

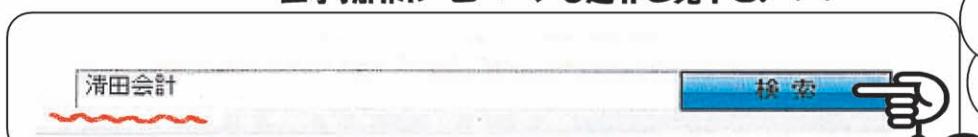
あぐりタイムズ 2月号

今月号の掲載内容

- ♪ 速報！与党税制改正大綱……………1P～
- ♪ 確定申告に向けて……………5P～
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第五弾」……………7P～
- ♪ お客様からのお言葉欄、無料セミナーご案内、納税スケジュール……………9P
- ♪ 職員紹介「シリーズ第1弾 職員対談」……………10P



「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！！



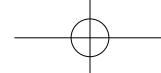
アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> です。

皆様のご意見ご感想をお待ちしております。m(_ _)m



清田会計グループ

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NO1を目指します！



速報！ 与党税制改正大綱

12月12日、平成21年度税制改正大綱（与党）が発表されました。

今回は、住宅・土地税制、相続税制を中心にお伝えします。

《主な改正点》

- ・住宅ローン控除の拡大
- ・農地の納税猶予の適用用件の緩和
- ・土地の譲渡益に係る減税
- ・上場株式の配当所得及び譲渡所得の軽減税率の延長
- ・非上場株式の納税猶予
- ・中小法人等の軽減税率を22%から18%への引き下げ
- ・中小企業等の欠損金の繰戻し還付

I. 住宅・土地税制

時限措置で不動産取引の活性化を狙うとともに、長期保有を条件として短期転売による利益確保の排除を目的とした税制が創設されています。

1. 住宅税制

<現行> (平成20年12月31日まで)

- ・住宅借入金等特別控除（現在：MAX160万円）
- ・住宅ローン控除の控除額の特例
- ・住宅バリアフリー改修促進税制
- ・住宅の省エネ改修促進税制

<改正後>

ポイント！『お金を借りなくても減税が可能な措置がされました。』



(1) 住宅借入金等特別控除

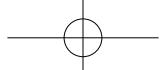
（長期優良住宅 MAX600万円・一般住宅 MAX500万円）

(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 ～優良住宅購入の割高部分の税額控除～

(3) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設 ～省エネ・バリアフリーの改修工事の税額控除～

(1) 住宅借入金等特別控除

- ① 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の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率が次のとおりになります。



居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率
平成21年	10年間	5,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%
平成22年	10年間	5,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%
平成23年	10年間	4,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%
平成24年	10年間	3,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%
平成25年	10年間	2,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%

② 平成21年から平成25年までの間に認定長期優良住宅に該当する家屋の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりになります。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率
平成21年	10年間	5,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.2%
平成22年	10年間	5,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.2%
平成23年	10年間	5,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.2%
平成24年	10年間	4,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%
平成25年	10年間	3,000万円以下の部分	1年目から10年目まで 1.0%

(注)「長期優良住宅」とは、一般住宅より耐久性や耐震性、省エネ性能などが優れている住宅をいいます。

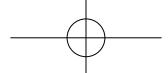
(2) 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の創設

耐久性などが優れている優良住宅は一般に普通の住宅よりも建築費が高いので、その割高になった部分の10%が所得税から差し引かれます。

居住者が国内において住宅の用に供する認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得をして、同法の施行の日から平成23年12月31日居住の用に供した場合には、一定の要件の下で、その認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額（1,000万円を限度とする。）の10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除（当該控除をしてもなお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）されます。ただし、その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用されません。

(3) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の創設

省エネやバリアフリーの改修工事について、標準的な工事費用か実際にかかった工事費用のうち少ない方の金額の10%が所得税から差し引かれます。ただし、これらの工事の認定を受けるには、建築士などの証明が必要になります。



- ① 居住者が、その者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おいて、その家屋を平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、その省エネ改修工事費用の額と当該省エネ改修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（工事の態様によって 200 万円又は 300 万円を限度とする。）の 10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除する。
- ② 一定の居住者が、その者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おいて、その家屋を平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事費用の額とそのバリアフリー改修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 万円を限度とする。）の 10%に相当する金額をその年分の所得税額から控除する。

2. 土地税制

（1）平成 21 年及び平成 22 年中に取得した土地等の長期譲渡所得の 1,000 万円の特別控除制度の創設

個人が、平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得した国内にある土地等で、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額から 1,000 万円が控除されます。（法人も同様）

（2）登録免許税の軽減措置

土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の軽減措置について、税率を 2 年間据え置き、平成 23 年 4 月 1 日から段階的に引き上げられます。

*本則： $20 / 1,000$

*平成 21 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで： $10 / 1,000$

（昨年の税制改正で、平成 21 年 4 月 1 日から段階的に引き上げられることが決定されていましたが、その決定事項が延期されています。）

II. 相続税制

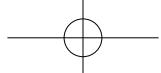
相続税の課税方式の変更等呼ばれましたが、税額計算について負担水準の適正化は来年度以降の税制抜本改革の際に実現が図られます。

1. 取引相場のない株式等に係る納税猶予制度

・・・昨年の大綱で決定された事項を承継しています。

（1）相続税の納税猶予

経営承継相続人が、非上場会社を経営していた被相続人から相続等によりその会社の株式等を取



得し、経営をしていく場合には、その経営承継相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した議決権株式等（相続開始前から保有していた議決権株式等も含めて、発行済株式等の総数等の3分の2に達するまでの部分）に係る課税価格の80%に対する相続税の納税が猶予されます。

（2）贈与税の納税猶予

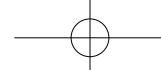
- ① 後継者が、経済産業大臣の認定を受ける非上場会社を経営していた親族から、贈与によりその保有株式等の全部（贈与前から後継者が保有していたものを含めて、発行済株式等の総数等の3分の2に達するまでの部分（以下、「猶予対象株式等」という）を取得し、経営をしていく場合には、その猶予対象株式等の贈与に係る贈与税の全額が納税猶予されます。
- ② 贈与者の死亡時には、猶予対象株式等を相続により取得したものとみなして、贈与時の時価により他の相続財産と合算して相続税額が計算されます。その際、経済産業大臣の確認を受けた場合には、相続税の納税猶予が適用されます。

2. 農地等に係る相続税の納税猶予等の見直し

- （1）市街化区域外の農地に係る相続税の納税猶予について、以下の措置が講じられます。
 - ① 農業経営基盤強化促進法の規定に基づき貸し付けられた農地を適用対象とする。
 - ② 市街化区域外の農地について本特例の適用を受ける者については、20年間の営農継続により納税猶予が免除される措置を廃止する。
 - ③ 猶予期間中に身体障害等のやむを得ない事情により営農継続が困難となった場合は、農地の貸付け（営農の廃止）をしたときについても、納税猶予の継続を認める。
 - ④ 災害・疾病等のやむを得ない事情のため一時的に営農できない場合についての取扱いを明確化する。
 - ⑤ 納税猶予適用者（20年間の営農継続により納税猶予が免除される者を除く。）が、特例適用農地を譲渡等した場合に納付する猶予税額に係る利子税については、年 3.6%（現行年 6.6%）に引き下げる。
 - ⑥ 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き譲渡した場合については、総面積の 20%を超える場合でも、納税猶予の取消事由としない。
- （2）市街化区域内の農地に係る相続税の納税猶予について、上記（1）③から⑤までの措置が講じられます。
- （3）納税猶予の取消事由となる「耕作の放棄」について、該当要件の見直しが行われます。

以上、与党の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。
決定次第また隨時ご報告します。





JA Hot Information 2009.1月号 掲載記事

確定申告に向けて



Q 新年を向かえ、確定申告が近づいてきました。我が家でもそろそろ確定申告に向けて準備をしようと思うのですが、何を用意すればよいのでしょうか。

A 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。



I 収入の内訳

- 農業収入の内訳書（軟弱野菜等補助金等の収入、市場の仕切書、庭先販売の売上も含みます。）
- 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表）
 - ※ 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、不動産業者等への支払手数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を区別して集計してください。

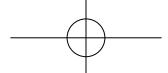
II 必要経費

- 固定資産税の名寄帳
- 償却資産税の領収書
- 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、「Hot Information 12月号」をご覧ください。
- 借入金の償還表（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、自宅の生活費と事業用を区別して、事業用の部分のみ必要経費に計上するようにしてください。）

III その他



- 給与や年金の源泉徴収票
- 自宅の建更共済の控除証明書
- 生命共済の控除証明書
- 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20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。



IV 所得税の税務調査でよく指摘される項目



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、修繕費として計上した部分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あげなければなりません。また、米や野菜の家事消費分も収益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

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。

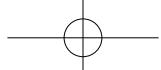
建物更生共済等の長期火災保険料には積立部分と必要経費部分があります。全額を必要経費にしないよう気をつけて下さい。

♪*

平成20年分の所得税確定申告の受付期間は、2月16日（月）から3月16日（月）までになります。

尚、還付の場合には書類が揃い次第、年明け1月5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。



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第五弾」

今月はココに注目！「サービス業：CTPTを見直し攻めの営業への巻」

貸し会議室の売上が4カ月で10倍！



★悲惨！ひどい時は貸し出し0件の貸し会議室

東京渋谷にある、駅から5分の「貸し会議室A」。立地はいいのに、どうしてお客様が来ないのだろう、と悩んでいました。月平均はたったの10万円。ひどい時は貸し出し0件ということもありました。しかし、4カ月後には売上が10倍となり、キャンセル待ちすらあるほどでした。この成果を出すためには、次の3つが重要でした。

1. 競合の綿密な調査
2. ホームページ、DMを活用し、弱みを強みに変えたコア・コンピタンス(売り)の打ち出し

1. 綿密な競合調査

まず周辺にどの位、貸し会議室があるのかWEBで調べた所、なんと17件もありました。

料金や設備などを比較すると、「会議室A」は立地条件はいいけれど、値段が高く、そして何より会場が一つしかない会社は「会議室A」だけということが分かりました。この弱みを強みに変えるために「渋谷で1番静かで、プライベート空間を味わえるセミナールーム」というコンセプトとし、また、ターゲットは渋谷にある貸し会議室を利用しているお客様としました。ターゲットのリストを作成するために、競合の「貸し会議室B」へ行き、利用している会社が記載されている看板の一覧を控え、300件の名簿を作成しました。競合の「貸し会議室B」を選んだ理由は、「会議室A」と立地が似ていること、また部屋の大きさがほぼ同じであることです。

2. WEB、DMを活用し、弱みを強みに変えたコア・コンピタンス(売り)の打ち出し

この絞り込んだターゲットに「会議室A」をご利用頂くために、WEBサイトの見直しとDM発送を行いました。WEBサイトの更新に伴い、12月限定10%割引キャンペーンを実施しました。

今までの「会議室A」のホームページは、会場の写真がたった1枚しかありませんでした。これでは、借りる側も不安が募ります。そこで、会場の写真を8枚増やすのと同時に会場の見取り図も配置し、一目で見て分かりやすい構造にしました。さらに、機材設備が全て無料であるにも関わらず、今まで目立たなかったため、色を付けて大きく表示しました。DMも同様にキャンペーンを目立たせ、さらにWEB閲覧を促しました。そして、たった1つしかない会場を「静かなプライベート空間」と唱ったことにより、本当にその通りで使いやすかったとよくお客様にお褒めの言葉を頂戴していたので、それを『お客様の声』としてWEBサイトに掲載したところ、さらに本予約が相次ぎました。

3. 徹底したお客様とのコミュニケーション

『待ち』から『攻め』への営業スタイルは、WEBとDMだけに留まりません。本予約を入れて頂いたお客様には年間スケジュールを伺いました。「そろそろセミナーの日ですが、会場はいかがいたしますか?」と電話し、再利用を促します。さらに、お問合わせ頂き、既に本予約が入っていてお断りしなくてはいけない場合、そのまま電話を切るのではなく、「この日なら空いていますが、いかがですか?」と変更を促し、事前予約をとるようにしました。

当然、ご利用頂いたお客様にはお礼ハガキをかかしません。「ハガキ、届きました。」と電話やメールを頂き、その際、新たに仮予約を頂くケースも多々あります。こうして、出来るだけ取りこぼしのないコミュニケーションをしたところ、結果は冒頭の通りです。

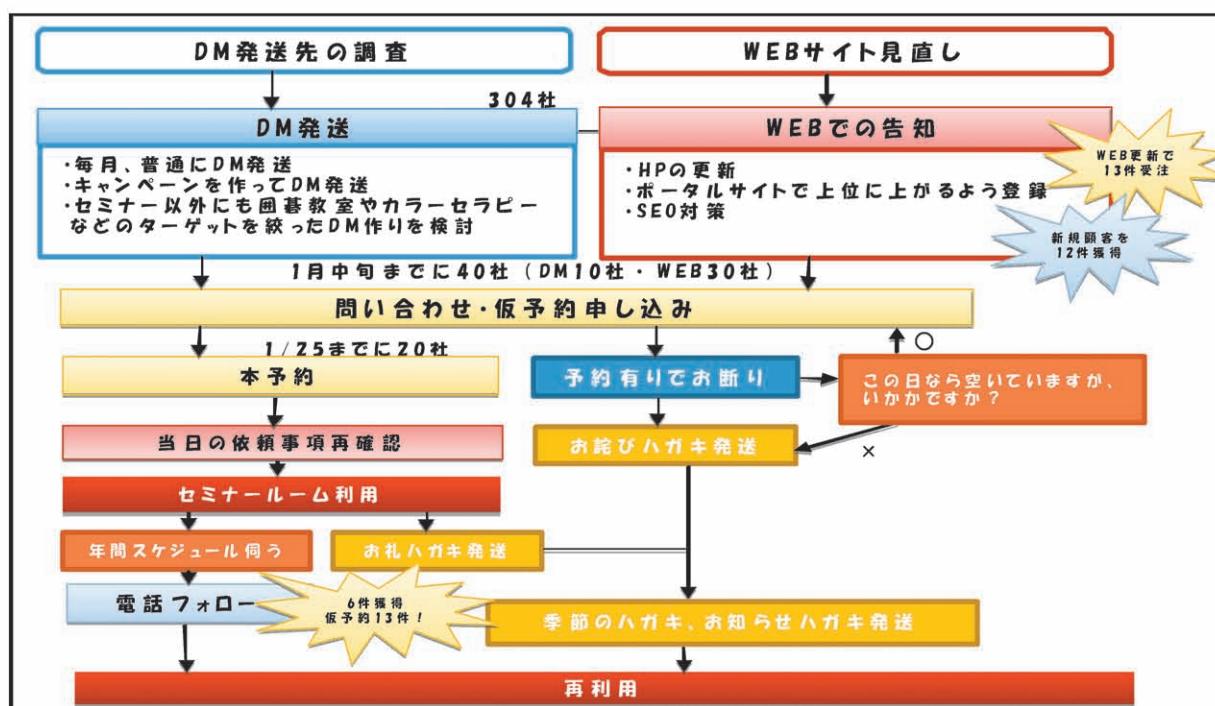
さて、さらにお客様にファンになって頂けるよう、他社と差別化するにはどうするか。それには、「会議室A」ならではのサービスが必要です。

その1つが「セミナー告知代行」です。これはご利用頂く方が、「会議室A」メルマガ登録者3万人へセミナー告知を行えるというサービス(有料)です。このサービスにより、普通なら貸し出し料だけを頂戴して終わるところをプラス3万円となります。それだけではなく、お客様もメルマガで個客を獲得でき、お互いにベネフィットを生み出すことが出来ます。

また、「セミナー撮影サービス」も始めています。既存客にお知らせDM(お得意様には手書きのメッセージ付き)を発送したところ、すぐに反応があり、2件の受注を頂きました。貸し会議室だけの売上では上限がありますが、オプションを付けることで売上アップは見込めるのです。

弱みを強みに変えるという発想の転換、「CTPT」の精緻な設計。これらを実行することによって売上は上がる。今回それを痛感致しました。

~貸し会議室のプロセス~



【増販増客実例集 ver.5 事例:(株)企画塾・総合企画研究所 マーケティングプランナー 主任 一色 昭子】

《お客様からのお言葉欄》

「相続の申告を終えて」

♪ 相続に関しては素人で不安を感じておりましたが、どんな事でも丁寧に対応していただき無事終了することが出来ました。皆様のお力のおかげです。本当にありがとうございました。

S 様 より



無料セミナーのご案内です

日程：1月13日（火）17:00-18:30

場所：当事務所本店 研修室

内容：知って得する！所得税 確定申告
増販増客実例

（内容につきましては変更になる可能性がございます。）

講師：清田 幸弘（代表税理士）他

★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。

TEL 045-929-1521 FAX 045-929-1528

担当：拡大委員会



【無料セミナーご報告！】

昨年末に当社顧問税理士の大村先生を講師にお招きし、セミナーを開催しました。

今回の内容は所得税と相続税の税務調査でした。参加されたお客様からのご感想を一部ご紹介します。

Q. 印象に残ったことはなんですか？

- ♪ 税務署が入らない方法
- ♪ 税務調査の対象事業所
- ♪ 現金出納帳から過去の事実調査があること

Q. 講師の話はいかがでしたか？

- ♪ なかなか聞くことのできない話で楽しかった。
- ♪ 実際の経験を話していただけてためになった。

Q. その他ご感想を・・・

- # とても参考になりました。
- # また参加させていただきます。

《今月のポイント》

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。

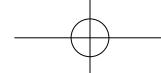
また、これが終わるといよいよ確定申告に突入します。

年が明けてまだまもない時期ですが、気分新たに業務に取り組みましょう。



《納税スケジュール 1・2月》

税目	期間	納期限
源泉所得税(納特)	H20年7-12月分	1月13日(火)
個人住民税	第4期分	2月2日(月)
固定資産税	第4期分	3月2日(月)

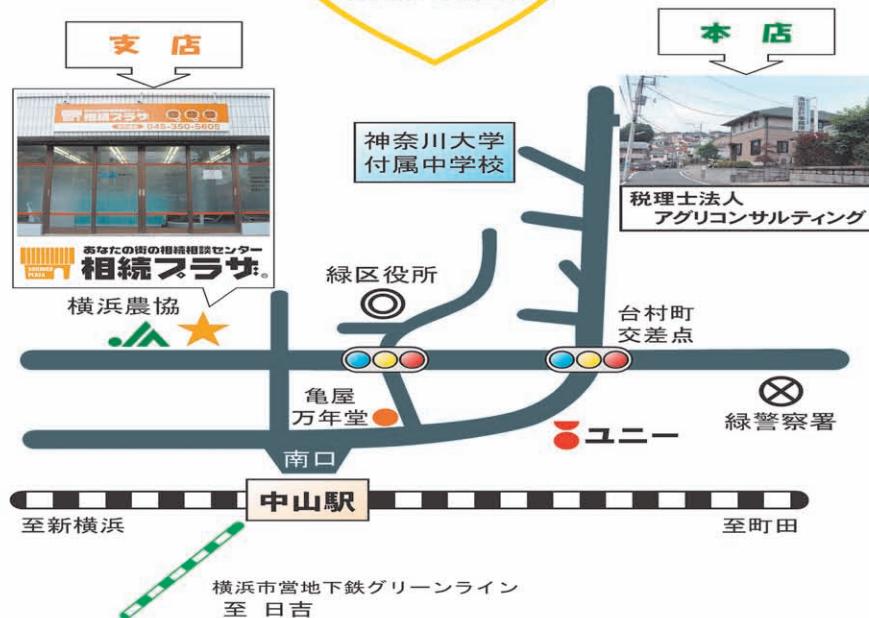


今月の無料セミナーのご案内

9ページをご覧ください！



案内図



最寄り駅 JR 横浜線、地下鉄グリーンライン 中山駅 本店：徒歩 12 分
支店（相続プラザ）：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

税理士法人 アグリコンサルティング

株式会社 ジョフセンター横浜

はまっこ増販センター

清田幸弘行政書士事務所

本店 〒226-0014 横浜市緑区台村町 644 番地

電話 045-929-1527 FAX 045-929-1528

支店（相続プラザ） 〒226-0011 横浜市緑区中山町 83 番地

電話 045-350-5605 FAX 045-350-5606

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

メルマガ好評配信中！
お申し込みは、下記まで。
⇒ seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

