

地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 73

2011 / 8月号



丸ビル向かいの三菱ビル9階です。ぜひお立ち寄りください!

## 東京丸の内事務所をオープンしました!

一層のサービス向上を図り、尽力してまいります。今後ともよろしくお願ひ致します。

### 今月の掲載内容

今月の  
目玉

#### 生前贈与で節税

セミナー報告・ご案内、無料相談会のお知らせ

土地の評価方法

今月のトピック「増販増客シリーズ第34弾」

お客様の声、税務カレンダー

職員紹介

1 p

4 p

5 p

7 p

9 p

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>





# 生前贈与で節税

平成 23 年税制改正法案によれば、基礎控除額の引き下げなどによって**相続税の課税ベースは拡大**され、実質的に**増税**となる方向性が読みとれます。その一方で、**贈与税**に関しては「**20 歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合**」に使用する税率構造が新設され全体的に**5～10%の減税**となり、今後は**生前贈与**による節税対策がこれまで以上に重要な役割を果たすこととなります。

生前に財産を贈与することで相続時の課税価格を減少させることができ、相続人が納税資金を確保することができるのですが、この贈与の方法は大きく二つに分けられます。

一つは、**毎年 110 万円の基礎控除**を受けることのできる「**暦年贈与**」。そして、もう一つは一定の要件のもとに**特別控除額 2,500 万円以内**であれば贈与税を負担しなくてもよい「**相続時精算課税制度**」です。以下、それぞれについて解説していきます。

## 1. 「暦年贈与」

「**暦年贈与**」とは、贈与税の基礎控除額 110 万円を超える金額の贈与を受けた場合に、超過累進税率により課税される制度です。110 万円の基礎控除額の範囲内であれば毎年無税で贈与をすることができます。

このように**毎年少しずつ財産を親から子へ移していけば、贈与税を払う必要なく、その後が発生する相続税の負担を軽くすることができる**のです。

ただし、毎年のように贈与を行うと「**連年贈与**」とみなされ、課税されてしまう場合があります。例えば、毎年子供に 100 万円ずつ 20 年間にわたって贈与していた場合、これは贈与開始の年に総額 2,000 万円の「**有期定期金に関する権利**」を贈与されたものとみなされてしまう恐れがあるのです。

そのため、年ごとに贈与契約書を作成したり、金額や振込の時期をずらしたりするなどして**税務署から「定期的に贈与を受けているな」という印象を持たせない工夫**が必要です。

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—
200万円超～400万円以下	15%	10万円
400万円超～600万円以下	20%	30万円
600万円超～1,000万円以下	30%	90万円
1,000万円超～1,500万円以下	40%	190万円
1,500万円超～3,000万円以下	45%	265万円
3,000万円超～4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

※平成 23 年度税制改正大綱より作成

(受贈者が 20 歳以上の直系尊属の場合)

$$\text{（贈与を受けた財産の価額 - 基礎控除額 110万円）} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{贈与税額}$$



## 2. 「相続時精算課税制度」

### 特徴① 2,500万円まで贈与税が非課税

「相続時精算課税制度」とは、生前に贈与を受けた財産の価額の内、**2,500万円までを非課税**とし、この贈与財産の価額を相続時に受けた財産の価額と合計して相続税額を算出するという制度です。贈与の回数・金額・種類は問わないのですが、非課税枠である2,500万円は「**一人の贈与者が**」贈与した財産の価額を累積した金額を指しています。

2,500万円の非課税枠を超えた場合には**一律で20%の贈与税**が課されるのですが、この納めた贈与税額は、後の相続税額から控除することができます。もし、贈与税額を控除しきれない場合には、その分は還付されます。

### 特徴③ 贈与時の時価で 相続税額が算出される

この制度は相続時に生前贈与財産が贈与時の価額に戻されますので、今後の土地区画整理事業や都市開発事業で**確実に値上がりの期待ができる土地については、この制度を適用した方が有利**な場合もあります。もっとも、贈与時と比べてその財産価額が下がってしまった場合には損をしてしまう可能性もある、という側面もあります。

もともと相続税がかからないような方がこの制度を活用して、非課税枠の贈与価額で収めるのであれば、贈与税を支払わなくて良い分だけ有利といえます。一方、**結局、後に相続税を支払う人にとってはメリットの少ない制度**と考えていいでしょう。

### <適用対象者>

この制度の適用対象者は次の通りです。  
(年齢は贈与の年の1月1日現在)

- ・財産を贈与した人(贈与者)は65歳以上  
(平成23年改正により「60歳以上」に変更予定。)
- ・財産の贈与を受けた人(受贈者)は20歳以上の子である推定相続人  
(平成23年改正により20歳以上の孫も対象に追加予定。)

### 特徴② 110万円控除の 「暦年課税」には戻れない

この制度を活用するか否かは、受贈者が贈与者ごとに選択できるものですが、一度選択すると相続時まで継続して適用しなければならないため、**途中で暦年贈与に戻ることはできません。**

### <相続時精算課税を選択した場合の具体例>

- ①平成23年5月5日に1,000万円を贈与  
⇒1,000万円 $\leq$ 2,500万円のため、  
贈与税はかからない。
- ②平成24年7月20日に2,000万円を贈与  
⇒2,000万円 $>$ 1,500万円  
(=2,500万円-1,000万円)  
のため贈与税がかかる。  
⇒(2,000万円-1,500万円) $\times$ 20%  
=100万円の贈与税を納める。
- ③平成25年9月1日に相続発生  
⇒100万円を相続税額から控除。  
相続税額が100万円未満であれば還付。



### 3. こんなケースも贈与になる

#### ○不動産や株式等の名義変更：

特に夫婦間や親子間の場合には贈与という認識はないかもしれませんが、贈与とみなされ贈与税が課税されます。

#### ○他人の名義を借りて不動産や株式等を購入した場合：

購入者本人から名義人に贈与があったとみなします。

#### ○保険料を負担しないで保険金を受け取った場合：

保険料の負担者から受取人に対して贈与があったとみなされます。

#### ○債務の免除や債務の引受けがあった場合：

例えば、友人に300万円の借金を帳消しにしてもらった場合や、親に借金を肩代わりしてもらった場合などは、300万円の贈与があったものとみなされます。

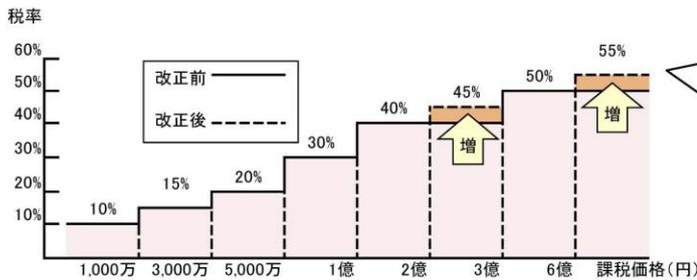
#### ○著しく低い価格で財産を譲り受けたとき：

例えば、時価5,000万円の財産を1,000万円で譲り受けた場合に、差額の4,000万円について贈与があったとみなされます。

### 4. 相続税、贈与税の税制改正について

#### <税率構造の改編>

##### ★相続税の税率構造

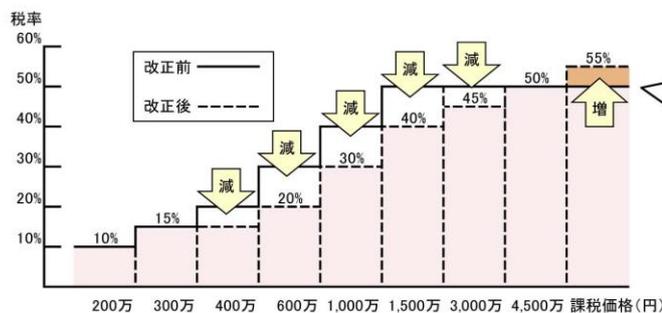


課税価格が、  
2億円超3億円以下の部分と、  
6億円超となる部分に

**増税**

##### ★20歳以上の者が直系尊属から贈与をうけた財産に係る贈与税の税率構造

(注) 上記以外の財産贈与であれば税率構造は異なります



課税価格が、  
3,000万円以下の部分は、  
5～10%の

**減税**

(税制改正法案の国会審議が完了していないため、改正時期・内容ともに  
現段階では未定となっています。確定次第、また随時お知らせ致します。)



## 定例セミナー開催しました！

平成 23 年 5 月 23 日、当事務所主催  
「第 30 回 定例セミナー」を開催しました。

**参加されたお客様からの感想をご紹介します！**



**【第 1 部】「税制改正でこう変わる！」** 相続税に関する税制改正について解説しました。

(1) 基礎控除の削減、(2) 死亡保険金の非課税枠に制限、(3) 税率構造の改変など

**【第 2 部】「具体例で示す相続税対策実践法」** 相続税の節税について生前対策（養子縁組、暦年贈与、配偶者贈与の特例等）を中心に解説しました。

**【第 3 部】増販増客事例「増客！住宅フェア成功のしかけ」** リフォーム会社のフェア開催で、通常販売と催事販売に相乗効果をもたらし、エンドユーザーへのアプローチに成功した事例を紹介しました。

**Q. 今回の講義で、実際に利用したい内容はありますか？**

- ・賃貸物件の建築、購入
- ・法人の活用について
- ・相続税の節税対策
- ・反応率、来店率を上げるための工夫
- ・日報は作成していたが、月単位でのカレンダーは使用していなかった。ぜひ活用したいと感じた。

皆様のご参加を心よりお待ちしております！

## 不動産の専門家による『賃貸問題解決事例』

セミナーのテーマ **7月22日(金) 15:00 ~**

- 第1部** ついに決定？平成23年度税制改正
- 第2部** 法律の専門家が説く、賃貸問題とその解決方法
- 第3部** 税務の専門家が説く、交換・贈与に関わる税務事例

**【講師】**  
清田 幸弘  
(代表税理士)  
田近 淳  
(司法書士)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 (2516)  
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？**

- 相続対策は何から始めたら良い？
- 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、様々なお悩みをお伺いいたします。

- 太田 壽郎 顧問弁護士へのご相談  
7月14日(木)、8月11日(木)
- 田近 淳 顧問司法書士へのご相談  
7月21日(木)、8月18日(木)

ヨハセツセイ または  
☎ 0120-48-7271 ☎ 045-929-1527



## 土地の評価方法

**Q** 相続税や贈与税を計算する場合、土地の評価はどのように行うのでしょうか。

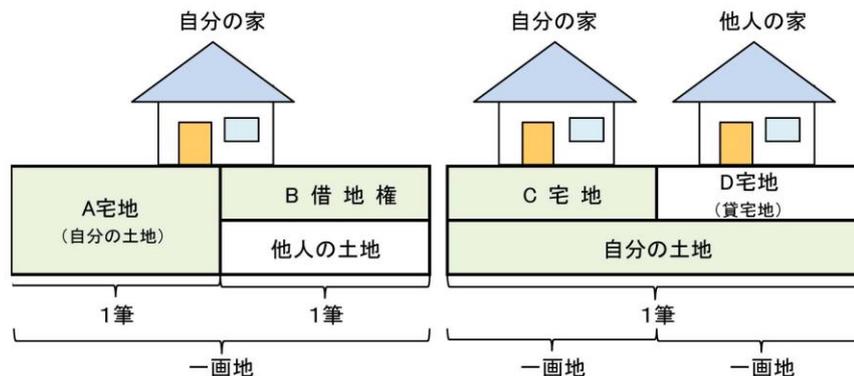
**A** その土地の面している道路に付されている路線価を基準として評価する「**路線価方式**」と固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「**倍率方式**」とがあります。

### 解説

#### (1) 評価単位の判定

土地の評価を行う際には、まず、**その土地が何に利用されているか**を見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。相続税の評価をする場合には、登記簿謄本に記載されている地目（土地の種類）に関わらず、**相続開始日時点の土地の状況**により地目が判断されます。

評価は、地番ひとつずつ（1筆ごと）ではなく、**利用状況に応じて一画地ごと**に行います。例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価したりすることもあります。



評価単位は、原則として、**相続、贈与による取得者ごと**に判定しますが、贈与や遺産分割などによって宅地の分割が親族間等で行われた場合において、その分割が著しく不合理であると認められるとき（例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど）は、その分割前の画地が一画地の宅地となります。

ちなみに、土地の評価に必要な書類は、次のようになっています。

書類	場所
①土地の登記事項証明書	所轄の法務局
②公図	所轄の法務局
③住宅地図(ブルーマップ)	国立国会図書館、横浜中央図書館など
④固定資産税評価証明書	土地を管轄する市区町村役場
⑤路線価図または倍率表	国税庁のホームページ、所轄の税務署など

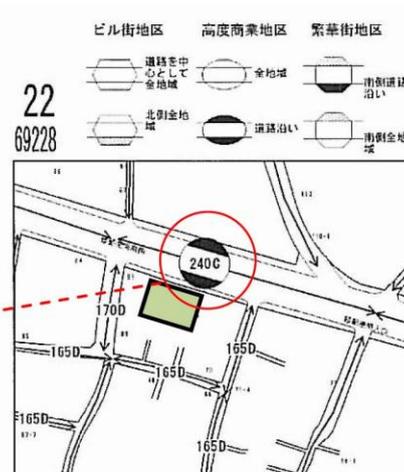
## (2) 土地の評価方法

土地の評価方法には「**路線価方式**」、「**倍率方式**」の2種類があります。この路線価や倍率は、毎年7月頃に各国税局が定めるものです。

「**路線価方式**」というのは、その土地の面している道路に付された標準価格（路線価）を基準に評価する方法です。これにその土地の**奥行き・間口・形状・角地かどうか**など、土地の価格に影響を与える条件を考慮して、最終的な評価額を算出します。

### 【 評価の例 】

所在地：横浜市緑区中山町〇〇番  
 地 目：宅地  
 地 積：180 m<sup>2</sup>  
 間 口：10m  
 奥 行：18m  
 路線価：240 千円（1 m<sup>2</sup>当たり）  
 相続税評価額  
 240 千円 × 180 m<sup>2</sup> = 43,200,000 円



「**倍率方式**」とは、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する方法です。市区町村役場で評価証明書を取り、各国税局が定めている**倍率**を**固定資産税評価額**に乗じて求めることができます。固定資産税評価額は土地の形状や状態などを考慮して定められているため、**原則として路線価方式のように複雑な計算は必要ありません。**

### 【 評価の例 】

所在地：横浜市緑区台村町△△番  
 地 目：畑 固定資産税評価額：7,300 円  
 地 積：150 m<sup>2</sup> 倍 率：118 倍  
 相続税評価額  
 7,300 円 × 118 倍 = 861,400 円



平成22年分 倍 率 表

市区町村名：横浜市緑区			緑税			
音 順	町（丁目）又は大字名	適 用 地 域 名	借地権 割合 ・%	固定資産税評価額		
				宅地	畑	山林
た	台村町	市街化調整区域	50	1.1	中 118 中 8	
		市街化区域	—	路線	比準	比準
	竹山1～3丁目	全域	—	路線	比準	比準



## 今月のトピック「増販増客シリーズ 第34弾」



### 地域密着型 HP からの 集客を図る 住宅設備機器会社

神奈川県藤沢市に事務所を構える「株式会社トレシス」は、神奈川県全域を中心に電気設備工事を行う、従業員数約20名の企業です。メインの業務としては、CATVの設置、インターネット接続、各種電気工事がありますが、年々減少する工事の依頼、さらに低価格の作業が続き、今後の経営に頭を悩ませていました。

「トレシス」がエコロジー機器販売の新規事業起ち上げを考えたのはそれからしばらくした後でした。年々需要の高まりつつある、太陽光発電やオール電化などのエコロジー機器。工事を業務のメインとしている「トレシス」は、販売、施行の一貫作業を強みに、この市場に乗り出していこうと決意したのです。

そこで、この新規事業の起ち上げのお手伝いを、増販センターですることになりました。

#### ☆ターゲット地域を絞ったホームページの制作

訪問販売からの契約が多くを占めるエコロジー機器ですが、近年はインターネットの普及で、ホームページからの問い合わせ、契約も増えてきています。

この事業に携われる人間が、この時点で社長・営業のわずか2名でした。

そこで業務的にもあまり負担のかからない、そして、インターネットの大きな特徴でもある、商品に興味のある顧客をピンポイントで収集することができるというメリットを踏まえ、ホームページでの販売を実行することとなりました。

まずは競合調査ということで、機器の販売を行う企業のホームページを調査、分析です。他者と差別化を図ったホームページに仕上げていきます。

#### 〈ホームページ制作のポイント〉

制作のポイントとしては、神奈川県の業者という地場感を出し、イメージを上げていくという点です。競合企業では、ほとんどが全国対応になりますので「トレシス」は、まずは地場から知名度を上げ、神奈川県全域、関東、そして全国という流れで販売を行っていこうと考えていました。

ホームページの構成、そしてデザインにもあらゆる工夫を施していきます。その1つとして「太陽光発電おまかせ隊」という、トレシスオリジナルのキャラクターを作成しました。他にも、身内感を出すために社長、社員の写真を入れたこと、無料見積もりフォームを設置したこと、情報提供の場として、エコロジー機器の情報をふんだんに盛り込んでいったことなどがあげられます。

ホームページは6月にオープンし、アクセス数、問い合わせの状況を見ながら順次



各ページの見直し、改良を行っていき、9月の全面的なリニューアルの際には一人当たりのページビューが約2倍の6.05ページとなりました。50%あった直帰率も約30%に減少したことで、訪問者が、興味をもって、よりじっくりと閲覧していることがきちんとしたデータで出されました。

またそれと比例するかの様に、見積もり依頼や、電話問い合わせ数が徐々に増えていったのです。

### ☆問い合わせからのフォロー

ホームページから見積もり依頼があったお客様には、依頼を受けた時点で電話フォローを行います。

見積もりフォームには、大まかな見積もりが立てられるよう質問項目を多く設けましたが、より詳細な見積もりを立てるには、やはり**現地調査**が必要になります。お客様とのコミュニケーションを図れるよう、そして「トレシス」という会社を知ってもらうためにも、直接お客様の元へ出向く現地調査をお願いしました。その後、必要な資料を提供したり、直接足を運んでお見積書を持っていったりと、密に連絡を取っていききました。

高額商品だけに、成約までにじっくりと検討される方も多く、問い合わせ後のフォローをきっちりとこなしていく事が、今までの契約に結びついたと実感しています。

### ☆「トレシス」のこれから

環境問題は今や、全世界規模での課題となりました。これからどんどん重要が高まるであろう、エコロジー商品に目を付けた「トレシス」。競合企業も徐々に増え続ける中、CTPTマーケティングにのっとった手法でまずは順調なスタートを切りました。

気温が暖かくなるにつれ、顧客からの需要もぐっと高まっています。この時期に、いかに効率よくPRし、契約に結び付けていくか、これからの「トレシス」の販売戦略に注目です。



ホームページ「太陽発電おまかせ隊」



オリジナルキャラクター「太陽発電おまかせ隊」

社名	株式会社トレシス	設立	1991年4月
所在地	神奈川県藤沢市円行2丁目23-2	資本金	1000万円
TEL	0466-45-9900	事業内容	住環境設備機器、電気通信設備工事
FAX	0466-45-9910		
URL	http://www.omakasetai.com/		
代表取締役	赤羽 亨		
従業員数	20名		

【増販増客事例集 ver.6 事例:㈱プライメディア/銀座増販センター マーケティングデザイナー 三好幸恵】

**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

〈横浜市緑区 K様より〉

1. 当事務所はどのようにして知りましたか？  
 ホームページ  DM  ご紹介: 差支えなければお名前ご記入ください
2. 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)  
 気軽に相談できる税理士を探している  決算・節税対策をしてほしい  
 会社を設立して経理についてはまだ何もしていない
3. 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。  
 不動産情報の交換を今後して頂きたいです。
4. その他感想・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?)  
 高いレベルのコンサルが欲しいです。  
 今後も、地域NO.1と知名度と共に更に力を注ぎたい。

相続税の申告をされた

〈横浜市泉区 K様より〉

- 当事務所はどのようにして知りましたか？  
 ホームページ  DM  ご紹介
- 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)  
 税理士は既にいるが、相談したいことがある
- 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?)  
 担当者が詳しく説明してくれて、事も順序よく  
 進み、とても感謝しております。

## 税務カレンダー

8月～9月

[税目]	[期間]	[納期限]
固定資産税	2期分	8/1(月)
所得税予定納税	1期分	8/1(月)
個人住民税	2期分	8/31(水)
個人事業税	1期分	8/31(水)
個人消費税	中間申告	8/31(水)

Facebook、twitterを始めました！アカウント名から探してください！

facebook

アカウント：Yukihiro Seita

twitter

アカウント：@LandmarkTax

## 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



## 東京丸の内事務所

東京駅 (JR・東京メトロ丸ノ内線) 10番出口直結 徒歩3分  
 二重橋前駅 (千代田線) 4番出口 徒歩2分  
 大手町駅 (都営三田線) D1出口 徒歩4分 ほか



## 行政書士法人中山事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5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



## 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

[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

東京丸の内事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目5番2号 三菱ビル9階  
 TEL/03-6269-9996 FAX/03-6269-9997

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