

# あぐりタイムズ 12月号

## 今月号の掲載内容

- ♪ 農地等の納税猶予 ..... 1P~
- ♪ 住宅ローン控除 ..... 5P~
- ♪ 今月のトピック「更新料の特約は無効なのか？」 ..... 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「クリスマスに向けて」 ..... 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

検索



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！



## 清田会計グループ

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！

# 農地等の納税猶予



農業を営んでいた父が亡くなったため、相続税の申告をすることになりました。農地を相続することになったのですが、この農地に納税猶予の特例があると聞きました。この制度について教えてください。

また、納税猶予が大きく変わったと聞きましたが、どのような制度に変わったのですか。



## 1 これまでの納税猶予制度とは？

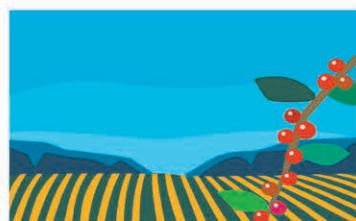
被相続人が農業を営んでいた農地等を、相続人が相続または遺贈により取得し、そこで引続き農業経営を行う場合に、一定の要件を満たせば特例の対象となる農地等（以下「特例農地等」といいます。）の価額のうち農業投資価格(注1)を超える部分に対応する相続税の納税が、納税猶予期限まで猶予されるとともに、納税猶予期限まで納税が猶予された相続税は原則として免除されるという制度です。この納税猶予期限とは、次のうちいずれか早い日です。

- ① 農業相続人が亡くなった日
- ② 相続税の申告期限の翌日から20年を経過する日
- ③ ①、②より前に農業相続人が特例農地等の全部を農業後継者に一括で贈与した場合にはその贈与の日

※特例農地等に三大都市圏特定市（例えば東京都の特別区、横浜市、川崎市等）の生産緑地が含まれる場合には、②の適用はありません。

(注1)農業投資価格とは、農業の用に供すべく農地として取引される場合に通常認められる価格のことです。

ただし、相続税が免除になる前に相続人が農業を営まなくなったり、適用を受けている農地等について譲渡（収用・交換等によるものを除きます。）や転用等を行った場合には、納税猶予が打ち切られてしまいます。これを納税猶予の確定といいます。その場合、譲渡等があった日から2ヶ月以内に猶予税額の全部または一部の額（譲渡等を行った農地等の面積の割合によって変わってきます。）に、利子税を併せて納付することになります。





## 2 納税猶予制度はどのように変わったのか？

### (1) 改正の背景と適用時期は？

相続税納税猶予制度は、農業相続人の営農継続に必要な農地の細分化を防止するために創設されました。これまで農地の継続的な活用に大きな役割を果たしてきました。

農地政策の見直しの方向である「農地等について「所有」から「利用」への転換」「より貸しやすく、借りやすく」を通じて、農地の永続的な確保と有効利用をめざす観点から、これを税制面でも支援するため、農地等に係る相続税等納税猶予制度について、一定の要件のもと、農地を貸し付けても適用対象とするとした特例を拡充することが、背景としてありました。

納税猶予制度の改正は、新しい農地法の施行日以降に開始した相続から適用されることになっています。農地法の改正案が6月17日に参議院本会議で可決・成立し、6月24日に公布されました。施行は、公布後6ヶ月以内ですので年末までには施行される見通しです。(平成21年10月21日現在)



### (2) 納税猶予の改正のポイント

#### ① 一般農地(市街化区域内農地以外の農地等)はどうなるの

農地法の転用規制の及ぶ農地(生産緑地を含めた市街化区域内農地を除く)について、現行20年となっている「免除要件」を、「終身農地利用」とし、農業経営基盤強化促進法の規定に基づき貸し付けられる農地も適用対象となります。

また、すでに貸し付けている農地については、その貸し付けが農業経営基盤強化促進法の規定に基づくものであれば、相続が発生した際は納税猶予の適用対象となります。

#### ② 市街化区域内農地(生産緑地を含む)はどうなるの

これまで、一般市街化区域内農地は「20年免除」、特定市の生産緑地は「終身営農」とされてきました。今後もこのままですが、上記①とは異なり「貸し付け」は認めない(貸し付けた場合は確定事由になります。)として、**現行制度のまま**となります。

### ③ 20%を超える農地を譲渡した場合はどうなるの

農用地区域内の特例適用農地を農業経営基盤強化促進法の規定に基づいて譲渡した場合には、特例適用農地の20%を超える譲渡であっても、すでに適用を受けているケース、新たに適用されるケースいずれも、納税猶予の確定（取り消し事由）とはなりません。ただし、譲渡割合に応じ、猶予税額とともに利子税を納付しなければなりません。



### ④ 疾病等の場合には営農継続が緩和

猶予期間中に身体障害等やむを得ない事情によって営農継続が困難になり農地を貸し付けた（自らの営農を廃止）場合には、すでに適用を受けているケース、新たに適用を受けるケースいずれも、納税猶予の継続が認められることとなります。

また、災害・疾病等のため一時的に営農できない場合は、営農を継続しているものとする取扱いが明確化されます。この規定は、贈与税納税猶予制度の特例適用農地等にも適用されます。

### ⑤ 猶予税額の納付に伴う利子税の引き下げ



納税猶予の適用者（20年の営農継続によって免除される者、一般市街化区域内農地の納税猶予の適用者を除く）が特例適用農地等を譲渡等した場合の利子税については、税率が現行の年4.0%から年2.2%※に引き下げられます。

※利子税については特例があるため、日銀の基準割引率（前年の11月30日現在のもの）が年0.5%の場合。

※収用交換等により譲渡した場合の利子税は、年2.0%から年1.1%に軽減されます。（平成21年10月21日現在）

### ⑥ すでに納税猶予の適用を受けている一般農地はどうなるの

すでに適用を受けている農地については、①現行（生産緑地を除く）の自作地のままであれば「20年の営農継続による免除」を適用し、②農業経営基盤強化促進法の規定に基づき貸し付けた場合、その面積にかかわらず、すべての特例適用農地が「終身農地利用」の適用となります。

### ⑦ 貸し付けた農地が耕作放棄された場合はどうなるの

農地が耕作放棄されれば、これまでと同様に納税猶予の確定となり、猶予税額を利子税と併せて納付することとなります。





# 税制改正の概要

改正事項と適用の有無 ※1		一般農地(市街化区域以外)		市街化区域内農地		贈与税の納税猶予制度
		施行後適用者	施行前適用者	三大都市圏特定市の生産緑地	一般市街化区域内農地	
①	相続時において、すでに基盤強化法により貸し付けられている農地	有り	—	—	—	—
②	適用農地を基盤強化法により貸し付けた場合	有り	有り	—	—	—
③	終身農地利用	有り	一部の農地を貸し付けた場合は、その他の適用農地全てに有り	有り	—	—
④	自ら耕作する場合の免除要件(20年)	—	有り	—	有り	—
⑤	猶予期間中に身体障害等による営農継続困難な場合、上記②の貸付が不可能でも、それ以外による貸付でも継続	有り	有り	有り	有り	有り
⑥ ※2	災害・疾病等一時的に営農困難な場合の取扱いの明確化	有り	有り	有り	有り	有り
⑦	農用地区域内の適用農地を基盤強化法により譲渡した場合、20%超でも全部確定にならず譲渡部分のみ確定	有り	有り	—	—	—
⑧ ※3	納税猶予適用者(20年免除除く)が適用農地を譲渡等した場合、利子税の税率を現在の4.0%→2.2%(収用は1.1%)	有り	終身農地利用は有り 20年免除は無し	有り	—	有り

※1 改正の特例は、農地関連法案施行後からの適用。

※2 一時的に営農困難な場合は、家族による耕作又は第三者へ農作業の委託(作業料の支払)等し、耕作放棄としないことが必要。(農地法3条第1項の使用収益権が設定された状態となれば確定となる)

※3 利子税の引き下げは、新制度施行後の年から適用。現行適用されている農地はその年々の利率で計算することになる。

参考:「相続税等納税猶予制度の改正の概要について」全国農業会議所 平成20年12月

# 「住宅ローン控除」 「住宅ローン控除」

**Q** 住宅ローン控除について平成 21 年より大幅に拡充されたと聞いたのですが、どのような制度に変更されたのでしょうか？

**A** 平成 21 年度税制改正では、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ました。

1 住宅ローン控除

(1) 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きました。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

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				600 万円
平成 23 年				600 万円
平成 24 年	4,000 万円	10 年間	1.0%	400 万円
平成 25 年	3,000 万円			300 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。

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。

(2) 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。

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した。

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。

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。

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。

また、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。詳しくは税理士等の専門家にご相談ください。





## 今月のトピック 「更新料の特約は無効なのか？」

### 1 居住用建物の賃貸借契約における更新料特約を無効とした判決

今般、①平成 21 年 7 月 23 日の京都地方裁判所判決を皮切りに、②平成 21 年 8 月 27 日に大阪高等裁判所、③平成 21 年 9 月 25 日に京都地方裁判所と、立て続けに居住用建物の賃貸借契約における「更新料特約」が、消費者契約法第 10 条に該当し「無効」であるとの判断が下され、さらに賃貸人に対し、賃借人に対して、賃借人がこれまで支払ってきた更新料をすべて返還するよう命じました（ただし、①、②の裁判はいずれも賃貸人側が上訴し現在係争中であり、③の裁判は①、②と同様に賃貸人側が上訴する方針とのことです。）。

### 2 更新料特約が無効であると判断した理由（大阪高等裁判所判決より）

#### (1) 更新料の法的性質

今回は、首都圏において一般的となっている更新料特約ですが、なぜ無効であると判断されたのかについて、上記②の大阪高等裁判所の判決を基に説明していきます。

なお、同裁判事例の建物賃貸借契約の内容は次のとおりです。

- 家賃:1ヶ月 4万5,000円（共益費、水道代を含む。）
- 契約期間:1年間（以後1年更新）

ところで、そもそも更新料とは何でしょうか？

これまでは、更新料には次のとおり3つの法的な性質があり、また契約自由の原則から更新料特約は当然に有効であると言われてきました。

- ① 賃貸人による更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）
- ② 賃借権強化の対価
- ③ 賃料の補充

ところが、今回の大阪高等裁判所の判決において、上記事例の下では、「本件更新料は、当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約締結時に、あらかじめその次の更新時に賃借人が賃貸人に定額の金銭支払いが約束されたものでしかなく、それらの契約において特にその性質も対価となるべきものも定められないままであって、法的には容易に説明することが困難で、対価性の乏しい給付というほかはない」とし、上記①～③のすべてを否定したのです。

#### (2) 更新料特約と消費者契約法第 10 条との関係

さらに、本判決は、更新料特約が、消費者契約法第 10 条に該当し無効であると判断したわけですが、その理由について説明していきます。

（消費者契約法第 10 条）

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第 1 条第 2 項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とす



まず、本事例においては、「本件賃貸借契約では、本件更新契約締結以降における更新契約時に賃借人が賃貸人に更新料 10 万円を支払わなければならないこととされており、前述のとおり、この本件更新料も本件賃貸借契約において附款として定められた、更新の際に支払われる対価性の乏しい給付というべきであるから、本件更新料約定は、民法の任意規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重する特約」であるから、「消費者契約法第 10 条前段に該当」し、かつ、「本件賃貸借契約の期間が借地借家法上認められる最短期間である 1 年間という短期間であるにもかかわらず、本件賃貸借契約における更新料の金額は 10 万円であり、月払の賃料の金額 (4 万 5,000 円) と対比するとかなり高額」であり、「法定更新の場合には、更新に条件を付することはできないため、更新料を支払う必要はないと解すべきであるから、このような高額の支払いをすることは、賃借人にとって相当大きな経済的負担となる」こと、「これまで、全国の建物の賃貸借契約の一部において、更新料名下に金銭の授受がされてきた」が、「それらの事実関係は様々であり必ずしも・・・全く同一の議論をすることができない」が、「賃貸人側が重要事項説明の際にも、その後の当初本件賃貸借契約締結時及び本件更新契約締結時にも、本件物件の賃貸借に法定更新の制度の適用があることや、その場合には更新料を支払う必要がないことを説明したことは全くない」、「賃借人は、重要事項説明書による説明を受けた上で本件契約条項・・・をみただけでは、借地借家法上賃貸借契約の更新がどのようなものであるかを知らずに、また更新料がどのような性質をもつかを深く考えず (法定更新の際には更新料を払う義務がないことも明確に認識しないまま)、漫然と更新時に支払うのが更新料であると認識したのみで当初本件賃貸借契約及び本件更新契約を締結したと推定される」ことから、同条後段にも該当し、「本件更新料約定は、消費者契約法第 10 条に違反し、無効である」と判断されました。

なお、ここで保護される「消費者」とは、個人 (事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。)をいいます (同第 2 条)。

### 3 まとめ

上記 2 で引用した大阪高等裁判所判決の事例が、①賃貸借契約期間が 1 年間、②更新料が 10 万円の定額、③更新料が賃料と比較して高額等の条件であったため、同判決を直ちにすべての賃貸借契約に当てはめることはできないと思いますが、更新料の法的性質に対して非常に厳しい判断を下しているほか、少なくとも当初賃貸借契約締結時において、更新料の目的、法的根拠、性質等 (法定更新の際には更新料を支払う必要がないことを含む) の説明を要求しているため、今後、賃貸人が賃借人から更新料を受け取るためには、必ず賃借人に対して明確に更新料の説明をした上で、賃借人が納得した場合には、更新料支払いに関する承諾書を別途受け取っておいた方がいいでしょう。

ただ、首都圏において一般的となっている更新料特約ですが、全国的にみると、更新料や更新事務手数料を受け取っているのは、首都圏と京都だけが突出し、その他の地域ではいずれも受け取っていないケースが多くみられます。

いずれにしても、今後の更新料の取り扱いについては、最高裁判所の判断を待ってから検討する必要があるのではないのでしょうか。

【 著者:田近 淳 司法書士事務所 司法書士 田近 淳 】



# 《お客様からのお言葉欄》

## 「相続の申告を終えて」

♪ 貴社のスムーズかつ良心的な対応で  
安心してお任せする事ができ、感謝  
しております。 M様より

♪ 親切に教えていただき、ありがとう  
ございました。いろいろお世話に  
なりました。 K様より

## 納税スケジュール < 11・12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)
固定資産税	3期分	H22.1/4(月)

## 無料相談会のお知らせ



《11・12月の日程》 ※いずれも時間は午前10時～12時まで

- ◇顧問弁護士へのご相談は……11月12日(木)、12月10日(木)
- ◇顧問司法書士へのご相談は…11月19日(木)、12月17日(木)



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、何をしてよいかわからない
- ◇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

お気軽に「相談トータル」

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  
実施しております。



## 無料セミナーのご案内です



日程：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」

12月15日(火) 15:00-17:00

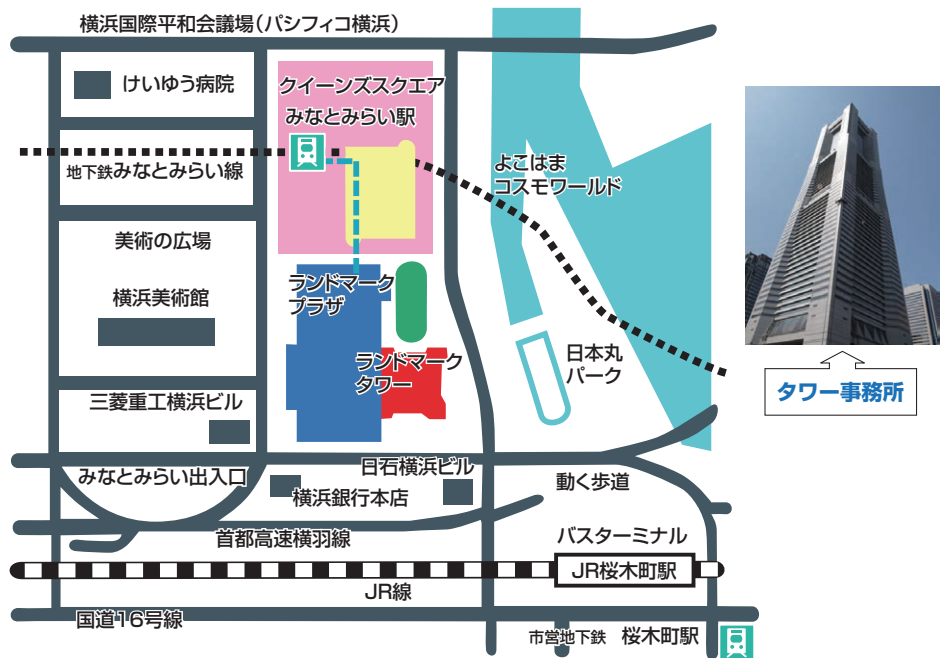
「たかが1枚、されど1枚！出さないと痛い目にあいます役員給与・法人届出」、「増販増客事例」

場所：横浜ランドマークタワー27階 会議室 (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。

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。



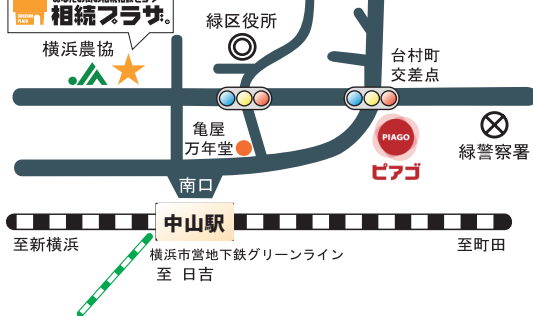


タワー事務所

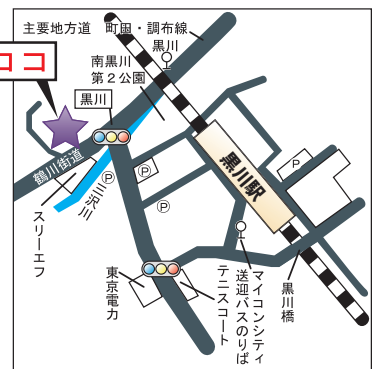
行政書士法人中山事務所



横浜緑事務所



川崎黒川事務所



- |      |                     |                   |       |
|------|---------------------|-------------------|-------|
| 最寄り駅 | タワー事務所              | : 桜木町駅 (JR・市営地下鉄) | 徒歩 5分 |
|      |                     | みなとみらい駅 (みなとみらい線) | 徒歩 3分 |
|      | 横浜緑事務所              | : 中山駅 (JR・市営地下鉄)  | 徒歩12分 |
|      | 川崎黒川事務所             | : 黒川駅 (小田急多摩線)    | 徒歩 5分 |
|      |                     | 若葉台駅 (京王線)        | 徒歩10分 |
|      | 行政書士法人中山事務所 (相続プラザ) | : 中山駅 (JR・市営地下鉄)  | 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              | 〒220-8137 横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号<br>横浜ランドマークタワー37階   |
| 横浜緑事務所              | TEL 045-263-9730 FAX 045-263-9731<br>〒226-0014 横浜市緑区台村町644番地   |
| 川崎黒川事務所             | TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528<br>〒215-0035 川崎市麻生区黒川24番地  |
| 行政書士法人中山事務所 (相続プラザ) | TEL 044-281-3003 FAX 044-281-3004<br>〒226-0011 横浜市緑区中山町83番地  |
| URL                 | TEL 045-350-5605 FAX 045-350-5606<br><a href="http://www.zeirisi.co.jp">http://www.zeirisi.co.jp</a> |
| E-mail              | <a href="mailto:seita-yukihiro@tkcnf.or.jp">seita-yukihiro@tkcnf.or.jp</a>                           |