

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 72

2011 / 7月号



「人気のパワースポット、出雲大社でエネルギーを充電してきました！」

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

～マイホームを新築・増改築された方、必見！～

特別控除で所得税が下がります

1p

セミナー報告・ご案内、無料相談会のお知らせ

4p

役員給与の損金算入・不算入

5p

今月のトピック「増販増客シリーズ第33弾」

7p

お客様の声、税務カレンダー

9p

職員紹介

10p



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
相続フラグ

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



マイホームを新築・増改築された方、必見！ 特別控除で所得税が下がります

1. 住宅ローン控除

(1) 住宅ローン控除の概要

銀行などの金融機関で住宅ローンを組み、マイホームを取得し居住している人に、毎年、年末借入残高に応じて所得税を軽減しようという制度があります。これを一般に『住宅ローン控除』というのですが、正式には『住宅借入金等特別控除』といいます。

これは、住宅購入を促進するための政策税制の一つで、住宅ローン等を利用して住宅の新築・購入または増改築をした場合で、一定の要件にあてはまるときは、そのローンの「年末残高」を基として計算した金額を「その住宅を居住の用に供した年以後」の各年分の所得税額から控除できます。控除期間は10年間です。

○平成25年までの間に居住の用に供した場合の控除額

居住年	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成23年	4,000万円	10年間	1.0%	400万円
平成24年	3,000万円			300万円
平成25年	2,000万円			200万円

<事例>

平成23年7月に新築の建売住宅（床面積185㎡）を購入し、直ちに、自己の居住の用に供した場合

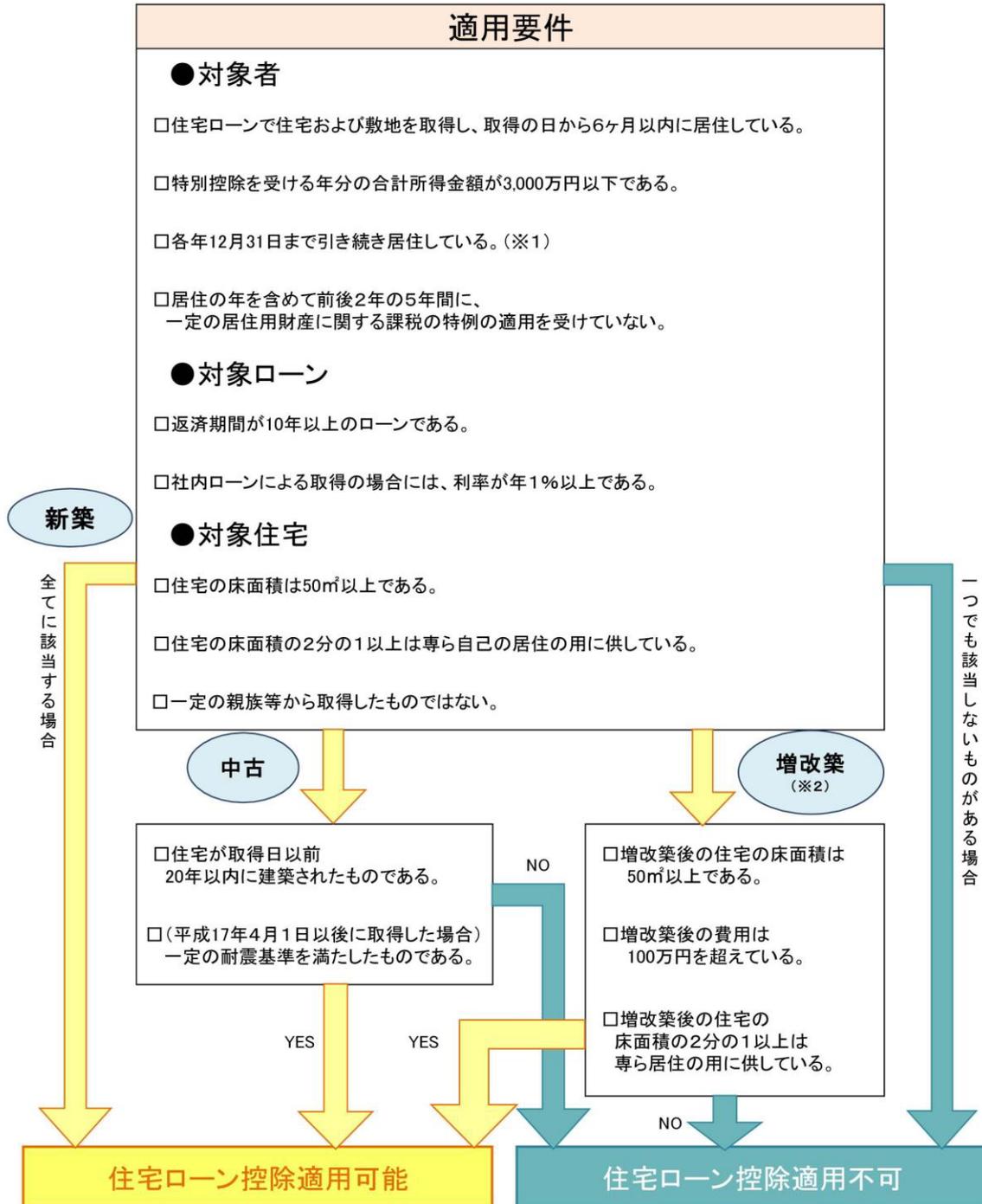
(条件)

- ① 売買契約書の金額 8,200万円
(土地4,200万円、建物4,000万円)
- ② 自己資金 2,000万円
- ③ 住宅ローン 6,200万円
(年末残高は6,000万円)
- ④ 平成23年分の合計所得金額 1,500万円
(その他、次ページの適用要件は全て満たしているものとします。)

(計算)

- ① 控除の対象となる住宅ローンの年末残高
 - (1) 6,000万円 (住宅ローンの年末残高)
 - (2) 4,000万円 (年末残高の限度額)
 - (3) (1)(2) いずれか少ない方の金額
4,000万円
- ② 住宅ローン控除額 (平成23年分)
 $4,000万円 \times 1\% = \underline{\underline{40万円}}$

住宅ローン控除を受けられるための要件は、以下のとおりです。



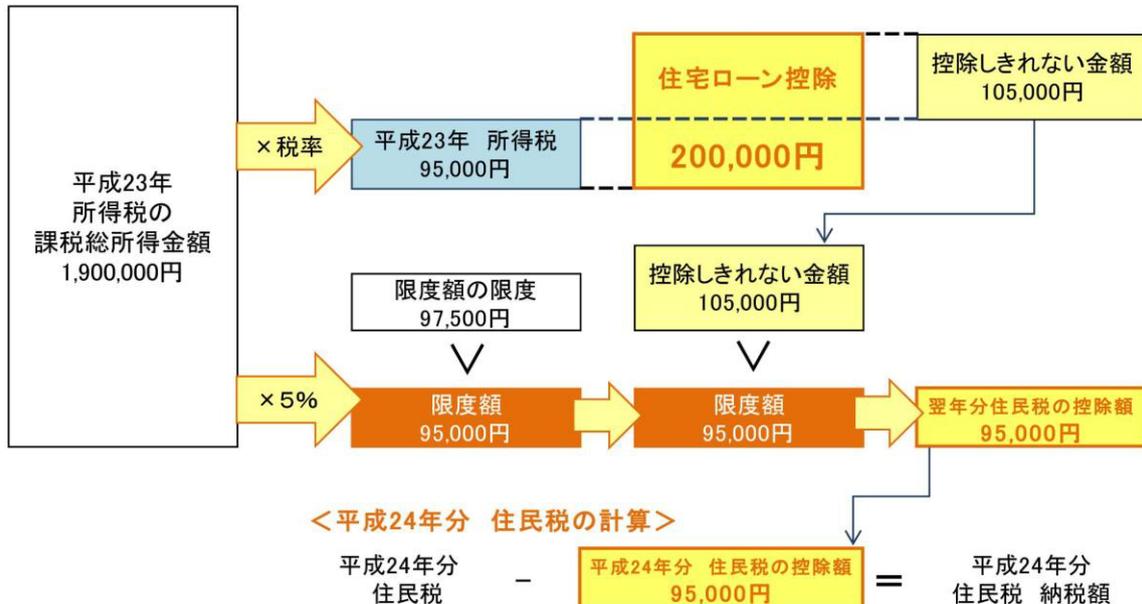
(※1) 住宅を居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に、転勤命令等のやむを得ない事由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合にも、一定の要件の下で住宅ローン控除の適用が認められます。

(※2) 自己所有の家屋を居住の用に供する前に増改築等を行い、その後6か月以内に居住の用に供した場合にも、住宅ローン控除の適用が認められます。



(2) 控除しきれなかったら、住民税から控除できる

平成 21 年以後の所得税において、住宅ローン控除額を所得税額から控除しきれない場合、**控除しきれない額** { その年分の所得税の課税総所得金額等の額× 5 % (最高 97,500 円) を限度 } を、**翌年度分の個人住民税から控除**することができます。



借入なしで控除可能

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

居住者が認定長期優良住宅に該当するマイホームを新築等し、一定の要件を満たすとき、「標準的な性能強化費用相当額」(※) (限度額 1,000 万円) の 10%相当額を、その年分の所得税額から控除できるという制度です。ただし、この制度を受ける年分の合計所得金額が 3,000 万円を超える方は適用できません。また、前述した**住宅ローン控除との選択適用**になります。

この制度は、平成 21 年 6 月 4 日から平成 23 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合に限って適用され、仮に、その年分の所得税額から**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**できることとされます。

(※) 「標準的な性能強化費用相当額」とは、構造の区分ごとに 1 m²あたりで定められた次の金額に、その住宅の床面積 (登記簿面積) を乗じて計算した金額をいいます。

構造の区分	床面積 1m ² あたりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000円
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	36,300円
上記以外の構造	33,000円



定例セミナー開催しました！

平成 23 年 4 月 22 日、当事務所主催
「第 29 回 定例セミナー」を開催しました。



【第 1 部】「**税制改正大綱からよみとる税制の展望**」税制改正大綱より相続・贈与・法人・所得税の改正内容と今後の動向を解説しました。

【第 2 部】「**平成 23 年度税制改正 税目別解説**」第 1 部の内容をさらに徹底解説。相続税や所得税の負担増は、特に生活に関わってくることから、みなさんの表情は真剣そのものでした。

【第 3 部】**増販増客事例「増客！リフォーム会社のしかけ**」地域密着リフォーム会社のイベントで 8,000 万以上の売上に成功した事例を紹介しました。自社でも取り入れやすい内容とあって、勉強になったとの感想を多くいただきました。

参加されたお客様からの感想をご紹介します！

Q. 今回の講義で、自社でも実際に利用できると思われた内容は何ですか？

- ・税制改正の税目別の解説は、とてもわかりやすく勉強になりました。
- ・ファン作りの考え方
- ・CTPT 続けて勉強したい。
- ・CTPT マーケティング、税制改革の内容。

Q.良かった点・気になった内容・今後希望するセミナー内容はございますか？

- ・相続税の節税方法（贈与をからめた）
- ・税そのものの話をもっと聞きたかったです。
- ・節税対策（相続税）、納税資金対策、遺言について。

皆様のご参加を心よりお待ちしております！

相続税税制改正「対策」緊急セミナー

セミナーのテーマ

6 月 23 日（木）15:00 ~

- 第1部 今後の日本経済のゆくえ**
- 第2部 相続税申告見直し「更正の請求」**
- 第3部 増客！「工事店・診断チラシ」**

講師：清田 幸弘（代表税理士）他
会場：横浜市西区みなとみらい 2-2-1
横浜ランドマークタワー 25 階（2516）
参加費：1,000 円（関与先様、2 回目以降の方、ご紹介による参加者様は無料）



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。

- 太田 壽郎 顧問弁護士へのご相談
6 月 9 日（木）、7 月 14 日（木）
 - 田近 淳 顧問司法書士へのご相談
6 月 16 日（木）、7 月 21 日（木）
- お気軽にご相談ください！

☎ **0120-48-7271** または ☎ **045-929-1527**



役員給与の損金算入・不算入

Q 私は農業に従事している傍ら、不動産管理会社を営んでいます。役員に対して支給した給与は、全額を費用として処理（全額損金に算入）することができるのでしょうか。

A 役員に対して支給した給与（隠蔽または仮装処理により支給されたものを除く）のうち、一定の要件を満たすものについては損金に算入することができます。ただし、それが過大な役員給与とみなされている場合には、損金に算入することができません。

解説

法人税法では、役員に対して支給した給与については、原則損金に算入しないものとされています（退職給与については、原則損金算入）。ただし、一定の要件をみたすものについては、損金に算入することができます。以下、損金に算入できるものとできないものに分けて話していきます。

1. 損金に算入することができるもの

役員給与のうち次に掲げるものについては、損金に算入することができます。

（１）定期同額給与

定期同額給与とは、支給時期が1ヶ月以下の一定期間であり、かつ、支給時期における支給額が同額である給与をいいます。つまり、毎月同じ額を支給している場合は、定期同額給与に該当します。

なお、変動部分については損金不算入となるのですが、詳しくは2.（1）を参照して下さい。

（２）事前確定届出給与

事前確定届出給与とは、その役員の職務につき所定の時期に確定額を支給する定めに基づいて支給する給与で、所轄税務署長にあらかじめ届け出ている給与をいいます。いわゆる「役員賞与」にあたるものです。

なお、届け出た金額と異なる金額を支給した場合、その全額が損金に算入されないこととなりますので、注意が必要です。

（３）利益連動給与

利益連動給与とは、同族会社以外の法人が業務執行役員に支給する利益連動給与で、その算定方法が客観的なものであり一定の要件を満たす給与をいいます。この要件の一つに「有価証券報告書に記載されていること」といったものが挙げられているため、この規定の適用は、実質的に上場企業等に限定されていることとなります。

2. 損金に算入できないもの

役員給与のうち次に掲げるものについては、損金に算入することができません。

(1) 定期同額給与の変動部分

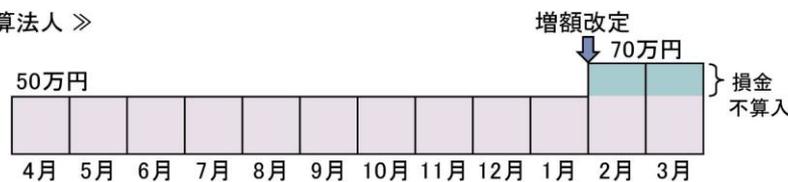
1. (1) でご説明した定期同額給与のうち、期中で給与の額を改定した場合、次に挙げるような増額分又は減額分は定期同額給与に該当せず、損金の額に算入されません。

①期中で増額した場合

当初 50 万円ずつ支払っていた給与を、期中に残り 2 ヶ月間、70 万円に増額した場合は、以下の金額が損金に算入されません。

$$(70 \text{ 万円} - 50 \text{ 万円}) \times 2 \text{ ヶ月分} = 40 \text{ 万円}$$

≪ 3月決算法人 ≫



②期中で減額した場合

当初から 70 万円ずつ支払っていた給与を、期中に残り 7 ヶ月間、50 万円に減額した場合は、以下の金額が損金に算入されません。

$$(70 \text{ 万円} - 50 \text{ 万円}) \times 3 \text{ ヶ月分} = 60 \text{ 万円} \quad \text{※4,5月分については、定期同額給与に該当します。}$$

≪ 3月決算法人 ≫



(2) 役員給与のうち不相当に高額な部分

上記1の給与に該当していたとしても、**不相当に高額な部分がある場合、その部分の金額は損金不算入となります。**

「**不相当に高額な部分**」を算定する基準は、その職務内容、法人の収益等を勘案した「**実質基準**」、定款または株主総会の決議で定められている額を基準とする「**形式基準**」があります。これらの基準を超える部分を「**不相当に高額な部分**」として、その**いずれか多い方の金額が損金に算入されません。**

(3) 隠蔽、仮装経理により支給する給与

隠蔽・仮装経理することにより支給されたものについては、損金に算入されません。

役員給与は、損金に算入できるかできないかで、法人税の額が大きく変わることがあります。詳しく知りたい方は、専門家にお尋ね下さい。



今月のトピック「増販増客シリーズ 第33弾」



貸し会議室の売上が 4ヵ月で10倍！

～「サービス業:CTPTを見直し
攻めの営業への巻」～

★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ヵ月後には売上が10倍となり、キャンセル待ちすら出るほどになりました。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
- 3. 徹底したお客様とのコミュニケーション

1. 綿密な競合調査

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」だけということが判明。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の活用、コア・コンピタンスの打ち出し

次に、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%割引キャンペーンも実施しました。

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ことを、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、セミナー前には電話をして再利用を促します。さらに、既に本予約で埋まっている場合は、空いている日への変更を促し、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のハガキを欠かしません。ハガキが届いた旨の電話やメールを頂いた際には、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よう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。

<さらなるサービスで差別化>

①「セミナー告知代行」・・・これは利用者

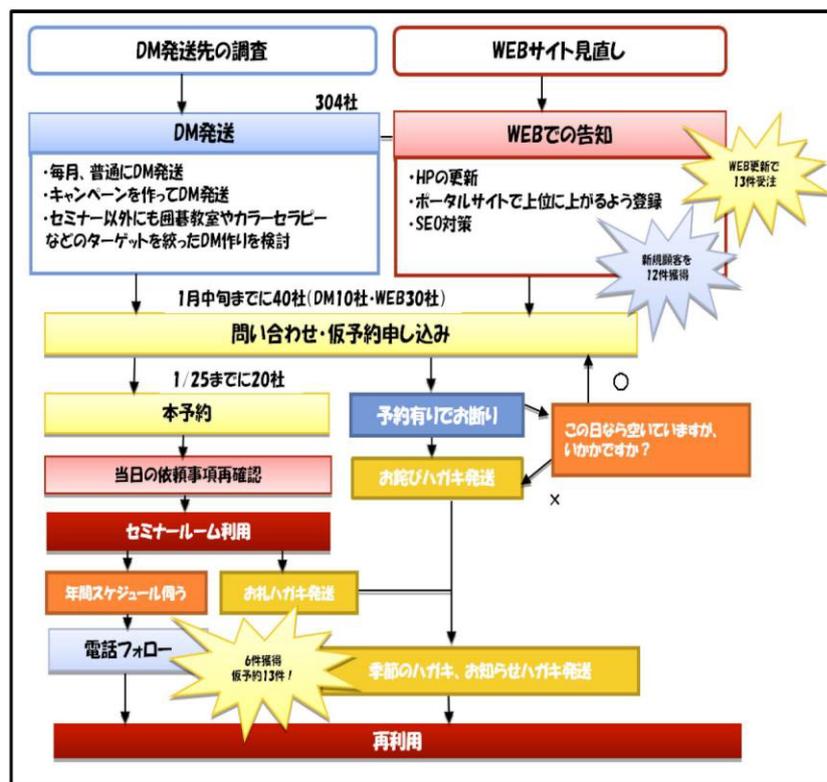
が、「会議室A」メルマガ登録者3万人へセミナー告知を行えるというサービス(有料)です。貸し出し料プラス3万円を頂戴できるうえ、お客様もメルマガで個客を獲得でき、お互いにベネフィットを生み出すことが出来ます。

②「セミナー撮影サービス」・・・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。

弱みは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。

～貸し会議室のフロー～



【増販増客事例集 ver.5 事例:㈱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】

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!



お客様の声

お客様から、あたたかいお言葉を頂きました！



相続税の申告をされた

〈横浜市鶴見区 I様より〉

当事務所はどのようにして知りましたか？

ホームページ DM ご紹介:差支えなければお名前ご記入ください

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 税理士は既にいるが、相談したいことがある

会社を設立して経理についてはまだ何もしていない 助成金について聞きたい

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?)

迅速、適切な対応に大変満足している。

相続税の申告をされた

〈横浜市泉区 Y様より〉

当事務所はどのようにして知りましたか？

ホームページ DM ご紹介:差支えなければお名前ご記入ください

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。

とても親切に対応して下さい、感謝しております。
ありがとうございます。

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?)

税額のおよ不安から、清田事務所に相談をしたところ、スピーディーに取り扱っていただけました。現地に足を運ぶ、その場所と自分で確か、きめ細かく対応していただきました。相続という大きな仕事と前には、不安の中にある自身、何かの末には気分になりました。

税務カレンダー

8月～9月

[税目]	[期間]	[納期限]
固定資産税	2期分	8/1(月)
所得税予定納税	1期分	8/1(月)
個人住民税	2期分	8/31(水)
個人事業税	1期分	8/31(水)
個人消費税	中間申告	8/31(水)

税金や経営に役立つお得な
情報満載のブログ、メール
マガジンを配信しています。

「ランドマーク税理士法人」
で検索!!



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