

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 74

2011 / 9 月号



「鹿苑寺金閣（通称：金閣寺）」京都でも1, 2を争う観光スポットです。
この日は天気も良く、建物か池に写る様子もまた綺麗でした！

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

今月の掲載内容

今月の
目玉

相続税が支払えないときの対策～延納・物納～

1 p

セミナー報告・ご案内

4 p

アパート建築で相続税が減少する仕組み

5 p

今月のトピック「増販増客シリーズ第35弾」

7 p

お客様の声、無料相談会のお知らせ、税務カレンダー

9 p

職員紹介

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>

あなたに合わせた相続相談センター
相続プラザ

TKC

Jimmco 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



相続税が支払えないときの対策～延納・物納～

相続した財産の中に、すぐに現金化することが難しく、かつ課税価格の大きいもの（不動産など）があると、**相続税を期限内に現金一括では支払えない**ということが起こります。そのような場合の対処法として、「**延納**」、「**物納**」という制度が設けられています。

1. 延納

一定の条件が整っていれば、延納という方法をとることができます。

ただし、**以下の要件すべてを満たす場合に限られます。**

1. 申請書を期限までに提出すること
2. 金銭納付を困難とする金額の範囲内であること
3. 相続税額が **10 万円**を超えていること
4. 延納税額に相当する**担保**を提供すること
(ただし延納税額が 50 万円未満で期間が 3 年以下の場合は必要ありません。)

延納を受けるためにはまず、相続税の納期限（または納付すべき日）までに「**延納申請書**」、「**金銭納付を困難とする理由書**」を所轄の税務署長に提出しなければなりません。期限を過ぎた延納申請書の提出については、無効となります。

延納の担保として提供できる財産と、不適格な財産の種類については下記のとおりです。

担保として提供できる財産	担保として不適格な財産
1. 国債および地方債 2. 社債（特別の法律により設立された法人が発行する債券を含む。） その他の有価証券で 税務署長等が確実と認められるもの 3. 土地 4. 建物、立木および登記・登録される 船舶、飛行機、回転翼航空機、自動車、 建設機械で保険に附したもの 5. 鉄道財団、工場財団、鉱業財団 等 6. 税務署長等が確実と認められる 保証人の保証	1. 法令上担保権の設定または 処分が禁止されているもの 2. 違法建築、土地の違法利用のため 建物除去命令等がされているもの 3. 共同相続人間で所有権を 争っている場合など、係争中のもの 4. 売却できる見込みのないもの 5. 共有財産の持分（共有者全員が 持分全部を提供する場合を除く。） 6. 担保にかかる国税の附帯税を含む 全額を担保していないもの 7. 担保の存続期間が延納期間より短いもの 8. 第 3 者または法定代理人の同意が 必要な場合に同意が得られないもの

2. 物納

(1) 物納の要件

物納とは、延納によっても金銭で納税することを困難とする事由がある場合、納付を困難とする金額の範囲内で、相続財産そのものをもって税金を納める方法です。
物納の許可を受けるためには、次の要件をすべて満たしていなければなりません。

1. 「物納申請書」を期限までに提出すること
2. 延納によっても金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること（「金銭納付を困難とする理由書」を添付する）
3. 申請財産が定められた種類の財産であり、かつ、定められた順位によっていること
4. 物納適格財産であること

上記3と4にあるように、物納に充てることができる財産については、相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産のうち、下記の表に掲げる財産でその所在が日本国内にあるものに限られます。また、物納財産は国が管理または処分をするのに適したものでなければなりません。

<申請財産の種類と順位、提出書類>

順位	物納申請財産の種類	提出書類
第1順位	国債、地方債、不動産、船舶、特定登録美術品	不動産については以下のものを物納申請書に添付 ・土地、建物登記事項証明書 ・所在図(住宅地図) ・公図の写し 等
第2順位	社債、株式(特別の法律により法人の発行する債券および出資証券を含む)、証券投資信託または貸付信託の受益証券	左のうち、上場されていない株式の場合 ・発行会社の登記事項証明書 ・発行会社の直近2年間分の決算書 ・発行会社の株主名簿の写し 等
第3順位	動産	—

(2) 物納と売却、どちらが有利か

物納の場合は、相続税の財産評価による評価額で物納することになり、売却の場合は任意の売買（通常の取引）になります。どちらの場合にもメリットとデメリットがありますので、よく比較検討していただく必要があります。



①物納をする場合の留意点

土地を物納する場合は、相続税の財産評価の規定に基づいた評価額で物納することになります。この場合には、評価額で相続税に充てることになるので、**税金納付のためにどれだけ資金等を用意すればいいのか**などの計算がわかりやすくなります。

ただし、**土地の形状や道路付き**、また貸地の場合には**受取っている地代の額**等も問題になりますので注意が必要です。

②売却をする場合の留意点

売却の場合には、任意の売買になりますので、**財産評価上の評価額とは関係なく自由に売却額を決定**でき、少しでも多く納税資金が必要な場合には有利になる場合があります。

また、相続税の申告期限の翌日以後3年以内の売却の場合には**取得費加算の特例**を適用することができるので、一般的に不良資産といわれる貸地を処分するにはよい機会であるといえます。

ただし、この場合でも**売却額の折り合いがつかず売却できなかったり、相続だと知った相手に買い叩かれてしまったり**する場合があります。期限内に納付できそうもない場合には売却できるまで延納することもできますが、この場合には納付するまでの利子税を負担しなければなりません。

③平成18年度税制改正以後の物納

平成18年度税制改正によって物納審査期間が法定化され、申請から許可・却下までの期間が大幅に短縮されました。

これまでは測量や境界確認などの条件整備は物納の申請後に行われることが一般的でしたが、**改正によって測量図、境界線確認書等を物納申請時に提出することが義務付けられるなど納税者側での事前準備が求められるようになりました。**これにより、かつてのように物納申請の決着に何年もかかることはなくなりますが、納税者の方で物納手続きに時間がかかってしまうと、申請が却下された時の利子税の負担というリスクを負うことになります。

3. 延納・物納を選択する前に

なお、最近では延納も物納も要件が厳しくなり、実際には利用することが難しくなってきました。かといって、自己資金による納付もやはり現実的ではない場合、一般的に利用されるのが**金融機関からの借入**です。

そもそも、延納が可能であったとしても、年3.6%~6.0%の利子税を払う必要があります。**近年の低金利を考慮すると、民間の金融機関から借り入れて一時に返してしまった方が安くつく可能性もありますので、比較してご検討下さい。**

『相続対策実践塾』 好評の声を頂いています！

平成 23 年 6 月 30 日、7 月 5 日に、都筑、港北公会堂にて、
今からできる相続対策『相続対策実践塾』～相続・遺言編～
を開催しました。相続税の改正を前に、皆様の関心も高く、両日とも満席のうち終了しました。また、セミナー後の無料相談にも多くのお客様が参加され、今後の相続対策について様々なご相談をいただきました。



参加されたお客様の感想

- ・セミナーの内容及び、大変参考になります。川崎市内でも開催していただきたい。
- ・講師の説明がわかりやすかった。時間も 2 時間と丁度よかった。
- ・我が家の相続対策についての具体的なご意見を清田先生に是非伺いたいと思っています。
- ・とてもためになりました。帰って家族で話したいと思います。
- ・自分自身もっと常識を高めてからの話、その為にも参考になった。多谢。
- ・外地勤務が長期だったので、大変参考になりました。
- ・さらに勉強していきたいです。ありがとうございます。
- ・資産管理会社を作って相続対策をしたいと思いました。

次回の『相続対策実践塾』は、9 月 28 日（水）旭公会堂（相鉄線「鶴ヶ峰」駅下車徒歩 7 分）にて開催予定です（同内容）。また、8 月から東京国際フォーラムでもセミナーを開催していきます。詳細は、同封の案内チラシまたはホームページをご覧ください。皆様のご参加をお待ちしています！

～セミナー開催予定～

■ 8 月 24 日（水）15:00 ～ これさえ知れば怖くない！

『相続税』税務調査徹底対策講座

- 第 1 部 最新の税制の動向について
- 第 2 部 税務調査なんて怖くない！税務調査徹底対策
- 第 3 部 増客！『近隣マーケティングで大幅受注増』

会 場：横浜市西区みなとみらい 2 丁目 2 番 1 号 横浜ランドマークタワー 25 階セミナールーム 3(2520)

■ 9 月 5 日（月）15:00 ～ 申告が終わった後も気が抜けない！

『相続税』税務調査の現場と事前対策

「4 件に 1 件」訪れると言われている相続税の税務調査。ポイントを押さえた事前準備さえしっかりしていれば、何も恐れることはありません。税務調査の一日の流れは？担当官はどこに着目し、何を質問してくる？そもそも、税務調査の対象にならないためには？現場を知り尽くしたプロとして、伝えたいことがあります！！

会 場：東京都千代田区丸の内 3 丁目 5 番 1 号 東京国際フォーラム 4 階（G405）

両日とも【参加費】1,000 円（関与先様、2 回目以降の方ご紹介による参加者様無料）

【講 師】清田 幸弘（代表税理士）ほか



アパート建築で相続税が減少する仕組み

Q アパートを建てた場合、相続税が少なくなると聞いたのですが、どうしてなのでしょう。

A アパートを建てた場合、**土地、建物の財産評価がともに低くなる**ので基本的には相続税は少なくなります。

解説

相続税対策として、土地にアパートを建築するという手法は地主さんの間ではごく一般的に行われていることです。まず、どれだけの節税効果があるのか、ということを数字で端的に示すと次のようになります。**①土地の評価減** 2億円→1億5,800万円 (**▲4,200万円**)、**②物件建設(購入)による評価減** 1億円→4,200万円 (**▲5,800万円**) この結果、相続税の課税価格は**1億円減額**されることになります。

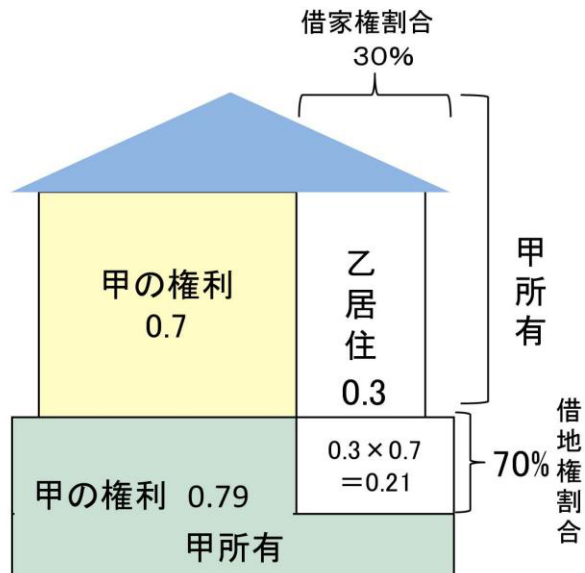
なお、原資として借入を利用した場合、その額は相続財産より差し引かれるため、**自己資金を利用しても、ローンを組んだとしても、相続税の節税額としては変わりません。**

(1) 土地の評価減

相続税の算出に利用する相続税評価額は、**土地の大きさ、高低差、利用状況など個別の事情に応じて評価額を減少させることができる**という特徴があります。アパートやマンションが建築されている場合にも減額の対象となり、その土地は「**貸家建付地**」とみなされ、一定の評価減がなされます。

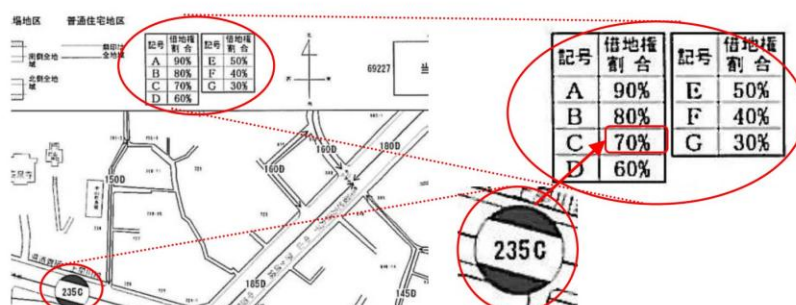
家屋の借家人は「**家屋**」に対する権利を有しているだけでなく、その家屋の「**敷地**」についても、ある程度支配権を有していると認められます。逆に、地主の側にしてみれば、その範囲内の利用については**受忍義務**を負うこととなります。

そのような理由から、相続税額を計算する際に使用するこの宅地の評価額は下記の算式のようになるのです。



$$\begin{aligned} &\text{「貸家建付地」} = \text{宅地の自用地としての価額} \\ &\quad \times (1 - \text{「借地権割合」} \times \text{「借家権割合」} \times \text{「賃貸割合」}) \end{aligned}$$

例えば、自用地としての価額が2億円、「借家権割合」が30%、仮に、「賃貸割合」が100%、(アパート10室の内、10室とも入居者がいる状態)、「借地権割合」が70%とすれば、「**貸家建付地**」としての価額は**1億5,800万円**(=2億円×(1-0.7×0.3×1))にまで下がります。



「**借地権割合**」は、評価しようとする宅地に存する地域により異なりますので、下図にあるような路線価図や評価倍率表により確認して下さい。**路線価図や評価倍率表は、国税庁HPで自由に閲覧できます。**

(2) 家屋の評価減

また、建物を購入すること自体が現金を持っているよりも相続税額としては有利に働きます。というのも、アパート、マンション(貸家)の評価は以下の算式から導き出されるためです。

$$\text{貸家} = \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{「借家権割合」} \times \text{「賃貸割合」})$$

建築費総額に比べて固定資産税評価額は低く(概ね60%程度)、その上「借家権割合」を差し引くこともできるため、金銭資産のままよりも相続税課税財産はかなり低く評価されます。

例えば、1億円の金銭資産を所有していれば、この額にそのまま課税されてしまいますが、建築費総額1億円のアパートや時価1億円のマンションを所有している場合は(再び「賃貸割合」は100%とする) **1億円×0.6×(1-0.3×1)=4,200万円**として評価され課税されることになるのです。

ちなみに、「**賃貸割合**」については課税時期において「**一時的**」に空室となっていたに過ぎないと認められるものであれば、賃貸されていたものとして取扱っても構いません。この「**一時的**」なものか否かは「**賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたか**」、「**空室の期間、他の用途で使用されていないか**」、などの事実関係も踏まえて総合的に判断します。

(3) 借入金 は 財産 から 控除

アパート、マンションの建築や購入の際には多額の借入をするのが一般的ですが、借入金の額は債務として相続財産から控除されるので、**1億円の借入をすれば、その金額は課税価格からは差し引かれることになります。**ただし、このように償還期間の長い大きな借入は家計に多分な**リスク**を負わせることになるのは事実です。

相続税対策だけでなく、「**入居者は本当に期待できるのか**」、「**将来にわたって借入金を返済していけるのか**」、という点にもしっかり気を払って下さい。



今月のトピック「増販増客シリーズ 第35弾」



身内マーケティング による建築家マッチング サービスシステム確立

【株式会社オフィスコラボ】

「株式会社オフィスコラボ」は家を建てたい人に建築家を無料で紹介する、建築家マッチングサービスシステムを展開しようとする会社です。

【企画の目標】

私が社長と知り合ったときは、構想はあるもののビジネスモデルの詳細が定まっていなかったため、当社で構想を実現するためのサポートを行いました。

企画の目標は、**ビジネスモデルの確立**とサービス内容を検証すると同時に次につながる見学可能な1棟目を建設するため、「**モデルケース作りのための1棟受注**」です。

【競合調査】

まずは成功するビジネスモデルとして必要な要素を絞り込むために、競合調査を行いました。

特徴のある5社に直接メールや電話でのヒアリングで調査を行い、それぞれのビジネスモデルを把握するため、コンセプトマップに落とし込み比較検討しました。

【成功するための3つの要素】

調査その結果、次の3つの要素が浮かび上がりました。

- ユーザーからの信頼
- マッチングの対価と収入を得る仕組み
- アフターフォロー

今回の構想にはこれらの要素を十分に盛り込みました。

【ターゲットの設定】

次にそのビジネスモデルにもっともふさわしいターゲット設定を行いました。

「建築家と作る自由な家づくり」が大きな強みなので、「自由」と「個性」を大事にする、20～30歳代をターゲットと仮定して次の2点から調査を進めました。

【人口統計調査】

1点目は、ターゲットの κατηγοリーを区分するための人口統計調査（住宅市場、家計、住宅価格相場）です。

住宅ローンシュミレーションを行い、仮想ターゲットの住宅取得の可能性を分析しました。

【心理的要因調査】

2点目は、ターゲットのライフスタイルイメージを分析するための心理的要因調査（購買動機、価値観、個性等）です。

これらの調査は生の声を聞かなければわからないので、同年代の住宅取得者へのインタビュー、建築家からのヒアリングによって行いました。

【ターゲットイメージの設定】

この結果から、ターゲットイメージを「結婚後アパートに住んでいたが子供が生まれ、手狭になってきたと感じている 25～39 歳の若い夫婦」と設定しました。

ここまで調査と分析を行ったのは「家」という一生に一度あるかどうかの買い物は心理的なハードルが高いため、コンセプトとターゲットをしっかりと整合させる（C T 整合）ことが大事だと考えたためです。

【身内マーケティング】

会社の認知を進める上で大きな強みだったのが社長の人間関係でした。そこで、身内マーケティングによる口コミ紹介を狙いました。

身内や友人等であればターゲットイメージに合うかがわかりやすく、受注可能性の高い見込客を紹介してもらえると考えたのです。

【コンセプトとターゲットの決定】

これでコンセプトのキャッチコピーとターゲットが具体的に決まりました。

●コンセプト

「建築家マッチングサービス
～友人に自慢したくなる家づくり～」

●ターゲット

「社長の親戚・友人・仕事関係の
25～39 歳の若い夫婦」

ここまで調査・分析を進め、C T 整合させたおかげで見込客に対するアプローチを設計したプロセス&ツール（P T）設計も細かなものができあがりました。

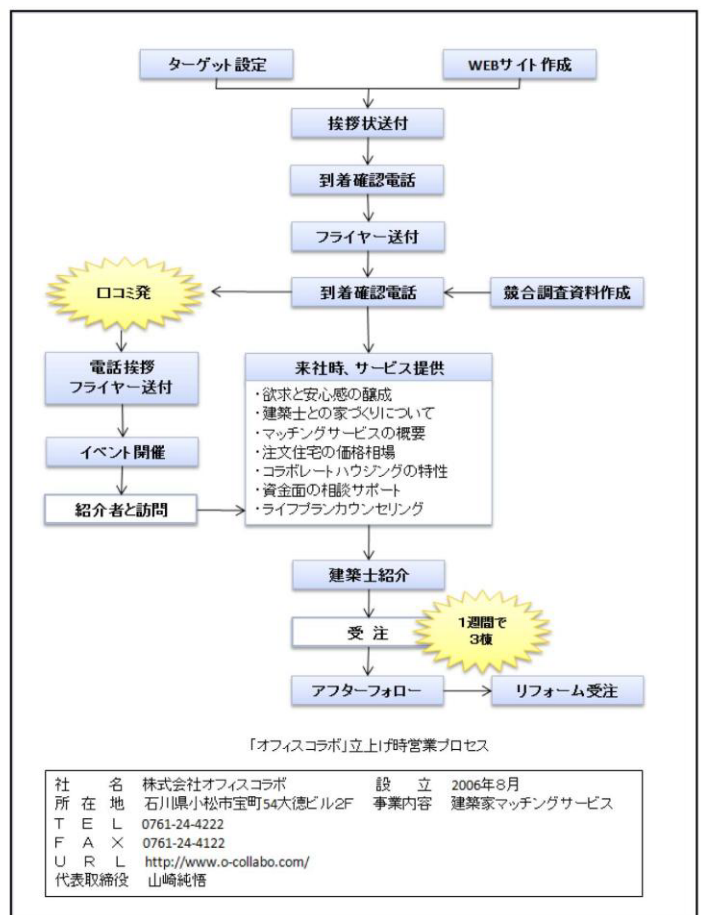
【社長の始動】

そしていよいよ社長が動き出しました。あっという間に1棟受注といううれしい結果が飛び込んできました。この受注を皮切りに、企画開始後1週間で3棟受注することができました。

この勢いが生まれたのは、しっかりとしたC T 整合と、社長の身内に対する信頼関係の深さがポイントだったと感じています。

【目標達成】

この結果から、構想段階だったビジネスモデルの確立とサービス内容を完成させるという目標を達成することができました。



【増販増客事例集 ver.6 事例：(株)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、当事務所はまっく増販センターまでお気軽にお声掛けください!



お客様の声

お客様から、あたたかいお言葉を頂きました！



遺言の作成をされた

〈横浜市青葉区 Y様より〉

Q.遺言の作成に際し、どのような問題、悩みがありましたか？

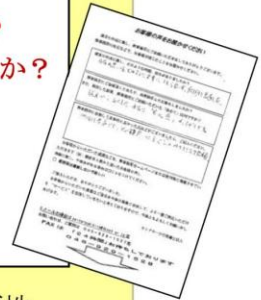
自分の思いをどのように文章にしたら良いか、何回も書き直した。

Q.弊事務所にご依頼頂くにあたり、他事務所との比較をしましたか？

また、検討した結果、弊事務所にご依頼いただいた「決め手」は何ですか？
従来からお付き合いがあり、『安心感』が決め手です。

Q.弊事務所に依頼して具体的に良かった点などございますか？

何回も書き直して、その都度、快く受け入れてもらえて良かった。



最近、遺言書についてのご相談が増えております。それだけ遺言書の重要性が認識されてきているのだと感じます。どのような遺言をしたいかなど、ご希望の内容をご遠慮なくご相談ください。納得のいく遺言書の作成をお手伝いさせていただきます。

無料相談会のお知らせ

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、様々なお悩みをお伺いいたします。

●太田 寿郎 顧問弁護士へのご相談

8月11日（木）、9月8日（木）

●田近 淳 顧問司法書士へのご相談

8月18日（木）、9月15日（木）

☎ 0120-48-7271 または ☎ 045-929-1527

税務カレンダー

8月～10月

〔税 目〕	〔期 間〕	〔納期限〕
個人住民税	2期分	8/31(水)
個人事業税	1期分	8/31(水)
個人消費税	中間申告	8/31(水)
個人住民税	3期分	10/31(月)

Facebook、twitterを始めました！このアカウント名から探してください！

facebook

ランドマーク税理士法人

twitter

@LandmarkTax

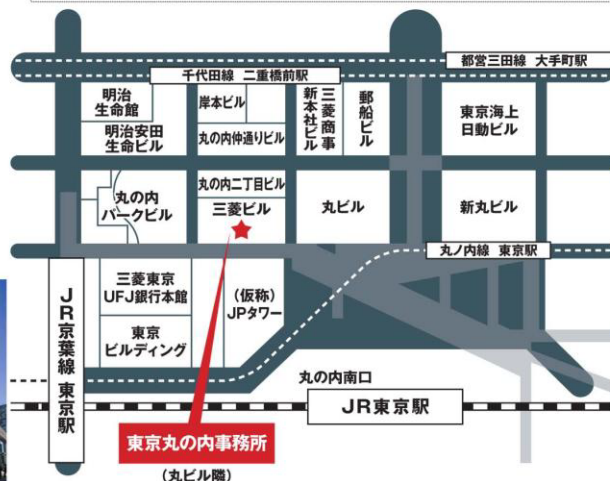
タワー事務所

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



東京丸の内事務所

東京駅 (JR・東京メトロ丸ノ内線) 10番出口直結 徒歩3分
二重橋前駅 (千代田線) 4番出口 徒歩2分
大手町駅 (都営三田線) D1出口 徒歩4分 ほか



行政書士法人中山事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5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



発行

ランドマーク税理士法人 広報委員会

ランドマーク税理士法人 ランドマーク行政書士法人
株式会社清田会計事務所 株式会社ランドマークコンサルティング
はまっこ増販センター

E-mail seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

[相続税] <http://www.zeirisi.co.jp> [法人税] <http://www.landmark-tax.com>

タワー事務所

〒220-8137 横浜市区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー37階
TEL/045-263-9730 FAX/045-263-9731

東京丸の内事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目5番2号 三菱ビル9階
TEL/03-6269-9996 FAX/03-6269-9997

横浜緑事務所

〒226-0014 横浜市区緑区台村町644番地
TEL/045-929-1527 FAX/045-929-1528

川崎黒川事務所
(相続手続支援センター)

〒215-0035 川崎市区麻生区黒川24番地
TEL/044-281-3003 FAX/044-281-3004

行政書士法人中山事務所
(相続プラザ)

〒226-0011 横浜市区緑区中山町83番地
TEL/045-350-5605 FAX/045-350-5606

お問い合わせ窓口

全国共通フリーダイヤル

ヨハ セツゼイ
0120-48-7271

または 045-929-1527