



蓮

# ハ ン ズ 通 信

編集発行

(株)ハンスホールディングス

〒860-0811

熊本県熊本市中央区本荘  
6丁目8-7

TEL. 096 (375) 4340

FAX. 096 (375) 4341

7月

(文月) JULY

16日・海の日

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	.	.	.	.

## ワンポイント 法テラス

全国どこでも法的トラブルの解決に必要な情報やサービスが受けられるよう、綜合法律支援法に基づき平成18年4月に設立された法務省所管の法人。正式名称は日本司法支援センター。今年1月からは、新たに認知機能が十分でない者及びDV、ストーカー被害者への法律相談等が業務に追加されました。

## 7月の税務と労務

- 国 税 / 6月分源泉所得税の納付 7月10日
- 国 税 / 納期の特例を受けた源泉所得税(1月~6月分)の納付 7月10日
- 国 税 / 所得税予定納税額の減額承認申請 7月17日
- 国 税 / 所得税予定納税額第1期分の納付 7月31日
- 国 税 / 5月決算法人の確定申告(法人税・消費税等)、11月決算法人の中間申告 7月31日
- 国 税 / 8月、11月、2月決算法人の消費税の中間申告(年3回の場合) 7月31日
- 地方税 / 固定資産税(都市計画税)第2期分の納付  
市町村の条例で定める日
- 労 務 / 社会保険の報酬月額算定基礎届 7月10日
- 労 務 / 労働保険料(概算・確定)申告書の提出(全期・1期分)の納付 7月10日
- 労 務 / 障害者・高齢者雇用状況報告 7月17日
- 労 務 / 労働者死傷病報告(4月~6月分) 7月31日

## 相続対策と 土地活用のポイント



都市部では一部不動産バブルになってきているものの賃貸マンションを建てれば黙っていても儲かる、という時代ではもうありません。とりあえず相続対策という気持ちで賃貸マンションを建てると失敗する危険が多くあります。マンション経営は難しい、との自覚を持って、十年〜十五年先を見越した経営計画を立てることが必要です。

### 1. 三つの相続対策

相続対策には大きく分けて次の三つが考えられます。

(1) 採めない対策…遺言作成・遺留分の考慮等

(2) 相続税を納めるお金を貯める…生命保険・土地の売却等

(3) 財産評価を圧縮する…土地活用・不動産投資等

まずは、採めないようにしなければ、何のために財産を築いてきたのかわからなくなってしまう。次に、相続税は現金で納付することが原則ですので、納税資金を貯めることも大切なことですし、納税資金が確保できていれば、ある意味相続対策はできていることになります。

最後に財産評価の圧縮で、土地活用、例えば賃貸マンションの建設は、不動産の評価を下げることでできますが、マンション建設資金の借入など負債を抱えるリスクもあるので、慎重に考えていきましょう。以下、失敗しない土地活用のポイント・土地活用で成功するための視点を考えてみます。

### 2. 失敗しない 土地活用のポイント

(1) 土地活用の目的を明確にする

「土地活用」と一言で言っても、その活用方法は様々です。

その土地を使って何をしたいのかという「目的」、例えば相続対策なのか、所得税対策なのか、固定資産税対策なのか、などによって活用方法は変わってきます。

どの活用方法が最適なのかは、立地条件や市場の動向もあわせて検討を重ねる必要があります。その中でも、多くの地主の方が行っている活用は「アパートやマンションなど賃貸建物の建築」ですが、そのメリットは、節税効果、安定した収入の確保などがあります。まずは、なぜ土地活用をする必要があるのか、土地活用をする目的から明確にすることが大切です。

### (2) 最適な活用方法を決める

土地活用の種類は、「建物を建てて貸す」「土地だけを貸す」「土地を貸し、建物は建ててもらう」の三つに分けることができます。それぞれの特徴や効果を比較し、土地活用を計画している土地の最適な活用方法を決めていくことが大切です。

① 建物を建てて貸す

賃貸マンション、賃貸アパート、戸建賃貸、高齢者住宅、店舗ビル等

② 土地だけを貸す

駐車場、コインパーキング、トランクルーム、貸し農園等

③ 土地を貸し、建物は建ててもらう

コンビニエンスストア、ファミリーレストラン、スーパー銭湯、ホテル等

### 3. 土地活用で成功するための 三つの視点

土地活用で失敗しない、土地活用で成功するためにはどうすればよいかというポイントはたくさんありますが、特に次の三つの視点が必要ではないでしょうか。この三つの視点で土地活用を考えていけば、成功する確率が大きくなると考えられます。土地活用は相続対策に適しているとはいえず、これからは「収益性を考える」ことが大切になってきます。

また、賃貸事業には次のようなリスクがあります。これらの問題点にどう対処していくか、

事前に方向性を決めておけば、健全なアパート・マンション経営が可能となってくるでしょう。もし、その対策を怠れば、気づかないうちに家賃が下がりがり、貧になっていき、手を打ちたくても打てなくなってしまうということになりかねませんので、注意が必要です。

### 〈賃貸事業のリスク〉

- ① 家賃の下落（当然、下がってくる）と認識しておくべき）
- ② 空き室率の増加
- ③ 間取りの陳腐化（時代のニーズに合わなくなる）
- ④ 滞納の増加
- ⑤ 犯罪での被害
- ⑥ メンテナンス・リフォーム費用の増加
- ⑦ 大規模修繕の資金の捻出
- ⑧ 金利の増加など

## (1) 投資分析の視点

アパート・マンション経営

## (2) 市場分析の視点

の出発点は、投資分析にあるといえます。その物件が確実な利益をもたらすものかどうかの判断は、「投資」という側面から厳密な分析をする必要があります。単純に「利回りが〇%以上あればよい」というようなものではありません。資金繰り表を作成して収益性と安全性を見て、十年先、十五年先の事業収支も予想し、それをきちんと把握しておくことで、返済や空室などのリスクを見極めることができます。ようになると考えられます。

### 例えば、新しいマンション

を建てる立地として一番良いのはどんな場所だと思われませんか？まだマンションが一つも建設されていない地域でしょうか？実は、マンションを建設する場所としては、もうすでにマンションのある地域の方が望ましいと考えられます。その理由は、その地域にマンションに対する確実なニーズがあるからです。すでに部屋を借りていて、空室を探していないかたとしても、す

ぐ近くにもっと条件のよい賃貸マンションが建設されれば、そちらに引越すことを考える人もいるのではないのでしょうか。

また、市場調査がしやすいというメリットもあります。すでにその地域のマンションで生活している人がいるということは、どういう部分に不満を感じているのかなど、実態に基づいた正確な市場調査ができるということになります。

そして、その地域の賃貸マンションの家賃の相場や基本的な設備といったことも調べればわかります。何もない場所に新しく作ることも、時にはすでにある場所だからこそ好条件で経営を進めることができるという場合もあります。

これからの賃貸住宅は、市場調査により、①「需要と供給」のバランスを調べ、②「入居者ターゲット」を確定し、③「適正家賃」「空室率」を算出することが大切になってくるでしょう。「入居者が求

めているけれど、地域にない間取り」のマンションを作る

ことがポイントです。入居者層を絞ってしまうことは、どんな人でも喜んで住みたいと思える環境とは離れてしまうかもしれません。そのカテゴリー（女性専用・ペット共生・防犯等）に確実に需要があるならば、空室は埋まると考えられます。

## (3) 税金対策の視点

これからの時代、賃貸アパート・マンションオーナーも経営者の意識を強く持つ必要があるのではないのでしょうか。税金の知識を学び、数字的なことや利回りなど、きちんと現実的な目標を立てる必要があります。そして、経営方針や中期経営計画、年度経営計画などを作成するようにすべきでしょう。

節税対策の面から考えるとどのような建物を建てればよいのか？どのような構造で建てればよいのか？などを考え、きちんとした経営計画を持つうえで、土地活用を始めることが大切だと考えられます。



# 創設された 事業承継税制の 特例のポイント

## 1 創設の背景

中小企業経営者の高齢化が進み、今後五年間で三十万人以上が七十歳（平均引退年齢）を超える一方、その半数以上の経営者が事業承継の準備を終えていません。事業承継の円滑な実施は、事業が継続されることによる雇用の維持に加え、休廃業企業のうち一定数は経常利益が黒字であること等も踏まえると、地域経済の維持・活力向上の観点でも極めて重要です。

そこで、平成三十年度税制改正では、事業を譲り受けたり相続した後継者が、その会社を経営

していく場合には、後継者が納付すべき相続税や贈与税のうち、その相続・贈与のあった非上場株式等（一定の部分）に係る相続税・贈与税の納税が猶予され、一定の場合には免除される「事業承継税制」について、これまでの措置に加え、税負担の軽減や、雇用継続・事業継続等の各種要件を見直すことで、中小企業経営者の事業承継をより一層後押しし、事業の継続・発展を通じた地域経済・雇用の維持・活性化を図る「事業承継税制の特例」が一〇年間の時限措置として創設されました。

## 2 特例の内容

この特例（特例措置）は、平成三十年四月一日以後五年以内に、事業後継者や承継時までの経営見通し等が記載された特例承継計画の作成を行うなど一定の要件の下、相続・贈与による事業承継を行う場合に、既存の事業承継税制（一般措置）に代えて適用することができます（図表1参照）。

(1) 猶予対象株式の制限の撤廃  
一般措置では、納税猶予の対

象となるのは総株式の最大三分の二までですが、特例措置では全株式が対象となります。

(2) 納税猶予割合の引上げ

一般措置では、相続した株式等に係る猶予割合は八〇%ですが、特例措置ではこれが一〇〇%に拡大されています。

(3) 雇用確保要件の弾力化

一般措置では、承継後五年間平均で雇用の八割を維持する要件（雇用確保要件）を満たせなかった場合には猶予された贈与税・相続税を全額納付する必要があるとあります。しかし、特例措置では、雇用確保要件を満たさない場合でも、その満たせない理由を記載した書類（認定経営革新等支援機関の意見が記載されているもの）を都道府県に提出することで、納税猶予が継続されます。

(4) 複数の後継者への贈与・相続に対象を拡大

従来、代表権を有する又は有していた先代経営者から一人の後継者への承継が対象でしたが、特例措置では、中小企業経営の実情に合わせた多様な事業承継を行えるようにするため、親族

外を含む複数の株主から、代表者である後継者（最大三人）への承継が可能となりました。なお、一般措置でも、複数の株主からの承継については可能となりました。

(5) 経営環境の変化に対応した減免制度の創設

一般措置では、後継者が自主廃業や売却を行う際、経営環境の変化により株価が下落した場合でも、承継時の株価をもとに贈与税等を納税するため、過大な税負担が生じるケースがありました。

特例措置では、特例経営承継期間経過後に、過去三年間のうち二年以上赤字の場合など、事業の継続が困難な一定の事由が



生じた場合に特例措置の適用に係る非上場株式等の譲渡等をした場合には、その対価の額（相続税評価額の五割が下限）を基に相続（贈与）税額等を再計算し、再計算した税額と直前配当等の金額との合計額が当初の納税猶予額を下回る場合には、その差額が免除されます。

### 3 適用要件

特例を適用するためには、先代経営者、後継者、会社に次のような要件が必要です（図表2参照）。

また、認定経営革新等支援機関の所見を記載した特例承継計画の提出が必要となります。同支援機関としては、税理士、商工会議所、金融機関、民間コンサルティング等がありますが、税理士が約四分の三を占めています。

### 4 適用期日

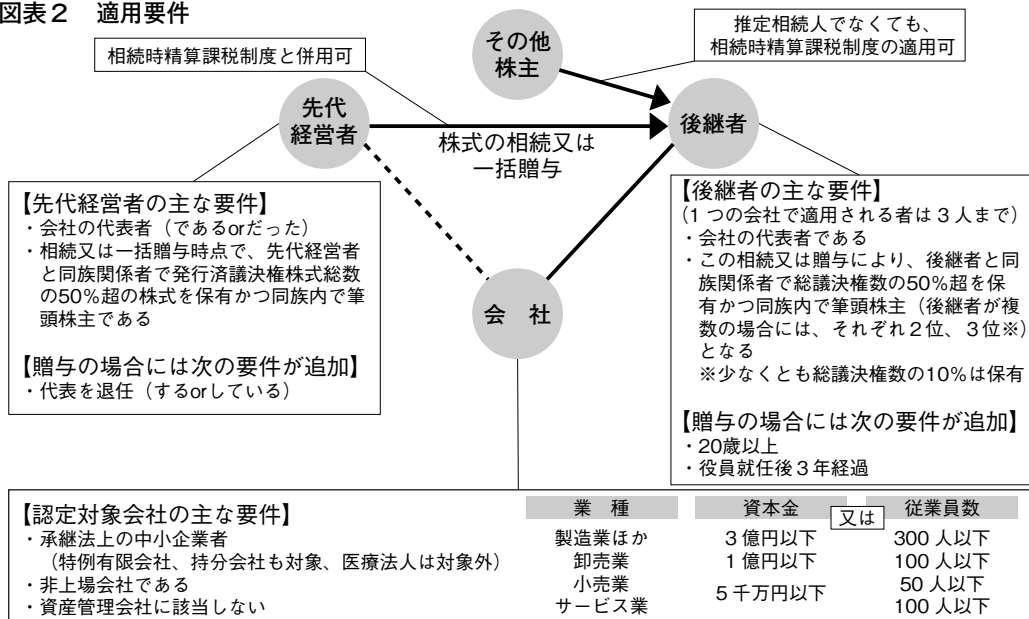
この特例は、平成三十年一月一日から三十九年十二月三十一日までの間に贈与等により取得する財産に係る贈与税又は相続税について適用されます。

図表1 特例措置と一般措置の比較

(国税庁資料)

	特例措置	一般措置
事前の計画策定等	5年以内の特例承継計画の提出 〔平成30年(2018年)4月1日から 平成35年(2023年)3月31日まで〕	不要
適用期限	10年以内の贈与・相続等 〔平成30年(2018年)1月1日から 平成39年(2027年)12月31日まで〕	なし
対象株数	全株式	総株式数の最大3分の2まで
納税猶予割合	100%	贈与：100% 相続：80%
承継パターン	複数の株主から最大3人の後継者	複数の株主から1人の後継者
雇用確保要件	弾力化	承継後5年間 平均8割の雇用維持が必要
事業の継続が困難な事由が生じた場合の免除	あり	なし
相続時精算課税の適用	60歳以上の者から 20歳以上の者への贈与	60歳以上の者から20歳以上の 推定相続人・孫への贈与

図表2 適用要件



# 時間外労働等 改善助成金

従来「職場意識改善助成金」として支給されていたものが、平成三十年四月から「時間外労働等改善助成金」に改称され、内容の拡充が行われました。

この助成金は、時間外労働の上限規制等に円滑に対応するため、生産性を高めながら労働時間の短縮等に取り組む中小事業主に対して助成されるもので、五つのコースに細分化されています。

それでは、各コースの概要を見ていきましょう。

## 一 時間外労働上限設定コース

(一) コース概要  
時間外労働の上限設定を行うことを目的として所定の取組を実施し、改善の成果を上げた事業主に対して、その経費の一部

を助成するものです。

取組例を挙げます。

・ 労務管理担当者に対する研修

・ 労働者に対する研修、周知、啓発

・ 外部専門家によるコンサルティング

・ 就業規則等の作成（時間外・休日労働に関する規定の整備など）

・ 労務管理用ソフトウェアの導入 など

(二) 成果目標の設定  
次の成果目標の達成を目指して実施します。

《成果目標》  
事業実施計画で指定した全ての事業場において、三六協定により延長する労働時間を短縮し、以下のいずれかの上限を設定したものを、労働基準監督署に届け出ます。

① 時間外労働時間数で月四十五時間以下、かつ、年間三百六十時間以下

② 時間外労働時間数で月四十五時間を超え月六十時間以下、かつ、年間七百二十時間以下

③ 時間外労働時間数で月六十

時間を超え、時間外労働時間数および法定休日における労働時間数の合計で月八十時間以下、かつ、時間外労働時間数で年間七百二十時間以下

なお、これらの成果目標に加えて、週休二日制の導入に向けて、四週当たり五日から八日以上の範囲内で休日を増加させることを成果目標に加えることができます。

(三) 助成額  
次のいずれかのうち低い額が助成されます。

① 一企業当たり上限二百万円

② 上限設定の上限額（事業実施前の時間外労働時間数等および設定した成果目標に応じ、五十万円から百五十万円）および休日加算額（休日増加数に応じ、二十五万円から百万円）の合計額

③ 対象経費の合計額×補助率四分の三（または五分の四）

二 勤務間インターバル導入コース

(一) コース概要  
勤務間インターバル<sup>(注)</sup>制度を導入することを目的として、所定の取組を実施し、改善の成果

を上げた事業主に対して、その経費の一部を助成するものです。当コースも前述の「一 時間外労働上限設定コース」と同様の取組のうち、いずれか一つ以上を実施します。

(注) 本助成金という「勤務間インターバル」とは、休憩時間を問わず、就業規則等において「終業から次の始業までの休憩時間を確保することを定めているもの」を指します。

(二) 成果目標の設定  
事業主が事業実施計画で指定したすべての事業場において、休憩時間数が「九時間以上十一時間未満」または「十一時間以上」の勤務間インターバルを導入することを「成果目標」とし、その達成を目指して実施します。

(三) 助成額  
対象経費の合計額に補助率四分の三（または五分の四）を乗じた額（休憩時間数および取組内容に応じ、二十万円から五十万円の上限額あり）が助成されます。

三 職場意識改善コース  
(一) コース概要  
所定外労働時間の削減、年次



有給休暇取得促進に取り組みこ  
と等を目的として、所定の取組  
を実施し、改善の成果を上げた  
事業主に対して、その経費の一  
部を助成するものです。

当コースも前述の「一 時間  
外労働上限設定コース」と同様  
の取組のうち、いずれか一つ以  
上を実施します。

#### (二) 成果目標の設定

「成果目標」の達成を目指して  
実施することとされており、こ  
こでは目標設定の一部を掲載し  
ます。

① 年次有給休暇の取得促進  
労働者の年次有給休暇の年  
間平均取得日数を四日以上増  
加させる

② 所定外労働の削減  
労働者の月間平均所定外労  
働時間を五時間以上削減さ  
せる

#### (三) 助成額

次のどちらか低い方の額とさ  
れます。

① 対象経費の合計額×補助率  
(目標の内容と達成状況に応  
じ、二分の一から五分の四)

② 一企業当たり上限額(目標  
の内容と達成状況に応じ、

五十万円から百五十万円)

#### 四 団体推進コース

##### (一) コース概要

三社以上で組織する中小企業  
の事業主団体において、傘下企  
業の労働時間短縮や賃金引上げ  
に向けた生産性向上に資する取  
組に対して、その経費を助成す  
るものです。市場調査の事業、  
新ビジネスモデル開発・実験の  
事業など対象となる取組が定め  
られています。

##### (二) 成果目標の設定

「事業主団体等が事業実施計  
画で定める時間外労働の削減又  
は賃金引上げに向けた改善事業  
の取組を行い、構成事業主の二  
分の一以上に対してその取組又  
は取組結果を活用すること。」  
を成果目標とし、その達成を目  
指して実施します。

#### (三) 助成額

次のいずれかのうち低い額が  
助成されます。

① 対象経費の合計額(支給対  
象となる取組ごとに上限額の  
定めあり)

② 総事業費から収入額を控除  
した額(例 試作品を試験的  
に販売し、収入が発生する場

合など)

③ 上限額五百万円(一定要件  
に該当するときは、一千万円)

#### 五 テレワークコース

##### (一) コース概要

在宅またはサテライトオフィ  
スにおいて就業するテレワーク  
に取り組み中小企業事業主に対  
して、その経費を助成するもの  
です。テレワーク用通信機器の  
導入・運用、保守サポートの導  
入、クラウドサービスの導入、  
就業規則・労使協定等の作成・  
変更など対象となる取組が定め  
られており、そのうちいずれか  
一つ以上を実施します。

##### (二) 成果目標の設定

以下の成果目標を達成するこ  
とを目指して取組を実施します。

① 評価期間に一回以上、対象  
労働者全員に、在宅又はサテ  
ライトオフィスにおいて就業  
するテレワークを実施させる。

② 評価期間において、対象労  
働者が在宅又はサテライトオ  
フィスにおいてテレワークを  
実施した日数の週間平均を、  
一日以上とする。

③ 年次有給休暇の取得促進に  
ついて、労働者の年次有給休

暇の年間平均取得日数を前年  
と比較して四日以上増加させ  
る。又は所定外労働の削減に  
ついて、労働者の月間平均所  
定外労働時間を前年と比較  
して五時間以上削減させる。

#### (三) 助成額

支給対象となる取組の実施に  
要した経費の一部が、目標達成  
状況に応じて支給されます。

対象経費の合計額に補助率(達  
成の場合は四分の三、未達成は  
二分の一)を乗じて算出します。

また、対象労働者一人あたり  
の上限額(達成状況に応じ、十  
万円または二十万円)と一企業  
あたりの上限額(達成状況に応  
じ、百万円または百五十万円)  
も設けられています。

#### 六 申請期限等

各コースにより申請受付締切  
日が異なる点に注意を要しま  
す(例 団体推進コースでは、平成  
三十年八月三十一日必着)。締  
切日のほか、対象となる中小事  
業主の範囲、要件、支給額の詳  
細は、厚生労働省のホームページ・労働局等に備え付けのパン  
フレット等でご確認ください。

## 異文化交流

先日、小さな子どもを持つ友人が、「近所で専用自転車に子どもを乗せて走らせていたところ、外国人の団体旅行客らしき方々から驚きの目で見られた」と話していました。

「自転車」という、それこそ世界中で使われているごく一般的なものに、彼らはなぜ目を引かれたのでしょうか。

子ども乗せ自転車について調べてみると、日本でも海外でも、自転車の荷台にチャイルドシートを取り付けるものが一般的ですが、国によっては、それ以外にも箱型や牽引型など、様々な形があるようです。

偶然、前述の観光客の方々の国ではあまり見ないタイプのものだっただけかもしれませんが、しかし、この小さなできごとを聞いて、異文化交流という言葉をもっと思い出しました。

インターネットのおかげで、私たちは

様々な情報を簡単に得ることができるようになりました。しかし、自分自身の体全体で感じたことのインパクトは、画面上で経験したそれとは比べ物になりません。

たとえば、旅行などで見た景色、出会った人や物、貴重な体験、中には危険な場面に遭遇することもあると思います。その時感じた驚きや感動は忘れられないものとなるでしょう。

自分の「当たり前」ではないものに触れ、心動かされることが、新しい目を養ってくれます。自分とは異なるものと出会った時に、どう向き合い、どう付き合っていくか。

世界がこんなにも近くなった今、私たちは自ら大海に飛び出し、その答えを模索していくことが求められているのでしょうか。そしてその答えは、単に外国と自国という括りだけでは収まらない、すべての異文化に対する答えなのだろうと思います。

## 工場見学

今、数多くの場所で工場見学をすることができますが、どのような場所が人気なのでしょう？

大手旅行口コミサイトのトリップアドバイザーによる、2017年のランキングが出ています。

1. トヨタ産業技術記念館（名古屋市）
2. JAL工場見学（東京都大田区）
3. サントリー山崎蒸溜所（大阪府島本町）
4. 鉄道博物館（さいたま市）
5. ニッカウヰスキー余市蒸溜所（北海道余市町）
6. インスタントラーメン発明記念館（池田市）

大人だけならお酒の工場も楽しそうですが、子どもと一緒になら、乗り物や食品等の工場もよいですね。ただ見学するだけでなく、自分で手作りしたり職業体験ができる場所なら、子どもにとっても素晴らしい体験になりそうです。

## 海の日

七月の第三月曜日は海の日です。ハッピーマンデーで三連休になりますので、お出かけになる方も多いと思います。

「海の恩恵に感謝し、海洋国家日本の繁栄を願う」という目的で、平成七年に制定されました。制定当初は、前身である「海の記念日」に倣って七月二十日でしたが、平成十三年の祝日法の改正に伴い、七月の第三月曜日

となりました。

七月二十日とは、明治九年に明治天皇が東北を巡幸された折初めて船に乗り青森から横浜に到着された日だそうです。

歴史や由来のある記念日のため、ハッピーマンデーにとらわれず、元の七月二十日に戻そうとする動きもあるようです。