

あぐいタイムス 11月号

今月号の掲載内容

- ♪ 確定申告の準備 1P~
- ♪ 小規模宅地の軽減措置 5P~
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第十四弾」 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「素敵なだんな様 先輩・後輩」 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

税金や経営に役立つお得な情報満載のブログ、メールマガジン好評配信中！

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> まで
皆様のご意見ご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お客様満足度 NO.1 を目指します！

確定申告の準備



確定申告の時期が近づいてきました。私は農業と不動産賃貸業を営んでいるのですが、確定申告に向けて何を用意すればよいのでしょうか。



確定申告に必要な書類は、いくつかあります。もれのないように用意しましょう。

1 確定申告とは

所得税の確定申告は、毎年1月1日から12月31日（年の途中で死亡した場合には、死亡した日まで）に得たすべての所得を計算し、申告・納税しなければなりません。この手続きを確定申告といいます。確定申告で納税額を確定させますが、あらかじめ源泉徴収という形で税金を徴収されている場合や、予定納税という形で税金を前払いしている場合もあります。したがって、確定申告は払った税金との精算の手続きという意味合いもあります。

2 確定申告が必要な人は？

その年中に事業（農業など）を営んでいた人、地代・家賃などの不動産収入のある人、雑所得（年金など）のある人、土地や建物、株式を売却した人などで、所得の合計額が所得控除の合計額よりも多い場合は、申告が必要となります。

また、給与所得がある人は、ほとんどが年末調整で所得税が精算されますが、次のような人は、確定申告が必要となります。

- I 給与の年収が2,000万円を超える人
- II 1ヶ所から給与をもらい、給与所得と退職所得以外の所得金額が20万円を超える人
- III 2ヶ所以上から給与をもらい、年末調整されなかった給与の収入金額と、給与所得と退職所得以外の所得金額との合計額が20万円を超える人
- IV 同族会社の役員やその家族などで、その会社からの給与の他、貸付金の利子、店舗工場などの賃貸料などの支払いを受けた人
- V その他一定の人

3 必要な書類は？



① 収入金額を計算する

- 農業収入の内訳書（出荷奨励金、市場の仕切書、庭先販売の売上も含まず。）
- 不動産収入のある方は家賃収入の内訳書（不動産業者・管理会社からの家賃明細書）
※不動産収入の計上では、未収の家賃も計上するように気を付けてください。
また、家賃の金額、敷金・礼金、更新料等の区別を明確にしてください。
※消費税課税事業者の場合には家賃と駐車場とを区別して集計してください。

② 必要経費を計算する



- 固定資産税の名寄帳
- 固定資産税（償却資産）の領収書
- 事業税の領収書
- アパート、マンション、作業所等の建更共済や火災共済の領収書
- 修繕費、種苗代、肥料代等の領収書、修繕内容のわかる明細書
※修繕費が必要経費に該当するか、減価償却の対象となるのかを検討する必要があります。詳しくは、「あぐりタイムズ 10月号」をご参照ください。
- 借入金の返済計画表（利息の部分を必要経費に計上します。）
- 水道光熱費の領収書（水道光熱費の計上では、家事用と事業用とを区別して、事業用の部分のみ必要経費に計上します。）

③ その他の書類

- 給与や年金の源泉徴収票
- 自宅の建更共済、地震保険、その他の損害保険の控除証明書（損害保険料控除については平成 18 年 12 月 31 日までに締結した長期損害保険契約等に係る保険料を除き、平成 19 年分から廃止されています。）
- 生命共済（一般・個人年金）の控除証明書
- 社会保険料の控除証明書
- 医療費の領収書
※医療費については、平成 21 年 1 月 1 日から 12 月 31 日までに**実際に支払った金額**が医療費控除の対象となります。
- 小規模企業共済等掛金払込証明書
- ふるさと納税領収書
- 住宅借入金等の年末残高証明書等



④ 申告書を作成する際の注意点

所得税の税務調査でよく指摘される点がいくつかあります。この部分については、特に注意して申告書を作成しましょう。



1. 収入について注意すべき点

不動産所得

- ★ 入退去時の処理
- ★ 駐車料の計上漏れ
- ★ 敷金の取扱
- ★ 線下補償の計上漏れ

農業所得

- ★ 庭先販売分の計上漏れ
- ★ 補助金の計上漏れ



(1) 不動産所得

アパート・マンションの礼金・更新料収入、駐車場収入が漏れていることが多くあります。

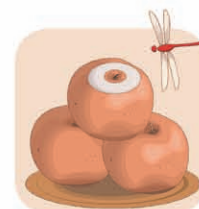
住居・駐車場の入退去はきちんと記録して把握しましょう。また、敷金については、退去後の部屋の修繕費等を敷金から充当した場合、その充当した部分（つまり敷金のうち返金しなかった部分）の金額を雑収入として計上する必要があります。

所有している土地の上空使用料（線下補償金等）は、不動産所得になります。原則として、仮にその3年分の使用料を一括で受けとった場合には、それぞれの年分の収入金額として計上しなければなりません。しかし、補償金を受けとった1年目にはきちんとその年分の収益が計上されていても、2年目以降はうっかり計上し忘れてしまったという事例が多いので注意しましょう。

(2) 農業所得

野菜等の庭先販売で得たお金も、当然農業の収入に計上しなければなりません。また、米や野菜の家事消費分も収入計上する必要があります。

国・県・市町村などから支給される各種補助金等についても農業所得の収入に計上します。（ただし、一定の補助金を除きます。）



2. 費用について注意すべき点

- ★ 固定資産税の処理
- ★ 共済、保険の処理
- ★ 修繕費の取扱



支払った**固定資産税**について租税公課として計上できるのは、事業用部分に係るもののみです。事業用以外の部分も費用計上してしまっているケースが多いので、名寄せ等で十分に確認することが大切です。

建物更生共済等の長期火災保険料には、**積立部分と必要経費部分**とがあります。全額を必要経費としないように気をつけて下さい。

また、修繕費を一回で経費に計上するか、資産計上して耐用年数に応じて経費（減価償却）に計上するかについても、指摘されやすいポイントです。**修繕の性質、金額等**についてよく検討して下さい。（あぐりタイムズ 10月号をご参照ください）

平成 21 年分の所得税確定申告の受付期間は、平成 22 年 2 月 16 日（火）から 3 月 15 日（月）までになります。

尚、還付の場合には書類が揃い次第、平成 22 年 1 月 4 日（月）から受け付けてもらうことができます。そして、その分還付も早く行われます。

以上の点に留意して早めに資料を集め、確定申告に備えましょう。



小規模宅地の軽減措置

Q 同居している私の父が亡くなり、所有していた自宅を相続することになりました。相続税の申告において、一定面積以下の宅地については評価上軽減措置があると聞いたのですが、それはどのようなものか教えてください。

A 相続または遺贈によって取得した土地の中に、被相続人または被相続人と生計を一にしていた親族の事業（不動産の貸付を含む。）に使用されていた宅地や国の事業に使用されていた宅地等、もしくは居住用として使用されていた宅地等で、建物や構築物の敷地として使用されていた土地がある場合には、それぞれの限度面積まで評価額の一定割合を減額する特例があります。これを小規模宅地の評価減の特例といいます。この制度は適用対象となる土地が被相続人の生活の基盤になっていたことを配慮して制定されているものです。

<解説>

（1）特例対象となる宅地等

この特例の適用を受けられる宅地等は、個人が相続または遺贈により取得した宅地等で、次の要件をすべて満たすものでなければなりません。

- i 相続開始直前において、被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（以下「被相続人等」といいます。）の事業の用もしくは居住の用に供されていた宅地等または国の事業の用に供されている宅地等（特定郵便局の敷地の用に供されているものに限られます。）であること。この場合、事業には、事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為が含まれます。
- ii 建物または構築物の敷地の用に供されていたものであること。
- iii 棚卸資産およびこれに準ずる資産に該当しないものであること。
- iv 各人が取得した宅地等のうち、この特例の適用を受けるために選択した宅地等が一定の限度面積までの部分であること。
- v 相続税の申告期限までに分割されていること。

ただし、その申告期限までに分割されていない宅地等であっても、申告期限から3年以内に分割が決定し、その旨の届出書を提出している場合には、遡って適用を受けることができます。

(2) 減額される割合

評価額の減額割合は、宅地等の利用状況等により、以下のようになっています。

区分	選択特例対象宅地等	限度面積	減額割合
①	すべて特定事業用宅地等、国営事業用宅地等、 特定同族会社事業用宅地等	400 m ²	80%
②	すべて特定居住用宅地等	240 m ²	
③	①②に該当しない宅地等	200 m ²	50%
④	上記①、②、③の宅地等を併用	200 m ² ～400 m ² の間 で調整※	80%
			50%

※ 計算式

$$\text{①} + \text{②} \times \frac{5}{3} + \text{③} \times 2 \leq 400\text{m}^2$$

①、②、③は上記区分の①、②、③の面積の合計

- i **特定事業用宅地等**とは、被相続人等の事業に供されていた宅地等で、その事業を申告期限までに承継し、かつ、申告期限まで引続きその事業を営んでいる場合などをいいます。(不動産貸付業等は除く)
- ii **特定居住用宅地等**とは、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、その宅地等の取得者が配偶者や同居親族で申告期限までその宅地等を有し、かつその宅地等に居住しているものなどをいいます。
- iii **特定同族会社事業用宅地等**とは、相続開始直前に被相続人とその親族などの持ち株割合が50%を超える法人に貸し付けている宅地等で、その宅地等の取得者がその法人の役員で申告期限までその宅地等を有し、かつ引き続きその法人の事業の用に供されているものなどをいいます。

(3) おわりに

小規模宅地の評価減の特例を受けた宅地等については、配偶者に対する相続税額軽減の特例の関係で、一次相続の場合には配偶者よりも長男がその適用を受けた方が有利になる場合があります。例えば、一次相続では自宅を配偶者と長男の共有にして小規模宅地の特例を長男で受け、さらに二次相続が発生した場合に、再び長男がこの特例の適用を受けることができるため、有利となる場合があります。詳しくは専門家にご相談ください。



今月のピックアップ 「増販増客シリーズ 第14弾」

今月はココに注目！「サービス業：8年連続成約組数増加の巻」

老舗結婚式場の善循環



ニーズの変化が激しいブライダル業界、近隣には新しい式場のオープンもあり、ますます逆境にある結婚式場A記念館。成約組数を維持することすら難しい状況であるはずですが、8年も連続して成約組数を伸ばし続けています。さらには、去年の成約組数は、前年対比110%を達成したのです。

「A記念館」では関西企画塾（企画塾主催の企画実践講座）受講後、「ふくい増販情報センター」の主催する勉強会にもご参加頂きながらCTPTマーケティングの実践に取り組みられました。

成功のポイントを整理すると、

- ①アンケートを利用して自社分析の徹底。改善案の模索と顧客ニーズの発掘を行っている。
- ②徹底したアフターフォローの構築（グリーティングカード・幸せパスポート）で「一生のお付き合い」の実現を目指し行動している。
- ③催事（赤い糸伝説・いい夫婦の日など）の計画実践で存在感と見込客の発掘を行っている。
- ④スタッフが毎月一度CTPTマーケティングを勉強している。
- ⑤以上を継続している。

これらが「A記念館」の善循環構造となり、成約率を高め継続して組数増加ができる要因なのです。社長は常に「お客様にとって結婚式とは、一生に一度の大切な儀式であり、一番輝く日でもあると感じております。お客様のその輝きを損なわないよう、1組1組、誠心誠意全力で尽くし、お客様との末永いご縁を『モットー』にスタッフと共に力を合わせて頑張ります。」とお話しされています。

★9年・10年連続組数増加・成約率60%を目指し、新たな善循環構造がスタート!

現在スタッフ勉強会で考えている商品開発及び催事計画の企画書を幹部会に提出中です。

幹部会では、提出された企画書を検討の上、実践するかどうか良否を判断し、スタッフ勉強会にフィードバック。これを受けたスタッフが具体的に企画書にまとめ、実践と検証に移るよう行動しています。

このやり取りは、企画、プレゼン能力の向上はもちろん、社内のコミュニケーションが増え、目的意識の共有につながっています

またCTPTマーケティング勉強会でスタッフが考え、新しい商品やサービス、催事計画を実践していくことで、お客様へのサービスに厚みが増しています。

現在「A出雲記念館」は、顧客満足度を高めたサービスで他の式場と差別化し、より高い目標に向かっていきます。

～ A記念館で実践されているCTPTマーケティング ～

●アンケートをとる

(ニーズの把握とサービス向上)

- C：コンセプト 「これが私の理想の披露宴」
T：ターゲット 結婚式場に出席される方
P：プロセス 新郎新婦に許可を取り、引き出物にアンケートを入れる。返信率を高めるために館内POP、司会からの告知。
T：ツール オリジナルグッズプレゼント
アンケート・福えんお守り

●挙式後のアフターフォロー

(紹介)をつくる

- C：コンセプト 「思い出の場所に遊びに行こう」
T：ターゲット A記念館で挙式された新郎新婦
P：プロセス 1年・3年・5年結婚記念日DM発送
T：ツール グリーティングカード、食事券

●挙式後の継続的に来館のきっかけをつくる

- C：コンセプト 「A記念館との生涯のお付き合い」
T：ターゲット A記念館で挙式される新郎新婦
P：プロセス 節目の儀式にA記念館に来館してもらう。披露宴での贈呈式。グリーティングカードに神社行事を記載し再認知を図る
T：ツール サプライズ演出、幸せパスポート

《お客様からのお言葉欄》

「相続の申告を終えて」

♪ 親切丁寧で細かくご指導していただき、
ありがたく思いました。
人の話をよく聞いてくれて、それに対し
ての対応も良く感じが良かったです。

！様より



納税スケジュール < 11月 >

税目	期間	納期限
個人住民税	3期分	11/2(月)
個人事業税	2期分	11/30(月)
所得税予定納税	2期分	11/30(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



《10・11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……10月8日(木)、11月12日(木)
- ◇顧問司法書士へのご相談は……10月15日(木)、11月19日(木)

無料セミナーのご案内です



日程：10月20日(火) 15:00-17:00

「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：横浜ランドマークタワー 会議室27階 (JR・地下鉄 桜木町駅より徒歩5分)

※詳しくは裏表紙地図をご覧ください。

11月17日(火) 15:00-17:00

「知らなかったじゃ通じない！納税猶予や延納・物納の全て」、「増販増客事例」

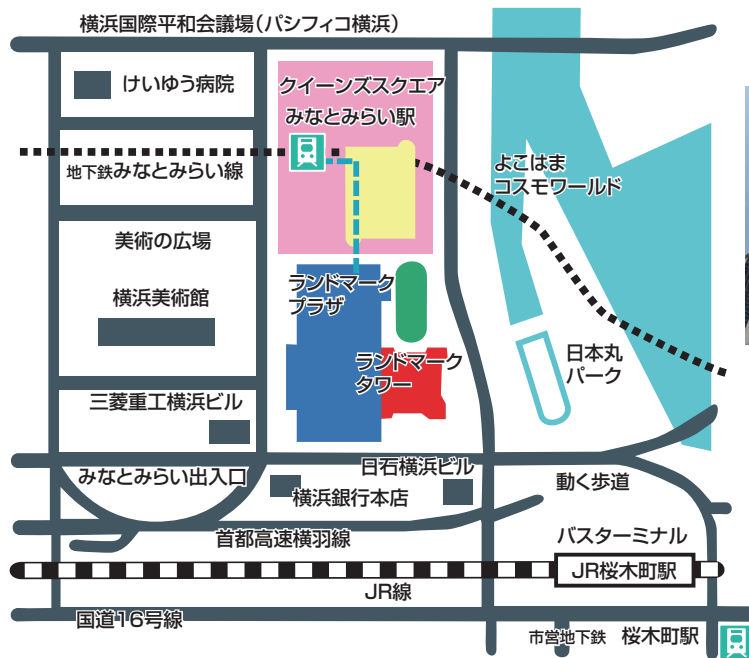
場所：横浜ランドマークタワー 会議室27階

※場所、時間については変更になる場合があります。

講師：清田 幸弘(代表税理士) ほか

★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。

→12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。



タワー事務所

本店移転しました

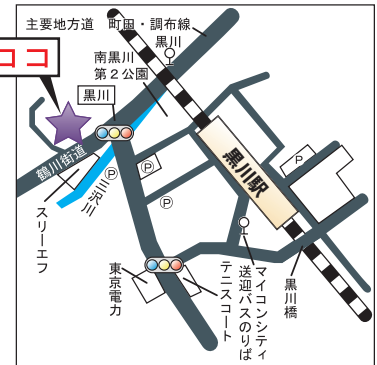
行政書士法人中山事務所



横浜緑事務所



川崎黒川事務所



最寄り駅

タワー事務所
(9月24日より)

横浜緑事務所

川崎黒川事務所

行政書士法人中山事務所
(相続プラザ)

：桜木町駅 (JR・市営地下鉄)
みなとみらい駅 (みなとみらい線)
：中山駅 (JR・市営地下鉄)
：黒川駅 (小田急多摩線)
若葉台駅 (京王線)

徒歩 5分
徒歩 3分
徒歩12分
徒歩 5分
徒歩10分
徒歩 5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
ランドマーク税理士法人
ランドマーク行政書士法人
株式会社 ジョブセンター横浜
はまっこ増販センター

タワー事務所
(9月24日より)

横浜緑事務所

川崎黒川事務所

行政書士法人中山事務所
(相続プラザ)

URL
E-mail

〒220-8137 横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号
横浜ランドマークタワー37階
TEL 045-263-9730 FAX 045-263-9731
〒226-0014 横浜市緑区台村町644番地
TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528
〒215-0035 川崎市麻生区黒川24番地
TEL 044-281-3003 FAX 044-281-3004
〒226-0011 横浜市緑区中山町83番地
TEL 045-350-5605 FAX 045-350-5606
http://www.zeirisi.co.jp
seita-yukihiro@tkcnf.or.jp