

# あぐりタイムズ 4月号

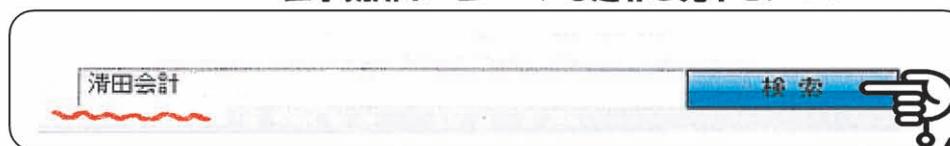
## 今月号の掲載内容

- ♪ 住宅ローン控除の拡充…………… 1P～
- ♪ 青色申告への変更・法人設立…………… 5P～
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第七弾」…………… 7P～
- ♪ 無料相談会ご案内、納税スケジュール…………… 9P
- ♪ 職員紹介「夫婦円満の秘訣」…………… 10P



相続税対策をサポート。  
相続税の申告の節税等、  
お気軽にご相談下さい。

「清田会計グループは電子申告を推進しています」  
当事務所ホームページも是非ご覧下さい！！



「清田会計」  
と入力して  
ココを  
クリック！

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。

皆様のご意見ご感想をお待ちしております。m(\_ \_)m



税金と資産運用のフロとして清田会計グループはお客様満足度 N01 を目指します！

→今月の「無料セミナー」のご案内は9Pです！

# 住宅ローン控除の拡充



平成 21 年度税制改正の要綱において、住宅税制関連では、**住宅ローン控除が大幅に拡充**されるとともに、省エネ改修やバリアフリー改修などについて、**住宅ローンを組まない場合でも工事費用の 10%を税額控除**できる新たな制度が創設されることになりました。



## (1) 住宅ローン控除

### いどのように変わるのか

- ① 住宅ローン控除制度は、適用期限が平成 20 年 12 月 31 日までの居住開始とされていました。しかし、平成 21 年度改正で適用期限が 5 年延長されるとともに、平成 21 年から平成 25 年までの間に居住の用に供した場合には次のようになり、制度が拡充されます。

居住年	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成 21 年	5,000 万円	10 年間	1.0%	500 万円
平成 22 年				400 万円
平成 23 年	300 万円			
平成 24 年	200 万円			
平成 25 年	200 万円			

- ② さらに、その住宅が、『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』に規定する一定の認定長期優良住宅（**200 年住宅**）に該当する場合には、次のようになります。

居住年	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成 21 年	5,000 万円	10 年間	1.2%	600 万円
平成 22 年				
平成 23 年				
平成 24 年	1.0%		400 万円	
平成 25 年			300 万円	

- ①および②は、その年分の**合計所得金額が 3,000 万円以下**の居住者が対象となります。



## □ 適用要件が次のように緩和

- ① 平成 21 年 1 月 1 日以降は、住宅を**居住の用に供した日からその年の 12 月 31 日までの間に**、転勤命令等の**やむを得ない事由**により**転居**し、その後再びその住宅に入居した場合にも、一定の要件の下で住宅ローン控除の適用が認められることとなります。
- ② 平成 21 年 1 月 1 日以降の居住からは、自己所有の家屋を**居住の用に供する前に**増改築等を行い、その後 6 か月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン控除の適用が認められることとなります。



## ハ 個人住民税からローン控除

平成 21 年分以後の所得税において、住宅ローン控除額を所得税額から控除しきれない者については、**控除しきれない額**{ その年分の所得税の課税総所得金額等の額×5% (最高 97,500 円) を限度 } を、翌年度分の個人住民税から控除することができます。



## ニ 特定の増改築等に係る住宅ローン控除の5年延長

平成 19 年創設の「住宅バリアフリー改修工事に係る住宅ローン控除」と平成 20 年創設の「省エネ改修工事に係る住宅ローン控除」は、いずれも平成 20 年 12 月 31 日が適用期限とされていました。しかし、今回の改正で、適用期限が 5 年延長されます。

## (2) 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設

その年分の**合計所得金額が 3,000 万円以下**の居住者が、「**長期優良住宅の普及の促進に関する法律**」に基づく認定を受けた長期優良住宅の新築等を行い、その新築等の日から **6 か月以内に居住の用に供した場合には**、**標準的な性能強化費用相当額** (1,000 万円限度) の **10%相当額**を、その年分の所得税額から控除する制度が、住宅ローン控除との選択適用として創設されます。

この制度は、**この法律**の施行日から平成 23 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合に限って適用され、仮に、その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除できるとされます。

また、居住用財産の買換え等の特例との重複適用が認められます。

### (3)既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税の特別控除制度の創設

#### イ 省エネ改修促進税制

その年分の合計所得金額が 3,000 万円以下の居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事を行った場合には、その工事費用の額と、その工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額 { 200 万円 (併せて太陽光発電装置を設置する場合は 300 万円) を限度 } の 10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。

\*一定の省エネ改修工事とは、①全ての居室の窓全部の改修工事 または  
①の工事と併せて行う②床の断熱工事、③天井の断熱工事、④壁の断熱工事若しくは  
⑤太陽光発電装置設置工事であって、その工事費用の額が 30 万円を超える等一定の要件を満たすものをいいます。



#### ロ バリアフリー改修促進税制

その年分の合計所得金額が 3,000 万円以下の一定の居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を行った場合には、その工事費用の額と、その工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額 (200 万円限度) の 10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。

\*「一定の居住者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

- ① 50 歳以上の者
- ② 介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている者
- ③ 障害者である者
- ④ 居住者の親族のうち上記②若しくは③に該当する者 または 65 歳以上の者のいずれかと同居している者

\*「一定のバリアフリー改修工事」とは、次の工事で、その工事費用の額 (補助金等で充当される部分を除く) が 30 万円を超えること等一定の要件を満たすものをいいます。

- ①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、④便所改良、⑤手すりの設置、  
⑥屋内の段差の解消、⑦引き戸への取替え、⑧床表面の滑り止め化

イとロの制度は、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合に適用され、平成 21 年分に適用を受けた場合には、平成 22 年分では適用を受けることはできません。しかし、ロについては、平成 22 年において要介護状態区分等が 3 段階以上上昇した場合には、この限りではありません。



## ハ 適用関係はどのようになるのか

同一年中にイ（省エネ）とロ（バリアフリー）の改修工事を行った場合には、所得税額から控除する金額はイとロの合計額となります。ただし、20万円（太陽光発電装置を設置する場合は30万円）が限度です。

イ、ロについては、住宅ローン控除等との選択適用となりますので、注意が必要です。



## 二 耐震改修促進税制の適用期限が延長

住宅耐震改修特別控除については、次の①、②を考慮し、適用期限が5年延長されます。

- ① 制度の適用対象区域について、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域に加え、地方公共団体が耐震診断のみを補助している地域が新たに含められるほか、補助金額の下限要件が撤廃されることにより、要件が緩和されます。
- ② 税額控除の対象となる金額は、耐震改修に要した金額と、耐震改修に係る標準的な工事費用相当額とのいずれか少ない金額とされます。

なお、平成21年1月1日以後に行う住宅耐震改修について適用されます。



## (4) その他の改正

- ① 一定の要件に該当する個人の住宅用家屋に関する次の登記については、登録免許税の税率の軽減の適用期限が2年延長されます。

登記事項	課税標準	軽減税率	本則
所有権保存登記	家屋の価額	0.15%	0.4%
所有権移転登記	家屋の価額	0.3%	2.0%
抵当権設定登記	債権金額	0.1%	0.4%

- ② 住宅および住宅用地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を3%とする特例の適用期限が3年延長されます。

麻生首相が「過去最大に引き上げる」と言及していたとおり、最大で600万円の税額控除を受けられる見通しとなった住宅ローン控除ですが、控除をフル活用するには、控除額（年間60万円）以上の税金を納めていなければなりません…

# 青色申告への変更・法人設立



**Q** 私は農業と不動産賃貸業を営んでおり、現在、白色申告をしています。青色申告にすると有利だと聞きましたが、どのような利点があるのでしょうか。また、個人事業者が法人を設立して税金が軽減されたという話を聞きました。法人化することでどのような節税効果が得られるのか教えてください。

**A** 所得税の確定申告には、白色申告と青色申告の2種類があります。両者の違いは、白色申告については記帳義務が比較的緩くなっていますが、青色申告は現金出納帳等の記帳義務がある代わりに、税負担が軽減される幾つかの特典が設けられています。また、個人事業者が法人を設立すると、所得税や将来の相続税を軽減することもできますし、経営上のメリットもあります。

## 1. 青色申告

青色申告制度とは、一般の記帳より水準の高い記帳をし、その帳簿に基づいて正しい申告をする人については、所得の計算等について有利な扱いが受けられる制度です。青色申告をすることができる人は、不動産所得、事業所得、山林所得のある人です。

### (1) 青色申告の利点

青色申告を行った場合には、種々の特典を受けることができます。従って、白色申告よりも有利になるといえます。主な特典を挙げると以下のとおりです。

#### ① 青色申告特別控除

青色申告特別控除とは、正規の簿記の原則（一般的には複式簿記）に従って記帳し、貸借対照表、損益計算書を添付した場合には所得から最高 65 万円、それ以外の青色申告者については、最高 10 万円の控除が受けられるというものです。

#### ② 青色事業専従者給与の必要経費算入

青色事業専従者給与とは、事業主と生計を一にする 15 歳以上の親族で、専らその事業に従事する者に給与を支払った場合に、その全額（ただし、その労務の対価として相当と認められる金額の範囲内）を必要経費として事業の収入から差し引くことができるというものです。

#### ③ 純損失の繰越控除、繰り戻し還付

純損失の繰越控除は、赤字になった場合、その損失額を翌年以降 3 年間にわたり各年分の事業所得から差し引いて申告できる制度です。また、前年も青色申告をしている場合は、赤字額を前年に繰り戻し、前年に払った税金の還付を受けることもできます。

#### ④ 少額減価償却資産の特例

少額減価償却資産の特例とは、中小企業者等が平成 21 年 3 月 31 日までの間に取得価額 30 万円未満の減価償却資産を取得し、事業の用に供した場合は、その取得価額の全額を損金の額に算入することができる特例制度です。

## (2) 青色申告への変更

青色申告に切り替える場合には、以下の書類を提出する必要があります。

- 所得税の青色申告承認申請書（その年の3月15日までに提出することで、その年から前述した（1）の特典を受けることができます。）
- 青色事業専従者給与に関する届出書
- 給与支払事務所等の開設届出書
- 源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書

（1）②を適用する場合に必要です。

## 2. 法人設立のメリット・デメリット

法人設立にはメリット・デメリットがあります。以下表形式にして説明します。

メリット	デメリット
<p><b>(1) 所得税の軽減</b></p> <p>法人を設立すれば、事業主に集中していた所得を家族（法人役員・従業員）に報酬・給与を支払うという形で分散することができます。また、所得を分散することで税金の総合計金額は小さくなり、節税できます。</p>	<p><b>(1) 事業規模</b>が小さい場合、税負担が増加します（個人の場合には所得がなければ税金はゼロになりますが、法人の場合には所得がなくても地方税が最低7万円課税されます）。</p>
<p><b>(2) 相続税の軽減</b></p> <p>①（1）のように所得を給与の支払いという形で家族に分配することができるので、贈与税を負担することなく資産の分配をすることができます。</p> <p>②分配された報酬・給与により、相続人は将来予想される相続税納税資金を確保することができます。</p> <p>③出資持分の分配により、事業の承継をスムーズに行うことができます。</p>	<p><b>(2) 経理・申告事務</b>が繁雑なため、税理士等への依頼が必要となり経費負担が多くなります。</p>
<p><b>(3) 経営上のメリット</b></p> <p>①法人の場合、個人事業と比較して経理をより明確にしなければなりません。そのため社会的信用が増し、従業員の採用がしやすくなる、借入れの手段が増える等の利点があります。</p> <p>②家族従業員に対して報酬・給与が支払われるので、事業に対する意欲が向上します。</p> <p>③出資者の責任が有限であり、仮に事業に失敗したとしてもその出資の範囲内の損失で済むというメリットがあります（ただし、個人保証をした場合は別です）。</p>	

今回は青色申告と法人設立について解説しました。近年、パソコンや会計ソフトの普及により、帳簿を作成するのも比較的簡単になっています。これを機に、記帳をもとにした青色申告に切り替え、節税を図る努力をしてみてもどうでしょうか。また、法人設立のメリット・デメリットを考慮して法人化を検討し、節税・経営に役立ててみてはいかがでしょうか。

## 今月のトピック 「増販増客シリーズ 第七弾」



今月はココに注目！「小売業：増販増客カレンダーの活用！の巻」

# インショップのメガネ店 増販増客カレンダーの活用で売上増！



### ★「待ち」から「攻め」へ

飲食店や小売店がただお店を開けて、お客様が来るのを待っているだけでは厳しい競争に打ち勝っていきません。他のお店より「より安く、より良い商品を、より早く」提供できてお客様の信頼、信用を獲得することにより、売上増がはかられるのです。

業種を問わず、「待ち」から「攻め」の転換をして、お客様に「より接近」していくことが重要になります。それでは、具体的にどのようにすればいいのでしょうか。

今回ご紹介するメガネ店は、全国に70を超える店舗展開をしているフランチャイズ店です。新潟県で老舗のショッピングセンターにお店を構えています。

このお店のメガネは、5250円、7350円、9450円、11550円のオリジナル4プライス。これは、契約している中国工場で製造、仲買を省略し、直接店舗からお客様に提供できるため、高いと思われていたメガネ価格の適正化に成功しました。そして、フロントとサイドを自由に組み合わせるインターチェンジフレームを開発したり、その時々流行に合わせて新商品を提供、商品アイテムのバリエーションの豊富さから、TPO（Time(時間)、Place(場所)、Occasion(場合))に合わせて「着替えるメガネ」としてメガネのファッションのアイテム化を実現したメガネショップです。このショッピングセンターがOPENした当初は、様々なメディア、ミニコミ誌に取り上げられ、順調なスタートとなりました。

### ★MP養成特別講座を受講

しかし、他の地域同様、ショッピングセンターの大型化、郊外化が進み、数ヶ月も経つと、ショッピングセンター本体の集客の減少が大きく影響するようになりました。これは当初から懸念されていた点でした。インショップのため、販促はショッピングセンターのチラシ頼みのところがあり、ショッピングセンター本体の売上がメガネ店の売上に直結します。このままお店を開いているだけでは何も好転しないと思い、「攻め」のお店づくりを開始しました。

まず、最初に手がけたことは、企画塾のMP養成特別講座を受講し、CTPTマーケティングを活用することでした。「新潟県にあるJリーグのサッカーチームを応援するメガネ店」という新概念を打ち出し、多くのサポーターを中心にメガネ店を周知する企画でした。商標権やスポンサーの関係から、思うようにお店をPR出来ませんでした。個客心理を考えたパースデーDM、紹介者カード、ポイントカードなどのツールを製作し、それをプロセス設計にあわせて運営管理していくことで、個客のファン化、固定客化を推進することができました。

★売上増は増販増客カレンダーの作成から

次に手がけたのが、年間計画と季節の催事を記した「増販増客カレンダー」の作成です。毎月の販促キーワードを元に、毎月の催事内容を決め、ターゲット顧客と戦略商品を準備します。5月であれば「お母さんありがとうフェア」、6月であれば「お父さん応援フェア」「サングラス先取りセール」などを企画します。催事のカレンダー化により1ヵ月前には、計画・準備が出来ます。余裕を持って実施できますし、予期せぬ不測事態が生じても可能となります。

★1周年イベントは大成功！！

オープンから1年後には「1周年記念&新商品発売イベント」を開催しました。その内容は①来店者にノベルティプレゼント、②オリジナルテンプル実演販売、③ネイルアート体験会、④2本目半額セールです。④以外では、特に女性客にターゲットを絞り込み、店頭チラシとDMを準備し、配布及び発送を行い、そして新潟市内の有名エステ・ネイルサロンとコラボレーションを組み、アンケート記入者には、抽選でエステサロンの1万円相当の金券が当たるという特典も準備しました。

イベントの3日間は、連休そして好天に恵まれたため絶好の行楽日和です。集客が心配されましたが、初日から今までになく高額商品が売れたり大盛況。オープン以来の大きなイベントでしたが、増販増客カレンダーを活用し、通常の営業からDM発送、ミニイベント告知を繰り返し行っていましたので、店内が賑わっていても慌てずに対応でき、3日間で通常の2倍の60万円を超える売上をあげることが出来ました。

CTPTマーケティングは、1度の成功だけでなく、継続して増販増客できる仕組みです。つまり、カレンダー化した通常販売で、顧客名簿を着々と整備し、これらのお客様を大きな催事販売に呼び込み、その催事での成果がまた通常販売の売上増をもたらします。

【増販増客事例集 ver5. 事例:増販増客センター新潟 税理士 山田 眞一】

**書いて実践！**  
**年間増販増客カレンダー**



季節	2月~例 立春	1月 新春	2月 立春	3月 春分	4月 桜	5月 新緑	6月 梅雨	7月 中元	8月 盛夏	9月 秋分	10月 収穫	11月 立冬	12月 年末
イベント 名称・概略													
コンセプト													
ターゲット													
目標													
戦略商品													

# 《お客様からのお言葉欄》

## 無料相談会行います！！

### 「相続の申告を終えて」

♪ 期限まで間もなかった申告を快く引き受けていただきありがとうございました。しっかりと説明していただき、安心してお任せすることができました。

I 様 より



### 納税スケジュール

税目	期間	納期限
固定資産税	第4期分	3/2(月)
所得税・贈与税	確定申告	3/16(月)
消費税	確定申告	3/31(火)
固定資産税	第1期分	4/30(木)

当事務所では、毎月第2、第3木曜日に顧問弁護士、顧問司法書士による無料相談会を実施しています。ぜひお気軽にご相談下さい！

### ～これまでにこんなご相談をいただいています～

◆相続の際に親族間で争いになるのを回避するために、遺言を書きたいが、何から始めたら良いかわからない。

♪ お話を聞いて、必要な書類や手続きの流れが分かりました。早速、所有している自宅周辺の土地だけでも遺言書の作成をお願いしようと思います。

◆工事の拠点として、一時的に土地を貸すことになったが、契約書をどのような内容にしたら良いか悩んでいる。

♪ 司法書士の先生に見ていただいた契約書を業者に見せて交渉をしたいと思います。これまで契約しようか悩んでいましたが、これでスッキリできると思います。

その他・相続の対策をはじめたいが、何をしてもよくわからない

- ・アパートのオーナーであるが、立ち退き問題等で困っている
- ・家賃を滞納されて困っている

など、お悩みの方は、是非当相談会にお越しください。

### 《3月の日程》

- ・顧問弁護士へのご相談は…3月12日(木) 午前10時～12時まで
- ・顧問司法書士へのご相談は…3月19日(木) 午前10時～12時まで

2月に開催したセミナー「徹底解説！法人設立による節税対策」では、法人設立のメリット・デメリットや、設立に必要なノウハウやテクニックをお伝えしました。

## 無料セミナーのご案内です

3月18日(水) 17:00-18:00

〔内容〕届け出書一枚で消費税が返ってくる?!知らなきゃ損する消費税不況に打ち勝つ!増販活動

4月14日(火) 17:00-18:00

〔内容〕今後はどうなる?税制改正、増販増客事例 等

5月12日(火) 17:00-18:00

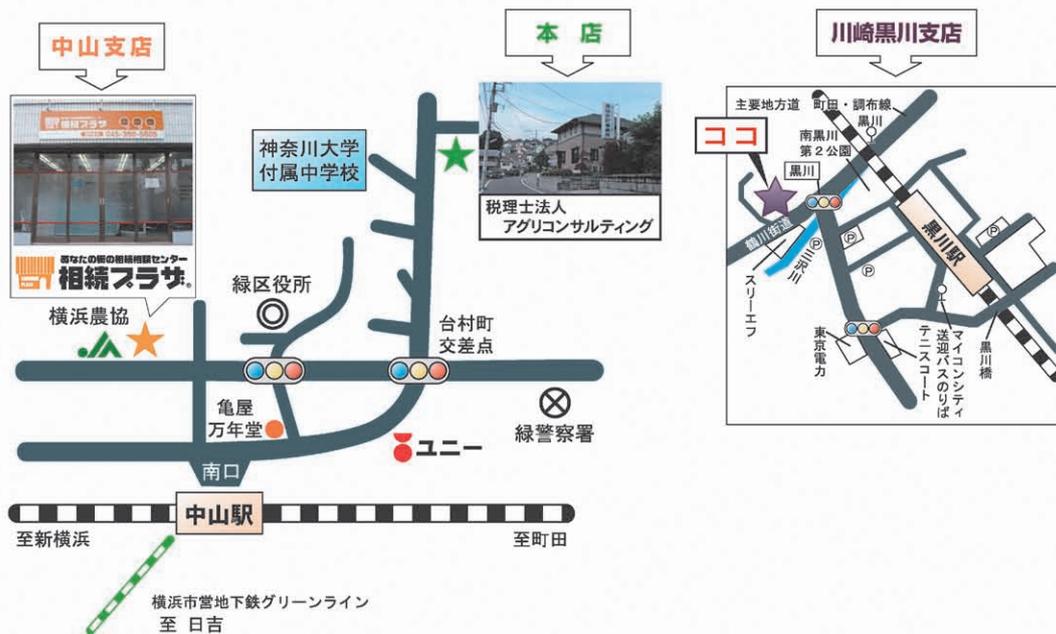
〔内容〕税務署はどこを見てる?!法人税申告書、増販増客事例 等  
(内容につきましては変更になる可能性がございます。)

場所：当事務所本店 研修室 講師：清田 幸弘(代表税理士) 他

★申込方法★ お電話もしくは別紙申込用紙にご記入の上、FAXにてご連絡ください。  
→次回のセミナーは追ってご連絡いたします。詳細はHPに随時更新いたします。

TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528

担当：拡大委員会



最寄り駅 **本店**: JR横浜線、地下鉄グリーンライン 中山駅 徒歩12分  
**中山支店**: (相続プラザ) 徒歩5分  
**川崎黒川支店**: 小田急多摩線 黒川駅 徒歩5分  
 京王線 若葉台駅 徒歩10分

《発行》 清田会計グループ 広報委員会

株式会社 清田会計事務所 税理士法人 アグリコンサルティング  
 株式会社 ジョブセンター横浜 はまっこ増販センター  
 清田幸弘行政書士事務所

**本店**

〒226-0014 横浜市緑区台村町 644 番地  
 電話 045-929-1527 FAX 045-929-1528

**中山支店 (相続プラザ横浜緑店)**

〒226-0011 横浜市緑区中山町 83 番地  
 電話 045-350-5605 FAX 045-350-5606

**川崎黒川支店**

〒215-0035 川崎市麻生区黒川 24 番地  
 電話 044-281-3003 FAX 044-281-3004  
 URL <http://www.zeirisi.co.jp>

メルマガ好評配信中!  
 お申し込みは、下記まで。  
 ⇒ [seita-yukihiro@tkcnf.or.jp](mailto:seita-yukihiro@tkcnf.or.jp)

