

地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 83

2012 / 6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

「長崎県ハウステンボスへ行ってきました。あいにくの天気ですが、異国情緒はたっぷり味わうことができました」



## 今月の掲載内容



今月の  
目玉

正しい遺言書の残し方

1p

セミナーのご案内

4p

相続財産評価における広大地

5p

増販増客シリーズ〈第44弾〉

7p

お客様の声、無料相談会のお知らせ、税務カレンダー

9p

職員紹介

10p



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

ご面談は無料です。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>





# 正しい遺言書の残し方

遺言には厳格な様式が定められていて、**決まった方式を踏んだ特定の内容（法定遺言事項）に限って法的に保護されます。**せっかく遺言書を残しても、方式が法律の定めた条件を満たさず遺言が無効になってしまうこともあるので、この点には十分注意するようにして下さい。また、分割内容については**遺留分や税法上の特例**にも配慮する必要があります。

## 1. 遺言の種類

遺言は、大きく「**普通方式遺言**」と「**特別方式遺言**」とに分かれます。「**特別方式遺言**」は、急病や遭難などで死が迫ったり、伝染病で隔離されたりといった特別な場合に行われるものなので、日常生活の中で使われることはありません。一般的に用いられるものは「**普通方式遺言**」です。

この「**普通方式遺言**」は、**自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言**の3種類あり、遺言者はいずれかの形式を選択することになります。以下、それぞれの特徴です。

### (1) 自筆証書遺言

遺言者が自ら全文、日付、氏名を自署し、印を押して作成した遺言書を指します。自筆が条件であり、**代筆やテープへの録音は無効**です。

メリットは、他の方式に必要な**公証人や証人が不要**で、遺言者が一人で作成できるので、**特別な費用がかからず、簡便**な点です。また、本人以外に内容を知る者がいないので**秘密は守られます**。反面、保管の面で難点があり、偽造や変造、隠匿、方式違反で遺言書の有効性に疑義が生じ、後々、**訴訟に発展しやすい**というデメリットがあります。

このようなリスクがあるため、その**意思表示が本当にその表意者（遺言者）のものかどうか**を確定するには慎重になる必要があります。そのため、**書体から表意者が判断できない機器（ワープロ、パソコンなど）の印字による遺言は、無効**になります。

日付は「～月吉日」で止められているようなものは無効となるので、年月日まで正確に記載して下さい。なお、印鑑は認印でも有効ですが実印が望ましいでしょう。

### (2) 公正証書遺言

2名以上の証人（推定相続人、未成年者などは証人になれません）の立会いのもとで、公証人に作成してもらう遺言です。身体が不自由などの理由で公証役場まで出向けない時は**公証人に自宅や病院に来てもらうこともできます**。

メリットは、公正証書遺言の原本は、作成した公証人役場に保管されるので、**偽造や変造のおそれがなく安全で法的根拠が高いものになる**、という点です。反面、デメリットと



して、**遺言の存在が分かってしまう**こと、証人が必要であるため**秘密は保持されにくい**という点が挙げられます。また、作成には財産の価額を基に公証手数料がかかります。

親族による隠匿等の恐れがあるなど、何らかの理由で遺言の執行が速やかに行われない懸念があるときはこの方式の遺言が安全だと思われます。

公正証書遺言以外の遺言は、遺言者の相続発生後、家庭裁判所での検認が必要になるなど手間あるため、**安全性・確実性の面から公正証書遺言の形で遺言を残すことをおすすめします。**

### (3) 秘密証書遺言

これは遺言者本人または代筆者が作成して封印した遺言書で、公証人に遺言者本人のものであることを確認してもらい作成されるものです。つまり、**本文は遺言者の自書でなくとも構いません。**(遺言者の署名・押印は必要です。)作成後、証書を封じ、封印をして、これを公証人に提出します。

公証人は遺言書の存在を証明してくれますが、内容には関与しません。また、公証役場で保管されないで、ご自身で責任を持って管理するようにして下さい。

## 2. 好き勝手に相続させない「遺留分」という制限

**遺言書を作成しておく**と、**法定相続分と異なる割合で財産を残すことができます。**ただし、「遺留分」という制度には注意して下さい。遺留分とは、特定の相続人に対して最低限度に保証されている相続財産に対する権利で、原則として、**法定相続分の2分の1**とされています。

### 〈法定相続分と遺留分〉

相続人	相続分	遺留分
配偶者	配偶者 1/2	配偶者 1/4
子(または孫)	子 1/2	子 1/4
配偶者 父母(または祖父母)	配偶者 2/3 父母 1/3	配偶者 1/3 父母 1/6
配偶者 兄弟姉妹(または甥・姪)	配偶者 3/4 兄弟姉妹 1/4	配偶者 1/2 兄弟姉妹 なし
配偶者のみ	全部	1/2
子(または孫)のみ	全部	1/2
父母(または祖父母)のみ	全部	1/3
兄弟姉妹(または甥・姪)のみ	全部	なし

例えば、「子供には1円も財産を残したくない」と思い、遺言書を作成して相続分をゼロと記したとしても、その子どもが「**遺留分減殺請求権**」を行使すれば、**一定の範囲内で取り戻すことができます。**



### 3. 相続人次第で税額が大きく変わる

遺言書を残すに当たって見逃してしまいがちなのは、誰がどの財産を相続するのかにより、場合によっては税額も大きく変動してしまうということです。そのため、税法上で定められている制度や特例の適用要件をあらかじめ理解しておく必要があります。

#### (1) 配偶者の税額軽減制度

**配偶者の税額軽減の特例**とは、被相続人の配偶者が相続した財産については、法定相続分（または1億6千万円のどちらか多い金額）以下である場合には、配偶者に相続税がかからないという制度です。

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \frac{\begin{array}{l} \text{配偶者の法定相続分相当額} \\ \text{(1億6千万円に満たない場合には1億6千万円)と} \\ \text{配偶者の実際取得額とのうちいずれか少ない方の金額} \end{array}}{\text{課税価格の合計額}} = \boxed{\text{配偶者の税額軽減額}}$$

つまり、課税価格の半分以下の範囲内であれば、配偶者に財産を配分するほどに相続税額は低くなります。ただし、その配偶者自身の相続（2次相続）も考慮した分割をする必要があります。

#### (2) 小規模宅地等の評価減の特例

**小規模宅地等の評価減の特例**とは、遺産のうち居住用や事業用に供されていた宅地等は下表の面積までその土地の相続税評価額を減額できる制度です。

名称	上限面積	減額割合
特定事業用宅地等 特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
貸付事業用宅地等	200㎡	50%
特定居住用宅地等	240㎡	80%

配偶者以外の相続人がこの特例を利用するには、**被相続人と生計を一にしていたことや、保有と居住（事業）を継続**する必要があることなど、一定の条件があります。

#### (3) 農地の納税猶予の特例

農地の納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した「**農業相続人**」が、その農地等において「**引き続き農業を営む**」場合、一定の要件の下に**相続税額の納税を猶予する**という制度です。

相続が発生してから「こっちの方が有利だった！」と判明して、遺言と違う内容の分割をするには、相続人全員の合意（遺産分割協議書）が必要となります。遺言を作成する際には、民法だけでなく**税法にも精通した専門家**に相談するようにして下さい。



## 【セミナー報告】好評の声を頂いています！

### ●不動産所得者の譲渡所得のポイント

(平成24年3月30日、横浜ランドマークタワー)

遺言の正しい在り方をご存じでしょうか？相続対策を実体のあるものにするためには、正しい遺言書の作成が必要不可欠です。今回は、遺言書の必要性、法的に有効な遺言の残し方、税金対策上での留意点などをご紹介します。



### セミナーに参加されたお客様の声です！

- ・資料が素晴らしい。
- ・基本的な事を分かりやすくご説明頂き、大変勉強になりました。
- ・薄葉先生の講義は何度か聞いていますが、大変分かりやすく(聞きやすく)いいと思います。実例を話の間に入れてくれるので聞きやすい。また参加したいです。
- ・いつもセミナー開催のお知らせ、その他税務に関する資料を送って頂き感謝しております。セミナーに関しては、今すぐ必要ではなくても知識として知っておきたいことばかりです。

## 相続丸の内相続大学校

全12回  
2012年5月2日(水)  
～7月17日(水)

### 5月2日(水) 第1期 開講！

相続に関わる一連の手続き・税務等を習得できる、一流の実務家養成講座です。

東京丸の内事務所 10階にて。詳しくは、ランドマーク税理士法人 HP まで！



## セミナー開催予定

**5/17 (木) 15:00 ~** 横浜ランドマークタワー25階セミナールーム 4(2517)

### 資産税のプロが教える 相続対策としての不動産活用術

不動産業者の皆さまへ、これからの不動産活用の在り方を基礎から伝授します！

不動産を活用した相続対策といえば、物件建築による節税、住宅取得資金等の贈与による節税、土地の売却等々…。どれも相続税対策になり、節税にもなりますが、果たしてそのカラクリをきちんとお客様に説明することができているのでしょうか？

本セミナーは、不動産業者の皆様に向けて、不動産を活用した相続対策とは何か？本当に有効な節税対策とは何か？など、今更聞けない相続対策を基礎から徹底解説します。このセミナーを聴けば、顧客の満足と信頼を得ることができるはずですよ！！

【参加費】1,000円(関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料)

【講師】清田 幸弘(代表税理士)ほか

最新版「税金ガイド」  
プレゼント！→





## 相続財産評価における広大地

**Q** 私の家は先祖代々の農家で、**自宅の敷地は他の住宅に比べて広く**、相続の際に心配です。どのように評価されるのでしょうか。

**A** 広い土地をお持ちの場合、「**広大地の評価**」という評価方法を用いることができる可能性があります。この評価を利用することによるメリットは、**相続財産としての評価額が大きく引き下げられ、税額もまた安くできる**という点です。

### <解説>

相続財産の中に広い土地をお持ちの方が、第一に着目しなければならないのは、「**広大地の評価**」が活用できるか否かという点です。この評価が適用されれば、土地の評価額を大幅に下げることができるので、税額も相当圧縮されることとなります。

### 1. 広大地評価の対象地

広大地とは、

- ① **その地域における標準的な宅地の地積に比べ著しく地積が広大な宅地**
- ② **開発行為を行うとした場合に、道路や公園等の「公共公益的施設用地」の負担が必要と認められる宅地**をいいます。(P6<図1>参照)

簡単に言うと、**周りより広い土地で、開発しようとした場合は道路や公園を造る必要のある土地のこと**です。

広大地は、原則として次に掲げる算式によって評価されます。

$$\text{広大地の価額} = \text{正面路線価}(\ast 1) \times \text{広大地補正率}(\ast 2) \times \text{地積}$$

(※1) 通常の宅地の正面路線価は、路線価に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定しますが、広大地の正面路線価は、面している路線のうち原則としてもっとも高い路線価で判定します。

(※2) 広大地補正率は次の算式により求めた率をいいます。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000 \text{ m}^2}$$

注) 広大地補正率は0.35を下限とします。

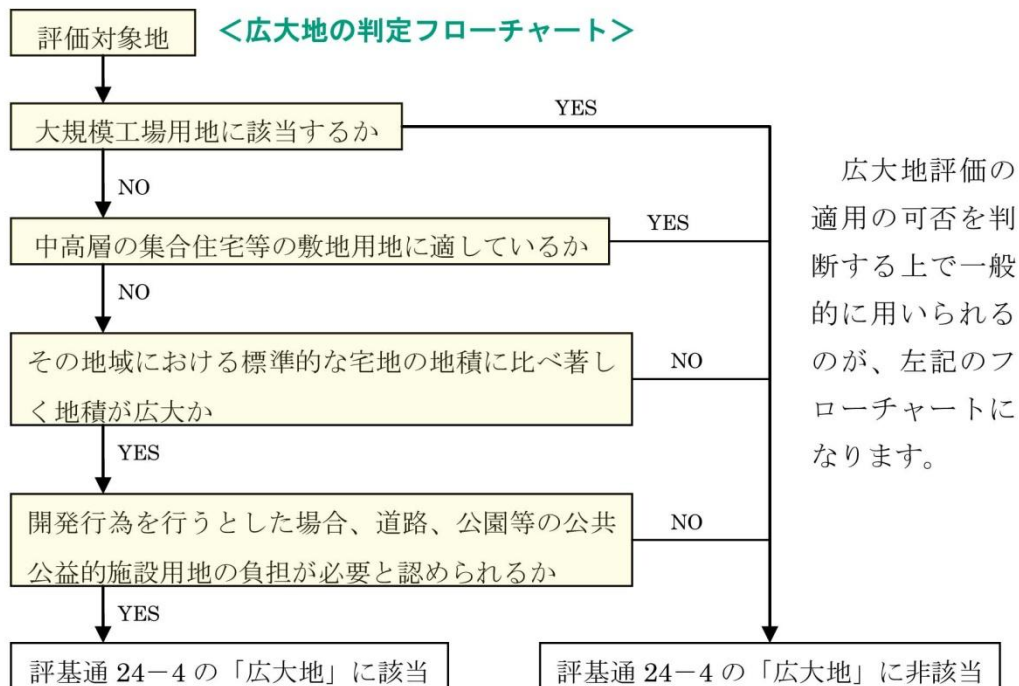
### 2. 広大地評価をする際の注意点

土地の評価額を大幅に下げることが可能な広大地評価ですが、次のような**問題点**もあります。

- ① 相続財産を物納に充てようとした場合、**広大地評価した後の低い金額で物納してしまう可能性**があります。

- ② 広大地の判定は原則こそありますが、一括りにできるほど単純なものではないため、万が一申告書提出後の税務調査などでその土地が広大地に該当しないこととなった場合、延滞税・過少申告加算税を払うことになる可能性があります。

### 3. 多段階にわたる広大地の判定

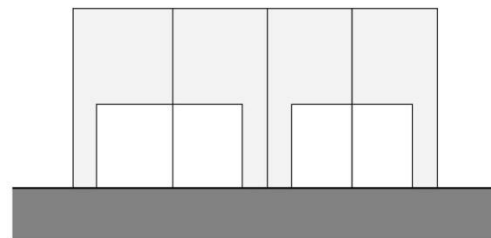


同じ地積の土地でも、開発方法をどのように想定するかによってこの判断が異なってきます。<図2>にあるように旗竿（路地）状開発が可能とされれば、「公共公益的施設用地の負担」は必要ないものと考えられるので、広大地として評価減できません。

<図1> 開発道路を設けて区画割した場合



<図2> 旗竿（路地）状に区画割した場合



これらのような目安はありますが、税務当局においても適用の判断基準は明確にされていない、というのが実務上での認識です。広大地に該当するような土地を所有している場合は、まず、土地評価に精通した専門家に相談するとよいでしょう。



不況無縁の増販増客、売上増！！の基本的ノウハウをお届けします

## 増販増客シリーズ 〈第44弾〉

いろいろと販促活動してみるものの、どれもうまくいかない！？

全業種共通

前号に続き、あらためてCTPTマーケティングを考える！  
個客心理を踏まえPTを設計し、形に残すことが大切！

### お客様との関係作りの段取り

#### ●一つひとつは既にやっていることも

前号では、CTPTマーケティングより「CT（コンセプト、ターゲット）」に注力してお話ししました。まずは商品・サービスのコンセプトが、ターゲットとなるお客様に受け入れられないと、増販増客は難しい、というお話しでした。一見当たり前のことのように、実際には経営者や作り手の思い込み・過信でビジネスを行っていることが多いのです。

需要と供給のバランスが取れていた高度成長時代では、この「CT」が整合すると、それだけで増販増客につながることもありましたが、しかし現在のような経済状況の中、中小企業にとってはいくら良い商品を生み出しても、いくらお客様に喜んでもらえるサービスだったとしても、それだけではうまくいきません。このことは皆さん肌で感じられていることと思います。しかし告知にはそれほど費用をかけられない……

そこで登場するのがPT（プロセルとツール）の組み合わせです。前号でもお話ししましたがあらためて、プロセスとはお客様との関係作りの段取りです。お客様にその商品やサービスを知っていただいてから購入、継続購入に至るまで、どんな過程をたどるのか。そしてツールとは、プロセスを進めていく中で必要となるツール、つまりチラシやダイレクトメール、クーポン、ポイントカード、提



5月は、前半がゴールデンウィークを楽しんで消費し、後半は給料日まで冷える消費特性があります。ゴールデンウィークは、海外旅行に出かける人も多く、また国内旅行も行楽や帰省旅行でラッシュ状態です。

5月で忘れてはならないのは「母の日」です。カーネーションを贈って感謝の気持ちを伝える習慣からはじまった母の日は、クリスマスシーズンとともに花屋さんが最も潤う書き入れ時です。

案書、見積書……。

ツール例を見ると「それならやってみよう」「やったけどうまくいかないからやめた」というお声も聞こえてきそうですね。しかし私達がお伝えしたいのは、プロセスがあつてのツールということです。どれもやってみたことはあるけれど、場当たり的になってしまうっていませんか？

### 「個客心理段階」を考えてみる

#### ●細やかに販売のプロセスを設計する

ではどのようにしたらよいのでしょうか？お客様は、ある商品やサービスの存在に気が付いてから購入や契約に至るまで、様々な心理段階を経ます。これを「個客（顧客）心理段階」と呼んでいます。販売のプロセスを考える上ではとても重要です。

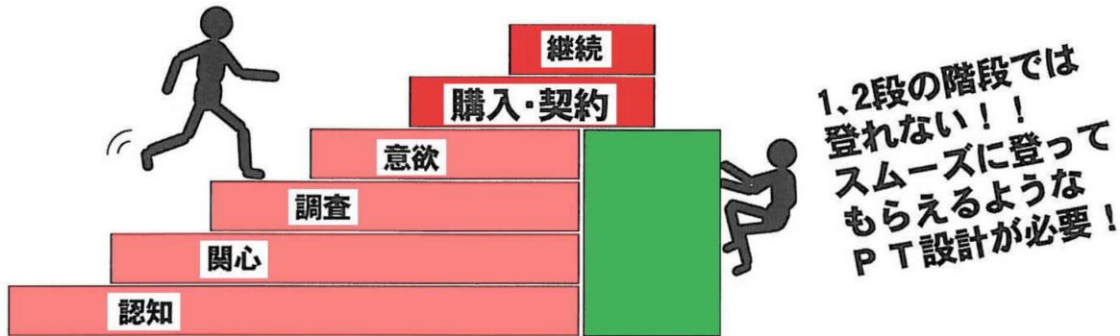
次ページの図をご覧ください。個客心理段階をイラストで表現しています。場当たりの販促活動では、右のイラストのように、購入や契約の段階までお客様は登ってきません。できるだけ簡単に済ませようとするあまり、つまり1,2段の段階で済ませようとするあまり、マスのな広告に費用をかけたり、





◆年間の増販増客カレンダーを常に念頭に置きましょう

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
お正月 初詣 初荷 成人の日 新学期	立春 節分 豆まき バレンタインデー 卒業旅行	雑祭り ホワイトデー お彼岸 進級・進学 卒業 春休み	エイプリルフール 就職・新学期 入学・入学 花見 ゴールデン・ウィーク	こどもの日 母の日 運動会 修学旅行	衣替え 父の日 梅雨入り ジュニアプライド (結婚式シーズ)	中元・七夕 梅雨明け 暑中見舞い 海・山開き 花火大会	広島・長崎 終戦記念日 拂省・お盆 同窓会 夏休み宿題	防災の日 敬老の日 秋の七草・月見 お墓まいり 台風	体育の日 ハロウィン 中間テスト 紅葉祭り 秋の遠足・運動会	文化の日 七五三 勤労感謝の日 西の市 文化祭 学園祭	御歳暮 忘年会 大掃除 クリスマス 大晦日 歳末助け合い



飛び込み営業で辛い思いをしてしまうのです。一方、左のイラストでは、できるだけお客様にスムーズに登って来てもらうために、個客心理に合わせて細やかな階段を用意しています。つまり「細やかなPTを設計」しています。例えば同じダイレクトメールを発送するにしても、ただ発送するだけでなく、電話を組み合わせたらいかがでしょうか？誰にでも電話できるわけではありませんが、顔のわかるお客様や、既に関心をお持ちのお客様であれば、比較的電話もしやすいはずで

**ちょっとしたことでも意識が必要**

●場当たりのにならないように組み立てる

また、例えば展示会・セミナー等イベントを開催するにしても、ただ集客・開催するだけでなく、終了後参加者にお礼状を発送したらいかがでしょうか？どちらもよりお客様が近づいてきてくれることはご理解いただけることでしょう。ちょっとしたことではありますが、意識しておかないとなかなかできないことですね。

PT（プロセスとツール）を徹底して組み立てておくことの目的は「ビジネスの成功確

率を高める」ことです。少しでも確立を高めるためには、このように個客の心理を考えた上で、事前にプロセスを考え、どこでどのツールを繰り出すのか組み立てておくことがとても大切なのです。

**PTを形として残し、再活用する**

●成功にも失敗にも理由がある

PT設計にはもう一つ良い点があります。それは形として残しておくことで、事後検証・再活用ができるという点です。うまくいかなかったとき、何も残っていないと、やったことすべてが駄目だったように思ってしまいがちです。しかしPTが形として残っていればどこでつまづいたのか、良かったところ悪かったところがわかり、次回の改善につながります。また逆にうまくいったときには、同じPTを違う店舗や支店で活用したり、違う季節で活用したり、成功を実現させることができます。結果はとても大切ですが、よくも悪くもなぜそうなったのかを明らかにしておかないと、改善もできないというわけです。

【出典：増販増客ニュース・2012年03月10日 135号：日本マーケティング・マネジメント研究機構（JMMO）】

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!



# お客様の声

お客様から、あたたかいお言葉を頂きました！

## 相続税の申告をされた

### 〈横浜市都筑区 T様より〉

1. 当事務所はどのようにして知りましたか？  
ホームページ DM ご紹介
2. 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？（複数回答可）  
気軽に相談できる税理士を探している 税理士は既にいるが、相談したいことがある
3. 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？  
満足 どちらかといえば満足 どちらかといえば不満足 不満足
4. その他ご感想・ご意見をお聞かせ下さい。

(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？)

いつでも すぐに対応して頂きました。  
初めての事ばかりで不安でしたが、きめ細かく相談にもなって頂き  
感謝しております。ありがとうございました。

## 相続税の申告をされた

### 〈横浜市緑区 O様より〉

1. 当事務所はどのようにして知りましたか？  
ホームページ DM ご紹介
2. 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？（複数回答可）  
気軽に相談できる税理士を探している  
サービスの範囲と料金を明確にしてほしい
3. 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？  
満足 どちらかといえば満足 どちらかといえば不満足 不満足
4. その他ご感想・ご意見をお聞かせ下さい。

(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？)

何事もおかげで私達も 助けて頂き ありがとうございます。

## 無料相談会のお知らせ

- 太田 寿郎 顧問弁護士へのご相談  
5月10日(木)、6月14日(木)
- 田近 淳 顧問司法書士へのご相談  
5月17日(木)、6月21日(木)

ヨハセツゼイ  
☎ 0120-48-7271

または  
☎ 045-929-1527

## 税務カレンダー

5月～6月

[税目]	[期間]	[納期限]
固定資産税	第1期分	5/1(火)
自動車税・軽自動車税(※)		5/31(木)
個人住民税	第1期分	7/2(月)

(※)横浜市、川崎市(地域によって異なります)

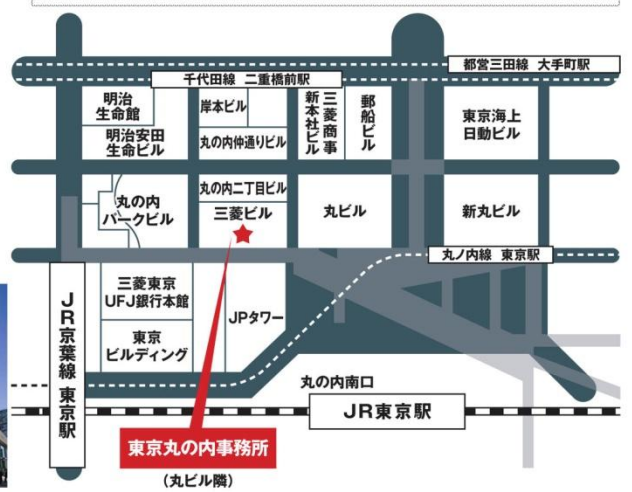
## タワー事務所

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



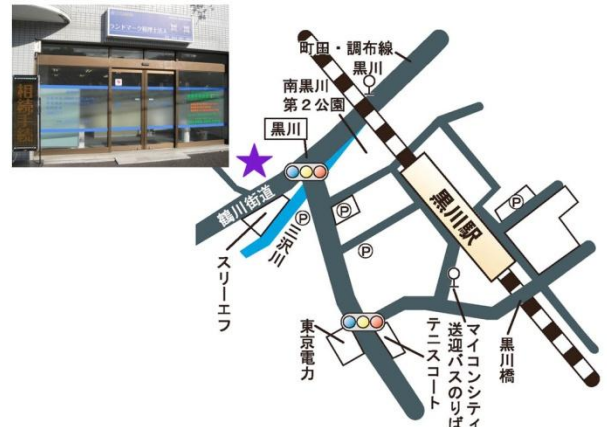
## 横浜緑事務所

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 株式会社ランドマークエデュケーション  
 ランドマーク行政書士法人 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37階  
 TEL/045-263-9730 FAX/045-263-9731

東京丸の内事務所  
 (丸の内相続大学校)

〒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