

地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 67

2011 / 2月号



「河津桜と京浜急行」2月は河津桜の季節。三浦半島の河津桜は綺麗ですよ！  
今年も京浜急行に乗って見物に行きましょう！！(撮影：池田)

## 税金と資産運用のプロとして ランドマーク税理士法人はお客様満足度No.1を目指します

### 今月の掲載内容

今月の  
目玉

### 住宅エコポイントの税務

セミナー報告

消費税の申告

今月のトピック「増販増客シリーズ第28弾」

無料相談会、お客様の声、税務カレンダー、所長の一言

職員紹介

1p

4p

5p

7p

9p

10p



ランドマーク税理士法人  
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

確定申告は当事務所にお任せください！

膨大な資料にお困りの方、不安のある方は、お気軽にご相談ください。

ヨハ セツゼイ または  
☎ 0120-48-7271 ☎ 045-929-1527

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！

ランドマーク税理士法人

検索



【相続税対策】 <http://www.zeirisi.co.jp> 【法人】 <http://www.landmark-tax.com>



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



# 住宅エコポイントの税務



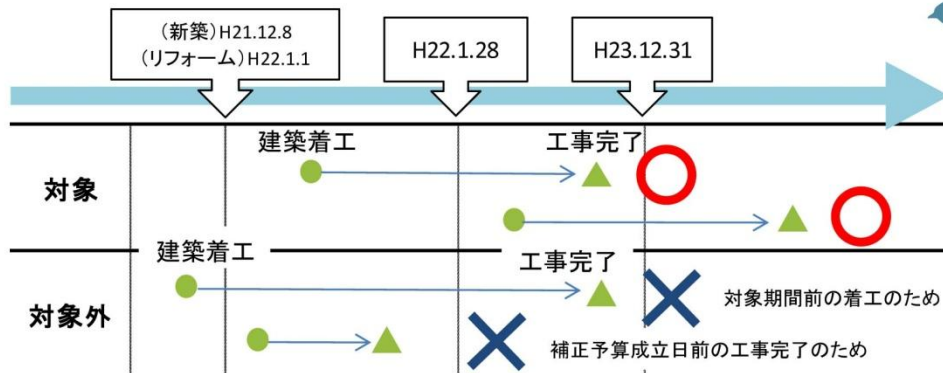
## 1. 住宅エコポイントとは

「住宅エコポイント制度」は、地球温暖化対策の推進や経済の活性化を図る目的として、省エネ効果の高い住宅づくりを後押しすることを目的として創設されたものです。省エネに優れた住宅を新築したり、既存住宅の窓や外壁などを断熱効果の高い省エネ型にリフォームしたりするとポイントが発行され、受け取ったポイントを1ポイント=1円相当として、以下のような様々な商品・サービスに交換できます。

- 省エネ・環境配慮商品等
- 地域産品
- 商品券・プリペイドカード
- エコリフォーム又はエコ住宅の新築を行う工事施工者が追加的に実施する工事（即時交換）など

### [対象となる工事の期間]

- (新築) H21.12.8～平成23.12.31に建築着工したもの
- (リフォーム) H22.1.1～平成23.12.31に建築着工したもの



### [ポイントの交換期限と申請期限]

ポイントの交換期限	平成26年3月31日まで		
ポイントの申請期限	新築	一戸建て	平成24年6月30日まで
		共同住宅等	階数が10以下
	階数が11以上		平成25年12月31日まで
	リフォーム	平成24年3月31日まで	



## 2. 「即時交換」を選択した場合

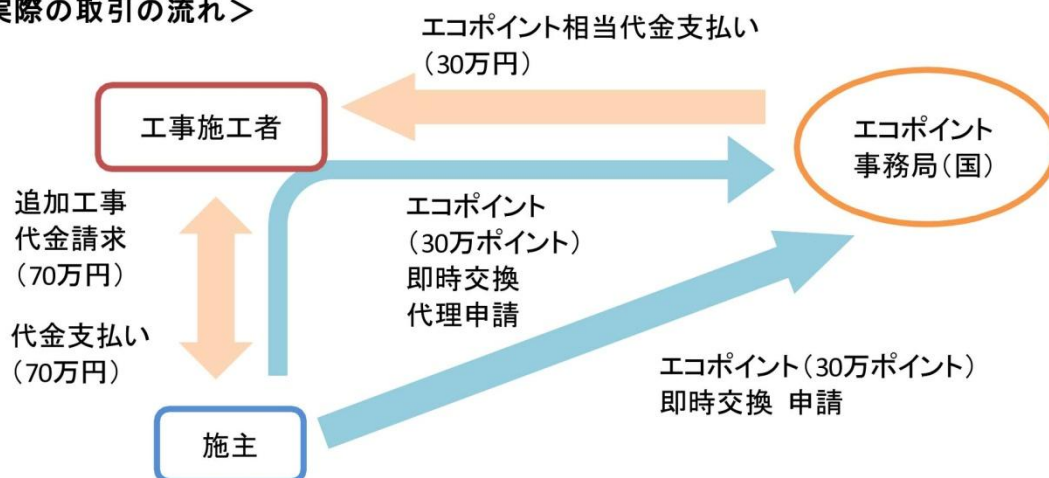
住宅エコポイントは新築であれば1戸あたり30万ポイント付与されます。よって、1棟10戸のアパートを新築すれば300万ポイントが付与される計算となります（※戸数に制限はありません）。このポイントはエコ住宅の新築やエコリフォームに追加的に実施する工事の費用に充当できる「即時交換」も可能です。つまり、そのポイントを取得した工事そのものの費用に充てることこそできませんが、同じ施工業者に依頼した追加工事の支払いに充当することはできる、ということです。例えば、外壁や窓をリフォームして発行されるポイントを使って、台所やトイレをリフォームする工事費の一部をまかなうこともできます。

### <エコリフォームの適用範囲（1戸あたり30万ポイントが限度）>

窓の断熱改修	内窓設置 外窓交換	小(0.2㎡)～	中(1.6㎡)～	大(2.8㎡)～
		7千ポイント	1万2千ポイント	1万8千ポイント
	ガラス交換	小(0.1㎡)～	中(0.8㎡)～	大(1.4㎡)～
		2千ポイント	4千ポイント	7千ポイント
外壁、屋根・天井、 床の断熱改修	屋根・天井	床	外壁	
	3万ポイント	5万ポイント	10万ポイント	
バリアフリー改修 (5万ポイントが限度)	手すりの設置	段差解消	廊下幅等の拡張	
	5千ポイント	5千ポイント	2万5千ポイント	

例：追加工事代金100万円、うち30万円はエコポイントを充当（即時交換の場合）

### <実際の取引の流れ>





### 3. 住宅エコポイントの税務上の取扱い

#### ① ポイントを使用しても、資産の取得価額から減額出来ない

ポイントを使用することで、施工業者に支払う額はポイントを消費した分だけ少なくなりますが、**取得価額はポイントを使用して減額する前の金額となり**、減価償却費はその価額をその資産の耐用年数に応じて費用化することになります。このような処理をする理由として、この住宅エコポイントは、あくまでも“ポイント”であるため、**所得税法が規定する国庫補助金には該当しない**、という点が挙げられます。その結果、施工業者への支払いは減額できても、取得価額からは減額できないことになるのです。

#### ② 使い道によって必要経費の取扱いは異なる

ポイントを使用したとき、どのような取扱いになるのかというと、その**使い道によって必要経費の取り扱いが異なる**ので気をつけなければなりません。例えば、ポイントを使用して省エネ性能の高いエアコンを購入するなど、**不動産の賃貸業務と関係があるものと交換したり、即時交換したりする場合は**、消耗品費や減価償却費として**必要経費**として計上します。一方、**賃貸業務と無関係な地域産品などと交換した場合は**、不動産所得の**必要経費とすることはできません**（商品券であれば、まず貯蔵品として計上され、それを使用した際に経費となります）。

#### ③ ポイントが使用された時点で収入として計上される

ポイントを即時交換した場合、その代金はポイント事務局から工事施工者に直接支払われる仕組みとなっていますが、取引上は一度施主にポイント相当代金が付与され、その代金を工事費用に充当したものとされます。そのため、**ポイントが収入として計上されるのは、ポイントを付与された時点ではなく使用した時点である**、という点に注意しなければなりません。

それが**個人の居住用住宅**の建設から付与されたポイントであれば**一時所得**、**賃貸用のもの**であれば**不動産所得**として**所得税法上の課税対象**となります。また、**法人税法上では収益（雑収入）**として取り扱われ、これもまた課税対象となります。

<エコポイント即時交換時における税法上の取扱い>

施主	個人	所得税	居住用住宅	→	一時所得
			賃貸用住宅	→	不動産所得
	法人	法人税		→	収益 (雑収入)



ポイントが収入として計上される時期は、  
即時交換に利用した場合は原則、**追加工事部分の引き渡し時点**、  
商品券などと交換した場合は、**交換時**が計上時期となります。





## 定例セミナー開催しました！

平成 22 年 11 月 16 日、当事務所主催「第 26 回 定例セミナー」を開催しました。当日は、多数の方にご参加いただき、好評の声を頂きました。

### 【第 1 部】「ランドマーク税理士法人の歴史と仕事」(代表税理士 清田幸弘)

当事務所では、全国でも屈指の相続税申告件数を誇ります。例えば、全国の 1 税理士が 1 年間に申告する相続税の件数は、平均 0.7 件に対し、当事務所の過去 13 年間における平均申告件数は 46 件にのぼります。(還付された相続税額が約 1 億 4 千万円にのぼる事例も！)

相続税の評価は税理士によって大きく異なります。相続税の評価には専門的な知識が要求されるため、専門ではない場合、その評価が難しいからです。相続税の申告、見直しは、圧倒的な取扱件数と実績を誇る私たちにお任せ下さい。

### 【第 2 部】「社会保険労務士が語る、社会保険の節約とは？ノウハウ公開！」

受験対策指導から、各種セミナー・企業研修に至るまで、あらゆる指導の現場で精力的に活躍中の社会保険労務士、石川弘子先生を講師にお招きし、経費削減を実現するための社会保険料の節約のノウハウを徹底解説していただきました。同じ年収でも年間保険料が違うのはなぜ？4 月昇給は損をするって本当？等々、知

らないと損をする節約の裏ワザには、参加者の皆様からたくさんの反響をいただきました。

### 【第 3 部】「不況に打ち勝つ！増販活動」

売上昨年同月比 170%増を達成した美容室を例に解説。紹介による来店率を高めることに成功したそのポイントは・・・「従来の接客、接遇、カウンセリングなどを徹底的に見直し、全ての PT (プロセス・ツール) をマニュアル化したこと」にあります。

### たくさんの感想をいただきました！

- ・CTPT マーケティングを自社でも活用しようと思います。(CT、PT のチェック、個客の見直しと営業など)
- ・社会保険に対する考え方はたいへん参考になりました。
- ・相続に関して、お客様(家主)から相談を受けた時、紹介できるな、と思った。社会保険をもう一度、見直してみようと思った。
- ・増販事例は役に立ちそうですね。社会保険に関しては、社員を雇用できる経営規模に成長したら参考になりそうです。
- ・社会保険料節約ノウハウを実行したいと思います。

※感想は、ホームページでもご覧いただけます！



ランドマーク税理士法人

検索

## 定例セミナーのお知らせ

講師： 清田 幸弘 (代表税理士) 他

〈第 28 回〉 平成 23 年 1 月 21 日 (金) 「**税制改正の動向**」  
「**譲渡所得の基本と特例の活用法**」等

〈第 29 回〉 平成 23 年 3 月 18 日 (金) 「**平成 23 年度税制改正(仮)**」等

時間：15:00～16:30 (受付開始 14:30)

会場：横浜ランドマークタワー (横浜市西区みなとみらい 2-2-1)

詳細は、HPまたは同封のご案内等をご覧ください。



# 消費税の申告



問

消費税の申告をしなければならない**納税義務者**、また提出しなければならない**書類**や**税額の計算方法等**について教えてください。

答

納税義務者となるのは、定められた期間における**課税売上高が1,000万円を超える個人事業者**、および法人です。その際に「**消費税課税事業者届出書**」を速やかに所轄税務署長に提出することになります。

## 1. 消費税の納税義務者とは

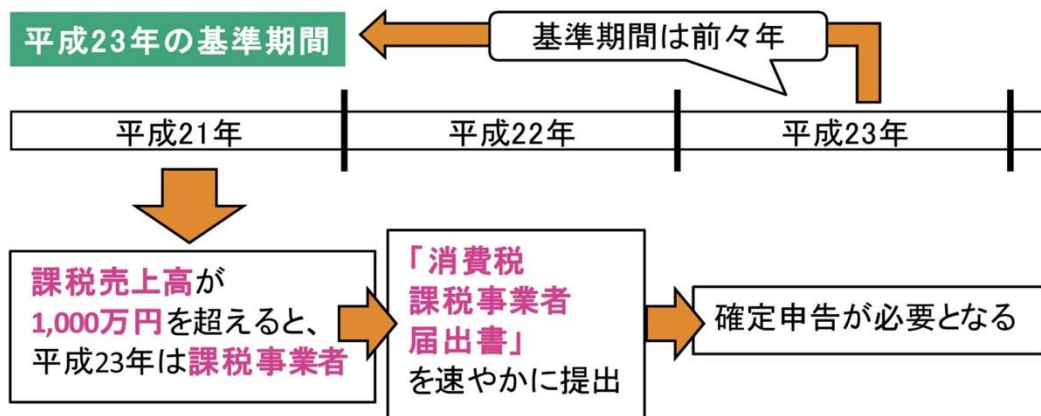
納税義務者となるのは、基準期間（個人事業者は前々年、法人は前々事業年度）における**課税売上高が1,000万円を超える個人事業者**、および法人です。売上といっても、消費税の課税対象となる「**課税売上**」と、対象とならない「**非課税売上**」があります。例えば、不動産賃貸業の場合、課税売上は駐車料、貸工場・店舗の家賃などが該当します。これに対して住宅の家賃は非課税売上となりますので、課税売上に含まれません。

基準期間における**課税売上高が1,000万円以下**の小規模事業者であれば、事務負担を考慮して、原則としてその課税期間の**納税義務が免除**されることとなります。

## 2. 仕入税額控除の計算方法

（本則課税制度）

消費税は、売上げに対する「**預かった消費税等**」から仕入れや経費に対する「**支払った消費税等**」を差し引いて納税額を計算します。この計算方法を「**本則課税制度**」といいます。この制度は課税売上割合（課税売上を課税売上＋非課税売上で割った割合）が95%以上か未満かで計算方法が異なるのでご注意下さい。





### 3. 簡易課税制度

原則として仕入税額控除の計算方法は、上記2の「本則課税制度」によります。しかし、一定規模以下の中小企業者については、税額計算や納税のための事務処理の負担を軽減するために、売上げに対する税額に一定の「**みなし仕入率**」（下記図参照）を乗じた金額を仕入れに対する税額とみなすことができます。これが「**簡易課税制度**」です。この制度を適用すると、実際の課税仕入れ等にかかる消費税を計算する必要がありません。

「**みなし仕入率**」は第一種事業から第五種事業に業種分類を行い、それぞれの事業に応じた数値を用いることとなります。

また、「**簡易課税制度**」で計算すると「**本則課税制度**」よりも、**納める税金の額を抑えることができる可能性もあります**。居住用不動産を多く賃貸する不動産事業者の場合であれば、税額計算に有利かつ計算が簡便な方法である「**簡易課税制度**」を選択することが多いでしょう。

#### <みなし仕入率>

区分	業種	みなし仕入率
第一種事業	卸売業	90%
第二種事業	小売業	80%
第三種事業	製造業、農業等	70%
第四種事業	その他	60%
第五種事業	サービス業、不動産業等	50%

#### <「簡易課税制度」を適用するための要件>

- 基準期間における課税売上高が、**5,000万円以下**であること
- 「**消費税簡易課税制度選択届出書**」を所轄税務署長に提出すること

### 4. 消費税の還付

一方で、**あえて「簡易課税制度」ではなく、「本則課税制度」を選択するような場合もあります**。例えば、ある年に物件の建築等を行い、多額の費用が発生した結果、「**支払った消費税等**」が「**預かった消費税等**」の金額を超えるケースです。この場合、消費税等の還付を受けることができますが、**還付を受けるには「本則課税制度」を選択している必要があります**。（消費税の課税事業者でなくても、「**消費税課税事業者選択届出書**」を提出することで、還付を受けることが可能です。なお、提出後の**強制適用期間は原則2年間**ですが、100万円（税抜）以上の固定資産を購入した場合は3年間となる場合もあります。）

消費税の申告は、現況に合った適切な届け出をしなければならず、期間の制限にも注意を払う必要があるため、事前対策は専門家との相談のもとで進めるようにして下さい。



## 今月のピックアップ「増販増客シリーズ 第28弾」

今月はココに注目！「製造販売業：農家とまちの人を結びたい！」の巻

# 継続発信して売上を伸ばす自然食材店

周辺市町村合併により本州日本海側初の政令指定都市となった新潟市は、日本の大都市として認められ、さらなる地域経済が活性化されることが考えられます。その新潟市の中心地に位置し、下町情緒が残っている商店街の外れに「高取商店」があります。

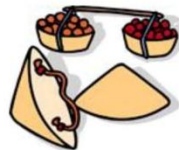


### ★100年以上も続く老舗をどう存続させるか

なんと明治40年にかりんとう製造から始まり100年以上も続く老舗。現在3代目の高取さんは、米農家という利点を活かし、2反所有の田んぼで自家製造したおいしいお米を中心に、味噌、キムチ、露地野菜など自然の食材を販売しています。

しかし、近年は大型店の郊外進出や店主の高齢化で閉店するところも多く、地元商店街で買い物する方が少なくなり、以前のような店の活気も薄れてきています。

高取さんは「このままではいけない」と思いながらも、どうやって自店の販促活動を進めていかわからず、相談し対策を考えていきました。



### ★自店の振返りと「増販の3原則」の徹底

最初に店舗を振り返り、何が特徴でどこが強みなのか明確にしました。衣料品、洗剤などの商品群を止め、お米や自店で製造している味噌やキムチ、惣菜などの商品に絞り込みました。

そして、老舗という点やお米を昔ながらに丁寧に栽培していることを強くお知らせするために、店内にみの笠や背負い籠、馬籠など昔の農具をレイアウトしました。こうして、お客様を迎える準備は整いました。

まずは誘客です。「高取商店」という名前から何を取り扱っているお店かわからない、というお客さまからの意見もありましたので、商品 POP などを店頭に貼り、通行人が入りやすいよう心掛けました。

また店内でも、お米などに関する説明 POP を掲示したり、購入していただく方に自店特製の



キムチ等の案内チラシを配布したりと主力取扱商品の認知を広め、再来店してもらえよう努力しました。

さらに今までにお米などを注文していただいたお客様の履歴から、100人程に“暑中見舞い”や“新米できました”などの内容のハガキを送付し、再注文を促しました。

その結果、長い間ご注文のなかったお客様がハガキをご覧になり、再度注文された方が7～8人もいらっしゃいました。売上数値では、昨年同月比で116%に伸びたのです。

反応があった時はうれしかったです。これをきっかけにお知らせすることの重要性を改めて認識し、今後も継続的にハガキを送っていきこうと決意しました。



### ★おひな祭りイベントを開催！

ためしに3月には“おひな祭り販売会”を計画しました。

自店にて「高取商店」自慢のお米を使った「チラシ寿司」や「露地野菜」、野菜たっぷりの「トン汁」、「季節の手作り惣菜」や「手作りキムチ半額セール」などを用意し、お客様に来ていただきました。

少しでもお客様に楽しんでもらえればと思って開催したイベントでしたが、狭い店に30～35人も来ていただき、「おいしい」とか「またイベントをする際は声をかけてください」と喜んで帰っていただいたのが大変うれしかったです。

お米やキムチの認知もされ、評価も受けているのも分かりましたので、それもまた自信につながりました。



### ★今後の展開

商品のさらなるこだわりを求めて、奥さんは農業大学校に行き米作りの勉強を、ご主人は野菜作りの勉強を行って自店製造の強化も行っていきます。

そして、お客様からの希望から、今後行うイベントは“稲の種子まき体験”や“稲刈りと収穫祭”など体験して頂くことをメインに企画しています。

「自然の食材にこだわり、自然の恵みの大切さを食を通して伝えて行きたいです！」と、やりたいことが盛りだくさんの奥さんは、目を輝かせています。

その想いを受け、イベントも定期的に行えるよう今後も支援をしていこうと思います。

【増販増客事例集 ver.6 事例：株式会社江口経営センター／越後増販情報センター 洲崎直人】

**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ください!**



## 無料相談会のお知らせ

顧問弁護士と司法書士が誠意をもって伺いたします。

こんなお悩みはありませんか？

- ・相続対策は何から始めたら良い？
- ・相続のトラブルを避けるには？
- ・立ち退き問題の解決方法は？
- ・近隣住民に迷惑している！ など  
お気軽にご相談ください！

### ●顧問弁護士へのご相談

1月13日（木）、2月10日（木）太田 壽郎 弁護士

### ●顧問司法書士へのご相談

1月20日（木）、2月17日（木）田近 淳 司法書士

### ●お申し込み方法●

電話：0120-48-7271 / 045-929-1527

メール：seita-yukihira@tkcnf.or.jp

H P : <http://zeirisi.co.jp>

※いずれも午前10時～12時まで、横浜緑事務所に開催いたします。

お申込みは、開催の一週間前までにご連絡ください。

相続税の  
申告を  
された

## お客様の声

お客様から頂いたあたたかいお言葉をご紹介します。

横浜市青葉区 S様より

今回の申告、もしくは毎月の巡回監査での担当者の対応はいかがでしたか？

満足    どちらかといえば満足    どちらかといえば不満足    不満足

その他ご感想・ご意見をお聞かせ下さい。

良かった点・改善点・気になった点・事務所に対する要望はございますか？

色々と親身になって相談に乗っていただき、又積極的に対応していただきました。



## 納税カレンダー

計画的な納税にお役立てください。

<2月～3月>

[税目]	[期間]	[納期限]
個人住民税	4期分	1/31(月)
固定資産税	4期分	2/28(月)
所得税・贈与税	確定申告	3/15(火)
消費税	確定申告	3/31(木)

## 所長の一言

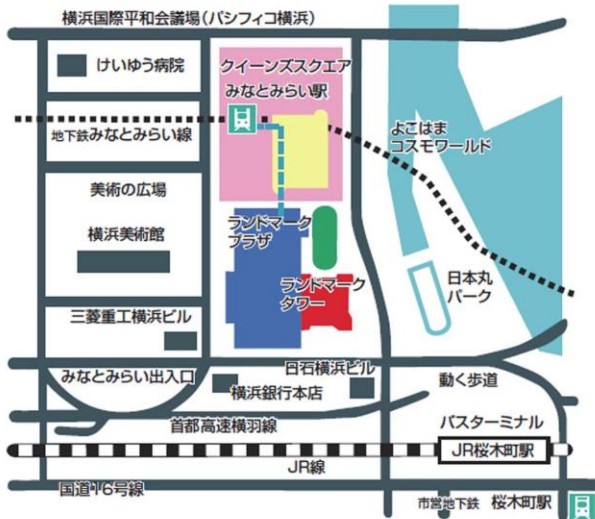
寒い日が続いていますね。

みなさん風邪などひかれていませんか？インフルエンザも流行っているのでご注意ください。

さて、1月は、法定調書の提出や償却資産の申告などがあります。そして、これが終わるといよいよ確定申告、繁忙期に入ります。体調を整え、気分も新たに業務に取り組みましょう。



## 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

### ランドマーク税理士法人 広報委員会

ランドマーク税理士法人  
 ランドマーク行政書士法人  
 株式会社清田会計事務所  
 株式会社ランドマークコンサルティング  
 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

### お問い合わせ窓口

全国共通フリーダイヤル

ヨハ セツゼイ  
 0120-48-7271

または 045-929-1527