

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 63

2010 / 10 月号



みなとみらいの赤レンガ倉庫

お昼休みに足をのぼしてきました。(撮影：池田)

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

今月の掲載内容

今月の
目玉

保険・共済加入で節税

1 p

9月のセミナーのご案内

4 p

不動産所得は誰のものか？

5 p

今月のトピック「増販増客シリーズ第24弾」

7 p

無料相談会、お客様の声、税務カレンダー

9 p

職員紹介

10 p



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

 お電話でのお問い合わせ

0120-48-7271 (東京・神奈川以外)
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>

あなたの家の相続相談センター
相続プラザ

 **TKC**

 **Jmno** 日本マーケティング・マネジメント研究機構・増販情報センター
JMMO Marketing Information Center
Japan Marketing & Management research Organization Marketing Information Center



保険・共済加入で節税

Q

生命保険をうまく活用することで、相続税の節税効果が得られると聞きました。どう活用するとどのような効果が得られるのか、具体的に教えてください。

A

大きく3つの効果が期待できます。

- ① 死亡生命保険金には非課税枠が用意されているので、相続税を軽減することができます。
- ② 受け取った保険金を納税に充てることができます。
- ③ 相続人が複数いる場合は、相続財産を分割しやすくなります。

1. 生命保険と相続税

民法上、保険金は相続財産には当たりません。しかし、課税の公平を図るために、実質的には相続等により財産を取得するのと同様な経済的効果があるものについては、相続等により取得したものとみなして相続税が課税されることとされています。このような財産を「**みなし相続財産**」と呼びます。具体的には下記のような形態で保険金をかけていた場合に相続税が課されることとなります。

保険料負担者	被保険者	受取人	税金の種類
父	父	子	相続税

① 生命保険の非課税枠

このように、受取保険金は相続税法上では相続財産とみなされることがありますが、その全額に対して税金がかけられるわけではなく、**非課税枠**が設定されています。

生命保険は、相続税の計算上、「**500万円×法定相続人の数**」で計算された金額について非課税となります。例えば法定相続人の数が4人の場合には、2,000万円(=500万円×4人)まで非課税で保険金を受け取ることができます。預貯金で2,000万円残していた場合には2,000万円すべてに相続税がかかることとなりますが、受取保険金になれば、同じ2,000万円でも税負担はありません。



② 受け取った生命保険を納税資金とする

相続財産が不動産ばかりの場合、多額の相続税が発生してしまうと、不動産を売却して納税資金に充てるか、その不動産をそのまま税金として納める（物納）、といった対応が必要になってきます。

そこで、被相続人が生命保険に加入して受取人を相続人にしておけば、**受取保険金として現金を受け取ることができますので、引き継いだ土地を守ることができます。**

③ 相続財産を分割しやすくなる

生命保険金は現金で支払われるため、相続人が複数いる場合に分割しやすいというメリットがあります。もし、相続財産が不動産だけといったケースで、兄弟間で平等に財産を分けようとしても、分けられずにトラブルが起きてしまうことも少なくありません。このように生命保険は“争族”対策として有効に活用することもできるのです。

このように、相続財産が不動産ばかりで現金がない場合でも、生前に生命保険に加入し、受取人を相続人にしておけば保険金が受け取れるので、受け取った金額をそのまま納税に充てることで**不動産の売却や物納等を避けることができます。**また、相続財産を分割しやすくなるので、相続人が複数いる場合は、**財産の配分に関連するトラブルも避けることが可能です。**



2. 生命保険にかかるその他の税金

生命保険は、その内容によって相続税以外の税金がかかることもあります。たとえば被保険者、保険金受取人が同一であっても、保険料の負担者が誰であるかによって下の図のように、課せられる税金は異なってきます。

	保険料負担者	被保険者	受取人	税金の種類
①	父	父	子	相続税
②	子	父	子	所得税・住民税
③	母	父	子	贈与税

次ページに示すように、一般的に、この③の形態が一番税金を多く取られるケースなので、極力この形は避けたほうが良いでしょう。

下記のケースはあくまで一例なので、それぞれの事情や、金額に応じて節税対策として有効となる手段は変わってきます。まずは一度専門家にご相談ください。





《 前提条件 》

被相続人	… 父
受取保険金	… 9,000 万円
その他の財産	… 2,000 万円
法定相続人の数	… 4 人
子の所得	… 0 円
その他の贈与財産	… 0 円
支払った保険料	… 50 万円

①のケース（相続税額の計算）

$$9,000 \text{ 万円} - 500 \text{ 万円} \times 4 \text{ 人} = 7,000 \text{ 万円}$$

（非課税限度額） （みなし相続財産）

$$(7,000 \text{ 万円} + 2,000 \text{ 万円}) - \{5,000 \text{ 万円} + 1,000 \text{ 万円} \times 4 \text{ 人}\} = 0 \text{ 円}$$

（課税価格） （基礎控除額） （課税遺産総額）

②のケース（所得税、住民税額の計算）

$$9,000 \text{ 万円} - 50 \text{ 万円} - 50 \text{ 万円} = 8,900 \text{ 万円}$$

（保険料） （特別控除額） （一時所得の金額）

$$8,900 \text{ 万円} \times 1/2 = 4,450 \text{ 万円}$$

（総所得金額）

$$4,450 \text{ 万円} - 38 \text{ 万円} = 4,412 \text{ 万円}$$

（基礎控除額） （課税総所得金額）

$$4,412 \text{ 万円} \times 40\% - 279.6 \text{ 万円} = 1,485.2 \text{ 万円}$$

（税率） （所得税額）

$$4,450 \text{ 万円} - 33 \text{ 万円} = 4,417 \text{ 万円}$$

（基礎控除額）

$$4,417 \text{ 万円} \times 10\% = 441.7 \text{ 万円}$$

（住民税額）※均等割は考慮しません。

$$1,485.2 \text{ 万円} \text{（所得税額）} + 441.7 \text{ 万円} \text{（住民税額）} = 1,926.9 \text{ 万円}$$

③のケース（贈与税額の計算）

$$\{9,000 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}\} \times 50\% - 225 \text{ 万円} = 4,220 \text{ 万円}$$

（基礎控除額） （税率） （贈与税額）





セミナーのお知らせ

ご参加特典！

「平成 22 年版税金ガイド」をプレゼント！



第 1 部

税務調査（相続税編）相続案件 600 件超の事務所がお教えします！

『相続税税務調査の実態』

相続税の税務調査はいつ来る？よく質問される項目は？知っておきたい税務調査官の特性、考え方など、ポイントを押さえておけば税務調査は怖くない！

1. 税務調査の実態と流れ
2. 相続税の税務調査での質問事項とその狙い
3. 調査事例からみた「税務調査の上手な受け方」
4. 税務調査を受けやすい相続税の申告書

第 2 部

サービス業、小売業、飲食業 そして店舗・テナントを賃貸している不動産賃貸、仲介業の方必見！

『イベント開催で売上倍増！ カイロプラクティック院』

「身内マーケティング」と多くの催事により、患者数 215%増、売上 251%増を達成したカイロプラクティック院を例に、“売り上げアップの手法&集客の秘密”を伝授いたします！

1. C T P Tマーケティングとは？
2. 成功事例紹介（取り組んだ方の映像をお見せします！）
3. 成功事例解説 ～成功のポイント～
C（コンセプト）とT（ターゲット）の設定
P（プロセス）T（ツール）とその手法

●開催概要●

平成 22 年 **9 月 16 日（木）** 15：00～16：30 （受付開始 14：30）

会 場：横浜ランドマークタワー25 階 セミナールーム 4（2517）

〔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25 階〕

交 通：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

定 員：20 名様（先着順）

参加費：1,000 円（関与先様および 2 回目以降の方、ご紹介による参加者様は無料です。）

●お申し込み方法●

お電話、FAX、ホームページからお申込みいただけます。

お申込み後、案内状をお送りいたします。

電話：0120-48-7271 ／ 045-929-1527（東京・神奈川以外）

FAX：045-929-1528 （※同封の申込用紙をご覧ください。）



ホームページから、セミナー報告や参加者様からのご感想をご覧ください。

「ランドマーク税理士法人」で検索してみてください！

ランドマーク税理士法人

検索



JA Hot Information 2010.9月号 掲載記事

不動産所得は誰のものか？

問 私は父の土地を無償で借りて、**月極青空駐車場**として今年の5月から経営を始めました。運営は私の責任で行い、利益も私が受け取っています。**この所得についてはどのようにして取り扱えばいいのでしょうか？**

答 このような所得は原則として不動産所有者に帰属するため、**あなたの所得とすることはできません**。ただし、その実情によってはあなたの所得とされる場合があります。また、それに応じて経費の取扱いも異なってきます。

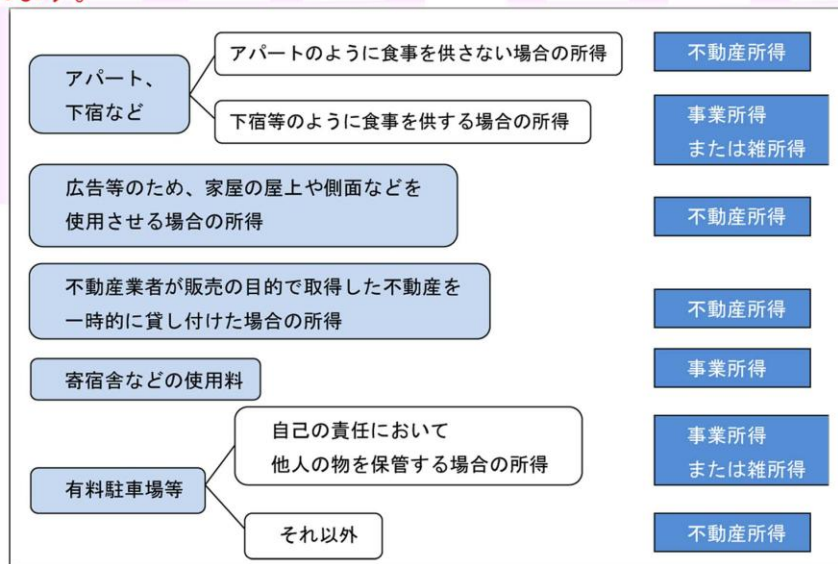
解説

一、不動産所得の範囲

不動産所得とは、**不動産、不動産の上に存する権利、船舶または航空機の貸付けによる所得**をいいます。また、広告などのために、土地や家屋の屋上あるいはその側面に広告看板やネオンサインなどを取り付けることによって受け取る使用料もこれにあたります。

このような**所得が誰のものとなるのか**は、**資産の本当の権利者が誰であるか**により判定すべきとされています。つまり、その不動産に係る所得は、登記名義人の所得となる、ということです。一般的に青空駐車場のよう単なる土地のみの貸付やアスファルト敷等の簡単な構築物を設置して行う貸付による収益は、その土地の所有者に帰属するものとされています。

ただし、不動産の貸付けによる所得であっても、その規模や管理形態によっては**事業所得**として扱われ、それによって**所得の帰属が代わる**場合もあります。例えば、時間貸しの有料駐車場のようサービス・管理を伴い、経営の要素が大きい場合では、その土地の所有者がお父さんであっても、所得の区分は**事業所得**となり、**その収益はあなたのものとされます**。



また、受け取っている金額のうち運営業務に係る費用および設置した構築物の使用の対価を超えるものや、お父さんの所得となるべき利益をあなたが受け取っていたりする場合には、贈与を受けたものとみなされる場合があるので、気を付けてください。

二、不動産所得の金額

所得の帰属が変わることで、費用の取扱いが変わり、税金の総額にも影響が及んでくるので注意が必要です。不動産所得の金額は、次の算式により計算します。

不動産所得の金額＝総収入金額－必要経費

総収入金額とは、その年において支払いを受けるべき家賃、地代、更新料をいいます。

また、総収入金額の計上すべき時期は、

- ① 契約又は慣習により支払日が定められているものについては、その支払日
- ② 支払日が定められていないものについては、その支払いを受けた日
- ③ 請求があったときに支払うべきものとされているものについては、その請求の日とされています。

原則として、賃貸期間とは関係なく契約等に定められている支払日等に収入金額として計上することとされているので、例えば1月分の家賃を前年の12月31日までに支払いを受けることとなっている場合では、その日の属する年、つまり前年の収入金額として計上することになります。

必要経費とは、**固定資産税、火災保険料、減価償却費、借入金利子**などです。ここでは、不動産所得が事業として営まれたものによるかどうかにより必要経費の取り扱いが異なる場合があるので気を付けてください。**事業的規模**と見なされれば、取壊し、除却などの資産損失の全額を必要経費に算入させることができますようになります。

このように、不動産に係る所得の帰属はその使用状況によって変わり、それは税額にも影響してきます。正式な所有者と土地の用途は今一度ご確認下さい。

	事業的規模	それ以外
賃貸物件の取壊し、除却などの資産損失	全額を必要経費に算入	資産損失控除前の不動産所得を限度
賃貸料の回収不能額	回収不能となった年の必要経費	収入に計上した年の必要経費（所得計算のやり直し）
青色事業専従者給与 白色申告の事業専従者控除	適用あり	適用なし
青色申告特別控除	※最高65万円	最高10万円

※65万円の青色申告特別控除を受けるには、①事業的規模の不動産所得または事業所得であること、②取引を複式簿記で記録し、損益計算書、貸借対照表を添付していること、の要件を満たし、税務署長の承認を受けなければなりません。



今月のピックアップ「増販増客シリーズ 第24弾」

今月はココに注目！「不動産業空室解消と高収益を両立の巻」

空室対策のプロフェッショナル

★ビルの空室を「トランクルーム」に

法人や個人に収納スペースを提供するトランクルーム事業のフランチャイズ店「スペースプラス千葉駅前店」は、千葉都市モノレール栄町駅正面に位置する、昭和52年竣工の商業ビルの3階にあります。このビルを所有する「有限会社行木農場」は、千葉県内に6棟の貸しビルを所有されていますが、このビルにかつて入居していたテナントが退去した後、ビルの老朽化や3階という空中階であるという諸条件から2年に渡って空室が続いていました。

これは千葉市だけの問題ではなく、空室率の高まりや空室期間の長期化はビルオーナーにとって最大の懸念点です。特にこの1年間の我が国の空室率の上昇は顕著であり、「行木農業」においてもなんとか解決したいと考えられ、このたび弊社「株式会社ランドピア」にご相談を頂きました。



★トランクルームの4つのメリット

弊社は、遊休地を利用し、海上用コンテナを改良したコンテナルームを利用して収納スペースを提供する事業を全国で180店舗運営しております。しかし、遊休地だけではなく、空室となってしまっているビルのフロアでも同様に新しい価値を創造できると考え、現在はトランクルームの運営にも注力しています。

空室のトランクルーム利用には以下のようなメリットが挙げられます。

1. トランクルームの利用者は、ビルの築年数やスペックを問わない

トランクルームを利用する方は、用途が収納ですので快適な居住性や外装などを求めています。唯一、荷物の搬入に便利なエレベーターがあると望ましいという点が挙げられます。

2. ビルオーナーは、大規模な改修工事が不要

「スペースプラス千葉駅前店」のように築30年を超えるビルの場合、新たなテナントを勧誘する場合は相当な時間と費用をかける必要があります。しかしトランクルームであれば、大規模な改修は必要としません。

3. 空室を更に細分化することで、空室リスクと解約リスクを軽減

トランクルームの利用者は、一つのフロアを、新たに設置するパーテーション（間仕切り）で区切ったスペースをご利用いただきます。もしこの空室を一つの企業に貸し出すとしたら、その企業と賃貸契約を締結するまでビルオーナーは収益を得られません。

4. 賃料上限を高めることが可能

テナントにオフィスを貸し出す場合、周辺相場により賃料はほぼ決まります。しかし、トランクルームは、周辺相場を意識する必要がない価格設定を行うことが可能です。それでは具体的に「スペースプラス千葉駅前店」の増販増客作戦をご紹介します。



★トランクルームの増販増客作戦 効果の高いDM

一般的にDM（ダイレクトメール）は、ハガキや封書を郵送するか、チラシを新聞の折込広告として配布するものです。多くの場合、配布する対象数によっては莫大な費用がかかり、費用対効果も分かりづらいという印象もあり、その実施に躊躇される方も少なくありません。トランクルームでDMを送る場合、トランクルームの周辺の半径500メートルから1000メートルで事業を行っている法人または住民の方になります。そこで弊社は、トランクルームに関してはビルオーナーやビル管理会社をお願いをし、近隣にチラシを手渡しで回っていただくようお願いしております。これは周辺環境をよく理解しているオーナー等が回られることで、対面時に出る様々な質問にもすぐにお答えでき、今後のプロモーション活動に対しての意識も高く持っていただけます。また、オーナー等が地元の方の場合、拠点の周辺には顔見知りの方が多数いらっしゃいます。これらの方たちへの手渡しによる「顔の見える口コミ効果」も期待できます。

★空室対策のプロフェッショナルとして

ビルという巨額・巨大な資産をお持ちのオーナーはその利用方法に常に頭を悩ましています。特に空室を抱えるオーナーにとってはその空室率を改善することが収益性の改善に直結するため非常に高い関心を持っていただいております。弊社としては、トランクルームの販売から増販増客までの運営を全てワンストップで対応できることを強みに、ビルの空室対策としてのトランクルームを紹介してまいりたいと思います。

【増販増客事例集 ver.7 事例:株式会社ランドピア 代表取締役社長 吉田篤司】

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!



無料相談会のお知らせ

顧問弁護士と司法書士が誠意をもってお伺いいたします。

どんなお悩みでも構いません。お気軽にご相談ください。

《実際にご相談のあった事例です》

- ・相続対策として、何から始めたらよいかわからない
- ・相続の際に親族間で争いにならないか心配だ
- ・アパートのオーナーだが、立ち退き問題で困っている
- ・家賃を滞納されて困っている・・・など

●お申し込み方法●

電話：0120-48-7271 / 045-929-1527

メール：seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

H P : <http://zeirisi.co.jp>

●顧問弁護士へのご相談

9月9日（木）太田 壽郎 弁護士

●顧問司法書士へのご相談

9月16日（木）田近 淳 司法書士

※いずれも午前10時～12時まで、横浜緑事務所に開催いたします。

お申込みは、開催の一週間前までにご連絡ください。

相続税の
申告を
された

お客様の声

お客様から頂いたあたたかいお言葉をご紹介します。

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

その他具体的にございましたら、お気軽にお書きください。

短期間の対応、とても助かりました。

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？)

初めてのことで、わからない事ばかりでした。いろいろ教えていただき、ありがとうございました。

横浜市青葉区 M様より

納税カレンダー

計画的な納税にお役立てください。



＜9月～10月＞

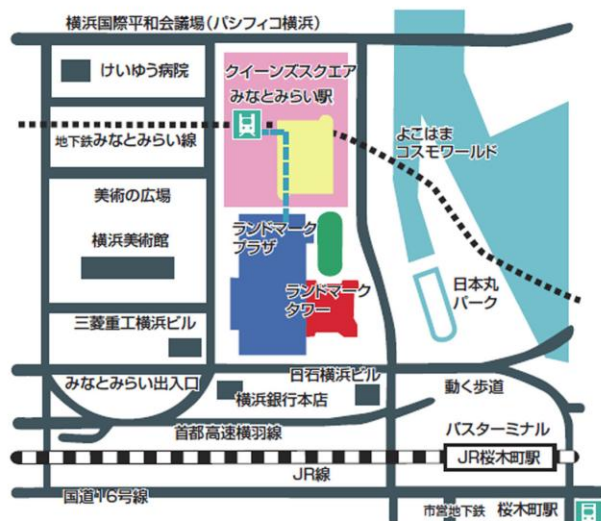
〔税 目〕	〔期 間〕	〔納期限〕
個人住民税	3 期分	11/1 (月)

《所長の一言》

税制改正の足音が聞こえてきました。特に相続税・所得税の増税圧力は強いようです。各研修会でもその質問が多く出ます。今後も税制の動向に注目していきましょう。



タワー事務所



最寄り駅

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

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

行政書士法人中山事務所 (相続プラザ)

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分

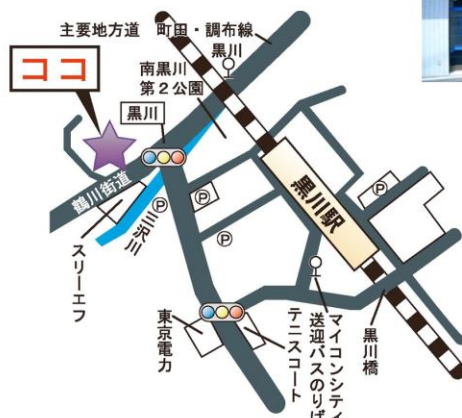
行政書士法人中山事務所



横浜緑事務所



川崎黒川事務所



発行

ランドマーク税理士法人 広報委員会

株式会社清田会計事務所
ランドマーク税理士法人
ランドマーク行政書士法人
株式会社ジョブセンター横浜
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

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

〒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

ヨハ セツゼイ
0120-48-7271

045-929-1527 (東京・神奈川以外の方)