

みどり通信

第235号 2017. 8. 8

CONTENTS

● ひと言発言	P1	● 夏期休業のご案内	P8
● 税務	P3	● あとがき	P8
● 損害保険	P6	● ニューフェイス	P9
● TKCシステム【旬】なトピックス	P7	● 営業カレンダー	P9
● これからの研修	P8		

2017. 6. 29 みどり会開催！！

今年もとっても暑い中、ソフトバレー大会を開催!! 初参加の方が大活躍したYチームが優勝！とってもおいしい巨峰をGETしました。
懇親会にもたくさんの方にご参加いただき、楽しい時間を共有できました。
ご参加いただいた皆さん、たくさんの笑顔と感動をありがとうございました



社長				担当

※ 貴社（貴事務所）で回覧してください。

8月

“ひと言、発言”

今月のひと言発言は、当事務所のホームページ（<http://www.yamanobo-zeirishi.jp/>）に毎日更新中のコーナー「所長のひとりごと」）を掲載いたします。次の内容は、8月7日のホームページ掲載のものからです。

チーム力を高めるための報(ホウ)・連(レン)・相(ツウ)…

本当に暑い日が続いていますが、体調管理に気をつけて、今週も充実した日々にしたいものですね。台風の備えも大事です。

さて、報・連・相（報告・連絡・相談）の大切さを痛感する毎日です。当事務所では、経営方針書に、報・連・相を徹底することを1ページわたって明記しています。報告は12項目、連絡も12項目、相談は11項目にわたって具体的に対応のルールが記されています。

報・連・相について、ある書物に次のように定義されていました。

「報告」：通常の担当業務や特に指示された業務に対して、上司にその経過や結果を告げること

「連絡」：業務上知り得た主要な事実や決定事項などについて関係者に伝えること

「相談」：迷った際に、上司の判断を仰いだりアドバイスをもらうこと

報・連・相の内容はわかった、ポイントもわかったとしても、下記の理由からそれが徹底しないことも。

○わざわざ言う必要がないと自己判断をしてしまう

○タイミングを逃して後回しにしてしまう

○都合の悪いことは言いたくない心理がある

○自分のやり方を通したい気持ちがある

○中間報告は不要だと思ってしまう

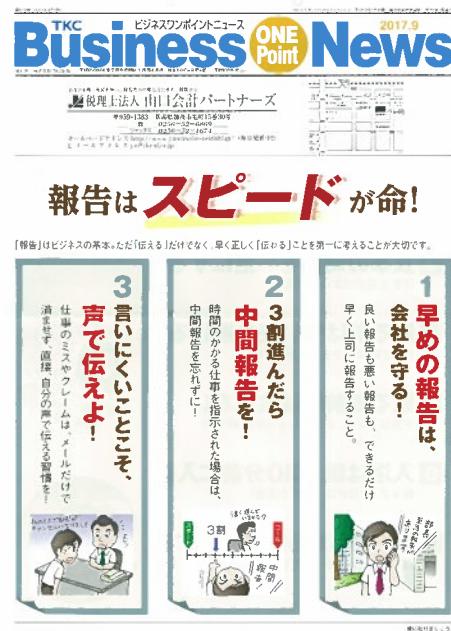
ちょっとした自己都合の心が報・連・相を妨げてしまう要因になってしまうこともあります。報・連・相は情報共有、コミュニケーションの活性化のために必要不可欠なもの。仕事の効率アップを考え、重大なトラブルが起きる前に実践したいものですね。

今月お客様にお送りさせていただいたビジネスワンポイントニュースは、「報告はスピードが命！」という見出し記事です。

1. 早めの報告は、会社を守る！
2. 3割進んだら中間報告を！
3. 言いにくいことこそ、声で伝えよ！

ぜひ、ご覧ください。壁に貼っていただくのも効果がありますよね。

報・連・相を徹底して、チームの力を最大限に発揮いたしましょう！！！



税理士 山 口 昇

税務

相続による実家の空き家問題について

このところ、親が亡くなってしまったため、実家が空き家となり、それを相続するといったケースをよく耳にするようになりました。

国土交通省の「平成26年空家実態調査」によりますと、平成25年10月に把握された空き家約1.1万件にアンケートを実施した結果、約3千件の回答があり、空き家を相続によって取得したケースは56.4%に上っているとのことです。

また、相続された方の、5年後の利用の意向については、31.9%が「空き家のままにする」という状況だそうです。

相続した後は、まったく利用していないくとも、固定資産税などの保有コストがかかってきます。

また、上記の調査によれば、相続した空き家に老朽・破損箇所があるかどうかの問い合わせで、58.9%が「ある」との回答だそうです。所在の市町村等から指摘をされるような危険性があれば、これもまた、困った問題です。

平成27年度の税制改正では、一定の「危ない」空家（特定空家）の敷地にかかる固定資産税・都市計画税を「増税」する仕組みが導入されました。

固定資産税・都市計画税には、もともと「住宅用地の課税標準の特例」という優遇制度があります。

その年1月1日時点で、住宅の建つ住宅用地200m²までの課税標準を固定資産税では6分の1、都市計画税では3分の1にする制度ですが、保有住宅が「特定空家」と認定され、管轄の市町村から所有者等に対して修繕などの必要な措置を講ずるよう「勧告」をされた場合、この特例は適用されないこととなります。

○特定空家とは

特定空家とは、

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」

のうち、次のような状態にあるものをいいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態
- ・周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

もし、保有住宅が特定空家に該当しそうな場合には、勧告をされる前に対処をしておきたいものです。

また、特定空家に該当しない空き家でも、放置すれば固定資産税などの保有コストがかかります。

活用するにしても、もし人に貸すとなれば、改修が必要となったり、近隣の賃貸相場の確認その他、賃貸管理リスクの検討などが欠かせません。

もちろん、ほかの相続人がいらっしゃる場合には、分割後の調整に配慮する必要が出てきますし、貸付後に売却することとした場合における価格下落のリスクや、次項で述べさせていただく特例の適用が出来なくなる等、税務面その他、諸々のリスクについて意識を向けておく必要があります。

○譲渡所得課税における特例について

なお、相続した実家を処分する場合には、譲渡所得課税において特例が設けられています。

一人住まいの親が亡くなって、空き家になった実家を相続人が売る場合に適用できる優遇税制として、

「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」

があります。

これは、空き家の実家を譲渡したとき、所定の要件を満たす場合、譲渡所得から最大で3,000万円を控除するというものです。

適用対象となるのは、

「相続開始の直前まで被相続人が住んでいた居住用家屋とその敷地」

です。ただし、

- ①家屋が区分所有建築物でないこと
- ②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- ③相続開始の直前まで同居人がいなかったこと

が前提条件となっています。

適用対象となる人は、上記の住宅等の相続人です。

相続人が相続した空き家の実家を、

平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間

に、「一定の要件」を満たす譲渡をした場合に適用されます。

一定の要件を満たす譲渡とは次の2つのパターンです。

<パターン1>

空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡する場合

<パターン2>

空き家の実家を除却し、敷地のみを譲渡する場合

いずれも、

「相続してから譲渡するまでに、建物や敷地を相続人が商売など事業の用に供したり、他へ貸し付けたりしていないこと」
が要件となります。

また、

「相続が開始した日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡すること」

であったり、

「譲渡対価が1億円以下であること」
も条件となっています。

以上、今回は、「相続による実家の空き家問題」と題しまして、昨今、いろいろと問題となっている事例についてとりあげてみました。

空き家や空室の問題に直面した場合には、その問題を放置することなく、将来の経済的な問題や様々なリスクを踏まえながら、的確な対策を講じたいところですね。

なにか気になる事柄がおありでしたら、まずは担当者まで、なんなりとお声掛け下さい。

<西丸 保幸>

損 害 保 険

建設業総合保険

もしも！

貴社が他人の身体・財物にかかる事故を起こした場合、高額な損害賠償を求められる可能性があります。加えて工事目的物についても高額な被害が発生する可能性があります。そんな時のために「建設業総合保険」をおすすめします。

「建設業総合保険」は、建設業をとりまくさまざまな賠償リスクをひとつの保険で補償します。

過去にも建設業における高額賠償等の事例等が数多く発生しています。
そのいくつかをご紹介したいと思います。

● CASE. 1

工場を建設し引き渡した後に、台風により屋根が剥がれ、飛散。雨水により建物が甚大な被害を受けた他、屋根材が隣接地に駐車されていた車両5台を損壊した。
事故原因調査により、設計通りに工事が行われていなかったことが判明した。

賠償額 約5,440万円

● CASE. 2

道路舗装工事現場において、マンホールへの舗装すりつけが不十分であった。
そのため、原動機付き自転車で通りかかった男性が転倒し、頭部を強打して脳挫傷になった。

賠償額 約5,000万円

● CASE. 3

予熱装置の解体のため装置を切り落とした。ガス漏れを点検していた別業者の作業員が切断した装置の下敷きになり死亡した。

賠償額 約3,680万円

● CASE. 4

トンネル工事中、坑内で使用していた機械が操作ミスにより傾き、現場に設置されていたシート張作業台車（リース）に突っ込んだ。

賠償額 約2,340万円

建設業総合保険は、貴社の事業活動による事故発生時の対応をバックアップします。
今一度貴社の保険内容をご確認下さい。

星野 千香子

TKCシステム【旬】なトピックス

1. 銀行信販データ受信機能(Fintech機能)

預金取引の入力を省力化しましょう！複数のインターネットバンキングや信販カードの明細を一括受信して仕訳データとして会計システムに取り込むことで仕訳入力の手間を削減することができます。仕訳の学習機能で使えば使うほど仕訳パターンを覚えるため、内容に間違いがないか確認するだけでOK☆

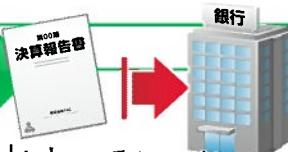


2. TKCモニタリング情報サービス

決算書や月次の試算書をコピーして銀行へ紙で提出していくませんか？これからは電子データで銀行に送ることができます。コピーする手間が削減できるだけではなく、事前送付することで金融機関との対話内容も深まります。

(融資審査の効率化にもつながっています)

※対応金融機関については担当者にご確認ください。



3. ローカルベンチマーククラウド



会社の健康診断をしてみませんか？自社の経営状態を把握し、早めに対策を打っていきましょう。

銀行も企業と同じ目線で対話をするためのツールとして活用しています。今後様々な数値判断や補助金制度にも活用が期待されることが見込まれることから、まずは今の自社の数値を見てみませんか？

4. タブレットレジとの連動

NEW



レジの売上データとTKCの会計システムが連動できるようになります。Airレジやゆびレジ、スマレジといった、タブレット対応のレジアプリから会計システムに仕訳データを取り込んで、入力業務を省力化できます。

※開発中のシステムです。今年秋以降順次対応予定です。対応時期やサービス開始時期については(株)TKCからの発表があり次第ご案内いたします。

これからのお研修

● 相続個別相談会	当事務所 2階 研修室	8月12日（土）	9:00 ~ 15:00
		8月26日（土）	9:00 ~ 15:00
		9月9日（土）	9:00 ~ 15:00
		9月23日（土）	9:00 ~ 15:00
● 原点の会	三条商工会議所	9月6日（水）	9:00 ~ 11:15

夏期休業のご案内

当事務所は、夏期休業のため下記日程を休業させていただきます。
何卒ご了承賜りますようお願い申しあげます。

記

8月11日（金）～8月16日（水）

あとがき

あっという間に8月となり、お盆の時期となりましたね。家族、親戚が一同に会したり、お墓参りや、同級会等での旧友との再会等々…。実は、最近、同級会などがあったわけではないのですが、小学校、中学校、高校と、それぞれの年代の同級生、同年生と、何十年ぶりかの再会を果たすことが続いております。成人式で会っていたとしても、約25年が経過。四半世紀ぶりにもかかわらず、再会した瞬間から、あの当時の感覚に…。残念ながら、体型や頭髪などは、あの日の自分に戻れませんでしたが…(苦笑) ご縁の不思議さ、有り難さを本当に実感させられています。今後も、いつまた旧友と再会しても恥ずかしくないよう、今、この瞬間、一日一日をしっかりと過ごしていかなければ…と、あらためて感じた次第です。

西丸保幸

ニューフェイス

はじめまして。6月29日に入社させていただきました「西川美希」と申します。

入社してからあっという間に1ヶ月が経ちました。少しずつ仕事には慣れてきましたが、分からぬことがたくさんあるので事務所の先輩方の優しく、丁寧なご指導に感謝の日々です。

学んだことの一つ一つを自分のものにし、成長していきたいと思います。

笑顔で一生懸命頑張ります。何卒よろしくお願ひいたします！



◆◆ 山口会計営業カレンダー ◆◆

赤は山口会計の休業日



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		



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

チラシ折り込みます

お客様の広告チラシ等がございましたら、2ヶ月に1回発行のみどり通信発送先、すべてに無料で同封いたします。お気軽にお申し付けください。

発行 税理士法人 山口会計パートナーズ
加茂市旭町15番30号 TEL 0256-52-6869 FAX 0256-52-1674
<http://www.yamanobo-zeirishi.jp/> e-mail:yn@tkcnf.or.jp