

地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 71

2011 / 6月号



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

「川崎フロンターレ対横浜FC」地元神奈川を本拠地とする2チームが  
被災地復興支援のため立ち上がりました!

## 今月の掲載内容

今月の  
目玉

- |                       |      |
|-----------------------|------|
| 相続税がこんなにも安くなる! 広大地の評価 | 1 p  |
| セミナー案内、無料相談会のお知らせ     | 4 p  |
| 農地の納税猶予の特例            | 5 p  |
| 今月のトピック「増販増客シリーズ第32弾」 | 7 p  |
| 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.

ご相談は無料です。お気軽にお電話ください！

ヨハセツゼイ または  
**0120-48-7271** **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>





## 相続税がこんなにも安くなる! 広大地の評価

相続が発生した場合、広い土地をお持ちの方は「**広大地評価**」という評価方法を用いることができる可能性があります。この評価をすることで、**土地の評価額を大幅に下げる**ことができます。

### 1. 広大地評価の対象地

広大地とは、

- ① 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、
- ② 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。(3ページ<図1>参照)

簡単に言うと、周りより広い土地で、開発しようとした場合は道路や公園を造る必要のある土地のことです。

①について、面積基準は下表のようになっていますが、土地の面積（地積）が基準に満たない場合でも、ミニ開発分譲が多い地域であれば、広大地に該当する可能性があります。

#### ☆面積基準

市街化区域	三大都市圏	500m <sup>2</sup>
	それ以外の地域	1,000m <sup>2</sup>
用途地域が定められていない 非線引き都市計画区域		3,000m <sup>2</sup>

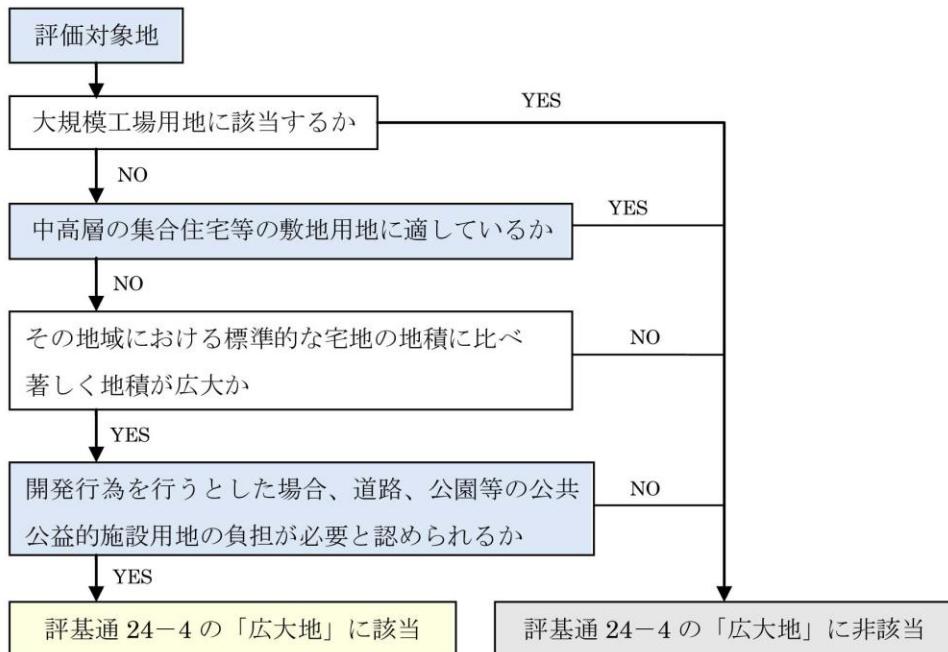
ただし、大規模工場用地に該当するものおよび、中高層の集合住宅の敷地の用地に適しているものを除きます。(2ページのフローチャート参照)

次のような土地は、**基本的には広大地には該当しない**と考えて下さい(一定のものは該当する可能性がありますので、詳しくは専門家にお聞きください)。

- ・既に開発を終了しているマンション・ビル等の敷地用地
- ・ファミリーレストラン、大規模店舗などの敷地
- ・道路に面しており、間口が広く、奥行がそれほどない土地
- ・道路が二方、三方及び四方にある土地



### <広大地の判定フローチャート>



## 2. 広大地の評価方法

広大地は、原則として次に掲げる算式によって評価されます。

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

(※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、原則として面している路線のうち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。

### 評価例

三大都市圏にある正面路線価 100 千円の 500 m<sup>2</sup>の土地の場合は、以下のようになります。

$\leftarrow 100\text{千円}/\text{m}^2 \rightarrow$	○評価額
500m <sup>2</sup>	通常評価 : $100,000 \text{ 円} \times 500 \text{ m}^2 = 5,000 \text{ 万円}$ 広大地評価 : $100,000 \text{ 円} \times 0.575 \text{ ※} \times 500 \text{ m}^2 = 2,875 \text{ 万円}$ ※広大地補正率 $0.6 - 0.05 \times 500 \text{ m}^2 / 1,000 \text{ m}^2 = 0.575$

広大地評価の結果、

**2,125 万円** (5,000 万円 - 2,875 万円) **評価額が下がります。**



### 3. 広大地評価をする際の注意点

土地の評価額を大幅に下げることが可能な広大地評価ですが、次のような**問題点**もあります。

- ① 相続財産を物納に充てようとした場合、例えば、前ページの評価例の土地を本来であれば5,000万円で売ることができるとしても、**広大地評価した後の金額 2,875万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前ページのフローチャートによりますが、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**となつた場合、**延滞税・過少申告加算税を払うことになる**可能性があります。

### 4. 広大地評価の判断

#### (1) 広大地か『旗竿』か

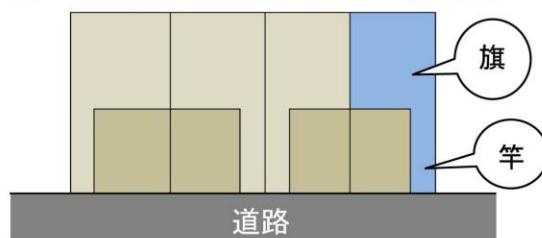
「旗竿（路地）状開発」とは、敷地の一部を路地のように細長くして公道に接地させる開発のことで、その区画図の形状からこの名称で呼ばれています（<図2>参照）。同じ地積の土地でも、この開発方法として評価するか、広大地として評価するかによって、その評価額は大きく変わることになります。

旗竿（路地）状開発が可能とされれば、前ページのフローチャートで最後の判定基準である「**公共公益的施設用地の負担**」は必要ないので、**広大地として評価減できません**。というのも、<図2>の区画図に見られるような『旗竿』の、『竿』に当たる路地（通路）部分は、敷地の延長部分であって、「**公共公益的施設用地**」としては取扱われないためです。

<図1> 開発道路を設けて区画割した場合



<図2> 旗竿（路地）状に区画割した場合



#### ▲旗竿状開発のデメリット

- 広大地評価ができない。  
形の悪い土地が生まれてしまう。

#### ○旗竿状開発のメリット

- 開発道路など、公共のものとして使用する部分（「潰れ地」）が出ないので経済的。



## (2) 広大地評価の目安

広大地として評価するか、旗竿（路地）状開発として評価するかは「経済的合理性」によって判断されます。一般的には次の要件を満たすような場合に広大地評価が行えると考えられます。

(イ) 路地状部分を組み合わせることによって、  
その地域における標準的な宅地の地積に分割できないこと。

(ロ) 都市計画法等の法令に反しないこと。

(ハ) 容積率（建築基準法 52 条）及び建ぺい率（同法 53 条）の計算上  
有利であること。

(ニ) 評価対象地を含む周辺地域において路地状開発による戸建分譲が  
一般的に行われていないこと。

これらのような目安はありますが、税務当局においても適用の判断基準は明確にされていない、というのが実務上の認識です。広大地に該当しそうな土地を所有している場合は、当事務所へご相談下さい。

## 相続税税制改正「対策」緊急セミナー

セミナーのテーマ

5月23日(月) 15:00 ~



- 第1部 ついに決定！？税制改正でどう変わる！
- 第2部 具体例で示す相続税対策実践法
- 第3部 増客！住宅フェア成功のしかけ

講 師：清田 幸弘（代表税理士）他  
会 場：横浜市西区みなとみらい2-2-1  
横浜ランドマークタワー25階（2520）  
参加費：1,000円（関与先様、2回目  
以降の方、ご紹介による参加者様は無料）

## 無料相談会のお知らせ

こんなお悩みはありませんか？

- 相続対策はこれから始めたら良い？
  - 相続のトラブルを避けるには？
  - 立ち退き問題の解決方法は？
  - 近隣住民に迷惑している！
- など、様々なお悩みに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。

●太田 寿郎 顧問弁護士へのご相談

5月12日（木）、6月9日（木）

●田近 淳 顧問司法書士へのご相談

5月19日（木）、6月16日（木）

お気軽にご相談ください！

☎ 0120-48-7271 または ☎ 045-929-1527

※詳細は、HPまたは同封のご案内等をご覧下さい。



## 農地の納税猶予の特例

**Q 農業経営を営んでいた父が亡くなったため、相続税の申告をすることになりました。農地については長男である私が相続することになったのですが、納税猶予の特例を受けることを検討しています。この制度の概要について教えて下さい。**

**A 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なかっ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。

ただし、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。

### (1) 相続税の納税猶予とは

農地の納税猶予制度には、相続税における納税猶予と贈与税における納税猶予の制度があります。一般的に利用されるのは、相続税の納税猶予です。

被相続人が農業を営んでいた農地等を、相続人が相続または遺贈により取得し、そこで引き継ぎ農業経営を行う場合に、一定の要件を満たせば、特例の対象となる農地等の価額のうち農業投資価格（注1）を超える部分に対応する相続税の納税が、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。

（注1）農業投資価格とは農業の用に供すべく農地として取引きされる場合に通常認められる価格のことです。国税庁のHPで確認することができます。

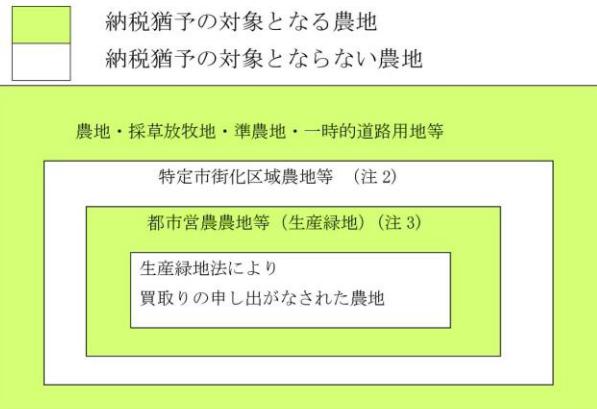
- ① 農業相続人が亡くなった日
  - ② 相続税の申告期限の翌日から20年を経過する日  
(三大都市圏の特定市を除く市街化区域内農地等に対応する猶予税額の部分に限ります。)
  - ③ ①、②よりも前に農業相続人が特例農地等の全部を農業後継者に一括で贈与した場合には、その贈与の日。  
(特定貸付けを行っていない相続人に限ります。)
- ※ 特例農地等に都市営農農地等（(2) の注3参照）が含まれる場合には、②の適用はありません。

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。



## (2) 特例農地等の要件

特例の対象となる農地等を図式化すると次のようにになります。



(注2) 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。

(注3) 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。）

## (3) 相続税の納税猶予を利用した場合の相続税額の変化

### <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。  
税額控除はありません。
- ③ 相続財産の相続税評価額及び農業投資価格は以下のとおりです。

以下の計算に使われた基礎控除額と税率は、平成23年の税制改正を踏まえたものなので、現段階で確定された内容ではありません。

	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	—	—

### ① …相続税評価額による相続税額

$$\{(1,000 \text{ 万円} + 8,000 \text{ 万円} + 6,000 \text{ 万円}) - \text{基礎控除額 } 4,200 \text{ 万円}\} \times 1/2 = 5,400 \text{ 万円}$$
$$(5,400 \times 30\%) - \text{控除額 } 700 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人} = \boxed{1,840 \text{ 万円}}$$

### ② …農業投資価格による相続税額

$$\{(1,000 \text{ 万円} + 1,000 \text{ 万円} + 6,000 \text{ 万円}) - \text{基礎控除額 } 4,200 \text{ 万円}\} \times 1/2 = 1,900 \text{ 万円}$$
$$(1,900 \text{ 万円} \times 15\%) - 50 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人} = \boxed{470 \text{ 万円}}$$
$$\text{納税猶予額} (\boxed{1,840 \text{ 万円}} - \boxed{470 \text{ 万円}}) = \underline{\boxed{1,370 \text{ 万円}}}$$

つまり、甲の相続した農地について納税猶予を行うことで、1,370万円の税金を猶予できます。もっと詳しく知りたい！という方は当事務所までお問い合わせ下さい。



## 今月のトピック「増販増客シリーズ 第32弾」



### 「ハガキ」の継続発信で売上増のリフォーム会社

～「住宅関連業：快進撃を続けるリフォーム業の巻」～

#### ★3年目で年商3億円！

今回ご紹介する有限会社 河口組はとび土工事業でしたが、リフォーム事業に進出して売上増を実現しました。新規事業としてリフォーム業を立ち上げ、初年度で年商 5,000 万円、2年目で1億5,000万円を達成。そして3年目で3億円を達成することが出来ました。

#### ★些細なことがきっかけでリフォーム業への進出を決意

河口組がリフォーム業に乗り出したきっかけは、本当に些細な事からでした。ある日、友人がマンションの改修工事の見積を管理会社に依頼しましたが、思ったより金額が高額でした。そこで、河口さんにも見積をして欲しいとお願いしたのがきっかけになりました。そして見積を作つてみると、管理会社より 15~20%も安かったのです。当たり前です。中間に管理会社が入っていない分、経費がかかっていないのです。こんな訳で、いとも簡単に受注する事が出来ました。

新たな事業としてリフォームを始めるにあたり、最初の難関はいかに認知度を上げるかということでした。河口組のように規模が小さく認知度がゼロの状態の場合、新聞等の折込チラシや、各お宅へ「歩スティング」を行つても効果がないのはわかっていました。

そこでとった手段は、ターゲットを身内に絞り込み、リフォーム会社としての存在を知つもらうことでした。その時に使つたツールが「ハガキ」です。

**現状：**土工事業は公共事業に強く依存する業界であり、昨今、削減傾向が強い。結果として売上・利益共に伸び悩み。

**課題：**激戦のリフォーム市場へ参入を決意。認知度がない場合、新聞折込チラシ・ポスティング等の効果は望めない。

**T：ターゲット**  
身内（親戚・知人・友人・取引先等、年賀状などで日頃お付き合いのある人）だけをターゲットとし、他は考えない。誰でも身内にだけはブランド力があり、その市場だけで起業を成功させる。

**C：コンセプト**  
最短期間、最小コストでの起業の手段をとる。そのためには…  
ハガキの継続発信を徹底し、リフォーム会社としての認知度を高める。



## ★使ったツールは「ハガキ」

定期的にハガキを出すことにより、継続的なコミュニケーションを取りながら、リフォーム業者としての当社の存在を知ってもらう。そして、いざリフォームを計画したときに1番に思い出してもらう存在になる、というステップでいく事にしました。まず最初に取りかかったのは、季節の挨拶です。4半期（年4回）ごとにハガキを作り、それを季節毎に出す。1回目は暑中見舞いでした。その年は台風が多く、ハガキを出した数名から問い合わせをもらい受注する事が出来ました。そうすると、季節のハガキだけではもったいないという事で、いろいろなハガキを出すタイミングを考え、年間販促カレンダーを作成し、その時に出すハガキのパターンをつくり、本格的なハガキマーケティングを開始しました。

## ★身内マーケティングでストレスのない展開

信頼を得るのに早い対象として「身内」がいます。身内はすでに信頼の基盤が出来ていますから、短時間で、スムーズに信頼を得る事が出来ます。ハガキを出すのにも抵抗がありません。季節の変わり目ごとに出す挨拶状や、不定期に出す絵はがき、さらに感謝とお礼のメッセージを書いたハガキも出しました。

成功の鍵は「継続」する事です。特に、今回のハガキマーケティングは提供する商品をPRするものではないので、継続する力が重要になります。

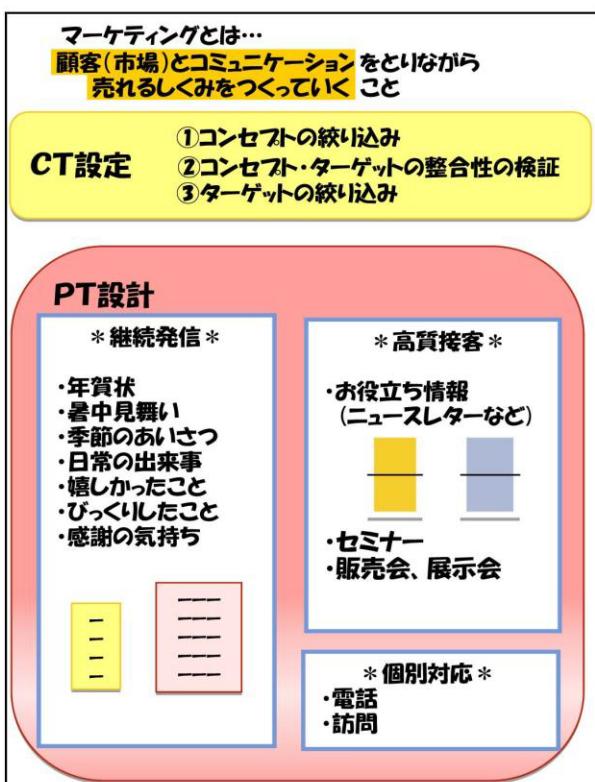
## ★ 身内マーケティングで大切な事

「身内マーケティング」では、一般的に親戚・友人・知人など、特に学校の同窓生を名簿化し、千～二千人単位の「身内の母数」を作ります。しかし河口組はそれをせず、わずか百数十名の母数でスタートしました。見込み客の対象となる母数が非常に少ないという事です。これを解決するために、コンセプトとターゲットの設定に工夫をしました。母数が少ない「身内マーケティング」では、特に次の3つの順番が重要なポイントになります。

1. コンセプト (C) の絞り込み
2. コンセプトとターゲット (T) の整合性
3. ターゲットの絞り込み

この順番にCTを設定した結果、少ない母数で、より多くの受注が可能になりました。

以上のようなCTPTの実践により、わずか3年で年商3億円、しかも継続した結果を得る事が出来ました。



【増販増客実例集 ver.5 事例:MP I us 有限会社 代表取締役 河口雅人】

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!



## お客様の声

お客様から、あたたかいお言葉を頂きました！

相続税の申告をされた

〈横浜市港北区 M様より〉



当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？（複数回答可）

区画整理や市街化となる土地についての活用等について、個人では限界があると思いました。

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。

細かい所まで気を配って頂き、助かってあります。

法人設立をされた

〈横浜市戸塚区 株式会社K様より〉

お客様が会社設立に際し、一番気になっていた事は何ですか？

法人税について、個人事業者から法人化した時の税額がどうなるのか、明確に理解出来ていなかつたので不安を感じた。

弊事務所にご依頼頂くにあたり、他事務所との比較をしましたか？

また、検討した結果、弊事務所にご依頼いただいた「決めて」は何ですか？

日頃、横浜JAとの信頼関係がある上で、紹介して頂きました。  
設立者がJA出身者とお聞きして即決した。

弊事務所に依頼して具体的に良かった点などがございましたら、ご記入ください。

個人では定款の作成は難しく、仕事を休む事なく準備をすみやかに立てて助かりました。

## 税務カレンダー

6月～7月

[税目]	[期間]	[納期限]
個人住民税	1期分	6/30(木)
源泉所得税	H23年1～6月分	7/11(月)※
固定資産税	2期分	8/1(月)
所得税予定納税	1期分	8/1(月)

※納期の特例適用者は半年に1回の納付が可能です。

税金や経営に役立つお得な情報満載のブログ、メールマガジンを配信しています。

「ランドマーク税理士法人」  
で検索!!



## 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 (相続手続支援センター)  
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

ランドマーク税理士法人  
ランドマーク行政書士法人  
株式会社清田会計事務所  
株式会社ランドマークコンサルティング  
はまっこ増販センター

E-mail [seita-yukihiro@tkcnf.or.jp](mailto: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  
(相続手続支援センター)

〒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

全国共通フリーダイヤル

ヨハ セツゼイ  
 0120-48-7271

または 045-929-1527