

あぐりタイムズ 11月号

今月号の掲載内容

- ♪ 広大地の評価..... 1P~
- ♪ 相続対策としての土地の有効活用..... 5P~
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第二弾」..... 7P~
- ♪ お客様からのお言葉欄、11月無料セミナーのご案内、納税スケジュール..... 9P



「清田会計グループは電子申告を推進しています」

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！！

「清田会計」
と入力して
ココを
クリック！

清田会計

検索

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。

皆様のご意見ご感想をお待ちしております。m(_)_m



税金と資産運用のフロとして清田会計グループはお客様満足度 N01 を目指します！

広大地の評価

Q 私は近隣の住宅に比べ広い敷地を所有しているのですが、相続税の計算上、土地の評価額を低くすることができると聞きました。どのような内容でしょうか。

A 大きな土地(広大地)の評価の方法を簡単に、かつ、評価も低くすることができます。ただし注意すべき点もあります。

【解説】

広大地とは、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で、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。従来の広大地の評価方法では、公共公益的施設用地となる部分の地積の算定にあたり、開発想定図などを作成する必要がありましたが、その作成には専門的な知識が必要なことから有効宅地化率の算定は難しいものでした。しかし、平成16年の改正で広大地の評価が大幅に変わり、その評価額の計算方法は簡単になりました。

(1) 広大地評価の対象地

広大地評価の対象となるのは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて、著しく地積が広い宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合には、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもので、大規模工場用地に該当するものおよび中高層の集合住宅の敷地の用地に適しているものを除きます。(広大地の判定フローチャートを参照して下さい)。

ポイントとしては4つ

① 大規模工場用地ではないこと。

大規模工場用地とは、大工場地区として定められた地域に所在する、地積が5万㎡以上のものをいいます。

② 戸建ての分譲用地に使用されることが最も適していること。





判断ポイントの例 戸建て用分譲用地 グレーゾーン マンション適地
 容積率 150%以内 200% 原則300%以上

※その他用途地域、道路幅員、地形、最寄駅からの距離等その土地の周辺地域の標準的仕様を参考とします。

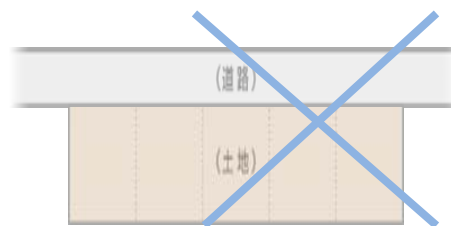
③ 地積が著しく広大であること。

面積基準は原則として、次のとおりですが、その地域の標準的な宅地の地積を超えていることが必要です。市街化区域や用途地域が定められていない非線引き都市計画区域では、次のとおりです。

市街化区域	三大都市圏	500㎡
	それ以外の地域	1,000㎡
用途地域が定められていない 非線引き都市計画区域	3,000㎡	

(注)ミニ開発分譲が多い地域に存する土地については、開発許可を要する面積基準(例えば、三大都市圏500㎡)に満たない場合であっても、広大地に該当する可能性があります。

④ 開発行為をした場合に、公共公益的施設用地の開設が必要であること。



公共公益的施設用地とは、道路、公園等の公共的施設や教育施設、医療施設等の公益的施設に利用される土地をいいます。※ごみ集積所等の小規模な施設のみ開設が必要な土地は、該当しません。

道路に面しており、間口が広く奥行がそれほどでもない土地
 (道路が二方、三方、四方にある場合も同様)

(2) 広大地の評価方法

原則として次に掲げる算式によって評価されます。

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

※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、面している路線価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。また、端数処理はしません。

(**地積**と**広大地補正率**との関係)

地積	広大地補正率
1,000m ²	0.55
2,000m ²	0.50
3,000m ²	0.45
4,000m ²	0.40
5,000m ²	0.35

つまり、5,000m²を超える部分は、広大地評価の対象となりません。ただし、5,000m²を超える広大地の場合においても、広大地補正率の下限である0.35を適用することは差し支えありません。

(3) 広大地評価のメリット・デメリット

平成16年の改正により評価方法の算式が決められ、評価額を算出することが簡単になったため、次のようなメリットがあります。

- ① 広大地の評価にあまり慣れていない人でも評価ができます。
- ② 不動産鑑定士を使つての評価が不要となる土地が増えるので、相続税の申告費用が従来よりも少なくなります。

反面、次のようなデメリットもあります。

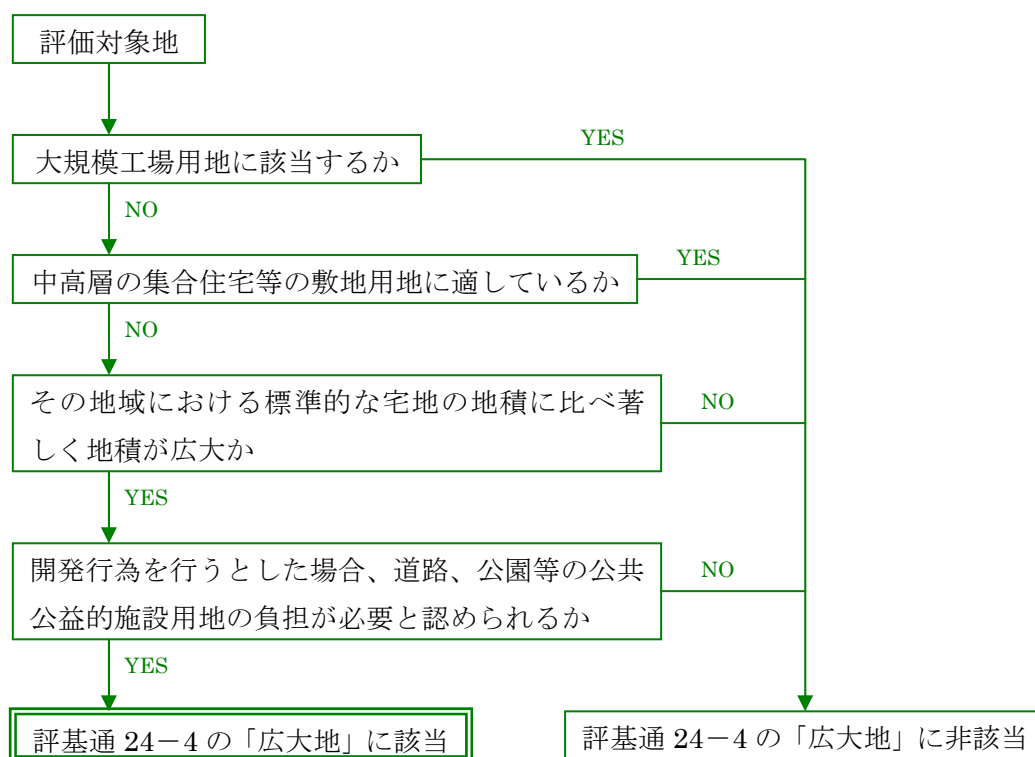
- ① 相続財産を物納に充てようとした場合、本来であれば1億円で売ることができる土地を、

広大地評価した後の6,000万円で物納してしまう可能性があります。

- ② 広大地の判定は、原則として下記のフローチャートによります。しかし、これで全て判定できるほど単純ではないため、万が一申告書の提出後その土地が広大地に該当しないこととなった場合には、過少申告加算税や延滞税等、納税者は多額の損失を被ることになります。

ゆえに、広大地に該当しそうな土地を所有している場合は土地の評価に詳しい専門家に相談することが重要です。

<広大地の判定フローチャート>



相続対策としての土地の有効活用

Q. 私の家は農業を営んでいます。最近は私の家の周辺でも市街化が進み、農業と不動産賃貸業を兼業で行うようになってきました。宅地化が進むと相続税負担が多くなると思うので今から対策をしたいのですが、どのようにしたら良いのでしょうか。

A. まず、土地の「色分け」をしてから、土地について対策を立てましょう。

《解説》

近年あちこちで宅地化が進み、土地をたくさん持っておられる農家の方にとっては、最終的にやってくる相続税が一番の悩みの種になっていることと思います。

今回は、土地の「色分け」と有効活用、納税対策について解説します。

まず、いくつか土地を持っている場合には、土地を四種類に「色分け」しましょう。

その四種類は「死守地」（最後まで守りたい土地）、「問題地」（有効活用がままならない土地）、「有効活用地」（「家」のゆとりのために有効活用したい土地）、「納税地」（納税する、または納税資金を準備するための土地）です。それぞれ個別にどのように対策ができるか検討してみましょう。

1. 「死守地」

死守地とは、家を守るため最後まで残さなければならない自宅の敷地や分家用地、農業を続けるための農地のことを指します。

これらの土地を守るためには、相続が“争族”にならないために遺言書を残したり、納税猶予の特例が受けられるように、日頃から全体的に農地を耕作しておくことなどで対策できるでしょう。

2. 「有効活用地」

いうまでもなく、アパート、マンション、倉庫、事務所を建築したり駐車場等にして有効に活用できる土地のことです。これらの有効活用地からあがる収益を子供や孫に贈与していけば相続人は納税資金を準備することも可能でしょう。

3. 「納税地」

納税地とは、相続発生時にその土地を売却し、その資金を納税に充てるための土地をいいます。このような土地は一般的に月極駐車場などとして相続発生まで利用していることが多いようです。駐車場等であれば売却するにしても物納するにしても、比較的容易に契約の解除ができ、相続発生までは有効活用ができます。

4. 「問題地」

貸宅地（借地人が借りている土地の上に建物を所有している場合）などは、収益性や処分のしやすさという面からみると一般的には不良資産化している土地といえます。しかし、この土地を「問題地」から「納税地」にかえることができます。

もし相続が発生した場合には、その土地を買い取ってもらえるような合意が地主と借地人との間でできるならば、その旨を契約書に特約事項として盛り込んでおくのが良いでしょう。

生前に借地人に売却することも対策の一つですが、売却すると所得税が多額になる可能性があります。しかし、相続発生後に買い取ってもらえれば相続税の取得費加算の特例を適用することができるため、所得税をおさえることができます。

もう一つの対策は、貸宅地を物納に充てる方法です。物納というと建物などを取り壊して更地にしないといけないようなイメージがありますが、貸宅地も物納することができます。しかし、この場合でも、きちんと測量・分筆等を行い境界線の確認を行っておくこと、地代を適正な金額に上げること、その他正式な契約書を作成しておくなど一定の要件があります。

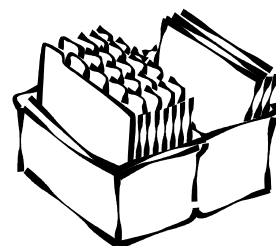
納税のためにあてにしていた不動産が管理処分不適格財産とされた場合には物納申請が却下されることとなりますが、一回に限り他の財産による再申請を行うことができます。そこでも不適格とされた場合には、その財産の物納はできなくなります。したがって短期間のうちに物納財産を選定し直すことが求められるため、時間をかけてしっかり対策をすることが必要になるでしょう。

以上が、土地の「色分け」ですが、現在所有している土地はどのような土地が多いか検討してみて、有効利用できる土地はできるだけ活用し、納税地となる可能性があるところについては少しずつ測量するなどして、土地全体を見直してみるのはいかがでしょうか。

また、相続対策とひとことで言っても経費がかかる場合もありますので、まず相続税の試算をしてみてどれくらいの税金を負担しなければならないかを把握してから、必要な対策を行っていくことが大切です。



今月のピック 「増販増客シリーズ」



ズ

第二弾」

売上増加のために、貴方が行うべきことって？！

今月はココに注目！「小売業：売上UPの秘密とはの巻」

まち(街・待ち)のパン屋さんが年商1億円！

皆さんは、パンは好きでしょうか？ちなみに私は大好きです！

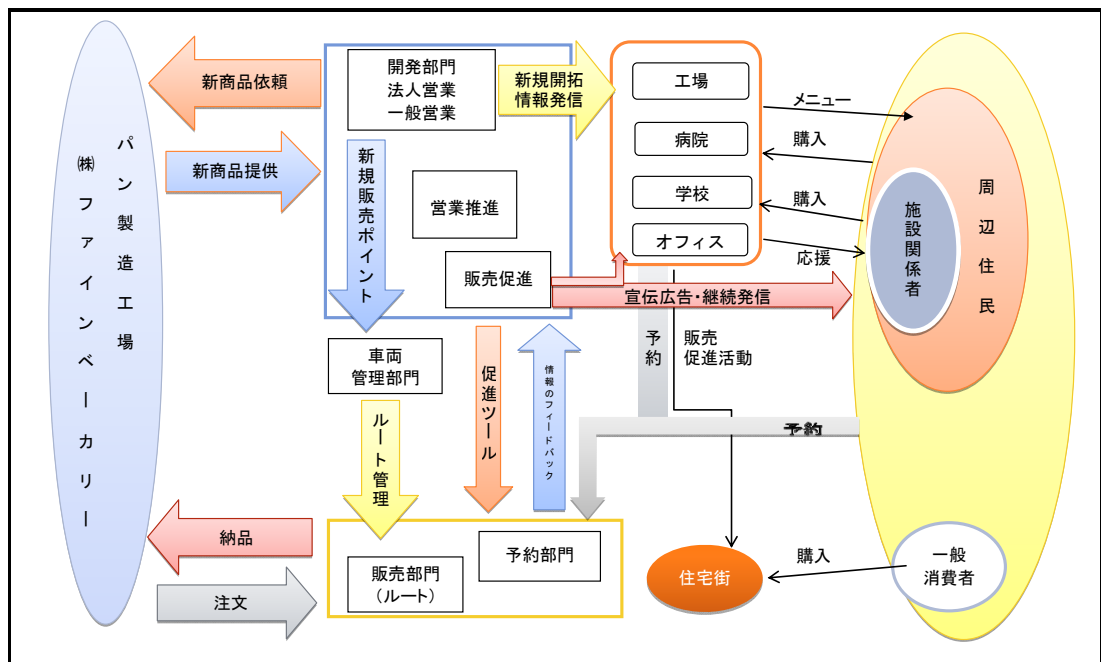
仕事をしていて小腹の空いた時、事務所にパン屋さんが来てくれたらなあ、と何度思ったことでしょうか。

そして経営者の皆さん、たった1件の街のパン屋さんを年商1億円以上稼ぎ出せる仕組みに変化させる方法を知りたいと思いませんか？

今月の増販増客の企画はそんな夢のようなお話です。



《事業の基本システム》



《待ちの営業から攻めの営業へ！！》

STEP1.売り手と作り手を分ける。

STEP2.売れる仕組みを築く。

法人・労組・組合を取り込んだ新たな営業スタイルの確立というテーマを持って売上アップに取り組んでいきました。本来、街のパン屋さんはその名の通り、待ちの営業をし、立地と人通りに売上を左右されてきました。それに加えて、職人による営業のため、おいしいパンを作っても売上に結びつかない状況が続いてきました。そこで、まず売り手と作り手を分業化し売り手は売ることに力を入れる方針で会社を2つに分けました。

まずは、左ページの基本システムをご覧ください。中央にありますのが今回売上をアップするべく企画に取り組んだ販売会社です。今回、販売活動をしていく上で3つの柱を作りました。販売ポイントを開拓する開発部門、販売ルート进行管理する車両管理部門、実際に販売をしていく販売部門です。ここで、ポイントになる部門が開発部門です。イメージとしては、実際の販売部門が商品売りに行く前に売れる仕組みを築きに行く部門です。

パン屋さんがパンを持たずにネクタイとスーツで営業に出かける所をイメージしてみてください。不思議な光景がイメージ出来たと思います。しかし、開発部門が事前に販売ポイントとなる工場や病院・学校などに販売の許可をもらうと同時に、販売の協力をお願いするところまで営業をしました。そしてパンを持って実際に販売に出かけていったときには、ある程度の売上が創出出来る状況を演出することに成功しました。

《こんな事例もあります！》

実際、ある会社の例では、残業時に夕食代として500円を支給しているのですが、近くにコンビニは無く社内に売店もない、毎日空腹のまま仕事をしていたところに営業に伺い、大変喜ばれて、毎日夕方6時に移動販売をする状況が出来上がりました。同時に売れ筋のパンの予約が入るようになり、日々の売上予測が立つようになりました。

さて、収支のお話ですが、現在6台の移動販売車が稼働中です。1台あたりの月商は200万円ほどの売上を上げています。後は単純なかけ算をして頂ければ年商が1億円以上あることがご理解頂けたと思います。

【出典：増販増客事例集 VER.5 事例：大嶽総合会計士事務所・(株)経営クリニック 企画開発課 課長 渡邊 和則】

「うちも売上アップをしたい！」とお考えになられたお客様がいらっしゃいましたら、当事務所に一度ご相談してください。一緒に増販増客頑張りましょう！



お知らせ

平成20年8月より、当事務所内に「はまっこ増販センター」を設立しました。
ここでは全国の増販増客の事例を取り上げていきます。皆様の増販増客を応援します！

《お客様からのお言葉欄》

「相続税の申告を終えて」

・何もかも初めての経験で分からないことばかりでしたが、親切、丁寧に対応していただき、ようやく完了することができました。改めて御礼申し上げます。

N様より



11月の無料セミナーのご案内です

日程： 第2回目 11月27日（木）17:00-18:30 （*先着20名限定）

場所： 当事務所本店 研修室

内容： ・どう変わる？地主さん必見 相続税大改正
・知らなきゃ損！経営者のための法人税節税対策
・こうして会社はよくなった！増販実例集

講師： 清田 幸弘（代表税理士）他

★申込方法★

お電話もしくは別紙申込用紙にご記入の上、FAXにてご連絡ください。

TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528

担当：（拡大委員会） 西潟、大庭、上田、多々良、小澤



メルマガはじめました！

『清田会計の
メールマガジン』
もうご覧になりましたか？

配信ご希望の方は、当事務所の職員宛に直接ご連絡頂くか、下記のメールアドレスに「メルマガ配信希望」とご記入の上、お申し込みください。

seita-yukihiro@tkcnf.or.jp



《納税スケジュール 11月》

税目	期間	納期限
個人事業税	第2期分	12月1日(月)
所得税予定納税	第2期分	12月1日(月)