

地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 68

2011 / 3月号



## 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

「等々力競技場：3月からJリーグが始まります！神奈川にはJ1、J2併せて4チームありますので、応援に行きましょう！」(撮影：池田)

### 今月の掲載内容

今月の  
目玉

平成23年度 税制改正大綱のポイント ～相続・贈与税、所得税編～	1p
セミナー報告	4p
資本的支出と修繕費の区分	5p
今月のトピック「増販増客シリーズ第29弾」	7p
お客様の声、無料相談会、税務カレンダー、所長の一言	9p
職員紹介	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>





# 平成23年度 税制改正大綱のポイント

## ～相続・贈与税、所得税編～

昨年末に公表された「平成 23 年度税制改正大綱」は、目玉である法人税減税の一方で、個人所得・資産税関連では増税色の濃い内容となりました。今回はこの中でも相続税・贈与税、所得税、そして更正の請求に係る大きな改正点についてご紹介させていただきます。

### (1) 相続税・贈与税

#### ① 基礎控除額が40%削減

今回の改正の象徴ともいえるのが相続税における「基礎控除額」の引き下げです。現在は基礎控除の定額部分である 5,000 万円に、法定相続人 1 人あたり 1,000 万円を加えた金額を控除できますが、改正後は定額部分が 3,000 万円、1 人あたりの部分が 600 万円に下がります。（<図 1>参照）これにより、今まで税金がかからなかった層にも負担が生じることになります。

#### ② 死亡保険金の非課税枠に注意

死亡保険金に対する相続税の非課税枠も縮小される方向です。現在では法定相続人

1 人あたり 500 万円の非課税枠が定められていますが、これに「未成年、障害者又は相続開始直前に被相続人と生計を一にしていた者に限る」という制限が付きまします。例えば、子供が自立して働き、独立した家計を持っているような場合にはこの 500 万円の非課税枠は適用されなくなります。

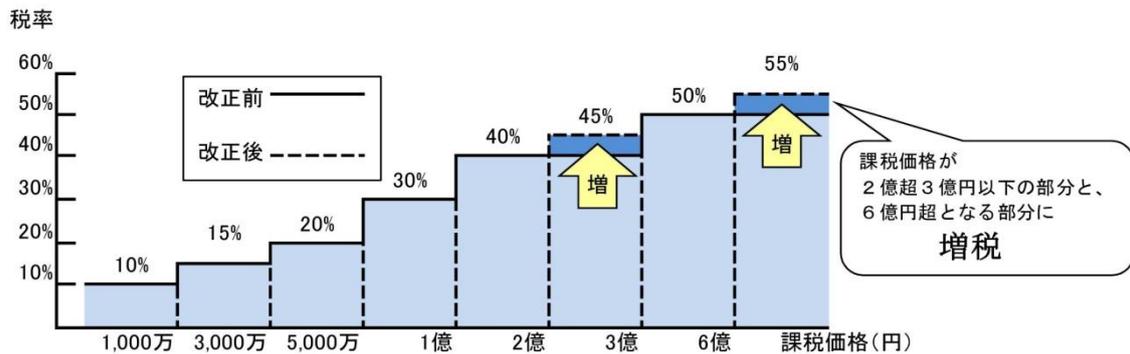
#### ③ 税率構造が変わります

<図 2>と<図 3>に示すように税率構造も改編され、相続税、贈与税ともに課税価格が大きくなる部分については増税となります。その一方で、贈与税に関しては「20 歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合」に使用する税率構造が新設され、課税価格が 3,000 万円以下のものであれば全体的に 5～10%の減税となります。

<図 1> 基礎控除額の改正（法定相続人の数が妻と子供 2 人で計 3 人の場合）

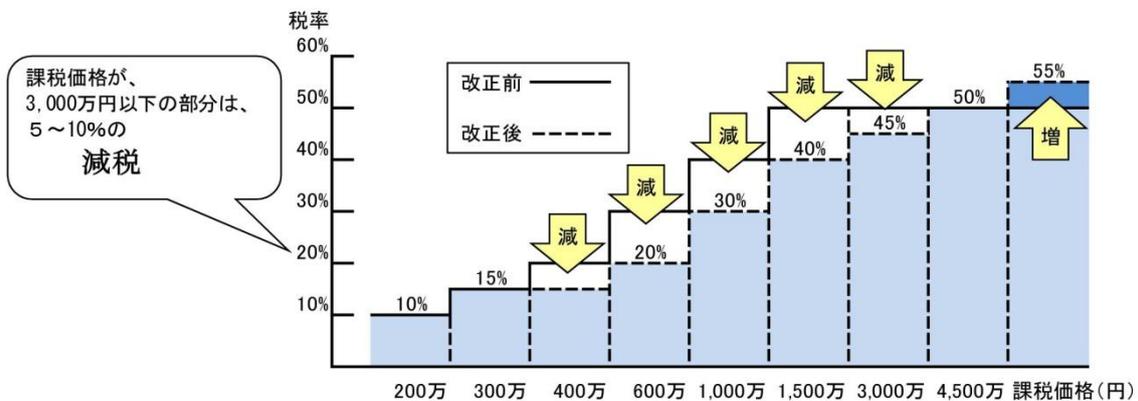
課税価格	改正前		改正後	
	基礎控除額	税額	基礎控除額	税額
5,000万円	$\begin{aligned} &8,000\text{万円} \\ &5,000\text{万円} \\ &+ 1,000\text{万円} \\ &\times \text{法定相続人の数} \end{aligned}$	0円	$\begin{aligned} &4,800\text{万円} \\ &3,000\text{万円} \\ &+ 600\text{万円} \\ &\times \text{法定相続人の数} \end{aligned}$	10万円
1億円		100万円		315万円

<図2> 相続税の税率構造



<図3> 20歳以上の者が直系尊属から贈与をうけた財産に係る贈与税の税率構造

(注) それ以外の財産贈与であれば税率構造は異なります



(左頁①～③の改正は、平成23年4月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用します。贈与税に関しては、原則として平成23年1月1日以後の贈与により取得する財産に係る贈与税について適用します。)

## (2) 所得税

### ①高所得者層の給与所得控除が縮小

会社員の所得税や住民税の負担を軽減している「給与所得控除」にも見直しがあります。(次頁<図4>参照)

これまでは所得に応じて累進的に控除額も増加していく仕組みでしたが、今回の改正が施行されれば、控除額は245万円で頭打ちになり、その結果、年収1,500万円を超える会社員にとっては増税となります。また、年収2,000万円を超える会社役員、国会議員、地方議会議員、公務員は一般従業員に比べて控除額がさらに減少することとなり、税負担が増加することになります。

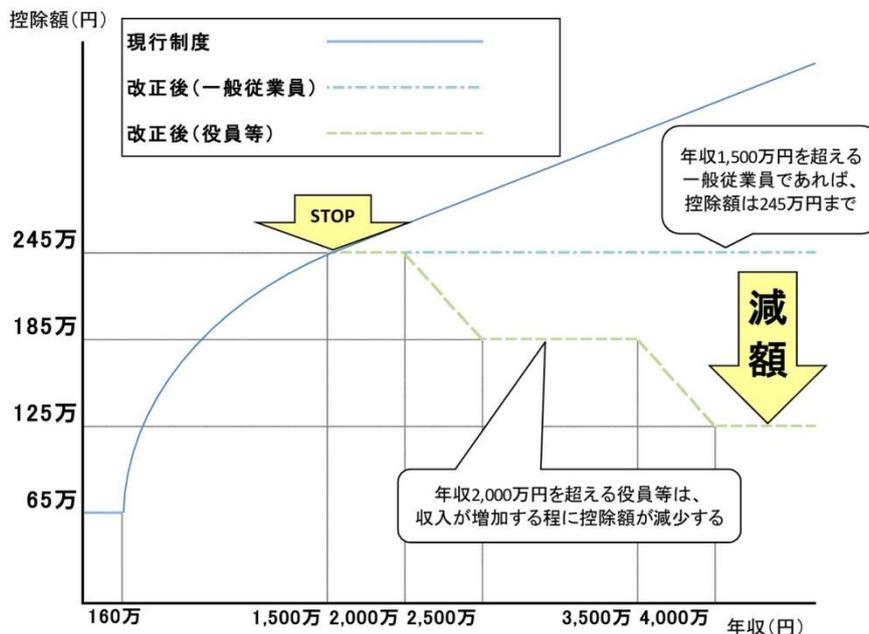


## ②成年扶養控除が縮小・廃止へ

「成年扶養控除」とは、年間所得が 38 万円以下の 23～69 歳の親族を扶養している場合に、所得税や住民税の負担を軽減するという制度です。今回の改正では、給与収入 568 万円（所得 400 万円）を超すと、この控除額が徐々に減少し、給与収入 689 万円（所得 500 万円）ではゼロとなるという形に変更されます。

なお、被扶養者が障害者や 65～69 歳の高齢者、学生などでは現行の控除が存続します。（上記①、②の改正は、平成 24 年分以後の所得税及び平成 25 年度分以後の個人住民税について適用します。）

<図 4> 給与所得控除の改正



## (3) 更正の請求

納税者が申告税額の減額を求めることができる「更正の請求」の期間（現行 1 年）が 5 年に延長されることとなります。

更正の請求とは、既に行った申告について、税額が過大であった場合に、減額を求める手続きのことです。今回の改正によって、過去に納め過ぎてしまった税金が返還されるチャンスが広がることとなります。

（上記の改正は、平成 23 年 4 月 1 日以後に法定申告期限等が到来する国税について適用します。）

この内容はまだ決定されたものではなく、現時点では変更される可能性があるものです。確定され次第、また随時ご報告いたします。次号では法人税の改正についてお伝えします。

# 定例セミナー開催しました！

平成 22 年 12 月 16 日、事務所主催「第 27 回定例セミナー」を開催しました。多数の方にご参加いただき、活気のあるセミナーとなりました。



## 【第 1 部】「平成 23 年度税制改正」

第一部では、当事務所代表税理士の清田幸弘より、平成 23 年度税制改正について、改正のポイントと私たちの生活に与える影響をお話しさせて頂きました。詳しく知りたいという方は、今月のあぐりタイムズ 1～3 ページで特集していますので、ぜひご覧ください。

## 【第 2 部】『消費税還付・改正』

### ～身近な税金・消費税の還付と改正～

マンションを購入した場合等に自動販売機を設置し、各種手続きにより還付を受ける方法がありました。しかし、今回の改正で、還付を受けてもその後再納付しなければならなくなりました。このような身近な事例を交えて消費税の取り扱いの注意点等をお伝えしました。

## 【第 3 部】「不況に打ち勝つ！増販活動」

催事販売善循環の法則を確立させた結果、3 ヶ月連続売上増を達成した貸衣裳店兼スタジオを例に解説。成功の秘訣は・・・①店の認知度を上げるため、貸衣裳の中古販売、着付け教室といった催事を開催。→②顧客伝票 1,300 件分をデータ化(さりげなく顧客情報を聞き出すトークマニュアルをあみ出し、従業員同士で情報を共有) →③催事販売に誘客

通常販売で着々と顧客名簿を整備し、催事販売に誘客する仕組み作りに成功し、閑散時でも収入を上げることができると確信するまでに！

この事例のビジネスモデルは、すべてのサービス業の方に応用可能です。うちも増販をマネしたい！という方は、ご相談ください。

参加された  
お客様から  
たくさんの感想を  
いただきました！

- ・税改正について理解できました。相続税が重くなって来ました。...考えさせられます。...
- ・建物建築時期の重要性を実感しました。...
- ・CTPT マーケティングは大変参考になりました。...
- ・催事のあり方等の提案がためになりました。...
- ・CTPT の再確認が重要だと感じました。...
- ・お客さんが望んでいる物を提供していくという考え方が勉強になりました。(例) 野菜、アパート、マンションの間取り、設備等。...

(※感想は、ホームページからもご覧いただけます！)

## 次回セミナーのお知らせ

- 第 1 部 税制改正大綱からよみとる 税制の展望
- 第 2 部 平成23年度税制改正 税目別解説
- 第 3 部 増客！リフォーム会社のしかけ

詳細は、HPまたは同封のご案内等をご覧ください→

**3 月 22 日 (火) 15:00～**

講師：清田 幸弘(代表税理士)他  
会場：横浜ランドマークタワー 25 階  
(横浜市西区みなとみらい 2-2-1)

ランドマーク税理士法人

検索



## 資本的支出と修繕費の区分

**Q** 私はアパートを所有していますが、先日、屋根の一部の修復を行い、同時に防水加工の処理もしました。この工事に要した費用は不動産所得の金額の計算上、全額を修繕費として必要経費に算入してもいいのでしょうか。

工事に要した費用は600万円で、アパートの取得価額は1億円です。

**A** 防水加工の処理は資産としての価値を高める支出に当たる可能性があります。この部分については「資本的支出」と見なされるケースもあり、即座に全額を修繕費とできる、と言い切ることはできません。このように工事に要した費用が資本的支出であるか修繕費であるかが明らかではないときにも、使用できる判定基準があります。

### (1) 資本的支出と修繕費

アパートを建ててから何年も経つと、修繕のための支出がかさむようになりますが、この支出は、原状を回復するための支出であれば、必要経費にできる「修繕費」として計上します。一方で、その支出が資産としての価値を高めたり、その耐久性を増す

ものであったりすれば、その金額は「資本的支出」とされます。この場合は、いったん固定資産に計上し、減価償却費として長期間にわたり少しずつ必要経費としていく、という処理の仕方が定められています。

「修繕費」か「資本的支出」かの判定は、P6のフローチャートを参照して下さい。

#### <具体例>

工事の内容	金額	処理方法	理由
壁紙・襖・畳の張替	8万円	必要経費	原状回復
	22万円	必要経費	原状回復
給湯器や風呂釜の買換え	8万円	必要経費	10万円未満
	22万円	減価償却	10万円以上(注)
和室から洋間へ変更	60万円	減価償却	価値の増加
ベランダの設置	90万円	減価償却	価値の増加
外壁の塗装	150万円	必要経費	原状回復
駐車場をアスファルトにする	200万円	減価償却	価値の増加

(注) 青色申告者である中小企業者(従業員1,000人以下)の少額減価償却資産(取得価額が30万円未満)の特例に該当する場合は、300万円を限度として、取得価額の全額を必要経費とすることができます(平成24年3月31日までに業務の用に供したものに限り)。



## (2) 資本的支出と修繕費の割合が 明らかではない場合

フローチャート①～④の判定基準で判定がつかず、修理、改良等のために要した金額のうち資本的支出と修繕費の割合が明らかでない金額がある場合、「形式基準による修繕費の判定」を使用することになります。この判定方法は、その金額が次のいずれかに該当する場合において、その金額を「修繕費」の額として必要経費に計上するというものです。

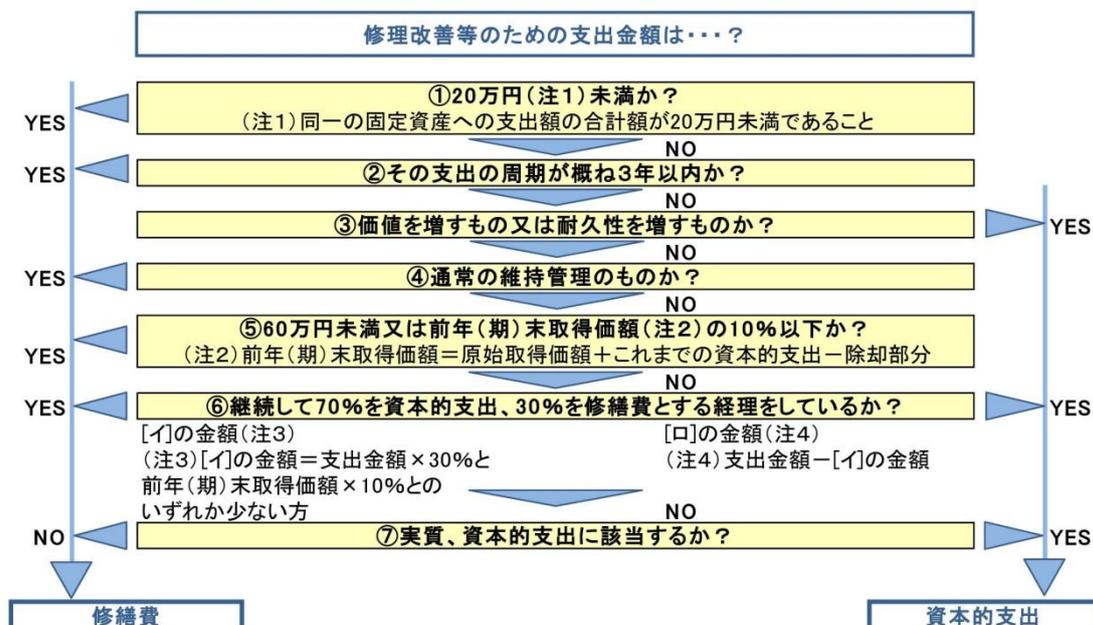
- I その金額が 60 万円に満たない場合
- II その金額がその修理、改良等に係わる固定資産の前年 12 月 31 日における取得価額（※）がおおむね 10% 相当額以下である場合

つまり、今回の例で修理に支出した金額（600 万円）は 60 万円以上ですが、アパートの取得価額の 10% 相当額（1 億円×10% = 1,000 万円）以下になるので、修繕費とすることができます。

以上の点を踏まえて、修繕のための支出がある際は、それがどのような取扱いになり、どれだけを必要経費として計上できるのか、という点に気をつけて正確な処理をするように心がけましょう。

（※）この「前年 12 月 31 日における取得価額」とは、固定資産の当初の取得価額に、過去にその資産について支出された資本的支出の金額を加算し、その固定資産の一部について除却があった場合には、その除却価額に対応する取得価額を控除した金額をいうものとされています。

### <フローチャート>





## 今月のピックアップ「増販増客シリーズ 第29弾」



# 共同展示会の開催で5000万円の売上

～「住宅関連業：1日で500名の来場！の巻」～

### ★確実に来場していただくために、精緻な営業プロセスを実行

株式会社ホームテックは、秋田市で老舗の住宅設備関連事業を営んでいる会社で、2003年に創業80周年を迎えました。長年、浴室設備や床暖房、空調換気を中心として、地域に根ざしてきましたが、この年は売上目標に対して、厳しい状況になりつつありました。メーカーからのオファーもあり、80周年大感謝祭と銘打って、共同展示会にふみきりました。

過去8年から15年前に自社から風呂釜や給湯器を購入したお客様が、そろそろ買い替え時期に近づいてきており、このお客様に買い替え促進を行うとともに、リフォームを働きかける、ということが展示会のねらいです。

業界全体でもチラシの効果が数年前と比べて激減してきており、営業効率が極めて低下しています。そこで、今回は、既存のお客様に確実に来場していただくように働きかけをし、会場では、ショールームのように疑似体験ができるなかで、商談を行うというスタイルをとりました。

来場するお客様は、住宅を持っているご家族です。水回りのリフォームなど、住宅の改善を希望するのは奥様であり、展示会来場の意思決定をご主人や家族に促すのも奥様の役割です。

そのために、今回は、奥様やご家族に喜ばれる「有料粗品」として、市販価格6千円相当の毛ガニか黒毛和牛を企画しました。来場する方には1千円で事前予約をいただき、当日会場でお渡しするという仕掛けです。

### 1. 告知活動

まずは顧客データベースから、買い替え時期に来ている顧客を抽出、案内DMを発送しました。さらに、営業担当者が1千件の顧客訪問を行い、展示会の内容を週及するとともに、有料粗品の予約を促しました。

### 2. 徹底した営業活動

DM送信から開催までわずか2週間という期間での働きかけでしたが、各営業担当に時間を作って訪問してもらい、毎日日報で来場獲得数を確認し、残数管理を徹底して行いました。その結果、約170組の来場が現実となりました。担当者訪問では複数回訪問することとし、2回目以降の訪問で顧客の要望を種別ごとに色分けし返信ハガキ（有料粗品の申込みハガキ）に色つきシールを貼っていきました。

### 3. 当日の営業対応と成果

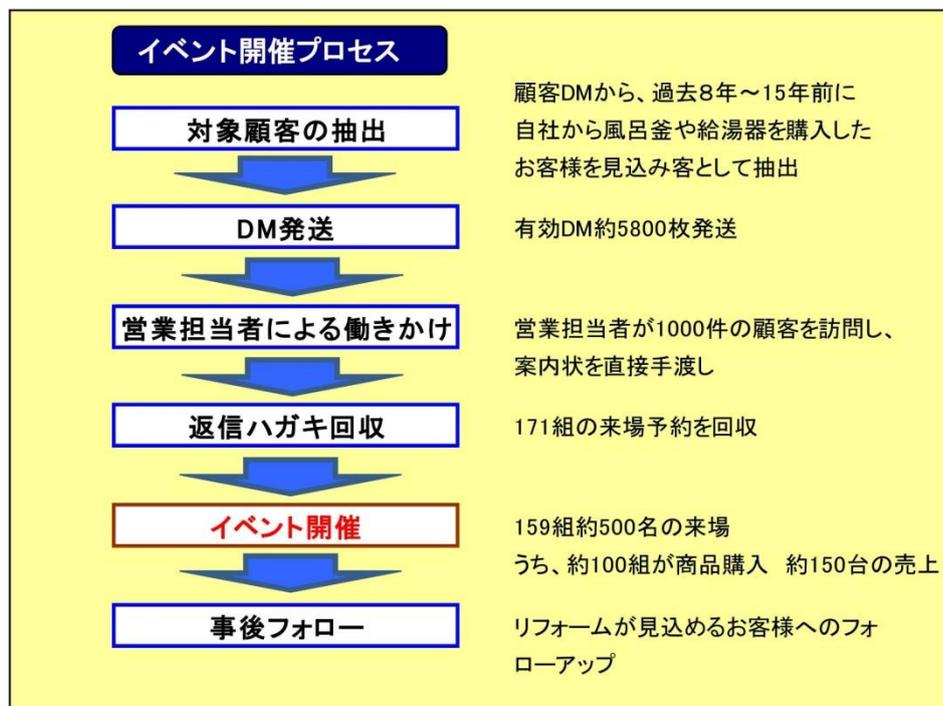
当日は、お買得感の品揃えを重視し、当日購入金額の大きいお客様にはカタログギフト、また今回契約したお客様以外にも、来場客には1年間有効の割引券をプレゼントしました。計159組(約500名)の来場があり、うち100組から購入の内諾がありました。来場の際には、色つきシールが貼ってあるハガキを回収することで担当以外のスタッフでも、ひと目で顧客ニーズがわかり、スムーズに商談に入れる仕組みにしました。

イベント後の内諾客への営業活動も合わせて、成約機器が150台、売上が4千万円、リフォーム売上が1千万円超となり、見事、合計5千万円を達成、客単価は27万円という結果になりました。

#### ★短期間で大きな成果を上げた勝因は、以下に集約される

- A・マス・マーケティングに頼らず、既存顧客に確実にアプローチ
- B・集客営業型イベントの開催で、顧客の需要を積極的に喚起
- C・営業のプロセス設計と徹底管理
- D・イベント当日のオペレーションも徹底シミュレーション
- E・イベント後の確実なフォロー

今回のイベントをきっかけとして既存のお客様との関係も強まり、今後さらに波及効果があることでしょう。全社一丸となってひとつのことに取り組み、細やかな営業プロセスの組み合わせを徹底し、大きな成果を出せたということは、会社にとって大切な財産となりました。



【増販増客事例集 ver.2 事例：秋田増販情報センター 安心経営(株) 代表取締役 杉山 隆】

うちも増販増客したい!という方は、当事務所はまっご増販センターまでお気軽にお声掛けください!



## お客様の声

相続税の申告のお手伝いをさせていただいたお客様から、あたたかいお言葉を頂きました。



〈横浜市青葉区 Y様より〉

当事務所に依頼する前までは、どのような問題・悩みなどがありましたか？（複数回答可）

- 気軽に相談できる税理士を探している
- 決算・節税対策をしてほしい

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

その他具体的にございましたら、お気軽にお書きください。

内容を熟知されており、教める事が多く、感服致しております

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？)

いつかはと言う相続が発生しある程度の対応は考えていましたが予想を上回る状況となり心配されたが、豊富な実績による対応と御指導によりまして節税をしていただき大変助かりました。

## 無料相談会のお知らせ

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、様々なお悩みに顧問弁護士と司法書士が誠意をもってお伺いいたします。

### ●顧問弁護士へのご相談

2月10日（木）、3月10日（木）太田 壽郎 弁護士

### ●顧問司法書士へのご相談

2月17日（木）、3月17日（木）田近 淳 司法書士

お気軽にご相談ください！

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

## 税務カレンダー

3月～4月

〔税目〕	〔期間〕	〔納期限〕	〔振替日〕
所得税・贈与税	確定申告	3/15(火)	4/22(金)
消費税	確定申告	3/31(木)	4/27(水)
固定資産税	1期分	5/2(月)	—

### 所長の一言

いよいよ確定申告の時期になりました。必要な資料は揃いましたか？  
手続きで不安なことや分からないことがありましたら、お気軽にご相談ください。

## 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 (相続手続支援センター)

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  
 (相続手続支援センター)

〒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