等の特例の適用を受けることはできません。(※子が持ち家に居住していない場合を除きます。<P3③参照>)

具体的には以下の4項目で改正が行われました。

- ① 相続人等が、申告期限まで事業や居住を継続しない宅地(200m²まで50%評価減)を減額対象から除外
- ② 一の宅地の共同相続の場合は取得者ごとに適用要件を判定
- ③ 宅地の上に存する一棟の建物のうちに「居住用」と「貸付用」とがある場合は用途ごとに適用要件を判定
- ④ 特定居住用宅地等は主として居住の用に供されていた一の宅地等に限る



3.改正における留意点

この特例の適用を受けられる宅地等は、次のようになっています。

- ① 被相続人または被相続人と**生計を一にしていた親族の事業用**または**居住用**になっていた宅地等で**建物**もしくは**構築物**の敷地の用に供されていたもの
- ② ①のうち、この特例の適用を受けるために選択した宅地等の**限度面積**までの部分

事業には、**不動産の貸付**も含まれますが、いわゆる**事業的規模に満たないような不動産**であってもこの規定は適用されます。（ただし、その貸付について相当の対価を得て継続的に行うものに限られます。）なお、1回の相続につき下記の限度面積まで適用を受けることができます。

前頁でもご説明しましたが、**今回の改正によって、申告期限まで事業用、居住用として継続しない土地については適用から除外されることとなりました。**もしも、遺言書の内容や相続税対策が改正前の小規模宅地等の特例を前提にしたものであったのなら、取得者や取得割合によっては、相続税への対応は改正を踏まえた見直しが必要になる可能性があります。

例えば、改正前の特例を適用することを想定した遺言書が作成されている場合には、事前に改正を考慮した修正をしておくことで協議を円滑に進められるようにしなければなりません。相続開始となった後で、遺言書と異なる配分をするには、遺贈を放棄して遺言をなかったものとするなどの方法はありますが、それには**受遺者「全員」の合意**が必要となります。この合意が、受遺者間で争いなく進むという保証はありません。**改正を踏まえてあらかじめ遺言書を書き直しておくことで、そのような“争族”になり得る事態を回避しておく必要があるでしょう。**

宅地等		改正前		改正後	
事業用	事業・ 保有継続	上限面積	減額割合	上限面積	減額割合
	非継続	400m ²	80%	400m ²	80%
不動産 貸付	事業・ 保有継続	200m ²	50%	200m ²	50%
	非継続	200m ²	50%		
居住用	居住・ 保有継続	200m ²	50%	240m ²	80%
	非継続	200m ²	50%		

→ 適用対象から除外

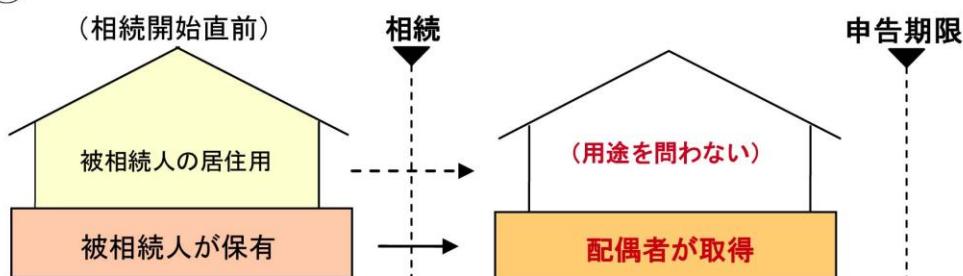


例) 小規模宅地等の特例が適用される要件 ~「居住用」の場合~

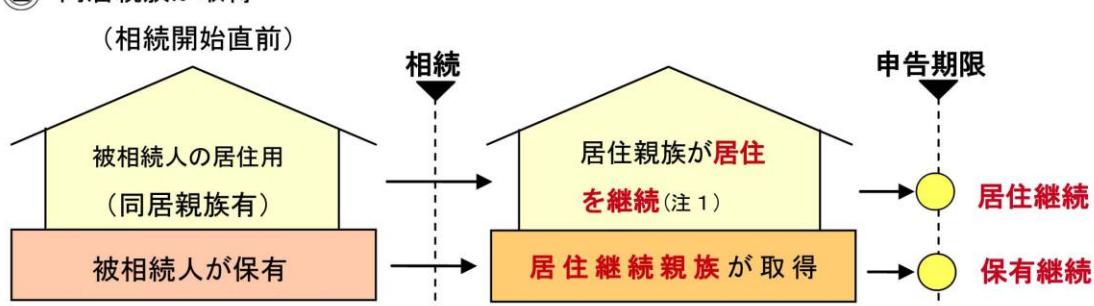
(参考: 森正道『平成22年度 図解 相続税・贈与税』大蔵財務協会 を一部改変)

※「居住用」であるため、限度面積は240m²、減額割合は80%となります。

① 配偶者が取得



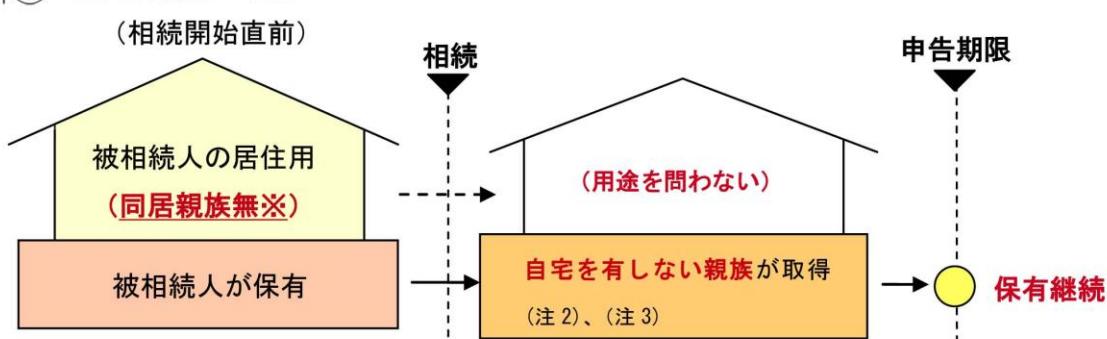
② 同居親族が取得



(注1) 申告期限前に居住する親族が死亡した場合には、

その死亡の日まで居住を継続し、かつ、保有を継続すれば適用があります。

③ 非同居親族が取得



※

同居親族無とは、被相続人の民法第5編第2章の規定による相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合における相続人）が同居していない場合です。

相続開始前3年内に日本国内にある本人又は配属者の所有する家屋（相続開始直前における被相続人の居住用家屋を除きます。）に居住したことがない親族に限ります。

申告期限前に宅地等を保有する親族が死亡した場合には、その死亡の日まで保有を継続すれば適用があります。



セミナー開催しました！

平成 22 年 9 月 16 日、当事務所主催「第 25 回 定例セミナー」を開催しました。
当日は、多数の方にご参加いただき、好評の声を頂きました。

【第 1 部】「税制の最新動向」では、当事務所 代表税理士

清田幸弘より、相続税対策の 4 つのステップを解説。必要となる相続税額を把握することにより、納税資金の準備や節税対策を行うことができ、結果として引き継ぐ資産の目減りを抑制することが可能になります。まずは、相続税額のシミュレーションから一緒に始めてみませんか？



【第 2 部】「税務調査（相続税編）相続税税務調査の実態」では、実際に税務調査を受けた実例を用いてお話しました。最重要ポイントは、預貯金の流れです。預金に関しては、本人以外の配偶者や子供および孫名義の預金（名義預金）まで調査対象になります。また、死亡前のお金の使い方や、財産の管理者など細かくチェックされるので注意が必要です！



【第 3 部】「不況に打ち勝つ！増販活動」では、半年間で 251% の売上増を達成したカイロプラクティック院を例に解説。成功のポイント 1 > 「要らないものは省く」を徹底…効果のなかったチラシ等を廃止、来院しなくなった方へのニュースレター配信を廃止。成功のポイント 2 > ターゲットの絞り込み…調査・分析から、新規患者のほとんどが紹介と判明。更なる紹介促進、患者との親睦を図るためのイベントを開催し、ファン化へ！

詳しくは、7~8 ページ <今月のトピック> でご紹介しています！



たくさんの感想をいただきました！

- ・特に名義預金等、注意すべき点がより明確になった。税務調査の実例が分かった。
- ・地主の相続相談時に話のネタで使える。
- ・特に第 2 部の内容、考え方、みせ方など参考になった。第 1 部は知らないことばかりだった。
- ・税務調査の内容がわかり、少し不安がなくなった。
- ・ケース・スタディーの講義内容は、具体的なイメージがつきやすく大変参考になった。
- ・CTPT マーケティングの考え方、コミュニケーションづくりを大切にしたいと思った。
- ・CTPT ははじめて聞いたが、事務所運営の参考になった。

ホームページから
その他のセミナーの感想もご覧いただけます！

ランドマーク税理士法人

検索

定例セミナーのお知らせ

講 師： 清田 幸弘（代表税理士）他

<第 26 回> 平成 22 年 11 月 19 日（金）「社会保険の節約」など

<第 27 回> 平成 22 年 12 月 16 日（木）「消費税還付・改正」など

時 間：15：00～16：30 （受付開始 14：30）

会 場：横浜ランドマークタワー（横浜市西区みなとみらい 2-2-1）

◆◆◆詳しくは、HP または同封のセミナー案内等をご覧ください◆◆◆



青色申告で



給与を必要経費に算入



私は青色申告者ですが、農業経営を行う傍ら、アパートを所有しており不動産所得もあります。妻には農作業とアパートの管理の両方の事業に従事してもらっているため給与を支払っているのですが、この金額を必要経費とすることはできるのでしょうか？



個人事業主が従業員に支払った給与は、原則として必要経費に算入することは認められません。しかし、専従者給与に関する届出書を提出している場合には必要経費とすることができます。また、複数の事業に従事している専従者への給与の場合は、従事割合に応じてそれぞれ計算した金額を専従者給与として必要経費とすることができます。

解説



(1) 給与を必要経費とできる場合とは

所得税法上、事業を営むものと生計を一にする親族に給与を支払っても、原則として、必要経費に算入することができません。ただし、青色申告者が青色事業専従者に給与の支払いをした場合、「青色事業専従者給与に関する届出書」を提出していれば、届け出た金額を限度として、給与として支払った全額を必要経費とすることができます。

労務の対価として給料を支払い、必要経費にすることができる青色事業専従者とは次のような者をいいます。

- ① 青色申告の承認を受けている者と生計を一にする配偶者、その他の親族であること。
- ② その年の12月31日（死亡した場合は死亡の時）において年齢15歳以上の者であること。
- ③ その年を通じ、原則として6ヶ月を超える期間、青色申告の承認を受けている者の経営する事業に専ら従事する者であること。

つまり、大学生の息子が休みの日を利用して農作業を手伝っている場合には、③の事業に専ら従事する者には該当しないため、青色事業専従者として給与を支払い、それを必要経費とすることはできないこととなります。（日中は仕事に従事して、夜間学校に通うようなケースでは、青色事業専従者とすることができます。）

また、青色専従者であった娘が結婚して退職することとなったとき、退職金を支払ったとしても、これは給与には該当しないため必要経費にはできない、ということも念頭に置くようにしてください。



もう一つの留意点としては、**臨時での賞与は好況であるからといって無条件に支給してよいというものではない**、という点が挙げられます。必要経費に算入させるには、支払った額が労務の対価として適正かつ妥当なものであり、「**青色事業専従者給与に関する届出書**」に記載された賞与の額の範囲内である必要があります。不当に高い金額の場合には、適正額を超える部分については算入することはできないのでご注意下さい。

もし年の途中で所轄税務署長に届け出た専従者給与の額を超えて支払うこととなつた場合には、規模が拡大したなどの正当な事由によるものであっても、事前に税務署長に「**青色申告事業専従者給与に関する変更届出書**」を提出する必要があります。

(2) 2以上の事業に従事する専従者給与

同じ青色事業専従者が2種類以上の事業に従事していて、**従事割合が明らかな場合には、それぞれの従事割合に応じた専従者給与を、明らかでない場合にはそれぞれの事業に均等に従事したものとして計算した金額を算入するもの**、とされています。

不動産所得については、その業務が事業として行われていなければ、必要経費として取り扱うことができません。ただし、そのような場合であっても、上記の例であれば専従者給与の全額(1,200,000円)を「事業所得分」の必要経費とすることができます。

(※ 白色申告の専従者控除額も同様に計算します。)



① 事業の従事割合が明らかな場合（専従者給与…年額120万円）

農業に60%、アパートの業務に40%従事している場合

$$\text{事業所得分} \quad 1,200,000 \text{ 円} \times 60\% = 720,000 \text{ 円}$$

$$\text{不動産所得分} \quad 1,200,000 \text{ 円} \times 40\% = 480,000 \text{ 円}$$

② 事業の従事割合が明らかではない場合

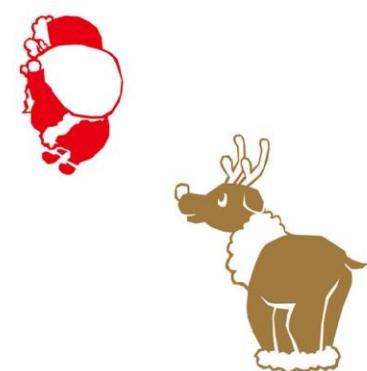
$$\text{事業所得分} \quad 1,200,000 \times \frac{1}{2} = 600,000 \text{ 円}$$

$$\text{不動産所得分} \quad 1,200,000 \times \frac{1}{2} = 600,000 \text{ 円}$$

※ なお、白色申告事業者の場合であれば、次の①と②のいずれか低いほうの金額を事業専従者控除として必要経費に算入することができます。

① 配偶者：86万円、それ以外：50万円

② $\frac{\text{事業所得} + \text{不動産所得} + \text{山林所得}}{\text{専従者の数} + 1}$





9月の定例セミナーでご紹介した売上アップ！の実例です。
ご好評につき、掲載いたしました！



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第26弾」
今月はココに注目！「サービス業：半年で251%の売上増達成の巻」

イベント開催で売上倍増のかイロプラクティック院

今回ご紹介する「KCSセンター金沢院」はカイロプラクティックによる骨格調整を中心の治療院です。トータルヘルスプロモーションというコンセプトのもと、地域住民の皆様の健康支援を行う全国展開のフランチャイズに加盟し、カイロプラクティックという枠にとらわれず、姿勢面・栄養面からのサポートを行っています。

「もっとたくさんの方を健康にしてあげたい」という院長先生の思いを聞き、サポートすることになりました。まず現状を把握するためにヒアリングの時間を何度も取り、その中で見えてきた問題点は、ポスティングやニュースレター等の販促ツールの見直し、売上と顧客の数値管理と分析がされていないという2点でした。

★ 販促ツールの見直し

まず効果がなかったポスティングをやめることにしました。さらにニュースレターは来院しなくなった人への送付はやめること、内容のネタを買っていたのを辞めて手作りに変え、来院した人に配布しました。これによって大幅なコストカットを実現できました。継続発信ツールとしてのニュースレターの効果は抜群です。スタッフが書いた文章を読んでいただくことで、次に来院した時に話が盛り上がり、コミュニケーションがスムーズになりました。また休院日やイベントなどの連絡事項も掲載することで、院の取組みの情報を発信するツールにもなるように設計致しました。

★ 売上・顧客分析のための管理シートの作成

電子カルテをつけていたので、データは残っているのですが分析をしていませんでした。そこで把握したい情報を整理できる管理シートを作成し、売上分析や客単価の推移、新規患者の来院理由などを明確にしました。この分析結果から、ほとんどの新規患者が既存患者からの紹介かスタッフからの紹介だということが分かりました。そこで、紹介促進のためのイベント開催を企画。イベントを数多くこなすために、スタッフに対しての勉強会を行うことになりました。

開催した主なイベント・キャンペーンは以下の通りです。

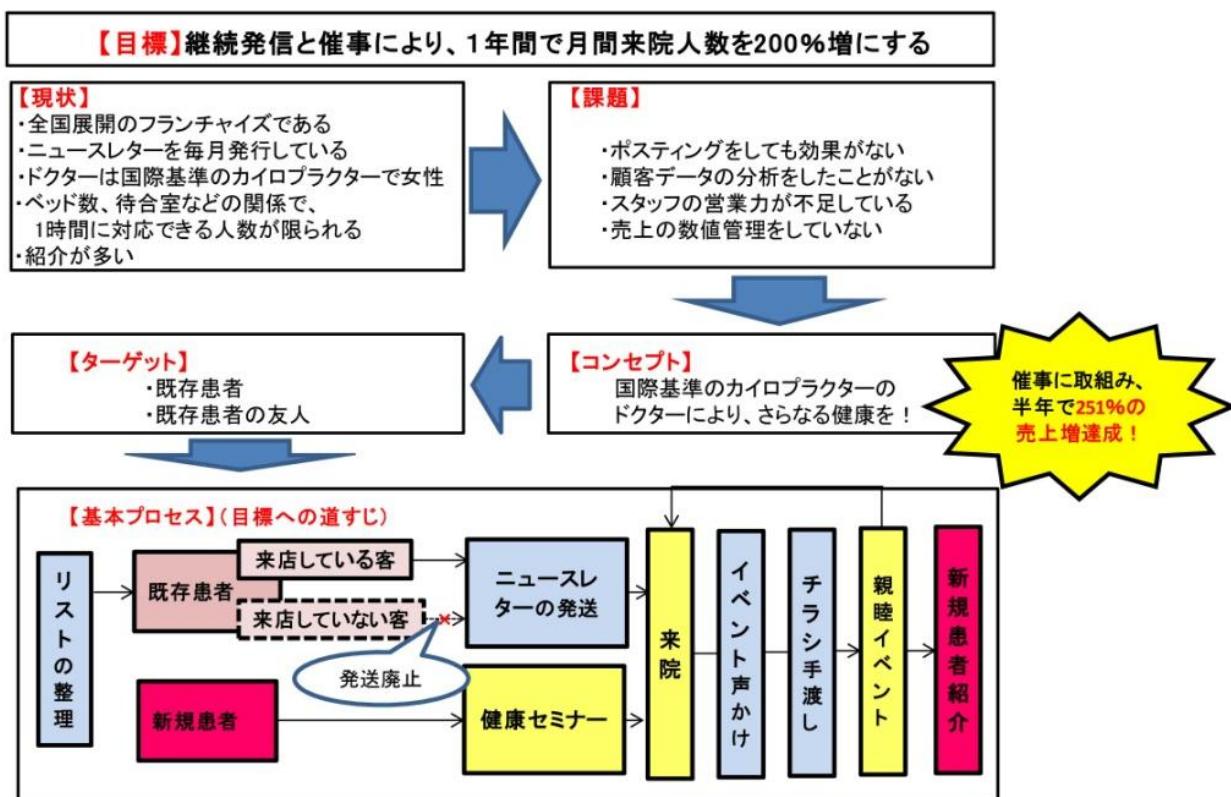
- 7月 患者とその家族との親睦を兼ねたバーベキュー大会
- 8月 夏休みキッズキャンペーン 子供の姿勢診断
- 12月 カイロプラクティックセミナー



12月のセミナーには50名以上の参加をいただき、新規患者や一緒に働きたいという仲間も多数獲得することができました。

★ 半年取り組んで作り上げた驚きの成果

これらの取り組みの結果、7月には1~4月の平均来院患者数の170%、平均売上の210%を達成しました。12月には同じく患者数215%、売上251%を達成し、患者が待合室で立って待っている状態になりました。この売上増には、「KCSセンター金沢院」をもっと広めたいというスタッフが増えたことで紹介による新規患者が多く来院したことが大きく影響しました。10月以降は忙しくてスタッフの勉強会もできない状況になりました。年明け早々にリニューアルを行い、店舗面積を約2倍に拡張し、2月から勉強会も復活させました。年明けと共に新たなスタートを切った「KCSセンター金沢院」を、今後もサポートしていきたいと考えています。



【増販増客実例集 ver.7 事例:株式会社柏野経営／いしかわ増販情報センター マーケティング・プランナー柏野真吾】
うちも増販増客したい!という方は、当事務所はまっこ増販センターまでお気軽にお声掛けください!



無料相談会のお知らせ

顧問弁護士と司法書士が誠意をもってお伺いいたします。

こんなお悩みはありませんか？

- ・相続対策は何から始めたら良い？
- ・相続のトラブルを避けるには？
- ・立ち退き問題の解決方法は？
- ・近隣住民に迷惑している！ など
お気軽にご相談ください！

●顧問弁護士へのご相談

11月11日（木）、12月9日（木）太田 壽郎 弁護士

●顧問司法書士へのご相談

11月18日（木）、12月16日（水）田近 淳 司法書士

●お申し込み方法●

電話：0120-48-7271／045-929-1527

メール：seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

HP：<http://zeirisi.co.jp>

※いずれも午前10時～12時まで、横浜緑事務所にて開催いたします。

お申込みは、開催の一週間前までにご連絡ください。

相続税の
申告を
された

お客様の声

お客様から頂いたあたたかいお言葉をご紹介させていただきます。

横浜市戸塚区 I様より

Q.当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？

信頼性、安心感を尊重して。

Q.今回の申告、もしくは毎月の巡回監査での担当者の対応はいかがでしたか？

担当者の方々の丁寧な対応で、安心して任せられます。

Q.その他ご感想・ご意見をお聞かせください。

(良かった点・改善点・気になった点・事務所に対する要望はございますか?)

丁寧・迅速・安心。

5 納税カレンダー

計画的な納税にお役立てください。

<11月～12月>

[税目]	[期間]	[納期限]
個人住民税	3期分	11/1(月)
個人事業税	2期分	11/30(火)
所得税予定納税	2期分	11/30(火)
固定資産税	3期分	H23.1/4(火)

《所長の一言》

会社案内を一新しました。
事務所のロゴをデザインしたこと
に伴い、会社案内を一新しました。すでにご覧
になった方もいらっしゃるのではないかと
か？

このパンフレットは、ランドマーク税理士法
人が「農家出身者の視点で、農家を救いたい」
という思いから出発し、前進してきたことを記
した「ものがたり」となっています。私たちは、
これを“ストーリーブック”と読んでいます。

全ページ大きな挿絵入りで、絵本を読むよう
な感覚で読み進めることができます。私たちの
思いが伝わる素敵なパンフレットになったと思
いますので、手にとっていただければ幸いです。



タワー事務所



最寄り駅

タワー事務所

桜木町駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分
みなとみらい駅 (みなとみらい線) 徒歩3分

横浜緑事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩12分

川崎黒川事務所

黒川駅 (小田急多摩線) 徒歩5分
若葉台駅 (京王線) 徒歩10分

行政書士法人中山事務所 (相続プラザ)

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分

行政書士法人中山事務所



神奈川大学付属中学校

横浜農協



あなたの街の相続相談センター
相続プラザ

PIAGO

ピアゴ

南口

中山駅

至新横浜

横浜市営地下鉄グリーンライン

至日吉

横浜緑事務所



台村町交差点

PIAGO

ピアゴ

緑警察署

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○

○