



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.109
2014

AgriTimes

8

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!

遺言書を
書いてみたい
46%

一步踏み出してみませんか?

正しい遺言書 の残し方

遺言書を
書いている
6%

「熊野本宮 大社」
和歌山県の世界遺産・熊野古道～高野山を巡ってきました。
平安時代創建の寺院に泊まり、お経読みも体験。
精進料理は、そのイメージを思う美味しかったです!

腕の力を抜いてスイング!
肘の抜けを
修正して
飛距離アップ!

一度払った相続税が
戻ってくることも!

土地評価の見直しで 相続税を還付

第22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



一步踏み出してみませんか?

遺言書を書いてみたい
46%

遺言書を書いている
6%

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ましょう。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**」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。

こんにちは
大下にお任せ下さい!!



(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、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人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一手間あるため、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ので、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 子(または孫)	配偶者 1/2 子 1/2	配偶者 1/4 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

わからないことがございましたら
いつでもご相談下さい



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。

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

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。また、特定居住用宅地等の限度面積については、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。※

宅地等	名称	減額割合	上限面積	
			現行	改正後※
事業用	特定事業用宅地等	80%	400㎡	400㎡
不動産貸付	貸付事業用宅地等	50%	200㎡	200㎡
住居用	特定居住用宅地等	80%	240㎡	330㎡



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とよいでしょう。

テレビ朝日 **モーニングバード** モーニングバード にて電話取材を受けました!

ランドマーク税理士法人 代表の清田幸弘が、テレビ朝日の情報番組「モーニングバード」にて、固定資産税の過払いの問題に関する電話取材を受けました。



2014年6月12日(木)8:00~10:00 放送されました。

テレビ神奈川 **ありがとッ!** ありがとッ! に生出演しました



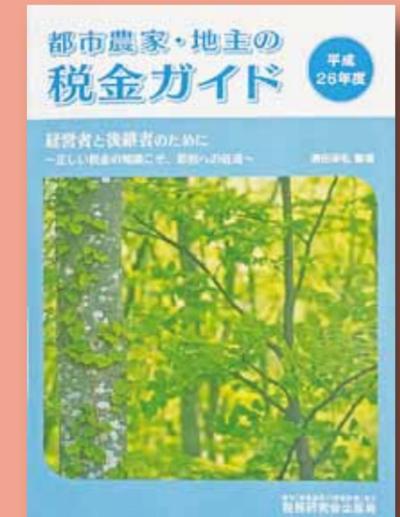
お昼の地域密着情報番組「ありがとッ!」に代表の清田幸弘が生出演し、相続税の改正のポイントを解説させていただきました。

2014年5月27日(火)12:00~14:00放送されました。

平成26年度版 都市農家・地主の税金ガイド

経営者と後継者のために

自らも農業者であり税理士である著者が**経営と節税、家の継承**にかかわる様々な税金の知識をQ&A方式でわかりやすく解説。農家の視点から編集しています。平成26年度 税制改正に対応!



発行所 税務研究会出版局

一度払った相続税が戻ってくることも!

土地評価の見直しで相続税を還付

申告期限（相続が発生した日の翌日から10ヶ月）を過ぎた相続税の申告書を、他の専門家に依頼して今一度見直してみたら、相続税を納めすぎていることが判明した、ということは何となくありません。主な理由は次の4点です。

- ①土地の評価額をもっと安くできた
- ②債務があるのに財産から引かれていなかった
- ③単純な計算ミスがあった
- ④特例を適用していなかった

1. 評価に差が生じやすい土地

土地の基本的な評価方法は、下記の2種類があります。

- ①路線価方式（路線価×地積）
- ②倍率方式（固定資産税評価額×倍率）

この計算式に含まれる路線価も固定資産税評価額もあくまで標準的な金額であり、特殊事情を考慮したものではありません。つまり土地の形状や周囲の環境等の特殊事情を考慮することによって、土地評価を減額させることができるのです。減額評価の可能性が大きい土地は次のようなものがあります。

- 近隣に比べて広めの土地
- 高低差のある土地
- 空中に高压線が通っている土地
- 線路や踏切に接している土地
- 不整形地（形の良くない土地）
- 市街地の山林
- 墓地に隣接している土地
- セットバックを必要とする土地



この他にも、土地の評価を減額できる要素はたくさんあります。

2. 土地評価の事例

(1) 近隣に比べて広めの土地の評価

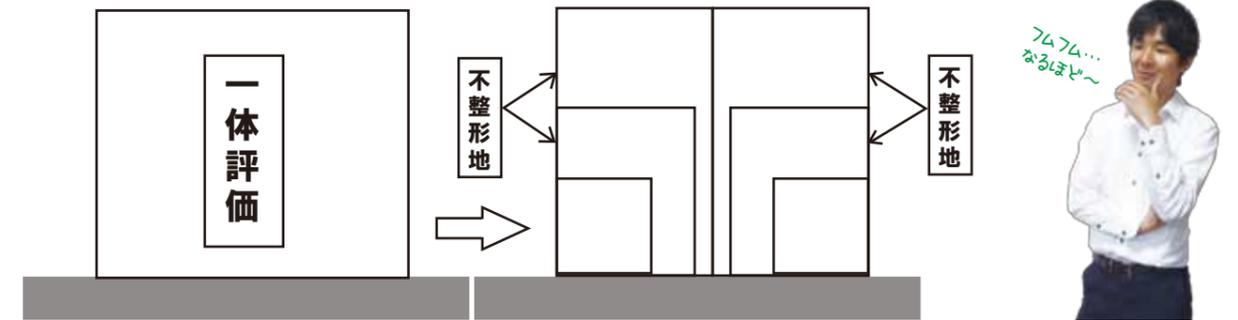
還付事例に必ずと言っていいほど登場するのが「広大地評価」という評価方法です。これは、戸建分譲の敷地として開発した場合、公共公益の場（道路など）が必要となる程の広さがある土地に適用できるものです。この評価方法が適用できれば、相続税の課税価格は多くの場合半分以下になり、税額もかなり引き下げられます。



(2) 市街地にある山林の評価

相続税額を算出するにあたって、市街化区域内にある山林の評価方法は、原則として、近隣の宅地の価額を基に評価額を算出する「宅地比準方式」によって行われます。しかし、中には高低差などの関係で宅地化が困難であるものや、急傾斜地で宅地化が見込めず、開発行為そのものが物理的に不可能なものも存在します。このような、「宅地への転用が見込めない」山林の価額は、近隣の純山林の価額に比準して評価することが認められています。自宅の裏山を見直した結果、約1億4,500万円の還付があった事例もあります。

(3) 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

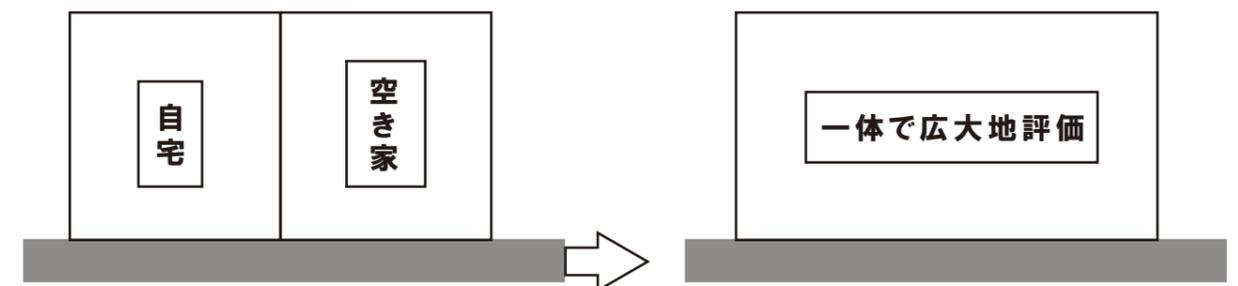


評価単位の取り方次第で、税額は大きく変わります。対照的な還付事例を2つご紹介します。

1つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価していました。契約ごと（借地人ごと）に評価を修正した結果、不整形補正がかなり出て、大幅な評価減となりました。これによって、約2,200万円の還付を受けています。

2つ目は、逆に一体で評価することで評価減できたケースです。自宅の隣に古い貸家が建っていたため、最初の申告では別評価をしていましたが、この古い貸家は、空き家となっていたため、自宅と合わせて一体の「自用地」で評価し、さらに、「広大地評価」を適用したことで評価額がかなり引き下げられました。この案件では、その他に市街地山林の見直しなどを行って約7,500万円の還付となっています。

3. 更正の請求期間



平成23年12月2日以後に法定申告期限が到来する国税について、更正の請求ができる期間は法定申告期限から原則として5年になりました。また、平成23年12月2日以後に法定申告期限が到来する国税について、増額更正をすることができる期間も5年となっています。平成23年12月2日より前に法定申告期限が到来する国税については、更正の請求の請求期限は法定申告期限から1年となりますが、期限を過ぎた課税期間については、増額更正ができる期間内に「更正の申出書」の提出があれば、調査によりその内容の検討をして、納めすぎの税金があると認められた場合には、減額の更正を行うこととなります（申出のとおり更正されない場合であっても、不服申立てすることはできません）。

このように、相続税は税理士次第で税額が大幅に変動してしまう税金です。お近くに納税でお悩みの方がいらっしゃいましたら、一度、申告書の見直しを薦めてみてはいかがでしょうか。

営業職
必見!

腕の力を抜いてスイング!
肘の抜けを修正して飛距離アップ!

営業職に大いに役立つ!

100切り!

第22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

■腕の力を抜いてスイング!

ゴルフスイングにおいて、腕の力は悩ましいものです。いくら腕力があっても適正時に適正な力を加えなければ、ボールを狙ったところに飛ばすことは出来ません。スイングトップから腕の力で振り下ろすと、クラブよりも先に肩が速く動き、インパクト時には肩が左を向きすぎ、振り遅れショットを誘発します。



肩を揺らしてください

腕の力が抜けている状態を、身体と頭に再確認してもらいましょう。クラブを持たずにセットアップ状態を作ります。腕の力を抜きましょう



肩を揺らすことにより、腕の重さを感じやすくなります。この状態で肩の動きを止めて下さい。腕は少しの間ぶらぶら動いていますね。数秒後、腕が自然に止まりますよねこの状態が腕の脱力状態です。さして難しい事ではないですが、日常、腕を脱力するという事は、ほとんどの方はないでしょう。この感覚を、まずは感じる事が、大切になります。以上の動作を何回か繰り返し、行って見て下さい。この脱力状態を感じた後、軽くスイングをすると、インパクトの感覚が変わるかもしれません。重量のあるクラブでのスイングの方がより感じやすいです。インパクトの感覚が変化した場合、この感覚がクラブ主導でのスイングの基本的な感覚です。クラブ主導の感覚のままフルショットに移行するのは、軽いクラブは難しいかもしれません。しかしクラブ主導のスイングを感じることが出来ると、インパクトの気持ちよさで練習が楽しくなります。基本的に腕に余分な力を加えると、肩が開きやすく、開いた肩に連動して左肘が引かれやすくなります。



次にこの感覚を利用するためのセットアップのコツです。脱力した状態から両肘をくっつけるように内側に移動します。



この際余分な力を入れないことが重要です。とはいえ、普通に両肘を近づけるようにすると、余分な力が加わりやすくなります。



そこで肘の内側にある出っ張り、子供の時に爪で叩くとびりびりする部分に、意識を集中してその出っ張り同士を近づけるような気持ちで動かします。上記のイメージで肘を近づけることにより、腕の脱力感を保ったまま、クラブを握りやすくなります。

セットアップ時から両肘の感覚を脱力しながら狭めておく事によって、左肘が抜けにくいセットアップを作ることが出来ます。

スコアアップあなたなら絶対出来ます肘の抜けを修正して飛距離アップ



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/



Google

100切りゴルフ予備校

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!