



地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

企画発行●  
ランドマーク税理士法人  
あぐりタイムズ Vol.107  
2014

# 6

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!

特例適用で相続税がゼロになるケースも!

## 小規模宅地等の特例

京都の三十三間堂です。  
景色に癒され、整然と並ぶ1000体の  
観音立像に圧倒された後は、  
先輩おすすめの鰻雑炊を食べて  
リフレッシュしてきました。

所得税&相続税対策に...!

# 法人設立で

# 節税

不動産  
管理会社  
の活用

第20時限

営業職に  
大いに  
役立つ!

100切り!

# ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

重量を  
活かすための  
ドリル



# 特例適用で相続税がゼロになるケースも! 小規模宅地等の特例

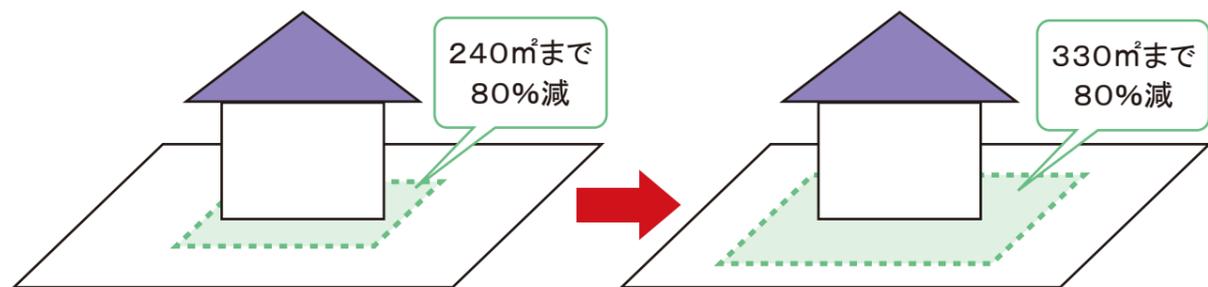
相続税の課税価格の計算でその金額を減額できる制度がいくつかありますが、その一つが「**小規模宅地等の特例**」です。この特例は「**第二の基礎控除**」ともいわれる程に実務上では馴染みのあるもので、「被相続人にとって生活の中心であった居住地や事業のために使われていた敷地を、被相続人の親族が引き続き使用し続ける場合」など、一定の要件を満たせば、限度面積まで**土地の課税価格を大幅に引き下げ**ことができます。



## 1. 居住用の敷地に対する限度面積の拡大

相続の開始直前まで居住用に使っていた宅地を、配偶者や同居していた親族等が相続し、一定の要件に該当する場合、土地の課税価格を最高80%まで減額することができます。これには、限度面積要件があるのですが、平成27年1月※より拡大され、現行の240㎡から330㎡に引き上げられ、さらに課税価格を引き下げることができるようになります。

例えば路線価が20万円の地域であれば、3,840万円まで土地の評価額を引き下げることができるものが、同じ地域であれば、**限度面積が330㎡まで拡大**されるため、さらに5,280万円まで引き下げることが可能となります。



※平成27年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産にかかる相続税から適用します。

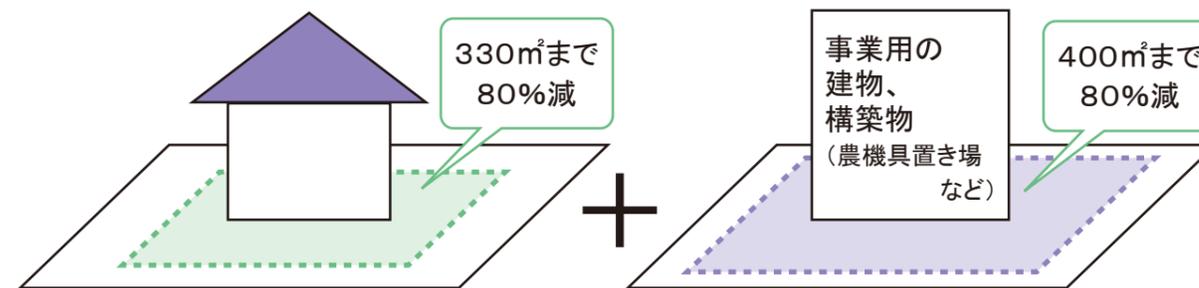
	路線価(1㎡あたりの基準額)	適用限度面積	減額割合	評価減価額
改正前	200,000	× 240㎡	× ▲80%	= ▲3,840万円
改正後	200,000	× 330㎡	× ▲80%	= ▲5,280万円
			差 額	▲1,440万円

## 2. 事業用の敷地を含め最大730㎡まで適用可能

これまでは居住用の敷地だけで限度面積を使い切ってしまった場合、事業用の敷地には特例を適用する余地がなかったのですが、平成27年1月※よりそれが可能となります。

つまり、事業を行っている方であれば、自宅の敷地を限度面積(330㎡)まで評価減した上

に、さらに評価減対象となる土地が**400㎡追加される**ということです。農業を営んでいる方であれば、農地そのものには適用できませんが、農機具置き場なら対象となります。同族会社のオーナーや個人事業主、都市農家などは、改正により大きな恩恵を受けられそうです。



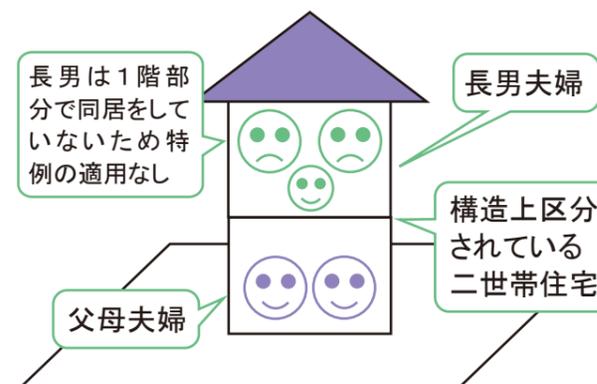
※平成27年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産にかかる相続税から適用します。

## 3. 二世帯住宅、老人ホーム入居の要件緩和

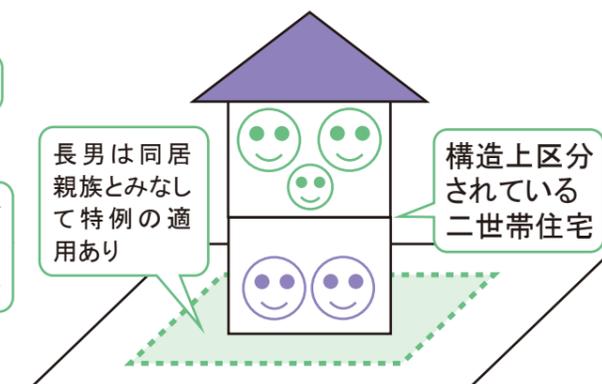
話は前後しますが、平成22年度の税制改正では小規模宅地等の特例の適用要件が厳格化され、足元では相続税増税は始まっていると囁かれていました。この時から、「亡き親と同居する遺族が相続税の申告期限まで**居住を継続する場合**」などの適用要件が追加されています。

この制限を巡って、**二世帯住宅**や**老人ホーム入居**の場合はどうなるのか、といった議論が実務家の間で沸騰していたのですが、平成26年1月から一部緩和されました。

### 改正前 長男が土地を取得した場合



### 改正後 長男が土地を取得した場合



これまで、建物の内部で二世帯の居住スペースがつながっていない場合には建物全体を被相続人の居住用とすることはできず、敷地を面積按分して特例が適用されていました。

改正後では、つながってなくても継続要件(保有および居住)を満たせば、**建物全体を被相続人の居住用として特例の適用**ができることとされます。(区分所有の場合は、被相続人の居住部分のみ対象)

また、**老人ホームに入所**し、老人ホームの所有権や終身利用権を取得したとしても、自宅を貸し付けの用に供していない等の要件を満たしている場合には、特例を適用できることとなりました。

これは、入所段階で介護の必要がなく健康者であっても、その後悪化し、相続開始時点で要支援・要介護状態である場合も含まれます。





# 所得税&相続税対策に…!

# 法人設立で節税 ～不動産管理会社の活用～

こんにちは！  
篠崎です。  
宜しくお願いします♪



**Q.** 今年の確定申告では、不動産所得が大きくなったため、税金が多額になってしまいました。来年の確定申告に向けて何か**有効な節税方法**はありませんか？

**A.** 個人事業者の節税手段としては「**法人設立**」が有効です。とりわけ、不動産賃貸業を営んでいる方であれば不動産管理会社の設立が一般的に行われています。メリット等は以下の通りです。



## <解説>

### 1. 法人設立のメリット

#### ① 税率を抑えることができる

個人で事業を営んでいる場合には、その所得は個人事業主に集中します。その結果、所得税法において「**超過累進税率**」(所得が多くなるにつれて税率が高くなる方式)を採用している我が国では、**所得が大きくなればそれに伴って税負担も重く**なってしまいます。

この所得を会社と家族従業員に分散させれば、それぞれの税率は低く抑えられ、結果として税金の総額は小さくなります。

#### ② 所得控除が利用できる

法人として受け取った所得は、役員・従業員に対して給与として支払うことができます。この支払った額については法人の経費となり、給与として受け取った金額については、所得税法の「**給与所得控除**」が適用されるため、**全体の税額は軽減**されます。

#### ③ 相続税を軽減できる

所得を給与の支払いという形で家族に分配することができるので、贈与税を負担することなく資産の分散をすることができます。この分配された給与により、相続人は将来予想される相続税の納税資金を確保することができるのです。

以上が法人化のメリットですが、事業規模が小さいと税負担が増加する(※)、経理・申告事務が複雑になるため、税理士等に依頼すると経費負担が多くなるなどのデメリットがあるという側面もあるので、事前のシミュレーションは必須です。

(※)個人の場合には所得がなければ税金はゼロになりますが、法人の場合には所得がなくても法人住民税が最低でも7万円課税されることとなります。(取扱いは地域によって異なります。)

## 2. 設立した法人の事業形態

### ① サブリース(転賃)方式…いわゆる「一括借上」方式

個人が所有する物件を不動産管理会社に一括して賃貸し、これを会社が第三者に賃貸することによって、その賃料差額の「**管理料**」を徴収する運営形態です。

管理会社が家賃をすべて収益に計上し、個人へは「**管理料**」を差し引いた「**賃借料**」を支払います。**空室や賃貸トラブル等のリスクは会社が負う形**になります。

不明な点は遠慮なくご連絡を！



### ② 管理委託方式…いわゆる「仮受金管理」方式

所有する物件を賃貸する際に、不動産管理会社が賃料の回収、入居募集等を代行して、「**管理料**」を徴収する運営形態です。空室が出ても、管理手数料は売上に対する一定の割合であるため、**管理会社のリスクを少なくできるというメリット**があります。その反面、管理すべき部屋数等が多い場合には、**事務が煩雑になるというデメリット**もあります。

### ③ 不動産所有会社方式

不動産管理会社が、個人が所有する不動産等を取得したり、賃貸不動産等を建築したりすることで、その物件の管理業務を行う運営形態です。つまり、**不動産管理会社が、オーナーから不動産を取得し、運営・管理を行うこと**になります(「土地は個人所有」、「建物は会社所有」として、個人に地代を支払う方法をとることもできます)。

賃借料は全額会社に入ることになるため、**不動産管理方式よりも所得の分散効果が高**くなります。ただし、個人から法人に所有権を移転させる際に、登録免許税、不動産取得税などの費用が発生するので、節税効果を試算するときには注意が必要です。

多くの物件を所有する方にとっては、物件の収益率等により、**上記の方式を物件ごとに上手に組み合わせると、リスクを分散することができ、さらに節税効果が高**くなります。詳しくは専門家へご相談下さい。

### ● 法人設立(サブリース方式)による節税の実例

		太郎	花子	一郎	太郎	花子	一郎	法人
収入	不動産	3,710	0	0	3,153	0	0	3,710
	給与	0	0	0	0	153	300	0
	その他	96	0	0	0	0	0	0
収入計		3,806	0	0	3,153	153	300	3,710
経費等	不動産	2,368	0	0	2,327	0	0	41
	その他控除	278	38	38	314	103	146	3,669
経費控除等計		2,646	38	38	2,641	103	146	3,710
課税される所得		1,160	0	0	512	50	154	0
税額	法人税	0	0	0	0	0	0	0
	所得税	229	0	0	59	2	7	0
	住民税	116	0	0	51	5	15	7
	事業税	52	0	0	25	0	0	0
税金合計		397	0	0	135	7	22	7

(対策前の税額)397万円 - (対策後の税額)171万円 = 年間**226万円**の節税



営業職  
必見!

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第20時限

# ゴルフ予備校



ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

## ■クラブ重量を最大限に活かそう!

ゴルフスイングにおいて、イメージ及び実行しにくいのが、**クラブヘッドの重さでボールを打つこと**だと思います。女子プロゴルファーが一般男性のみなさんよりも小柄で筋肉量も少ないのに、飛距離を実現できるのも、クラブ重量を最大限に利用しているからです。しかしクラブやクラブヘッドの重量を感じながらスイングするのは、非常に難しいでしょう。

スイングの際、クラブの重量を活かすことは、飛距離及びショットの安定性においてとても重要です。重量のあるクラブをスイングプレーンに載せることで、必要以上の力みを防ぎ、再現性の高いスイングにする事が出来ます。自動車でも、得てして排気量の大きい車(重量が重い)の方が、小さい車よりも、運転していて疲れにくいでしょう。重量が軽いと、微妙なアクセル操作やハンドル操作、はては風の影響でさえも神経を使うこととなります。しかし、せつかく重量のあるクラブを使用しても、なかなか活かし切れないでしょう。

今回は、クラブ重量を活かすためのドリルをご紹介します。

①8アイアンを持ち、普通にセットアップします。両手を使用して、スイングトップまでバックスイングします。  
(この時もクラブヘッドを活かし、手で持ち上げないようにしたいものです)



①



②



③



④

②トップの位置で、右手をクラブから離します。左手だけでクラブの重量を感じながら、クラブを落とします。(クラブを振るというイメージでは、クラブ重量を感じ取れないため)

③インパクト時に、多少なりとも肩のラインが右を向いているのが理想。

④ボールインパクト後もクラブに力を加えず、クラブが勝手に上がっていくかのようなイメージで、左手でクラブを補助します。この時に肩のラインをご自身でチェックしてください。ビデオで撮ることができれば、いっそう解り易いかもかもしれません。

トップからインパクト後まで**肩が飛球線よりも左を向かない**ようになるまで練習します。**スイングの途中で余分な力が加わると、肩はすぐに目標飛球線よりも左側を向いてしまいます。**最初はボールを打たずに慣れてきたらボールを打ってみましょう。

一番大切なことは**クラブの重さを最大限感じて、ボールに当てる(スイングプレーンに載せること)**ことです。理想のボールは軽いフックボールですが、ボールの方向は気にしなくても結構です。コツは**左腕を脱力し、早い段階から左肘を下に向ける**ことによって、脇が締めきりミートしやすくなります。

練習の難易度的にはかなり高いですが、クラブの重さを感じることは、今後のスイング構築にはとても大切なことです。チャレンジしてみてください。



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡(おおさき あきら)

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。  
⇒ [ameblo.jp/hoshitakato/](https://ameblo.jp/hoshitakato/)



100切りゴルフ予備校

ヘッドの重さでボールを打て!

クラブ重量を活かすためのドリル

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。  
**ゴルフのお悩み、私が解決します!**