

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 56

2010 / 3 月号



税金と資産運用のプロとして 清田会計グループはお客様満足度No.1を目指します

今月の掲載内容

- ・ 速報！税制改正大綱、確定申告のお知らせ 1p～
- ・ 事業用建更の満期受取の取り扱い 5p～
- ・ 今月のトピック「増販増客シリーズ第17弾」 7p～
- ・ お客様からのお言葉欄、無料相談会、税務カレンダー 9p～
- ・ 職員紹介「同窓生のふたり」 10p

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！

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！

ランドマーク税理士法人

検索



<http://www.zeirisi.co.jp>

ランドマーク税理士法人

あなたのための相続相談センター
相続スラサ

TKC

Jmmo 日本マーケティング・マネジメント研究機構・増販情報センター
JMMO Marketing Information Center
Japan Marketing & Management research Organization Marketing Information Center

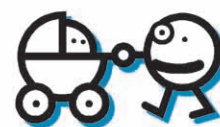
速報！税制改正大綱

平成 21 年 12 月 22 日に、税制調査会より『平成 22 年度税制改正大綱』が発表されました。今回は、所得税、相続税を中心にお伝えします。

《 主な改正点 》

- ・ 扶養控除の見直し
- ・ 小規模宅地等の適用要件の見直し
- ・ 生命保険料控除の見直し
- ・ 所得税の寄付金控除の適用下限額の引き下げ
- ・ 中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金（必要経費）算入の特例の延長
- ・ 特殊支配同族会社における業務主宰役員給与の損金不算入の廃止

[1] 所得税



1 扶養控除の見直し

- ① 年少扶養親族（年齢 16 歳未満）に係る扶養控除を廃止します。
- ② 特定扶養親族（年齢 16 歳以上 23 歳未満）のうち、年齢 16 歳以上 19 歳未満の者に係る扶養控除の上乗せ部分（25 万円）を廃止し、扶養控除の額を 38 万円とします。（現行 63 万円）（注）上記の改正は、平成 23 年分以後の所得税について適用します。

2 生命保険料控除の見直し（一部省略）

生命保険料控除を見直し、次の①②の各保険料控除の合計適用限度額を 12 万円とします。

平成 24 年 1 月 1 日以後に締結した保険契約等に係る控除

- ① 平成 24 年 1 月 1 日以後に生命保険会社等と締結した保険契約等（以下「新契約」という。）のうち介護（費用）保障又は医療（費用）保障を内容とする支払保険料等について、一般生命保険料控除と別枠で、適用限度額 4 万円の所得控除（介護医療保険料控除）を設けます。
- ② 新契約に係る一般生命保険料控除及び個人年金保険料控除の適用限度額は、それぞれ 4 万円とします。

（現行）

一般の生命保険	死亡・介護・医療保険	上限5万円
個人年金保険	個人年金保険	上限5万円
控除額合計		10万円



（改正案）

遺族保障	死亡保険	上限4万円
介護・医療保障	介護・医療保険	上限4万円
老後保障	個人年金保険	上限4万円
控除額合計		12万円

年間の支払保険料等	控除額
20,000円以下	支払保険料等の全額
20,000円超40,000円以下	支払保険料等×1/2+10,000円
40,000円超80,000円以下	支払保険料等×1/4+20,000円
80,000円超	一律40,000円

（注）上記の改正は、平成 24 年分以後の所得税について適用します。

なお、旧契約のみ適用を受ける場合には従前のとおりそれぞれ上限 5 万円、新契約と旧契約の双方について適用を受ける場合にはそれぞれ上限 4 万円となります。

3 所得税の寄附金控除の適用下限額の引下げ

寄附金控除の適用下限額を **2千円**（現行5千円）に引き下げます。

（注）上記の改正は、平成22年分以後の所得税について適用します。

4 租税特別措置法等

- ① 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、**譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることの要件を追加**した上、その適用期限を2年延長します。

（注）上記の改正は、平成22年1月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用します。

- ② 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を **2年延長**します。
 ③ 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を **2年延長**します。

[2] 資産課税

1 住宅関係

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の制度が、次のようになります。

- ① 非課税限度額（現行500万円）を次のように引き上げます。
 （イ）平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 **1,500万円**
 （ロ）平成23年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 **1,000万円**
 ② 適用対象となる者を、贈与を受けた年の**合計所得金額が2,000万円以下**の者に限定します。
 ③ 適用期限を平成23年12月31日（現行平成22年12月31日）までとします。

（注）上記の改正は、平成22年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用します。ただし、平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者については、上記の改正前の制度と選択して適用できることとします。



2 相続税等

- ① 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、相続人等による事業又は居住の継続への配慮という制度趣旨等を踏まえ、次の見直しを行います。
- イ 相続人等が相続税の**申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等（現行200㎡まで50%減額）**を適用対象から除外します。（図1参照）
- ロ 一の宅地等について**共同相続**があった場合には、**取得した者ごとに適用要件を判定**します。
- ハ 一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに**特定居住用宅地等**の要件に該当する部分と**それ以外**の部分がある場合には、**部分ごとに按分**して軽減割合を計算します。（図2参照）
- ニ 特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限られることを明確化します。

図1
(現行)

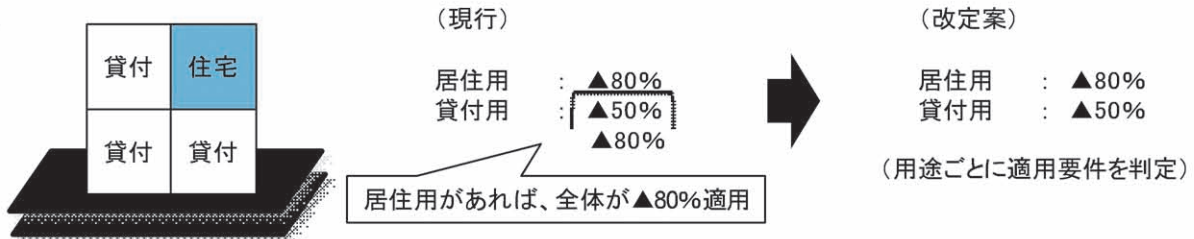
宅地等		上限面積	軽減割合
事業用	事業承継	400㎡	▲80%
	非継続	200㎡	▲50%
	不動産貸付	200㎡	▲50%
居住用	居住継続	240㎡	▲80%
	非継続	200㎡	▲50%

(改定案)

宅地等		上限面積	軽減割合
事業用	事業承継	400㎡	▲80%
	不動産貸付	200㎡	▲50%
居住用	居住継続	240㎡	▲80%

(非継続への軽減措置は廃止)

図2



(注) 前頁 2-①の改正は、平成 22 年 4 月 1 日以後の相続等により取得する小規模宅地等に係る相続税について適用します。

② **定期金に関する権利**の相続税及び贈与税の評価について、現行の評価方法による評価額が実際の受取金額の現在価値と乖離していること等を踏まえ、**見直し**を行います。

→ 一般的に評価額は高くなります。

③ **相続税の障害者控除**について、控除額の算出に用いる年数を相続人等が **85 歳** (現行 70 歳) に達するまでの年数とします。

(注) 上記③の改正は、平成 22 年 4 月 1 日以後の相続等に係る相続税について適用します。

[3] 法人課税

① 特殊支配同族会社における業務主宰役員給与の損金不算入制度を、**廃止**します。

(注) 上記は、平成 22 年 4 月 1 日以後に終了する事業年度から適用されないこととなります。

② 中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例の適用期限を **2 年延長**します (所得税についても同様とします)。

③ 交際費等の損金不算入制度について、その適用期限を 2 年延長するとともに、中小法人に係る損金算入の特例の適用期限を **2 年延長**します。

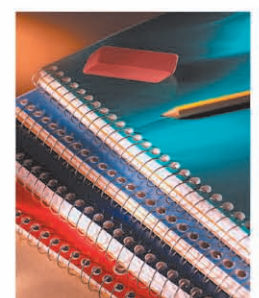
④ 中小企業者等以外の法人の欠損金の繰戻しによる還付の不適用措置の適用期限を **2 年延長**します。

その他、民主党マニフェストの「中小企業の法人税率を 11% に引き下げます。」については、財源不足との関係で見送りとされております。

以上、税制改正大綱をお伝えしましたが、まだ決定ではありません。

今後、内容が変更される可能性もありますのでご了承ください。

決定次第また随時ご報告します。



確定申告の時期です！



☆準備は整っていますか？

★膨大な資料の整理に手を焼いていませんか？

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。

確定申告に不安のある方、税理士に依頼しようとお考えの方は、是非、当事務所までお気軽にご相談ください。

ランドマーク税理士法人のサポート体制とは・・・

確定申告は、ご自身で行なう事も可能ですが、専門的な知識を持たずに、必要以上の税金を払う場合もあります。私どもでは、お客様とのコミュニケーションを大切に、適正申告と節税の両立を実現いたします。確定申告は当事務所にお任せください！！

ご紹介下さい！

ご友人、知人の方に、このような方はいらっしゃいませんか？

- ① 土地、建物、その他の資産を売られた方
- ② アパート、貸家経営の方
- ③ 農業、卸売業、その他の事業を経営されている方
- ④ その他確定申告予定の方
- ⑤ 相続、贈与、法人税でお困りの方

以上のようなことでお悩みの方がいらっしゃいましたら、是非、当事務所にご紹介下さい。

相続税対策のプロフェッショナル集団
ランドマーク税理士法人

フリーダイヤル：0120-48-7271
TEL：045-929-1527(東京・神奈川以外の方)

事業用建更の満期受取の取り扱い



私は個人でアパート、駐車場などを所有しており、不動産賃貸業を営んでいます。賃貸しているアパートの修繕等に備えて建物更生共済に入っていましたが、この度、その建更が満期になりました。この場合、どのように処理すればよいのでしょうか。



個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日（満期日の翌日）の属する年の一時所得として扱われます。

<解説>

建更共済等に参加して満期を迎えると満期共済金がもらえます。個人事業者の方が個人事業者契約の満期共済金を受け取った場合、その収入は満期支払日（満期日の翌日）の属する年の一時所得として扱われ、不動産所得や事業所得の収入金額とはなりません。

そもそも建物更生共済の掛金は、必要経費への算入が認められている部分と積立掛金部分とに分かれており、事業用の建物更生共済が満期を迎えた場合には、満期共済金相当額から積立掛金を控除した金額がその事業年度の所得（一時所得）または損失になります。

1. 一時所得とは

一時所得とは、一時金として受ける収入のうち、営利目的の継続的行為から生じたものや労務や役務の対価、資産の譲渡等による対価として受け取ったものではない、臨時・偶発的な性質の所得をいいます。

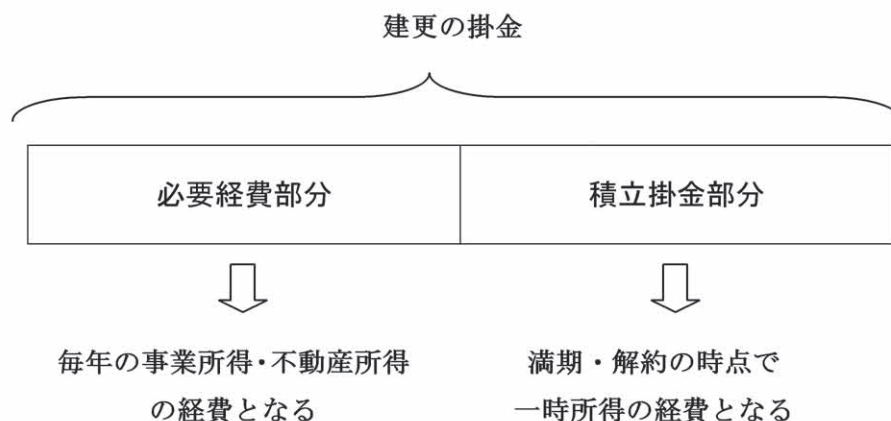
一時所得の計算方法を算式で表すと下記のようになります。

$$\text{収入金額} - \text{収入を得るために支出した費用} - \text{特別控除(最高 50 万円)} = \text{一時所得の金額}$$

こうして求めた一時所得の1/2に相当する金額を他の所得と合算して総所得を求め、確定申告時に納める税金を計算します。（ただし、源泉分離課税されるものを除きます。）また、一時所得の計算上生じた損失は他の所得と損益通算することができませんので注意が必要です。

2. 共済掛金の取り扱い

事業用建更の掛金については、火災や自然災害等が生じた場合の損害補償に充てられる掛け捨て部分（必要経費として毎年の事業所得・不動産所得の経費となる部分）と建物の更新等に充てるための積立として満期共済金の支払いに充てられる部分（積立掛金部分として満期・解約の時点で一時所得の経費となる部分）とに分かれます。



一時所得の計算の際に満期共済金相当額から「今までに支払った掛け金の全て」を控除してしまうと、不動産所得で必要経費として算入していた部分を二重に計上することになってしまいますので注意が必要です。

今回のご質問の場合には、受け取った満期共済金から既に払い込んだ掛け金のうち、積立掛金部分を差し引き、さらに一時所得の特別控除 50 万円を差し引いた金額が、一時所得の金額となります。

【設例】

満期共済金 2,800,000 円の支払いを受け、積立掛金に相当する部分の累計額が 2,270,000 円である場合（割戻金は掛金と相殺）

$$2,800,000 \text{ 円} - 2,270,000 \text{ 円} - 500,000 \text{ 円（特別控除）} = 30,000 \text{ 円（一時所得）}$$

一時所得は所得金額を 1/2 にし、他の所得金額と合算して税額を計算します。そのため、この設例の場合には $30,000 \text{ 円} \times 1/2 = 15,000 \text{ 円}$ が課税の対象となり、確定申告の際にはこの 15,000 円に他の所得を合算して税金を求めます。

3. 参考

（1）1つの建物を、事業用部分と居住用部分とで兼用している場合

各用途の専用割合に応じて按分計算します。事業用部分にあたるものに関しては、上で述べたとおり処理します。また、居住用部分の満期共済金についても一時所得として取り扱いますが、居住用部分に対応する共済掛金に関しては、旧長期損害保険料控除または地震保険料控除にあてはまる場合は、所得税については最高 50,000 円、住民税については最高 25,000 円が所得から控除されます。

（2）事業用建更を解約した場合

満期共済金を受け取った場合と同じ考え方で処理します。具体的には、その建更の解約返戻金相当額から資産計上している共済掛金積立相当額を控除した金額がその年の所得（損失）として取り扱われます。



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第17弾」

今月はココに注目！「小売業：事前のPT設計が鍵を握る!の巻」

商売最悪期の販売会で『成功方程式』構築

★既存顧客に訪問、事前予約で来場を確実に

高橋ふとん店は、これまで訪問販売中心の営業をしてきたものの、年々売上が減少傾向にあります。社長を含め4人で営業体制を組んでいますが、売上作りの工夫は個々の裁量に任せた営業となっており、組織的な営業ノウハウの蓄積がないという事も問題点でした。

このような状況下、社長は秋田企画塾(主催：安心経営塾)に参加し、催事販売会で売上獲得にチャレンジ。しかも商売最悪期の2月開催です。高橋ふとん店では、割賦販売を行っており、毎月必ず一定のお客様を訪問しているので、お客様との関係作りは出来ていますが、過去に催事販売会は一度しか経験がなく、今回はPT(プロセス・ツール)を詳細に設計して取り組みました。

1. DMから急遽、訪問へ転じた告知活動

まずは、6,000名の対象顧客をデータベースから抽出しました。確実に来場して頂くための魅力作りとして「ずわいがに」か「ワインセット」を格安の1000円で事前に予約金を頂き、当日会場で提供出来る仕組みにしました。

告知DMに同封した返信はがきは、来場予約をして頂き、お客様が友人知人を同伴して頂けるよう、告知DMに友人ご紹介欄を設けましたが、返信の状況が非常に悪く、すぐさま直接訪問による集客強化に転じました。この結果、273件の予約が集まりました。

2. 当日は来場者数が集中して大混雑！

初日の午前の開始とともに来場者が集中してしまい、混雑を極めました。十分なコミュニケーションが出来ないまま帰ってしまったお客様もあり、来場者の分散化が反省点となりました。しかし売上は3日間で860万円、来場247件、購入111件という実績で大成功を収めました。

3. 事後フォローから、次回開催へ

販売会開催後には、来場したお客様を、購入したお客様と購入していないお客様に分け、他に来場しなかったお客様にも、お礼状とお詫び状を送り、事後フォローをしました。他店への流出を防ぐよう次回開催の秋の販売会もあわせて告知を行いました。

★二回目の販売会へ

2月に引き続き、9月にも販売会を開催しました。前回、商売最悪月2月開催だったこともあり、今回は、寝具の最悪月の8月を予定しましたが、若干の遅れで9月上旬実施となりました。前回の反省点も踏まえ、告知活動は、DMの郵送をやめ、訪問・手渡しによる告知に徹底するとともに、開催日を平日に設け、来場者が分散するようにしました。2月の販売会が経験となり、プロセスの全容がつかめ、段取りよく進める事が出来ました。

今回の有料粗品は、カゴいっぱいにお卵詰め放題(50個程度)で百円として、来場したお客様も盛り上がりました。予約件数215件、来場件数197件(うち友人知人の同伴が31件)、購入82件(うち同伴来場が6件)合計785万円の売上げとなり、客単価は過去最高の9万6千円という結果になりました。

9月の販売会を終え、社長から「どんなに準備に時間を掛けてもプロセスとツールのボタンを掛け違えては成功しません。プロセスとツールを事前に入念に検討することで納得のいく結果が得られる事を強く認識しました。」という感想を頂きました。

現場の様々な対応には大変な苦勞もありますが、このように事前に細やかなプロセス設計を行うことは、目標達成に向けてリアルタイムで次の手を打てるという大きなメリットがあります。

高橋ふとん店は、販売会開催の成功をもとに、次回開催時にはさらに効率を高め、何と何を実行すれば、どれ位の期間とコミュニケーションでお客様に会場頂き、売上が上がるか…という、確かなノウハウを蓄積し、さらにまい進しています。

～ ま と め ～

現状：地方の寝具店は大半が経営が厳しく、廃業も多いが「高橋ふとん店」は、訪販で頑張っていた。しかし、年々売上げが減少傾向にあった。売上作りの工夫は個々の裁量に任せられた営業となっており、組織的な営業/ノウハウの蓄積がなかった。

課題：割賦販売のため、毎月必ず一定のお客様を訪問しており、お客様との信頼関係作りは出来ていた。したがって、催事販売を実施し、ノウハウ獲得をすれば、「通常販売+催事販売」による計算づくの売上増が作りやすい。このノウハウ獲得を課題とした。

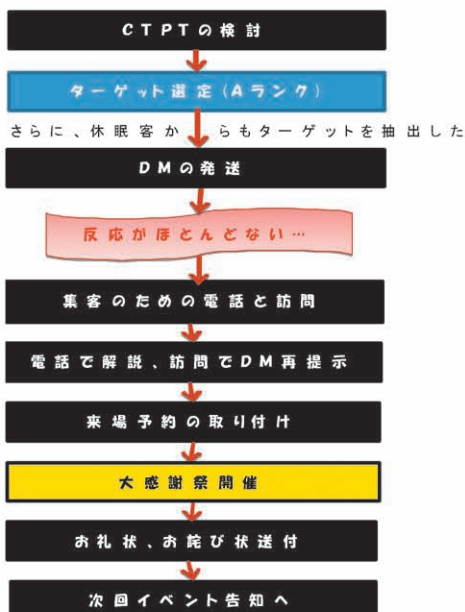
T：ターゲット

6,000名の既存顧客の中から、Aランク顧客を抽出し、ターゲットとした。
さらにデータベースから休眠客を抽出してターゲットとした。

C：コンセプト

お客様が楽しめる「有料粗品」を集客の鍵として、品揃えを明確にして販売会「大感謝祭」を開催する。夏(9月)の実施の際は、ふとん中心では厳しい。したがって「健康展」をコンセプトに開催した。

P：基本プロセス



成果：

商売最悪期の催事販売会で、「勝利の方程式」構築！
既存顧客の訪問、事前予約で会場を確実に。
第1回販売会 860万円、
第2回販売会 785万円を達成！

【増販増客実例集 ver.2 事例:秋田増販情報センター

安心経営代表取締役 杉山 隆(秋田県秋田市)】

うちも増販増客したい!という方は、当事務所

はまっこ増販センターまでお気軽にお声掛け下さい!

一緒に増販増客頑張りましょう!!

《お客様からのお言葉欄》



「相続の申告を終えて」

当方の突然の、勝手な依頼にかかわらず、御社の迅速かつ丁寧な対応処理により、よい結果をいただきました。御社の豊富な実績、職員の方々の知識、業務に対する真摯な態度、税務当局への精力的な折衝等に感謝しております。また、接客態度もよく、依頼者をフォローし、節税をとおし、依頼者の利益を確保するという姿勢を感じました。今後の御社のますますのご発展、職員の方々のご活躍、皆様のご健康を祈念するとともに、さらなるご指導を賜りますようお願い申し上げます。

このたびは、誠にありがとうございました。 匿名希望 様より

「相続の申告を終えて」

いろいろとその時に応じて適切なご指導をいただいて、良かったです。ありがとうございました。

S 様 ほか3名より

納税スケジュール

< 3・4月 >

税目	期間	納期限
固定資産税	4期分	3/1(月)
所得税・贈与税	確定申告	3/15(月)
消費税	確定申告	3/31(水)
固定資産税	1期分	4/30(金)



このようなことでお悩みではありませんか？

- ✓ 相続の対策をはじめたいが、何をしてもよいかわからない…
- ✓ 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

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。お気軽にご相談ください！



《2・3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…2月12日(金)、3月11日(木)
- ◇顧問司法書士へのご相談は…2月18日(木)、3月18日(木)

電話：045-929-1527 FAX：045-929-1528



タワー事務所



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

行政書士法人中山事務所

横浜緑事務所

川崎黒川事務所



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

E-mail seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

[相続税] <http://www.zeirisi.co.jp> [法人税] <http://www.landmark-tax.com>

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 横浜ランドマークタワー37階
 TEL/045-263-9730 FAX/045-263-9731

横浜緑事務所

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

川崎黒川事務所

〒215-0035 川崎市麻生区黒川24番地
 TEL/044-281-3003 FAX/044-281-3004

行政書士法人中山事務所
 (相続プラザ)

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