

あぐりタイムズ 9月号

今月号の掲載内容

- ♪ 速報！500万円非課税、住宅資金贈与…………… 1P～
- ♪ 調整区域の雑種地の評価…………… 5P～
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第十二弾」…………… 7P～
- ♪ お客様からのお言葉欄、無料相談会、無料セミナーご案内…………… 9P
- ♪ 職員紹介「行楽の秋に向けて」…………… 10P



「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！！

<input type="text" value="清田会計"/>	<input type="button" value="検索"/>
-----------------------------------	-----------------------------------

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。
皆様のご意見感想をお待ちしております！



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 NO.1 を目指します！

速報！ 500万円非課税、住宅資金贈与



Q 私は住宅の新築を考えています。両親から資金援助をしてもらえそうですが、新たに贈与税の非課税制度ができたと聞きました。その内容について教えてください。

A 住宅取得等のために父母等から贈与を受けた金銭については、500万円まで贈与税を課されないこととなります。

《概要》 平成 21 年 6 月 26 日に追加の経済対策が公布・施行されました。

平成 21 年から平成 22 年までの間に 20 歳以上の者が、居住用家屋の取得等に充てるために直系尊属から受ける金銭の贈与については、500 万円まで贈与税が課されないこととなりました。

以下で、適用期間や要件等を詳しく解説いたします。



1. 適用期間

平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に贈与が行なわれた場合です。

2. 贈与者・受贈者の要件

贈与者は直系尊属（父母、祖父母など）です。贈与を受ける人は、贈与を受けた年の 1 月 1 日において 20 歳以上であることです。

3. 限度額

適用期間の 2 年間を通じて、贈与を受けた住宅取得等資金のうち 500 万円までの金額です。これは父母それぞれから 500 万円ではなく、全体で 500 万円です。





4. 住宅取得等資金

住 宅取得等資金とは、次のいずれかに該当する新築、取得又は増改築等（以下、「新築等」といいます。）のための金銭をいいます。住宅ローンの返済や土地のみの取得のための贈与については適用されません。なお、**住宅用家屋等を取得した日の翌年3月15日までに、贈与を受けた住宅取得等資金の全額を、次に掲げる新築等に費やしたものに限ります。**

- (1) 住宅用家屋の新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得
- (2) 中古住宅の取得
- (3) 所有している住宅用家屋について行う増改築工事
- (4) 上記の新築等とともに取得するその敷地若しくは土地の上に存する権利の取得

5. 住宅用家屋の要件

次の要件を満たす日本国内にある家屋をいいます。居住用家屋が2軒以上ある場合には、受贈者が主として居住用としている一の家屋に限ります。

- (1) 家屋の登記簿上の床面積（区分所有の場合は、その区分所有の部分）が50㎡以上であること。
- (2) 中古住宅の家屋の構造による制限
 - ① **マンション等の耐火建築物の場合は、その家屋の取得の日以前25年以内に建築されたものであること。**
 - ② **耐火建築物以外の建物の場合は、その家屋の取得の日以前20年以内に建築されたものであること。**ただし、一定の耐震基準を満たすものについては、建築年数の制限はありません。
- (3) 床面積の1/2以上に相当する部分が専ら居住用であること。

6. 増改築の要件

- (1) **工事費用が100万円以上であること。居住用部分の工事費が全体の工事費の1/2以上であること。**
- (2) 増改築等後の家屋の床面積の1/2以上に相当する部分が専ら居住用であること。
- (3) 増改築等後の家屋の床面積（区分所有の場合には、その区分所有の部分）が50㎡以上であること。





7. 居住時期の要件

新 築等により取得した住宅用家屋は、取得した日の翌年3月15日までに受贈者が居住したとき、又は同日以後遅滞なく受贈者が居住することが确实であると見込まれるときです。

なお、遅滞なく受贈者が居住することが确实であるとの見込みで適用を受けた場合において、これらの住宅用家屋に取得の日の翌年12月31日までに受贈者が居住していなかったときは、贈与税を納付することになります。



8. 適用手続き

特 例の適用を受けるためには、贈与税の期限内申告書に特例の適用を受けようとする旨を記載し、**計算の明細**や**戸籍謄本**、**住民票**、**住宅用家屋の登記事項証明書**等の書類を添付する必要があります。計算の結果、贈与税がかからないこととなる場合でも申告は必要となります。

9. 3年内贈与の取扱い

この特例を受ける住宅取得等資金については、贈与後3年以内に贈与者が亡くなり相続が発生した場合の、相続財産に加算すべき贈与財産には含まれません。

10. その他

この贈与税の非課税の特例は、**暦年課税110万円の基礎控除**又は**相続時精算課税の3,500万円の特別控除**（住宅取得等資金に係る特例を含む）の従来の非課税枠と併用して適用を受けることができます。

	<改正前>	<改正後>
暦年課税	基礎控除 110万円	基礎控除 + 非課税枠（500万円） 610万円
相続時精算課税	特別控除（含住宅特例） 3,500万円	特別控除 + 非課税枠（500万円） 4,000万円

* 相続時精算課税制度 *

65 歳以上の親から 20 歳以上の子が贈与を受けた財産について、**2,500 万円**までは贈与税がかからない (2,500 万円を超える金額については一律 20% の課税) という制度です。

平成 21 年 12 月 31 日までの間に贈与を受けた住宅取得等資金については、さらに 1,000 万円が上乗せされます。この住宅取得等資金については贈与者の年齢制限はありません。贈与者が亡くなったときの相続税の計算上、相続財産の価額にこの適用財産の価額 (贈与時の価額) を加算して相続税額を計算します。

* 500万円非課税の特例をまとめました *

適用期間	贈与者の要件	受贈者の要件	限度額	相続税との関係
平成 21 年 1 月 1 日から 平成 22 年 12 月 31 日まで	父母 祖父母	贈与を受けた年の 1 月 1 日に 20 歳以上	2 年間で 500 万円	相続財産に加算しない



「調整区域の雑種地の評価」

Q.

私の父は、市街化調整区域内にある畑を所有していますが、実際には月極駐車場として利用しています。相続が発生した場合、このような土地はどのように評価されるのでしょうか。

A.

実際には月極駐車場として利用しているということですので、**雑種地**として評価していきます。評価方法としては**(1) 近傍の宅地に比準する方法、(2) 近傍の畑に比準する方法**の2つが考えられます。

解説

1. 評価の地目

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。ご質問のように畑を所有しているような場合でも、**実際の利用**が雑種地ということであれば、畑としてではなく雑種地として評価をする必要があります。

雑種地とは、評価区分上、**宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地以外の土地**のことをいいます。

また、市街化調整区域とは市街化を抑制する区域で、原則、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域をいいます。

2. 評価方法

土地の評価方法には「**路線価方式**」と「**倍率方式**」があります。

「**路線価方式**」とは、その土地に面している道路に付された1㎡当たりの価額（国税局が公表している路線価）に地積を乗じて評価をする方法で、その土地の形状や状況によりその評価額を調整します。

「**倍率方式**」とは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する方法で、路線価方式のようにその土地の形状や状況による評価額の調整は行われません。神奈川県内の市街化調整区域内の土地については「**倍率方式**」がほとんどです。

倍率は国税局が公表している倍率表に載っており、地域ごとに、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地はそれぞれ異なる倍率が定められています。しかし、雑種地には倍率が定められていません。

このため、市街化調整区域内の雑種地の評価については、その土地と状況が類似する付

近の土地 1 m²あたりの価額をもとに、雑種地との位置や形状等の条件差を考慮して評価を行っていきます。

しかし、**市街化調整区域内の雑種地の評価については、状況が類似する付近の土地を判定することが難しいため、下記の通り評価対象地の周囲の状況を考慮して判定します。**

(1) 近傍の宅地に比準する方法

市街化調整区域内の雑種地を付近の宅地に比準して評価する場合には、**市街化の割合をしんしゃくして評価**します。

一般的な市街化調整区域内にある雑種地の場合、原則として建築に対して大きな制限があり、建物を建てることができないため、近傍の宅地に比準した額から**50%減額**して評価します。

また、**評価対象地が市街化区域付近や幹線道路沿いの境界線付近にある雑種地の場合**、わりと宅地が近くに多く存在し、用途制限が比較的緩い場合が多く、宅地化の可能性があるため、宅地に比準して求めた評価額から**30%減額**して評価します。

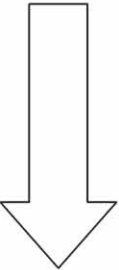
ただし、周囲に郊外型店舗などが建ち並んでいるような場合には、宅地に比準して評価した額から減額することはできません。

(2) 近傍の畑に比準する方法

評価対象地の周辺が純農地（農業振興地域内の農地）、純山林、純原野の場合、その雑種地は宅地化による利益を見込むことはできません。雑種地の周辺が純農地等である場合には、付近の宅地ではなく、**純農地等の価額をもとに評価**を行っていきます。

ただし、農地等の価額を基にして評価する場合で、評価対象地が資材置場、駐車場等として利用されているときは、その土地の価額は、原則として（農業用施設用地の評価）に準じて農地等の価額に造成費相当額を加算した価額により評価を行います。

(3) 市街化の影響度によるしんしゃく割合

市街化の影響度	周囲・地域の状況	比準地目	しんしゃく (減額)割合
弱い  強い	① 純農地、純山林、純原野	農地比準、山林比準、原野比準	/
	② ①と③の地域の中間 *周囲の状況による判定	宅地比準	
	③ 店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや、市街化区域との境界付近	郊外型店舗が建ち並ぶ地域等	0%



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第12弾」

今月はココに注目！「飲食業：増販3原則を活用して売上増の巻」

老舗寿司店、顧客データを構築して売上増！



今回ご紹介するお寿司屋さん是最寄りの駅から徒歩で20～30分という市の中心から少し離れた場所にある、隠れ家的なお店です。寿司ひとすじ50年、築地より毎日直送の新鮮なネタを真心込めて調理するご主人の心意気に惹かれ、わざわざ遠方より足を運ばれるお客様もいます。

しかし、週に3、4回も来店するお客様がいる一方で、最近では回転寿司・宅配専門寿司店の急激な増加、飲酒運転の規制が厳しくなった事も追い討ちとなり、来店客は遠ざかっています。

そんな状況を打破すべく、今回は増販の3原則を活用して売上増を図りました。

まず、提案した事は、顧客管理を徹底して行う事です。このお店では毎年、年賀状をお送りしていますが、特に顧客管理が行われていませんでした。そこで来店客には、座席に着いておしぼりが渡される時に、アンケート用紙(A5サイズ)を記入してもらうことにしました。

アンケートには、住所・氏名・電話番号・メールアドレス・お誕生日・ご自身の記念日(結婚記念日等)・好きなネタを記入して頂きました。これにより今までなかった顧客管理データの構築になりました。

アンケートの記入を行うことに関して、従業員の間から、最初のうちはカウンター等で記入してもらうのは難しいとの声も出ていました。しかし、アンケートを記入してもらうタイミング、アンケートの目的(お店からの様々なお知らせハガキ・記念日ハガキ等の郵送)、つまりP(プロセス)とT(ツール)を徹底した事により、今では着実にアンケートを頂いております。

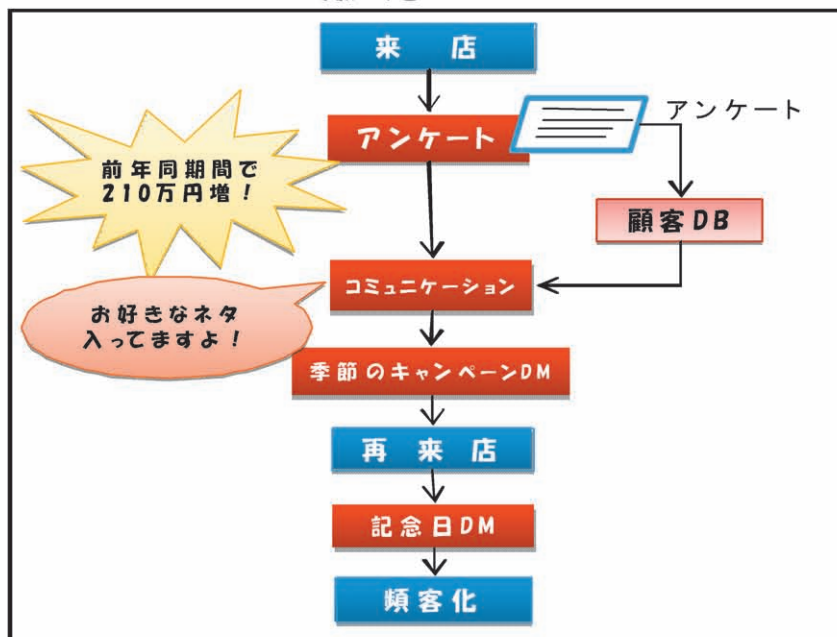
アンケートを行う事は、顧客管理データの構築以外にもう1つの目的がありました。アンケートの中には好きなネタを記入する欄があります。アンケートの回収後、お客様に「今日はお客様が好きないいネタが入っていますよ」とその場で、もう1品追加注文をおすすめする事が出来るのです。

このアンケートを使う事により、今まで「待ち」の営業から「攻め」の営業へと、社長を始め、従業員一同の気持ちに変化が表れたのが非常に大きな効果になりました。

その結果、売上高が4ヵ月間合計で前年比210万円アップとなりました。今まで色々と広告宣伝費にお金を掛けても、なかなか売上高の増加となる事はありませんでしたが、今回アンケートを行うことにより、ほとんどゼロ円に近い金額で売上アップを果たせました。

アンケートを行う目的は、顧客管理データの構築を行い、このお寿司屋さんからの季節のお料理や旬のネタを記載した「季節のハガキ」を告知し、再来店を狙い(再来店の法則)、そして最大の目的が誕生日ハガキや記念日ハガキ等をお客様に送り誘客することです(頻客化の法則)。今後は、お客様からたくさんの要望がある個室を設置する事も検討に入れ、顧客の拡大を進め、さらにお客様にご満足していただける地域ナンバーワンのお店として邁進していければと思います。

～ 販売プロセス ～



～ 増販の3原則 ～



【出典：増販増客実例集 ver.3 事例:富永会計事務所多摩増販情報センター 塩野谷智紀(東京都多摩市)】

《お客様からのお言葉欄》

「相続の申告を終えて」

♪ 前回同様、迅速に処理していただき
ありがとうございました。

U家一同様より

＜納税スケジュール＞

＜ 8～10月 ＞

税目	期間	納期限
個人住民税	3期分	8/31(月)
個人事業税	1期分	8/31(月)
個人消費税	中間申告	8/31(月)
個人住民税	3期分	11/2(月)

無料相談会のお知らせ

毎月第2・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

- ◇相続の対策をはじめたいが、何をしてもよくわからない
- ◇相続の際に親族間で争いにならないか心配だ
- ◇アパートのオーナーだが、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



《8・9月の日程》

※いずれも時間は午前10時～12時までとなっております

- ◇顧問弁護士へのご相談は… 8月13日(木)、9月10日(木)
- ◇顧問司法書士へのご相談は… 8月20日(木)、9月17日(木)



無料セミナーのご案内です

日程：8月25日(火) 17:00-18:30

〔内容〕「所得税税務調査～税務署が来る前に押さえておきたい10のポイント～」
「増販増客事例」

9月14日(月) 17:00-18:30

〔内容〕「もめてからでは遅い！遺言の書き方」、
「増販増客事例」

10月20日(火) 17:00-18:30

〔内容〕「必見！相続税税務調査の実態と事前対策」、
「増販増客事例」

場所：当事務所本店 研修室 講師：清田 幸弘（代表税理士） 他

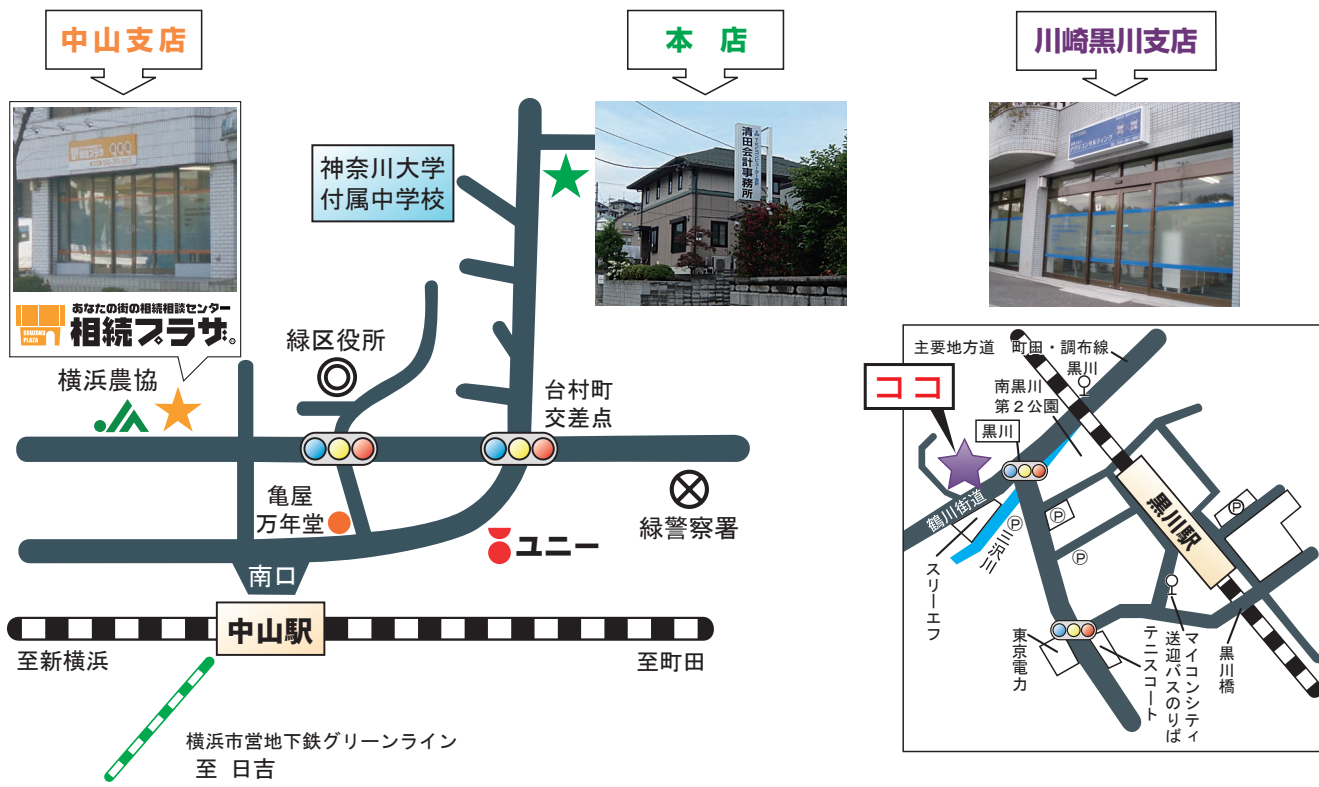
★申込方法★ お電話もしくは別紙申込用紙にご記入の上、FAXにてご連絡ください。

→11月以降のセミナーの詳細はHPやメールマガジン等で随時お知らせいたします。

TEL 045-929-1527

FAX 045-929-1528

担当：マーケティング委員会



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

税理士法人 アグリコンサルティング
 株式会社 清田会計事務所
 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
 TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528
中山支店 〒 226-0011 横浜市緑区中山町 83 番地
 (相続プラザ横浜緑店) TEL 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
 TEL 044-281-3003 FAX 044-281-3004
 URL <http://www.zeirisi.co.jp>
 E-mail seita-yukihiro@tkcnf.or.jp