



地主・経営者のための情報マガジン

企画発行●
ランドマーク税理士法人
あぐりタイムズVol.87
2012

AgriTimes

10

ランドマーク税理士法人は
税金と資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

農家を守る究極の切り札!

農地等の
納税猶予の

特例!

お昼休みは、お弁当を持って外へ!
海を眺めながらのんびり過ごせるのは
今一事務所の醍醐味です。

節 税 効 果

増販増客シリーズ 第48弾

需要を掘り起こせ!

いつでも

ビジネスチャンス!

養子縁組 による

後継者がいれば、相続税は大幅免除？

これ、ホントかな？
ホントだったら
助かるんだけどな...

農家を守る
究極の切り札

農地等の納税猶予の特例



凄いでしょ？
せっかくの機会ですから
学んでください。

知っている
損することなんて
ありませんからね。

お、申し遅れました。
私はランドマークの
鳥居です。

農地等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には、一定の要件の下に**相続税の納税額の一部を猶予する**というものです。

また、猶予された相続税は**原則として免除**されます。

1. どれだけ猶予されるのか

農業投資価格を超える部分に対応する相続税が猶予されます。農業投資価格とは農業の用に供すべく農地として取引される場合に通常認められる価格のことです。国税庁のホームページで確認することができます。(http://www.nta.go.jp)

具体例

- ①相続人は実子である甲、乙の2人です。
- ②納税猶予の特例の適用を受けるための要件はすべて満たしています。
- ③相続財産の相続税評価額及び農業投資価格は以下の通りです。

| | 農地以外の財産 | 農地 | |
|---|---------|---------|-------------|
| | 相続税評価額 | 相続税評価額 | 農業投資価格による価額 |
| 甲 | 1,000万円 | 8,000万円 | 1,000万円 |
| 乙 | 6,000万円 | — | — |



A…相続税評価額による相続税額

$$\left\{ (1,000万円 + 8,000万円 + 6,000万円) - \frac{\text{基礎控除額}}{7,000万円} \right\} \times \frac{1}{2} = 4,000万円$$

$$(4,000万円 \times 20\% - \text{控除額} 200万円) \times 2人 = 1,200万円$$

B…農業投資価格による相続税額

$$\left\{ (1,000万円 + 1,000万円 + 6,000万円) - \frac{\text{基礎控除額}}{7,000万円} \right\} \times \frac{1}{2} = 500万円$$

$$(500万円 \times 10\%) \times 2人 = 100万円$$

納税猶予額(A-B)
=(1,200万円-100万円)
=1,100万円

つまり！
甲の相続した農地は
納税猶予を行うことで
1,100万円の税金を
猶予できるのです！

この計算式が
わかりづらかったら
お気軽に
ご連絡ください！



2. いつまで猶予されるのか

次の①～③のいずれか早い日（納税猶予期限）まで猶予されます。また、猶予された相続税は原則として免除されます。

- ① 農業相続人が亡くなった日
- ② 相続税の申告期限の翌日から20年を経過する日
(三大都市圏の特定市を除く市街化区域内農地等に対応する猶予税額の部分に限ります)
- ③ ①、②より前に農業相続人が特例農地等の全部を農業後継者に一括で贈与した場合には、その贈与の日。
(特定貸付けを行っていない相続人に限ります)

※特例農地等に都市営農農地等(次頁※B参照)が含まれる場合には、②の適用はありません。

3. 分割協議を調える！農業継続は義務！

納税猶予の適用を受けようとする相続人は、**相続発生後10ヶ月以内**に税務署長に期限内申告書と所定の添付書類を提出し、**担保**を提供する必要があります。

また、相続税の申告書の提出期限までに農地等を取得し、かつ、**農業経営を開始**するなどの要件を満たす必要があります。そのため、申告書をただ提出すればいいというものではなく、**遺産分割が調わなければ適用対象外**とされてしまいます。

当然、相続後も適用要件を満たし続けなければならないので、譲渡や農地以外への転用、または農業経営の廃止等の理由で**農業を営まなくなった場合**には、**利子税**とともに相続税を納付しなければなりません。

4. 特例の対象となる農地等

納税猶予の対象となる農地

納税猶予の対象とならない農地

農地・採草放牧地・準農地・一時的道路用地等

特定市街化区域農地等 ※A

都市営農農地等(生産緑地) ※B

生産緑地法により
買取りの申し出がなされた農地

※A

三大都市圏(首都圏、中部圏、近畿圏)の特定市の市街化区域に所在する農地、採草放牧地等をさします。

※B

特定市街化区域農地のうち、生産緑地の指定を受けた農地、採草放牧地をさします。(ただし、図にあるように、生産緑地法により買取りの申し出がなされたものは除かれます。)



10.17(水)
11.12(月)

ランドマーク特別セミナー 相続対策としての不動産売却！ 『不動産経営者のための譲渡所得の攻略法』

●税理士次第で大きく変わります！

所得税でも譲渡所得は特殊で複雑なもの。不動産の譲渡に関して言えば、多様な特例が用意されているため、それを活かすも殺すも税理士次第です。今回は、不動産オーナーの方が関心を持っている譲渡の特例や生前贈与の具体的な活用方法について、事例を挙げながら丁寧に解説をしていきます。

お申込・お問合せはこちらまで

0120-48-7271
ヨハ セツセイ

参加者さま全員にプレゼント!

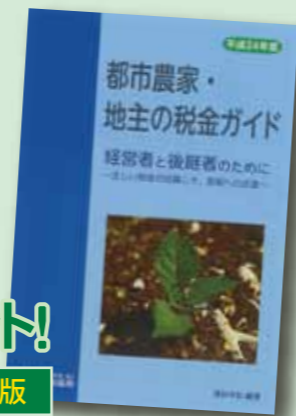
都市農家・地主の税金ガイド 平成24年度版

期日/場所 ● 10月17日(水) 東京丸の内 三菱ビル10階
11月12日(月) 横浜ランドマークタワー25階

時間 ● [講義] 15:00~16:00 [個別相談] 16:00~16:30

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



ありがとうございます！ 好評の声をいただいています！



セミナー報告

7月24日 町田市民ホール

●～正しい遺言で“争族”回避を～ 『相続・遺言実践塾』

今回のセミナーでは、残された家族の生活が、誤った遺言書によって左右されないために、遺言の正しいあり方をご紹介しました。ご参加ありがとうございます。

お客さまの声

- セミナーを聞き、遺言の重要性がよくわかりました。遺言を作成したいので、ご相談させてください。
- 分かりやすくよく理解できました。まったく無知の分野だったので、今後勉強したいと思います。
- 公正証書遺言について知りたかったので参考になりました。
- 分かりやすくとても良かったです。
- 大変勉強になりました。将来について考える良い機会になりました。



緊急告知！

ご好評につき、今後も横浜市・川崎市にて、同セミナーを開催していきます!

※詳細は同封の案内用紙をご覧ください

●日にち/場所

- 9月1日(土) 青葉公会堂
- 9月4日(火) 高津市民館
- 9月13日(木) 幸市民館
- 9月18日(火) 神奈川公会堂
- 10月9日(火) 多摩市民館
- 10月16日(火) 中原市民館

●時間

- (講義) 14:00~15:00
- (個別相談) 15:00~15:30

●参加費

無料

●講師

清田 幸弘(代表税理士)他

丸の内相続大学校

丸の内相続大学校とは、相続に関わる一連の手続き・税務等を習得できる、一流の実務家を養成する講座です。

第2期
9.20(水)
開講!

●9月20日(木) 第1講座

900件超の申告実務で見た相続財産調査の勘所
ランドマーク税理士法人 代表税理士・行政書士 清田幸弘

●9月20日(木) 第2講座

「相続手続き」業務と相続マーケット攻略法
㈱オーシャン 代表取締役 経営コンサルタント 黒田泰 氏

●9月27日(木) 第3講座

相続税の新物納制度 概要と相続対策現場の実務
㈱国土工営 専務取締役 コンサルティング事業本部長 鈴木伸治 氏

| | | | |
|--------|-----------|---------|-----------|
| 第4・5講座 | 10月6日(土) | 第9・10講座 | 11月10日(土) |
| 第6講座 | 10月11日(木) | 第11講座 | 11月15日(木) |
| 第7講座 | 10月18日(木) | 第12講座 | 11月22日(木) |
| 第8講座 | 10月25日(木) | | |

※開催日は変更になる可能性があります



単独講座の受講も可能！詳しくはランドマーク税理士法人ホームページへ！

養子縁組による節税効果

坂口が
お答えします！



Q.「養子縁組をすると相続税の節税になる」と聞きましたが、どのような理由からそのような効果があるのでしょうか。

A. 養子縁組をすることで、①基礎控除額の増加、②超過累進税率の緩和、③非課税限度額の増加、④相続財産の一代とばし…といった効果があるため、相続税の計算上有利となります。



できるだけわかりやすく
解説しますので
ぜひお読みください！

それにしても自分の
顔が掲載されると思うと
緊張しますね…

1. 養子縁組のメリット

①基礎控除額の増加

相続税の遺産にかかる基礎控除額は「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数=基礎控除額」で計算されます。法定相続人の数が増えると、遺産に係る基礎控除額が増加し、相続税額が減少することになります。

②超過累進税率の緩和

相続税は所得税と同じく超過累進税率です。相続人が増加すると、一人当たりの相続分が減少するため、多くの場合、相続税の総額も引き下げられます。

③非課税限度額の増加

生命共済金(保険金)、退職手当金等の非課税限度額は「500万円×法定相続人の数」で計算され、相続人の増加に伴って上乗せされます。

④相続財産の一代とばし

孫を養子にすることにより、その養子に財産を相続させた分だけ相続を一代とばすことができます。ただし、被相続人の孫が養子となった場合は、相続税額が20%増される(代襲相続人である者を除く)点にご注意ください。

ウチの場合はどうなるんだろう？
とご不安な方はご連絡ください。

お悩みを一緒に
解決していきましょう！

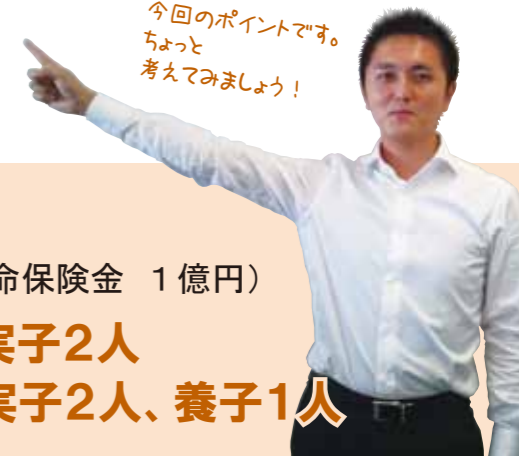
これらのような節税効果以外の側面もあることを踏まえて、養子縁組を実行する前に、ご家族とはよく話し合ってから検討するようにして下さい。

民法上では養子縁組は何人でも可能ですが、**現行の相続税法上**では、養子として認められる(法定相続人の数に含まれる)人数は、**実子がいる場合には1人、実子のいない場合には2人**に制限されています。



2. 節税効果の計算例

今回のポイントです。
ちょっと
考えてみましょう！



前提条件

相続財産 10億円 (土地等の財産 9億円、生命保険金 1億円)

- ①養子縁組をしない場合 ⇒ 法定相続人 実子2人
- ②養子縁組をした場合 ⇒ 法定相続人 実子2人、養子1人

課税遺産総額の計算

| | ① | ② |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 土地等 | 90,000万円 | 90,000万円 |
| 生命保険金 | 10,000万円 | 10,000万円 |
| (* 生命保険金控除額) | ▲1,000万円 (500万円 × 2人) | ▲1,500万円 (500万円 × 3人) |
| | 9億9,000万円 | 9億8,500万円 |
| (* 基礎控除額) | ▲7,000万円 (5,000万円+1,000万円 × 2人) | ▲8,000万円 (5,000万円+1,000万円 × 3人) |
| 課税遺産総額 | 9億2,000万円 | 9億500万円 |

相続税の総額の計算

課税遺産総額
①養子縁組をしない場合 9億2,000万円
②養子縁組をした場合 9億500万円

相続税速算表で計算!

相続税の総額
3億6,600万円
3億1,149万9,000円

① 3億6,600万円
② 3億1,149万9,000円
= 5,450万1,000円

見て下さい、
この差額!

上記のように試算すると、養子縁組を行うことによって、**約5,500万円の節税**ができることになります。

ご不明な点などがございましたら
ランドマーク税理士法人までお問い合わせ下さい ☎ **0120-48-7271**



メリット・デメリットを
きちんと知ることは
とても大切です！

不況無縁の増販増客・売上増！の基本的なノウハウをお届けします

残暑は厳しいものの徐々に涼しくなり、雨風の強い台風が来る月です。8月は衣料が最悪ですが、レジャーや飲食への支出は活発で、反動が9月に来て消費が全体的に落ち込みます。1日は「防災の日」で各地で防災関連行事が行われ、関連商品が売れます。半ばは敬老の日。お年寄りへの商品が大きく売上げを伸ばす月です。



夏にかけて対策を！

●天気予報はビジネスの宝庫

梅雨から真夏にかけて、そして台風シーズンにかけて、気象の変化を読んでしっかり対応すると、**大きなビジネスチャンスが訪れます。**

コンビニでは、どの店でも雨の予報があれば、必ず500円以下のビニール傘を店頭に出します。「雨の予報があったら、スグに傘を店頭へ…」という準備を、コンビニでは徹底しています。要は気象の変化をビジネスチャンスにしているわけですね。

ビール業界では、夏場に気温が1度上昇すると、日本全体の消費が約1.5億円上昇すると言われています。つまり、昨日が32度で今日が34度だと、3億円消費が増えるということです。7月、8月に飲食店が「ビール祭り」などののぼりを立てるのは、暑さを感じた人が「ビール」という言葉に条件反射しやすく、のぼりのない店よりも入る確率を増やしていることを表しています。

また猛暑も多くなり、この対策を立てている家電店のエアコン需要や、女性衣料店の夏物衣料が販売量を伸ばします。

ところで、最近では梅雨の時期に、大変な豪雨になる傾向があります。温暖化が原因とも言われますが、このところ毎年、全国で大水害が起こっています。

被害に遭われる方は大変ですが、この結果、リフォーム・建設関係の需要が膨れあがります。さらには、水没した自動車が使えなくなり、買い替え需要をもたらします。このときに資材の手当の早い販売店や工事は、大きく売上を伸ばすこととなります。

待っているだけではダメ！

●日頃のお付き合いを大切に

お客様を待っているだけだと、お客様は毎週、新聞折り込みチラシで告知をしている大手家電量販店に出かけてしまいます。中小の商店の場合、日頃のお付き合いで、電池1本、電球1個でも取り替えに行く。DVDとテレビの配線の相談に飛んでいく。こうして信頼関係ができると、お客様は、「**あそこには日頃お世話になっている…**」という感覚から、多少高くても身近な家電店から購入するのです。

こんな家電店の一部は、夏が近づくとエアコンの掃除を格安サービスしています。毎年メンテナンスし、古くなったら買い替えを勧めます。エアコンは普通、夏の始まりが商戦で、家電量販は、その時期だけで勝負しますが、家電店は日頃のお付き合いがあるため、猛暑でエアコンの効き目が悪いと、お客

様が実感した夏の盛りにも買い替え需要を掘り起こせます。

築後10年以上のお客さまに照準！

●照明器具、つけかえキャンペーン

家電店は、量販店に押されて厳しい時代です。そこで、照準を合わせたのが、築後10年以上経つお客様のおうちの照明器具を、買い替えてもらおう…という作戦です。

照明はチカチカしてくると球を換えますが、器具自体はテレビや冷蔵庫と違い、地味な商品で、お客様はあまり気にしていません。この古さに気付いてもらい、性能のはるかに良い新商品に買い替えてもらうには、お客様の家に出かけ、照明器具をつけかえ、感じてもらうしかない。

こうして「つけ換えキャンペーン」は、メーカーと協力し、ある家電店20店近くで実施され、驚異的な数字を生み出します。

1日で1,111台の売上げ達成！

●1週間で100台以上売った店も

築後10年以上のお客様をリスト化し、コミュニケーションをとり、訪問の約束をして、一斉に訪問を開始しました。お客様に新しい照明器具を体験してもらい、気に入ったら買ってもらうというキャンペーンです。

結果は**わずか1日で1,111台、1週間で1,700台以上の購入実績**が出たのです。1週間で100台以上を売った店もあり、その家電店が、昨年何台売ったのかと言えば、わずかに数台だったのです！

さらに照明器具をかついでお宅にお邪魔すると、「ちょっとテレビの調子が悪くて…」「レンジをみてくれる？」と、結果的に次々と販売につながり、照明器具と同額以上を売った店も続々出たのです。

自分に、自店にできることは？

●地道なコミュニケーションを

2月、8月など、売上の落ち込む時期に、上手にキャンペーンやイベント(催事)を組み込み、「売上を作る」ことが肝心です。準備期間に3ヵ月～半年程度が必要ですから、年間での計画を立てて初めて可能になります。その結果、通常売上に、キャンペーン、催事売上が加算され、売上は不況下でも上方修正可能な状況もできます。

その前に、いまお付き合いいただいているお客様を大事にして、関係を強化しておくことです。日頃から私信やお知らせを出したり、こまめなコミュニケーションは、お客様との関係強化には役立ちます。

こうした地道な活動をしていると、今回、お話しした家電店のように、お客様の知らなかった需要の掘り起こしに繋がることは、よくあります。

出典：増販増客ニュース 2012年7月10日 139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、当事業所はまっご増販センターまでお気軽にお声掛けください！

| | | |
|-----|---|--|
| 1月 | お正月 成人の日 お年玉 新学期 初詣 ウィンタースポーツ | |
| 2月 | 立春 卒業旅行 節分 豆まき 梅の花見 バレンタインデー | |
| 3月 | お彼岸 進学・進学 卒業式 受験 春休み ひな祭り ホワイトデー | |
| 4月 | お花見 就職 入園 入学 新学期 | |
| 5月 | 母の日 修学旅行 運動会 こどもの日 ゴールデンウィーク | |
| 6月 | 衣替え 梅雨入り 父の日 ジュニアブライド (結婚式シーズン) | |
| 7月 | 七夕 梅雨明け 夏休み 花火大会 海開き お中元 暑中見舞い | |
| 8月 | 帰省 同窓会 お盆 キャンプ 夏休みの宿題 | |
| 9月 | お月見 遠足 敬老の日 運動会 防災の日 墓参り 秋の七草 台風 | |
| 10月 | 体育の日 芸術 紅葉狩り 食欲 秋祭り 読書 ハロウィン | |
| 11月 | 七五三 学園祭 酉の市 冬支度 文化祭 勤労感謝の日 | |
| 12月 | お歳暮 大掃除 忘年会 大晦日 クリスマス 歳末助け合い | |

全業種
共通！

梅雨から真夏、そして台風シーズン到来！
いつでもビジネスチャンス！
信頼関係を築いて需要を掘り起こせ！