

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 64

2010 / 11月号



みなとみらいの夜景

事務所から見える夜景を毎日楽しんでいます。(撮影:志方)

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

二重に課された税金は戻ります

1 p

10月のセミナーのご案内

4 p

特殊な家賃収入の取扱い～供託家賃と敷金・権利金等について～

5 p

今月のトピック「増販増客シリーズ第25弾」

7 p

無料相談会、お客様の声、税務カレンダー、所長の一言

9 p

職員紹介

10 p



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

ご相談は無料です。お気軽にお電話ください。

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>

あなたの家の相続相談センター
相続プラザ

TKC

Jmno 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



年金払い型 生命保険 二重課税問題に 決着

すでに相続税が課税されている年金払い型の生命保険金に所得税を課税することができるかについて争われていた裁判で、7月6日、最高裁判所は「**二重課税であり違法**」とする判断を下しました。これによって、**納めすぎとなっている税金は更正の手続きにより還付されることになります。**

所得税の還付請求の期限は5年です。つまり、**過去5年分まで**についてはさかのぼって還付を受けられることが期待できますが、現行の制度の下では2004年以前に受け取った年金分は時効により還付を受けることができません。この問題について、7月7日、財務大臣が5年を超える部分の救済についても検討すると公式に表明しており、**2004年以前に受け取った分も特例的に還付の対象になる可能性は残されています。**

二重に課された税金は 戻ります

これまで国税当局が繰り返してきた説明は、「**相続税は年金受給権にかかり、所得税は年金にかかるもの。課税対象も税目も異なるため二重課税にはならない**」というものでしたが、今回の判決によってこの常識が覆されることになったのです。

裁判の概要は次の通りです。

ある女性が、夫の死亡時に、死亡保険金を一時金で4,000万円受け取りました。また、その他に毎年230万円を10年間受け取る（＝総額2,300万円）権利も取得したので、1年目の分である230万円を得ました。

一時金で受け取った4,000万円は相続税の課税対象とされましたが、所得税はかからなかったため、二重課税の問題はありません。一方、今後“年金”として受け取ることとなる2,300万円は、60%相当額（この割合は、ケースによって異なります）が相続税の課税対象とされた上で、さらに、毎年受け取る230万円にも所得税がかけられました。つまり、**相続税と所得税が二重に課税されたわけです。**

所得税法では「**相続税・贈与税の課税対象となる経済的価値に対しては所得税を課さない**」とされているため、この課税関係は違法である、というのが今回の判決の主旨となります。

相続税を
かけた財産に
所得税も
かけるのは
違法

年金として受け取る保険金額は「元本部分」と「運用益部分」の二つの源泉から成り立っていて、その割合は年々変化します。
(右下図参照)

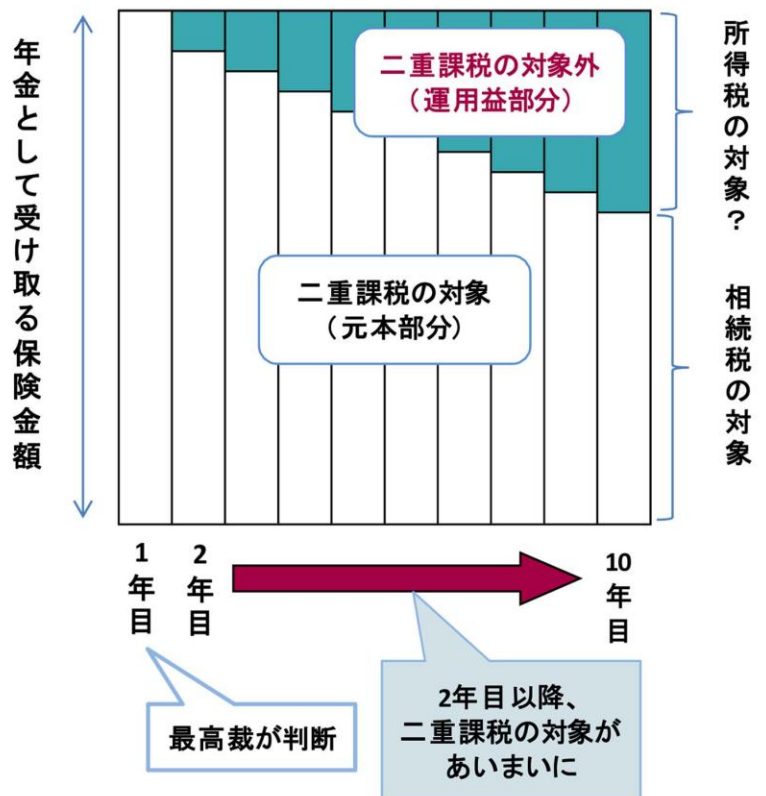
判決は、1年目の年金に関しては元本のみが源泉となるので、所得税を課税することは許されないとしました。つまり、**所得税**というものは、**個人の利益**に対して課税される性質の税金なので、**元金からのみ**充当される1年目の分には、**利益の分**にあたる「**運用益**」は含まれていないため**所得税**がかかるのはおかしいということです。

それは裏を返すと、2年目以降の年金については、「**年金総額**」から「**元本部分**」を引いた「**運用益部分**」に関しては、引き続き**所得税**の課税対象になってくる可能性を示しています。

ただし、この2年目以降の年金にも「**元本部分**」は含まれているため、過去にこの部分の金額に対して**所得税**を払っているのであれば、**還付の可能性**があります。

(9月1日現在、元本部分と運用益から成る2年目以降の保険金(共済金)について、元本部分にかかっていた**所得税**は、時効になる前の過去5年分にさかのぼって還付する方針とされています。10月下旬より還付を始める予定です。)

年金払い型の 保険金は 二つの原資から できている





その他の 二重課税問題

今回の判決は、単に一部の生命保険だけの問題ではなく、**相続税と所得税の課税体系の抜本的見直し**まで発展する可能性も高いと言われています。というのは、**保険以外にも同様に、相続税と所得税の二重課税となる金融商品があるため**です。

例えば、二重課税にあたる可能性がある保険（共済）契約としては「**収入保障保険（共済）**」のほかにも、年金の受け取り開始後に契約者が亡くなって遺族が相続して年金で受け取ったケースの「**個人年金保険（共済）**」などが考えられます。保険（共済）以外にも、相続で取得した**定期預貯金の利子部分**や、**株式の配当**、**土地や株式の取得費**など、かなり広い範囲に影響が出るものと考えられています。

＜「二重課税」と捉えられる可能性がある保険（共済）＞

死亡保障保険（共済）

死亡保険金（共済金）の全部または一部を年金で受け取っている場合。

こども保険（共済）

育英年金が付いた学資保険（共済）で、契約者が亡くなったことにより毎年年金を受け取っている場合。

個人年金保険（共済）

満期後の年金受給中に契約者が死亡し、相続した人が年金で受け取っている場合。

＜保険（共済）以外にも「二重課税では」との指摘がある金融・譲渡所得＞

定期預貯金などの 経過利子部分

定期積金などは元本と経過利子に対して相続税が課税されますが、名義書き換え後に利子を受け取ると、20%源泉徴収されます。

株式配当期待権

配当基準日から株主総会までの間に相続が発生した場合、配当に対しては相続税と所得税がかかります。

土地や株式などの 「取得費の引き継ぎ」

土地や株式などを相続する場合、相続時点の時価に対して相続税が課税されるが、取得費については被相続人（亡くなった人）の取得費が相続人に引き継がれます。

このように、今回の判決の影響が波及して多様な財産の課税関係が見直されることになる可能性もあります。相続により年金形式で保険金を受け取られている方は勿論、他の財産に関しても今回の問題に該当するか確認してみてもいいかもしれません。

（注：9月13日現在の発表に基づき作成しています。あらかじめご了承ください。）

第25回 ランドマーク税理士法人 定例セミナーのお知らせ

ご参加特典!

平成22年版
「都市農家・地主の
税金ガイド」
プレゼント!



第1部

税制の最新動向

経営者・税務担当者の皆さまを対象に、税制の最新動向や実際の事例を解説します。



第2部

税務調査(法人税編) **できる社長は知っている!**

税務調査対策法

調査対象になりやすい会社とは? 事前に準備すべきこととは? 最新の税務調査の傾向や調査官を納得させる対応のポイントを知れば、対策は立てられます!

第3部

法人営業、サービス業、事務所を賃貸している不動産賃貸、仲介業の方必見!

利益率の高い “植物レンタル” の売上増企画

営業スタイルの改善と、売べき商品の発見、武器となるツール作成で前年比118%アップ!
1、CTPT マーケティングとは!?
2、成功事例紹介 (取り組んだ方の映像)
3、成功事例解説 ~成功のポイント~

◆◆◆セミナー後は『個別相談会』もご用意しております◆◆◆

●開催概要●

平成22年 **10月15日(金)** 15:00~16:30 (受付開始 14:30)

講師: **清田 幸弘** (ランドマーク税理士法人 代表税理士) ほか

会場: **横浜ランドマークタワー25階** セミナールーム4 (2517)

[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25階]

交通: 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

定員: 20名様 (先着順)

参加費: 1,000円 (関与先様および2回目以降の方、ご紹介による参加者様は無料です。)

●お申し込み方法●

電話: 0120-48-7271 または 045-929-1527

FAX: 045-929-1528 (※同封の申込用紙をご覧ください。)

HPからもお申込みいただけます。受付後、案内状をお送りいたします。



JA Hot Information 2010.10月号 掲載記事

特殊な家賃収入の取扱い ～ 供託家賃と 敷金・権利金等 について～



私は不動産賃貸業を営んでいます。今年、所有しているアパートのうち1棟を全面改修し、それに伴って家賃を現在の7万円から7万5千円に**値上げ**しました。ところが、このアパートのある入居者が家賃の値上げを不服とし、今まで通り7万円の家賃を振込んできます。そのため、私は**家賃の受取りを拒否**することにしました。すると、この入居者は7万円の家賃を**供託（※）**するようになったのです。

この供託された家賃についてはどのように取扱えばよいのでしょうか。

また、他にも特別な形の入金がある場合、気を付けるべき点があれば教えてください。

〔※〕供託とは、金銭、有価証券などを国家機関（法務局などの供託所）に提出して、その管理を委ね、最終的には供託所がその財産をある人に取得させることによって、一定の法律上の目的を達成しようとするために設けられている制度です。〕



今回のような**家賃の増額を原因として供託された家賃**については、従来通り受取ったものとして、その支払日の属する年分の収入を**不動産所得として計上**することになります。その他に気を付けるべき特殊な収入としては、**敷金や権利金**などが挙げられます。この収入に関しては**契約上で退去時の返還を要することになっているか否か**でその取扱いが異なるので、注意が必要です。

解説



1. 供託された家賃

不動産賃貸料の収入すべき時期は、原則として、契約日または慣習によって支払日が定められているものについてはその支払日、支払日の定められていないものについてはその賃貸料の支払いを受けた日（請求があったときに支払うべきものと定められているものについてはその請求があった日）とされています。**供託された家賃の場合、このような原則に従った処理がされる場合と、そのような処理をしなくてもいい場合があります。**

まず、原則に従った処理がされないケースとしては、**家主が賃貸契約の解除を主張しているような場合**が挙げられます。賃貸借契約の存否そのものについての係争にある最中、家主に家賃に係る所得があるものとして申告を期待することには無理があるといえるので、賃貸料が供託されたとしても、これを収入とする必要はありません。**係争期間中の家賃相当額を不動産収入として計上するのは、裁判などが終了して受領すべき金額が確定したその日となります。**

一方、家主が賃貸料の増額を主張しているような係争では、前述のような適用はできません。このケースで、賃貸料が供託されている場合には、その金額を不動産収入として計上することになります。

なぜなら、借家人としてみれば、これまでの家賃または借家人が相当と認める額を支払うか、供託さえすれば、賃貸借契約そのものには問題がないものと考えられるためです。また、家主としても、これを受領したところで係争の勝敗に影響が及ぶことはありません。その結果、供託された金額については、原則に従ってそれぞれの支払日に収入すべきことが確定したものとして取扱うこととされているのです。

したがって、供託された7万円を不動産収入として計上し、差額分については支払いが確定した日（和解、判決等）の属する年分の収入として計上することになります。

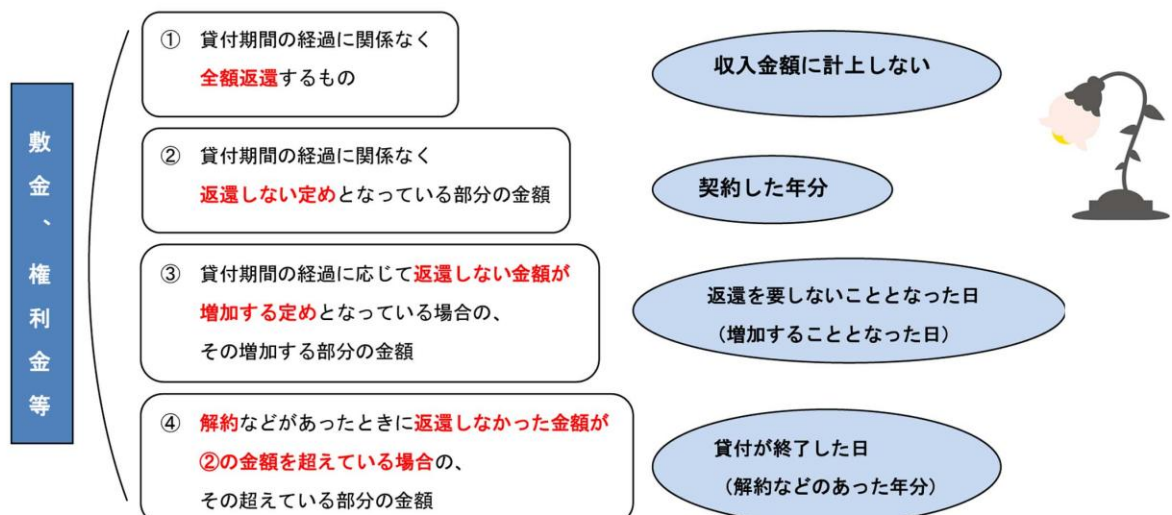
2. 敷金・権利金等の取扱い



この他に気をつけるべき収入としては、敷金や権利金などがあげられます。

アパートやマンションの賃貸に関して受取るこれらの収入については、それ自体が賃貸人の安全を担保するためのものであり、契約の終了と同時に返還されるものなので、本来は不動産所得の収入金額として取扱うべきものではありません。

しかし、契約当初から（あるいは一定期間が経過すれば）、その一部ないし全部が賃貸人に帰属することが契約書などで取り決められているものがあります。このような収入は実質的には、更新料などと変わりがないものと認められるので、当然に不動産所得の収入金額として扱うこととなります。その取扱いと収入金額への計上時期は下の図を参照してください。



これらのように、特別な形での入金、その実情に応じて処理の方法や計上時期が異なることになります。その取扱いについては契約書等を今一度よく確認し、不明な点は専門家に相談するようにしてください。



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第25弾」

今月はココに注目！「住宅関連業：事業主、顧客相互にメリットの巻」

お得情報満載サイト「トクネタ住まいる」

今回ご紹介する「ヤヨイ広告企画株式会社」は、創業以来不動産広告をメインとして、様々な場面での広告提案をしてきました。当社の信念でもある「最後の1戸まで売り切のお手伝い」を合言葉に、親身になってクライアントに接してきた結果、クライアントからは、「困った時のヤヨイ頼み」とまで言われるようになりました。

しかし現在の経済情勢、ネット媒体の日常化に伴い、広告のあり方は大きく変わってきています。不動産業界では、「チラシ神話」と呼ばれるほど、メイン広告はチラシを代表とした紙媒体であり、週末ともなると折込チラシの半分以上が不動産広告だったと言っても過言ではありませんでした。しかし情報収集の主要手段がネットに移行、加えて新聞購読率の低下により、不動産の折込チラシの反響は、次第に奮わなくなってきたのが現状です。不動産販売のメインターゲットは常に地元中心で、地元への認知度がいかに高いかによってプロジェクトの成功が決まってきます。ネット反響が増えている現実、反響の芳しくない折込チラシの予算をネット媒体に回したい気持ちはあっても回しきれないのは、「地元への認知訴求」という理由があるからです。

「地元への認知訴求」のための折込チラシ、「情報収集のメイン」になりつつあるネット媒体。この2つをうまく融合できないだろうか…。そこから、今回のホームページ「トクネタ住まいる」の立ち上げの発想は始まりました。



発想はあっても、思い込みからプロジェクトは成功しないため、事前調査にはかなり時間をかけて展開しました。まずマクロ環境分析として以下の3点を調査しました。

1. 現在の不動産市況全般の把握
2. 現状メインの不動産情報の発信方法
3. 新聞購読率

また、競合すべき既存の不動産ポータルサイトの内容分析や、住宅購入の際、一般ユーザーが重視していることなどの顧客分析を行いました。

不動産情報発信や顧客の重視点は「身内マーケティング」を実施し、生の声を集めました。情報を整理していく中で、今後需要と供給のバランスが崩れ、売れ残り物件が増えていく状況下で、早く売り切りたいという事業主の思いと、条件さえ合えば購入を検討しているユーザーをどう結び付けていくかが「トクネタ住まいる」立ち上げのポイントです。また掲載物件数や、日本全国をカバーしているような既存のマンモス不動産ポータルサイトと、どう差別化を図っていけばよいでしょうか。

事前調査で導き出した答えが「事業主とユーザーが、お得と思える情報に特化した不動産ポータルサイト」でした。つまり、早く売り切りたい売れ残り物件を、価格重視のユーザーに情報提供することで、事業主としては物件完売、ユーザーは希望物件購入という相互でお得な関係が成り立つことになります。物件情報ソースとしては折り込みチラシのデータをアップするため、広域エリアでの展開も可能となりました。

基本骨子を決定し、あとは基本システムを事業主サイドとユーザーサイドの両側から念入りに組み立て、ユーザーがサイトを利用しても、飽きの来ない充実できるコンテンツづくり（例えば掲示板でのユーザー同士の情報交換など）や、事業主やユーザーにサイトを利用してもらうためのSEO対策、また事業主へは物件掲載募集の仕組みやサイト自体で利益を上げる仕組み、またサイト自体の告知として、営業セールスシート、交通広告ポスターなどの媒体計画も行いました。媒体計画は慣れていましたが、今まで経験がないホームページの立ち上げは、一つ一つ理解しながら、やっとの思いで事業計画を完成させました。

その後「トクネタ住まいる」は、事業計画を基にさらにブラッシュアップさせていきました。「トクネタ住まいる」のメインとして、物件インセンティブを利用したオープン懸賞の実施を計画しました。実例がないだけに、細心のチェックとシステムの確認を心がけたのですが、「これで完璧、穴はなし」と思っても、翌日にはまた課題が増えている始末。終わりなきやり取りが社内で毎日のように行われました。サイト本オープンに先駆けて、「トクネタ住まいるβ版」のアップを行いました。なんとか軌道に乗せるべく、首都圏デベロッパー約1000社にβ版アップと、物件掲載募集のためのDM発送、各マンションモデルルームへのファックスDMを実施しました。また事業主への営業活動により、「トクネタ住まいるβ版」第1回オープン懸賞では16件の懸賞物件、懸賞金2,850万円でスタートし、懸賞応募件数は少なかったものの2件成約に至りました。サイトとして初の成果も上がり、今後様々な場面もあると思いますが、滑り出しは順調だったと言えます。



「最後の1戸まで売り切るお手伝い」。その究極のカタチとして、今後もサイトを充実させ、ヤヨイ広告企画の大きな武器としていきたいと思っています。

【増販増客事例集 ver.6 事例:ヤヨイ広告企画株式会社 営業2部部長 村田潔史】

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いたします。

どんなお悩みでも構いません。お気軽にご相談ください。

《実際にご相談のあった事例です》

- ・相続対策として、何から始めたらよいかわからない
- ・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、立ち退き問題で困っている
- ・家賃を滞納されて困っている・・・など

●お申し込み方法●

電話：0120-48-7271 / 045-929-1527

メール：seita-yukihiro@tkcnf.or.jp

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

●顧問弁護士へのご相談

10月14日（木）太田 壽郎 弁護士

●顧問司法書士へのご相談

10月21日（木）田近 淳 司法書士

※いずれも午前10時～12時まで、横浜緑事務所にて開催いたします。

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 A様より

Q. 当事務所に依頼していただくまでは、どのような問題・お悩みをお持ちでしたか？

初めての相続なので手順等が心配であった。

Q. 今回の申告での担当者の対応はいかがでしたか？

質問等にも簡潔に返答していただきありがとうございます。

Q. その他ご感想・ご意見をお聞かせください。

相続に伴う書類集め等スタートが遅れたが、短い時間の中で手際よく事務を進めていただいたので大変助かりました。



納税カレンダー

計画的な納税にお役立てください。

＜10月～11月＞

〔税 目〕	〔期 間〕	〔納期限〕
個人住民税	3期分	11/1(月)
個人事業税	2期分	11/30(火)
所得税予定納税	2期分	11/30(火)

《所長の一言》

先月のあぐりタイムズ10月号から、表紙と各ページに当事務所のロゴマークが入っているのにお気づきでしょうか？

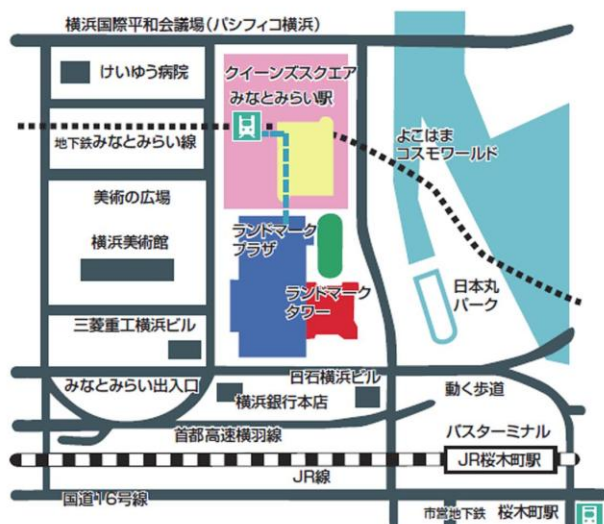
私たちは、日々進化を続け、お客様を導くリーダーとして大きな存在へと成長していく事務所を目指しています。その想いを表現する手段の一つとして、その名の由来でもある「ランドマークタワー」をモチーフに、ロゴマークをデザインしました。

実際にロゴマークを入れ名刺や会社案内、封筒などを一新しましたが、当事務所の理念が名刺一枚で伝わるので、改めてCI(ブランド作り)の重要性を実感しています。

また、このロゴマークやデザインがお客様との会話のきっかけとなってくれるのがとても嬉しいです。



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

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-yukihito@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 セイ



0120-48-7271

または 045-929-1527