OAG http://www.oag-group.co.jp/

元気な企業をつくる!

# the Heartful OAG

Vol.186
2020年10月号
2020年9月25日発行

02 太田 孝昭が語る春夏秋冬
「腹おち」

03 『相続落語』で"はじめての相続"のポイントを笑って学びました

04 消費税の還付スキームに課税当局のメスが入る!
居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除の見直しについて
OAG税理士法人　東京ウエスト　佐藤 優

06 「テレワークの定着・促進」に向けた「テレワーク定着促進助成金」がスタート
新創刊の情報誌『オーナーズブレーン』でOAG税理士法人が紹介されました

07 私のOff-Time

08 今後のセミナー開催予定

30 CHALLENGE

# 腹おち

OAGグループ代表
太 田 孝 昭

仕事をする上で「腹おち」すること、させることは、大事なことだと思います。しかし、これが結構難しい。

そもそも「腹おち」ってあるのかと思うほど、人は「腹おち」しないものです。私たちは、人は他人の意見はほとんど聞かないということを、体験から知っています。また、「腹おち」した仕事は、良い結果に繋がることも知っています。

さて、自分の仕事が決まったとします。その仕事を「言われた」からやるのか、「腹おち」してからやるのかでは、成果に山ほどの差がつきます。

しかし、「腹おち」は心の内面の問題ですから、他者からは分かりにくいところがあります。また、そもそも自分の意思で取り組んだものは、「腹おち」の必要のないものです。自分で発案したり、心から納得したりすることで、「腹おち」は済んでいるからです。自発的な仕事の成果が高いのは、そのためです。

そう考えると、マネジメントの要諦は、すべての仕事の仲間に「腹おち」させることだといえます。しかし、仕事の大半はルーティンとして決まっていたり、割り当てられたりするものです。そこで、「腹おち」させるためのコミュニケーションが必要になります。

アメリカで開発された「コーチング」というマネジメント手法もその一つです。コーチャーはひたすら聞くことで、相手に自ら結論を出させて「腹おち」させています。

しかしながら、マネジメントの要諦が「腹おち」だとしても、毎日忙殺されるほど忙しい仕事の中にあって、とても手が回りません。見切り発車で、出発させてしまいます。これもまた、むべなるかな、と思います。

「腹おち」は合意形成して、全員で決めることとは違います。仕事を成功させるために必要な覚悟の様なものです。

「腹おち」してやった人は、仕事が失敗したとしても、言い訳はしません。責任の転嫁もしません。失敗を活かします。このような人を多く生み出すこと。これこそトップマネジメントの仕事だと思います。

# 『相続落語・笑って学ぼう はじめての相続』創作落語で笑って学びました

「相続をもっと身近な問題として考えていただく」、そんなきっかけをお届けできればという思いから、OAG税理士法人大阪支店で、相続セミナー『相続落語・笑って学ぼう はじめての相続』を8月7日（金）に開催致しました。

なかなか笑いにするのは難しい相続に関するテーマを、落語の力を借りて、いかに明るく楽しく分かりやすく学んでいただけるかが、今回の企画のポイントでもありました。

上方落語のホープとして人気を集める桂りょうばさんにご登壇いただき、誰もがいずれ直面する相続問題について、10分ほどのミニ創作落語を3作披露していただきました。

りょうばさんのお話で会場の笑いを誘いながら、税理士が遺産分割のための基本的な知識や、相続税、税務調査といった普段はあまり知る機会のない内容を分かりやすく解説致しました。

お客さまからは、「こんなに面白く、ためになるセミナーが無料では申し訳ない」「また開催されるときは、絶対に連絡してください」「まさに、笑って学ぶことができました」などの感想をお寄せいただきました。相続に対する難解なイメージや、税理士事務所への敷居が高いという印象を多少なりとも払拭することができたのではないかと実感しております。

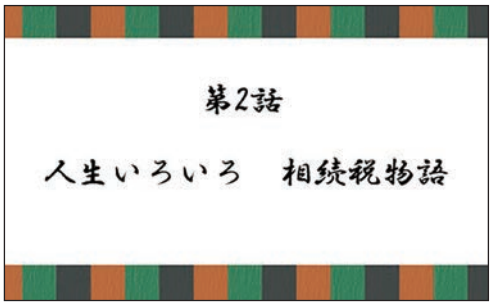
コロナ対策を十分に施し、お客さまには安心して受講いただけるように配慮しました。今後もこうしたセミナーを引き続き行ってまいりますので、ぜひご参加ください。

**1話目の粗筋**

【テーマ：遺産分割協議】
兄は親と同居の実家暮らし、弟は東京で分譲マンション暮らし。そんな兄弟が、親が残した実家と預金の分け方で揉め始め…。

**税理士の解説**

相続の基本となる法定相続人の範囲と法定相続分、将来的なトラブルを防ぐために有効な遺産分割協議と相続手続きの進め方について、詳しくお話ししました。

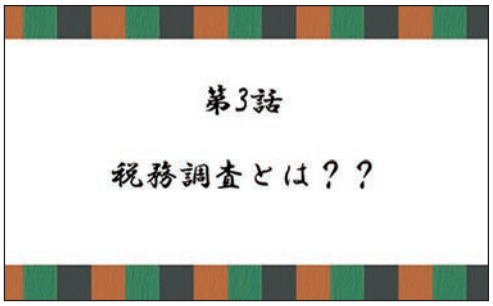



**2話目の粗筋**

【テーマ：小規模宅地等の特例要件】
家族構成、遺産額、亡くなられた日もほぼ同じ2組の家族は、何故か相続税額だけに大きな違いが生じてしまった…。さて、その原因とは？

**税理士の解説**

相続税には、納税額を減額できるいろいろな特例があります。特に、遺産の中に不動産が含まれている場合には、特例の適用条件を満たしているかどうかで、相続税額に大きな差が出てしまうことについて、詳しくお話ししました。




**3話目の粗筋**

【テーマ：税務調査の実態】
とある税務署内での出来事。税務調査を初めて担当する職員がベテラン職員に税務調査の基本を教わっていると…。

**税理士の解説**

税務署の職員は、職権で過去10年分の預金の流れを相続人の分も含めて全て調査してから訪問します。名義預金や贈与は当事者も認識していないことがあり、申告漏れを指摘されやすい点です。こうした事例を交えて、注意点や税務調査当日のスケジュールなどをお話ししました。

消費税の還付スキームに課税当局のメスが入る!

# 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除の見直しについて

OAG税理士法人　東京ウエスト　佐藤 優

消費税の還付スキームについては、少額の課税売上げを計上することで建物取得に係る消費税の還付を受けた後、調整措置を回避するために事業免税点や簡易課税制度を適用して税負担を減らす租税回避的行為（自動販売機スキームなど）が問題視されてきました。平成22年度と28年度の税制改正で、租税回避的行為が制限されましたが、近年、金地金の売買を利用した新たなスキームが横行しています。そこで、令和2年度税制改正では、国内で居住用賃貸建物を取得した際などに係る仕入税額控除に対して、新たな制限を設けました。今号では、この新制度について解説します。

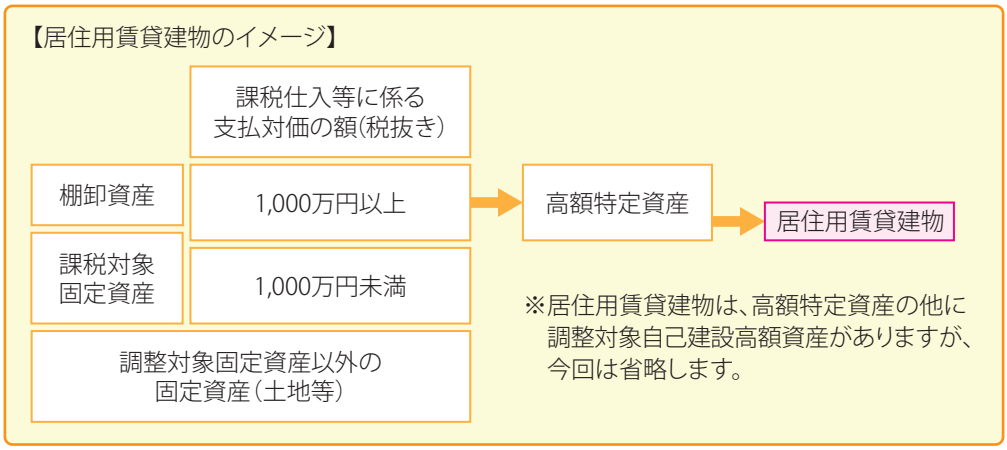
## 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

消費税の仕入税額控除の計算は、「課税売上げに係る消費税から、課税仕入れに係る消費税を控除すること」とされており、「課税仕入れが、どの資産の譲渡等（課税売上げ・非課税売上げ・両者に共通）のために行ったものなのか？」という区分により判定します。一般的な課税取引は、「課税売上げのみに対応する課税仕入れ」に該当しますので、原則として仕入税額控除が認められています。

一方、居住用賃貸建物を取得した場合には、その建物から生じる収入が非課税売上げの居住用賃貸収入のみの場合、建物の取得時に消費税を支出しても、仕入税額控除は認められないことになります。つまり、消費税の仕入税額控除制度では、課税売り上げ（納税）に結び付かない仕入税額控除を認めることは、制度の予定するところではなかったのです。それが「自動販売機スキーム」等の租税回避的行為の遠因になったことは否めません。そこで、建物の取得に係る仕入税額控除の計算を適正化し、建物の用途の実態に応じて計算するように見直しを行いました。

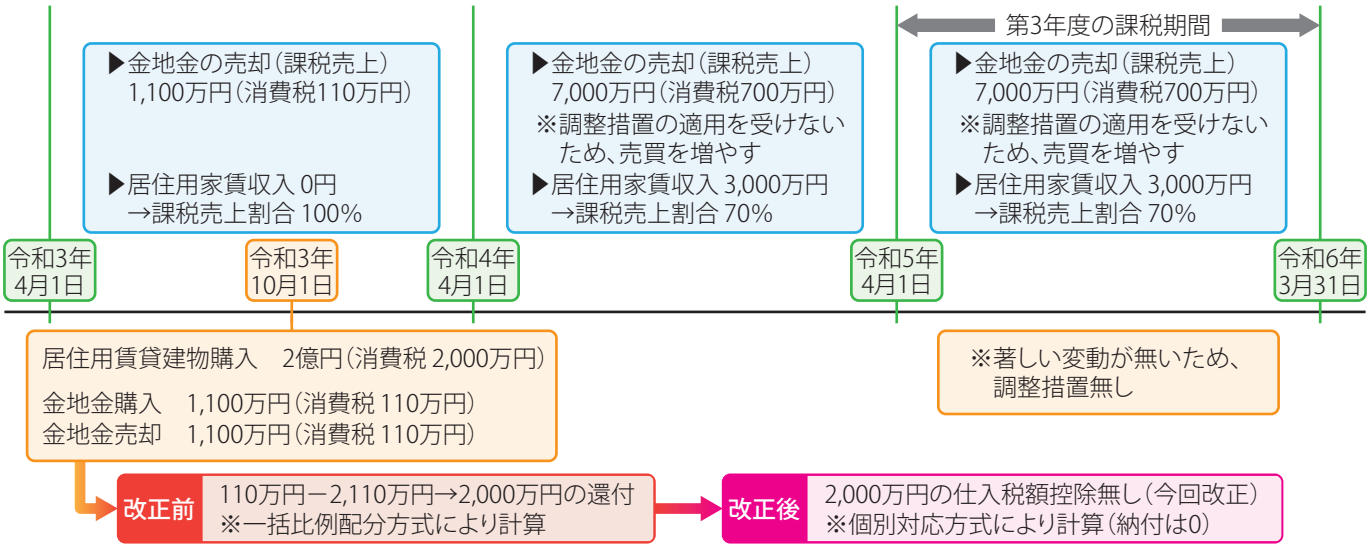
①居住用賃貸建物とは

「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物」であって「高額特定資産」等に該当するものをいいます。




②改正前と改正後の取り扱い

具体例：令和3年10月1日に2億円で居住用賃貸建物を取得し、翌課税期間以後「居住用」として貸し付け、金地金の売買価格は同額と仮定。



## 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

前述のとおり、建物の取得時点で居住用賃貸建物に該当する場合には、原則として仕入税額控除制度の適用を受けられないことになりましたが、次のいずれかに該当した場合には、新たに設けられた調整措置の対象になります。

①第3年度の課税期間の末日に、その居住用賃貸建物を所有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部または一部を調整期間に課税賃貸用に供した場合

⇒次の算式の消費税額を第3年度の課税期間の仕入控除税額に加算します。

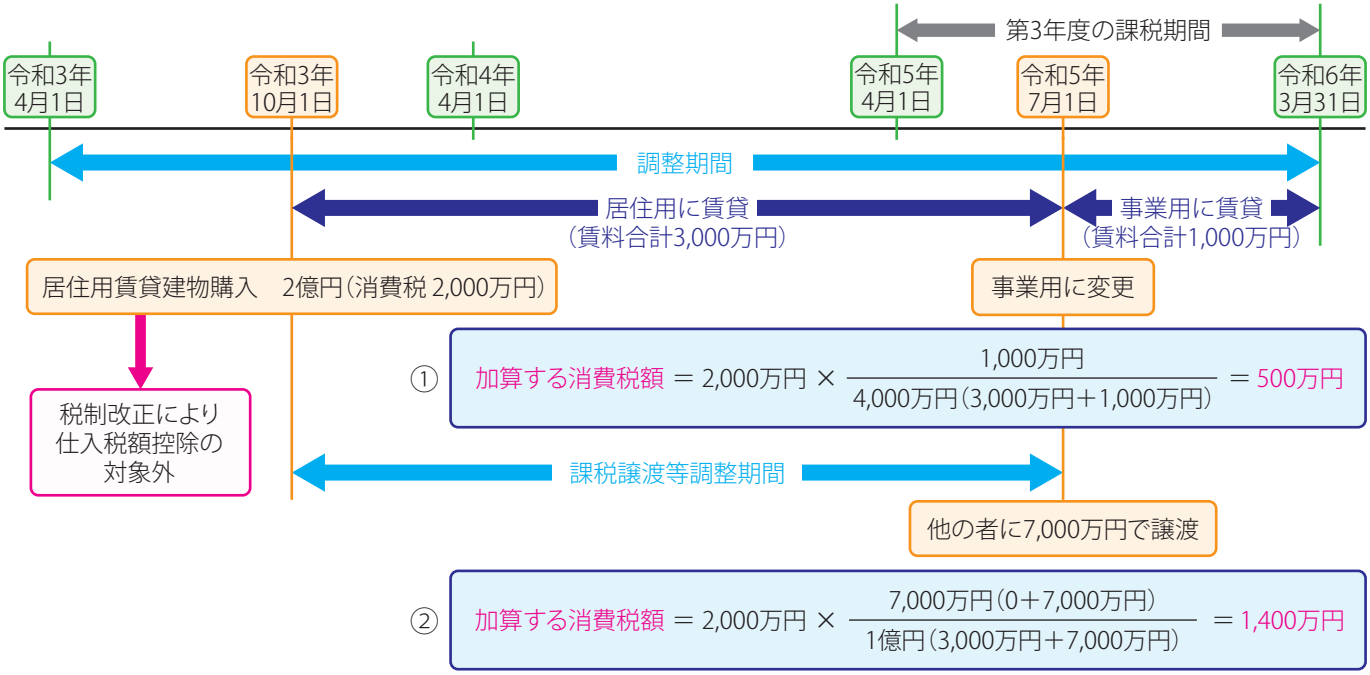
$$\text{加算する消費税額} = \text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額} \times \frac{\text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額（A）}}$$

②その居住用賃貸建物の全部または一部を調整期間に他の者に譲渡した場合

⇒次の算式の消費税額を第3年度の課税期間の仕入控除税額に加算します。

$$\text{加算する消費税額} = \text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額} \times \frac{\text{Bのうち課税賃貸用に供したものに係る金額＋Cの金額}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額（B）} + \text{居住用賃貸建物の譲渡の対価の額（C）}}$$

具体例：令和3年10月1日に2億円で居住用賃貸建物を取得し、同日以後「居住用」として貸し付けていた
①令和5年7月1日から事業用に変更　②調整期間に全部または一部を他の者に7,000万円で譲渡




① 加算する消費税額 ＝ 2,000万円 × 1,000万円 / 4,000万円（3,000万円＋1,000万円） ＝ 500万円

② 加算する消費税額 ＝ 2,000万円 × 7,000万円（0＋7,000万円） / 1億円（3,000万円＋7,000万円） ＝ 1,400万円

【適用開始時期】令和2年10月1日以後に取得等が行われる居住用賃貸建物について適用されます。

【経過措置】令和2年3月31日までに締結した契約に基づき、令和2年10月1日以後に取得等が行われる居住用賃貸建物については適用されません。

今回の税制改正における仕入税額控除の制限は、金地金の売買を繰り返し行い、恣意的に課税売上げを作り出すことでその後の調整措置が回避されることを防ぐためのものでした。従来は、原則計算による課税期間の延長により調整措置の適用を受ける課税期間まで継続させることで制限をかけていましたが、今回は課税仕入れ等の税額そのものに対して制限が追加されました。

これにより、居住用賃貸建物に係る課税仕入れについて、直接制限が加えられた一方で、約3年の課税期間で用途を居住用以外の貸付けまたは当該建物の売却をした場合、調整措置が適用されることになります。居住用賃貸建物の取得を検討される場合には、注意が必要ですので、不明点や具体的な対策などは直接弊社担当者までお問い合わせください。


**《不動産オーナー様の節税対策・相続対策なら経験豊富なOAGにお任せください》**

調布市・府中市・狛江市エリアを中心に、相続・不動産税務に特化した税務のプロフェッショナルとして、一般的なご相談から節税・相続対策まで地域に密着したきめ細かいサービスを提供しています。

**お問い合せ先**　OAG税理士法人　東京ウエスト　Tel. 042-441-2191

## 「テレワークの定着・促進」に向けた「テレワーク定着促進助成金」がスタート

公益財団法人東京しごと財団は、7月31日まで受け付けていた「事業継続緊急対策（テレワーク）助成金」に続いて、テレワークに掛かる費用を助成する「テレワーク定着促進助成金」を新たに創設しました。

今冬は、例年のインフルエンザに加えて、コロナウイルスの同時流行が懸念されています。ウイズコロナの時代には、テレワーク環境の有無が企業の競争力を大きく左右するといっても過言ではありません。4月7日から5月25日までの緊急事態宣言を経て、急遽、テレワーク環境を構築された会社さま、出勤停止や自宅待機で乗り切った会社さまなど、さまざまな取り組みを検討され、実体験を通じて、テレワークに対するさまざまな課題を感じられたのではないでしょうか。

### テレワークの導入・増強を検討されているお客さまは早めの対応を

テレワークの新規導入やテレワーク環境の増強に向けて決断を急がれている会社さまも多いと思います。

- 冬に向けてＰＣ等の在庫が希薄になる可能性がある
- コロナの感染者が増えると、ＩＴ企業も稼働が止まる
- 助成金の申請準備には1ヶ月程度を要する
- 助成金の申請からＰＣ等の購入までに最低2ヶ月掛かると予測される

以上から、助成金を利用する場合には早急な決断が必要です。

ＯＡＧグループが「事業継続緊急対策（テレワーク）助成金」の申請をサポートさせていただいたお客さまの支給決定率は、100%となりました。

助成金の申請には、必要書類の揃え方や申請書の記入の仕方など、細かい配慮が必要なことがたくさんあります。助成金とテレワーク環境の構築にご興味がございましたら、ぜひ弊グループの担当者へご相談ください。

**公益財団法人東京しごと財団**
**「テレワーク定着促進助成金」**

▶対象事業者：都内に本社または事業所を置く中堅・中小企業等
▶申請期間：令和2年8月24日（月）～令和2年12月25日（金）
▶助成金額：最大250万円
▶助成率　：2/3

【今回の助成金の特徴】

①パソコンやパソコンの設定費用・ソフトウェア、講習会にも活用できる
②テレワーク環境の増強にも活用できる
　⇒既に環境が整っていても可

【活用例】

「テレワーク環境を構築するために、必要なハードとソフトを導入する」
①ノートＰＣ：10台
②ノートＰＣの初期設定：10式
③リモートアクセス環境の構築：1式
④リモートアクセス環境のＰＣ設定：10式
⑤テレワーク講習会の開催：1回

【お問い合わせ先】

**ＯＡＧグループ　ＩＴソリューション部**
**Tel. 03-3237-7506**

## 新創刊の情報誌『オーナーズブレーン』でOAG税理士法人が紹介されました

『オーナーズブレーン』
－2020年秋号－

■ エヌピー通信社／刊
■ 1,100 円（税込）

経理・税務の専門新聞社のエヌピー通信社が、富裕層向けに新創刊した情報誌『オーナーズブレーン』で、ＯＡＧ税理士法人が紹介されました。

同誌は、オーナー経営者向けの専門誌『オーナーズライフ』の別冊として発行されたもので、経営者の税務と資産に関わるさまざまな問題解決に役立つ情報提供を目指しています。創刊号では、エヌピー通信社が厳選したコンサル力の高い有力な会計事務所を13社紹介しており、ＯＡＧはその1事務所として紹介をいただきました。

記事の中では、ＯＡＧ税理士法人が創業30年超の歴史と年間850件以上の相続税務などを通じて培った豊富なノウハウを基に、オーナーさま向けに高品質なサービスを提供していることを中心に紹介されています。その他、事業承継を成功させるポイントとして、「財産の承継」と「経営の承継」という2つの視点を持つこと、そのためには家族の理解と今後の事業予測が必要になること、目先の税金対策だけでなく長期的な対策が重要になることなどがコンパクトにまとめられています。また、ＯＡＧグループ12社の総合力を結集したワンストップサービス等の特徴についてもご紹介していただいています。

# 私の Off-Time

## 「早朝ゴルフ」

㈱OAGコンサルティング　長谷川 健

私の趣味は、ゴルフです。ただ、いつも早朝に終わってしまう趣味なのです。

5月～10月頃のゴルフシーズンには、早朝ゴルフができるコースまで出掛けていき、日の出とともに朝日に向かってティーショットを放っています。その時間にスタートするには、夜明け前の3時頃には起きて、ゴルフ場に向かわなければなりませんから、前日の飲酒や夜ふかしは、当然厳禁です。

また、年間を通して、早朝4時からの打ちっぱなしも週末の日課になっています。ゴルフ場や練習場の中には早朝プレーができる所が意外に多くて、料金もサービス価格なので、お財布に優しいこともメリットです。

もともと早朝ゴルフを始めたのは、家族からの「苦情対策」がきっかけでした。趣味のゴルフを続けたいけど、家族に文句を言われないようにするにはどうしたら良いだろうか？ おそらく、多くのゴルファーが直面する難問（？）ではないでしょうか。

いろいろ知恵を絞った結果、思いついたのが「家族が寝ている間なら大丈夫だろう」という解決策でした。もちろん、家に帰ってからは子どもの面倒を見たり、買い物に出掛けたり、しっかり"務め"も果たしているので、早朝ゴルフを始めてから10年、家庭は円満です！

ただ、ゴルフ場から帰っても、練習場から帰っても、家族はまだぐっすりと寝ています。そのため、平日に比べると週末の1日は、とても長く感じます。というか、本当に長いです。

最近は子どもも大きくなったので、もう少しゆっくり週末を過ごしても良いのですが、染みついた習慣はそう簡単には変わりません。

今年は新型コロナウイルスの影響で、完全自粛期間もありましたが、早朝ゴルフは体力が続く限り続けていこうと思います。

## 本誌・OAGグループに対するご意見・ご要望をお寄せ下さい

私たちOAGグループ各社は、常にお客さまと共に歩み、最も信頼されるパートナーでありたいと考えております。徹頭徹尾、皆さまのお役に立つこと。それが、私たちの存立基盤です。本誌の記事に対するご意見、弊社グループ各社に対するご要望等、何でも結構です。ふと思い付かれたご提案でも構いません。お気軽にご連絡を頂ければ幸いです。

**ご意見・ご要望はこちらへ → OAGグループ グループ戦略部 広報 Tel.03-3237-7500**

## 《今後のセミナー開催予定》

| 開催日 | 名　称 | 会　場 |
|---|---|---|
| 11月　5日（木） | 女性のためのらくらく相続®セミナー | 調布市文化会館たづくり10階（京王線調布駅広場口徒歩3分） |
| 11月　9日（月） | 女性のためのらくらく相続®セミナー | 調布市文化会館たづくり10階（京王線調布駅広場口徒歩3分） |

※セミナーに関するお問い合わせは、広報誌担当（03-3237-7500）までご連絡ください（【有料】表示以外は無料です）
※会場では、新型コロナウイルス感染症ガイドラインに基づく対策を行っております。何卒、ご理解とご協力をお願い致します。
※新型コロナウイルスの感染状況により、開催を中止することもあります。

サンタマリア大聖堂

ピサの斜塔

ピサの斜塔から見た町並み

Photo by Yasuyoshi Wada

今年初めのイタリア旅行の3日目は、ローマから日帰りで15世紀ルネサンス発祥の地、フィレンツェと斜塔で有名なピサを訪ねました。ローマのテルミナ駅から朝7時半の高速列車に乗ったのですが、驚いたのは、同じ車両に飼い主に付き添われて旅をしている大型犬がいたことです。日本の鉄道では、盲導犬以外の大型犬は乗車禁止で、小型犬もキャリーバッグに入れる必要があります。犬との関係性が、日本とは大きく違うことを実感しました。1時間40分ほどで到着したフィレンツェは、駅を含む町の歴史地区全体が世界遺産になっています。中心にそびえる「ドゥオーモ（正式名サンタ・マリア・デル・フィオーレ大聖堂）」は大勢の観光客で賑わっていました。中でも人気なのが、赤レンガ造りの巨大なドーム型丸天井「クーポラ（Cupola）」と「ジョットの鐘楼」で、どちらも屋上から街並みを眺めることができます。ミケランジェロ広場からもフィレンツェ歴史地区を一望できるのですが、いずれも今回のツアーコースには含まれず、迷カメラマンとしては悔いが残りました。ランチの後、ピサへ移動するために乗ったバスは、サッカーセリエＡのＡＣＦフィオレンティーナの選手が移動に使うバスで、とても豪華で快適でした。ピサの斜塔は、確かに見た目でもはっきり傾いていることが分かりました。斜塔の中の螺旋階段（高さ55.86m、階段は296段）をぐるぐる昇っていくと、傾く体とのバランスを常に取っているせいか、フラフラして気持ち悪くなってしまいました。塔が傾いていることを体でも感じつつ、展望台から夕闇迫るピサの街を一望しました。フィレンツェに戻ると、列車の出発までに時間があったので、駅近くの中央市場で夕食を取りました。豊富なイタリア料理があるフードコートでピザとチーズケーキを食べましたが、美味しい料理を堪能するというよりは、人でごった返す中で陽気なイタリア人の会話と音楽が響き渡り、あまりの喧騒に圧倒されてしまいました。まさに3密状態で、コロナは大丈夫だったのかと思いを馳せるのも、ウイズ・コロナの時代なのかもしれません。

### ＜編集後記＞

食欲の秋！ きのこや根菜類などの山の幸、サンマやカツオなどの海の幸などなど、いろいろな食べ物が一番おいしくなる季節がやってきました。食材は旬の時期が一番栄養価も高いといわれていますから、素材の良さをしっかりとかみ締めながら、秋の味覚を堪能したいものです。料理を作るときに参考になるが、料理研究家のレシピ本や料理動画です。私のおススメの料理研究家は土井善晴さんとコウケンテツさん！お二人とも素材の良さを最大限に引き出すプロの調理法なのに、作り方はとてもシンプルで分かりやすいのです。何よりも、おいしい料理を作りたい、料理は楽しいという思いが自然に表れていて、見ているこちらも幸せな気持ちになれるという共通点があります。せっかくの秋、楽しみの一つとして「料理を作る」はいかがでしょうか。（う）

発　行　OAGグループ
OAG税理士法人／（株）OAGコンサルティング
（株）OAGビジコム／（株）OAGアウトソーシング
OAG社会保険労務士法人／OAG監査法人／OAG弁護士法人
住　所　東京都千代田区五番町6-2　ホーマットホライゾンビル
tel.03-3237-7500 / fax.03-3237-7510
発行人　OAGグループ 代表 太田孝昭
編集人　OAGグループ グループ戦略部 広報