

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 81

2012 / 4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

「河口湖では桜を見ながら富士山を眺めることができます!」

今月の掲載内容

今月の
目玉

- | | |
|------------------------------|------|
| 平成24年度税制改正大綱～固定資産税・法人税・その他編～ | 1 p |
| セミナーのご案内 | 4 p |
| 青色申告による節税 | 5 p |
| 今月のトピック「増販増客シリーズ第42弾」 | 7 p |
| お客様の声、無料相談会のお知らせ、税務カレンダー | 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., Ltd.

ご面談は無料です。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>



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



平成24年度税制改正大綱 ～固定資産税・法人税・その他編～

(1) 固定資産税・都市計画税

①土地に係る固定資産税、都市計画税の負担調整措置・特例

＜据え置き特例＞

この特例は、税額算出のもととなる課税標準額の上限を本来の80%程度でとどめ、土地の評価見直しで税負担が急に増えないように配慮し、設置されたものです。
⇒住宅地は据置ゾーン（現行80～100%）を段階的に引き上げたうえで、**平成26年度には廃止します**（平成24、25年度90%、平成26年度100%）。**商業地、農地に係る据置特例については継続します。**

＜住宅用地特例＞

住宅用地の課税標準額を**6分の1（又は3分の1）**に抑える措置です。
⇒納税者の負担増を配慮し、**継続します。**

②認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長

③新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を2年延長

新築住宅にかかる税額を一定期間**2分の1**にする措置を**2年延長**して、平成26年3月31日までに新築されたものに適用されることとなります。

(2) 不動産取得税

①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の**2分の1**とする特例措置の適用期限を3年延長

②住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の標準税率（本則4%）を**3%**とする特例措置の適用期限を3年延長

③新築住宅特例適用住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する不動産取得税の特例措置の適用期限を2年延長

④長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を2年延長



(3) 法人税

①交際費等の損金不算入制度について、その適用期限を2年延長するとともに、中小法人に係る損金算入の特例の適用期限を2年延長

②中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例の適用期限を2年延長（所得税についても同様）

③特定資産の買換えの場合の課税の特例における適用範囲の見直し・延長

特定の資産の買換えの場合等の課税の特例における長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えについて、**買換資産の見直し**を行った上、その適用期限を**3年延長**します（所得税についても同様とします。）。

(4) 軽油引取税

農業又は林業を営む者等が動力耕うん機等の機械の動力源に供する軽油の引取りに係る軽油引取税の課税免除の**特例措置の適用期限を3年延長**します。

(5) 国際課税

国外財産調書制度の創設

イ その年の12月31日において価額の合計額が**5千万円を超える国外に所在する財産**（以下「**国外財産**」といいます。）を有する居住者は、当該財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した調書（以下「**国外財産調書**」といいます。）を、**翌年3月15日までに、税務署長に提出しなければならない**こととします。

（注）財産の評価については、原則として「**時価**」とします。ただし、「見積価額」とすることもできることとします。

ロ 国外財産調書に記載した国外財産については、所得税法の規定にかかわらず、**財産債務明細書への内容の記載は要しない**こととします。

（注）この場合、運用上、財産債務明細書の備考に「**国外財産調書に記載のとおり**」と記載することとします。





(6) エコカー減税（自動車重量税・自動車取得税）等

自動車重量税について、環境性能の優れた自動車（エコカー）で、平成27年度燃費基準等を満たしたものについては平成24年5月1日以降、これまで上乗せされてきたいわゆる「当分の間税率」（暫定税率が姿を変えたもの）を廃止し、その他の経年車（13年未満）について「当分の間税率」を年あたり900円/0.5t軽減とします。

新車購入時の税金はこう変わる（自家用）

例) 車両価格 180万円 重量 1.5t 排気量 1.8ℓ

消費税（5%） 9万円

自動車税 3万9,500円

自動車取得税 8万1,000円

自動車重量税（3年分） 現行 4万5,000円



5月～ 3万6,900円

＜合計の課税額＞ 25万5,500円 → 24万7,400円

（※）燃費の良いエコカーはさらに減税（下記参照）



エコカー減税（自動車重量税・自動車取得税）については、新たな燃費基準に基づき区分を再編し、一定の排出ガス性能・燃費性能を備えた自動車にかかる自動車重量税・自動車取得税の課税標準の特例措置を見直し、3年間延長します。

エコカー減税の軽減率（自動車重量税・自動車取得税）

平成27年度燃費基準より20%以上 燃費の良い自動車	初回：100%免税 2回目：50%軽減
平成27年度燃費基準より10%以上 燃費の良い自動車	75%軽減
平成27年度燃費基準を達成した自動車	50%軽減
平成27年度燃費基準を満たさない自動車	軽減なし

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、また隨時ご報告いたします。



【セミナー報告】好評の声を頂いています！

●不動産所得者の確定申告のポイント～賢い賃貸経営のススメ～

(平成24年1月20日、横浜ランドマークタワー)

費用の取り扱いにおいて、特に気をつけたい「修繕費と資本的支出」の違いなど、陥りやすいポイントを分かり易く解説しました。



セミナーに参加されたお客様の声です！

- ・清田先生の寄稿されているコラムが楽しく、講義を受けたいと思っていました。
- セミナーは、資料が充実していて大変わかりやすかったです。
- ・説明が詳しくてわかりやすかったです。良いセミナーでした。
- ・職員の方々の対応が大変丁寧で、気持ち良く過ごすことができました。

セミナー開催予定

代表税理士 清田 幸弘をはじめとする講師陣が、
相続税対策を一挙公開！

3/30(金) 15:00 ~ 横浜ランドマークタワー25階セミナールーム3(2520)

『争族』回避の処方箋！ 正しい遺言の在り方

遺言について、こんな考え方をしていませんか？

「財産といつても、自宅くらいしかないので、争いにならない」、「子供がいないので関係ない」、「専門家に頼むと費用がかかるから自分で書いてしまおう」…。

実はそうではありません。相続対策を実体のあるものにするためには、正しい遺言書の作成が必要不可欠です。本セミナーでは、遺言書の必要性、法的に有効な遺言の残し方、税金対策上の留意点などをご紹介していきます。ご期待下さい！

最新版「税金ガイド」
プレゼント！



4/9(月) 15:00 ~ 東京国際フォーラム4階(G405)

不動産会社のための 税制改正のポイントと対策

平成24年度の税制改正で、何がどう変わるので？

贈与税の非課税枠拡大など、不動産業者にとって知っておきたい資産税に関する改正の内容を、ポイントを絞って解説します。改正の経緯や基礎知識をはじめ、実務に役立つ対策など、不動産業者の方に役立つ最新情報をお話しします。

両日とも【参加費】1,000円(関与先様、2回目以降、ご紹介の参加者様は無料)

【講 師】清田 幸弘(代表税理士)ほか

清田幸弘 編著 「税理士のための相続相談対応マニュアル」出版しました！

(新日本法規出版 定価4,200円)

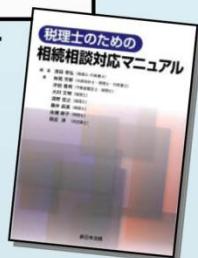
この本をテキストとして使用するセミナー、税理士・会計事務所職員のための！！

『相続相談実務対応』 - 相続税申告業務で心得ておきたい【対応術】を公開 -

(主催:(株)東京アプレイザル 協力:(株)週刊住宅新聞社)を開催します。

4月12日(木) 13:30~17:00 参加費:28,000円(書籍代・税込)

(株)週刊住宅新聞社 セミナールーム(東京都新宿区高田馬場1-28-10 三慶ビル・4F)





JA Hot Information 2012.3月号 掲載記事

青色申告による節税

Q 私は不動産賃貸業を営んでいて、**年間の所得は 500 万円程度**になります。この場合、**青色申告**をすると有利だと聞きましたが、どのような利点があるのでしょうか。また、以前から管理等を手伝ってもらっている妻に**専従者給与**を支払おうと思っているのですが、その手続きについて教えて下さい。

A 青色申告は現金出納帳等の記帳義務がある代わりに、**税負担が軽減される幾つかの特典**が設けられています。この手続きには「**所得税の青色申告承認申請書**」、「**青色事業専従者給与に関する届出書**」など一定の書類を所轄の税務署長に提出することが必要とされています。

<解説>

所得が 300 万円を超える場合には、白色申告者でも日々の取引を記帳しなければなりません。そのため、この事例の場合には青色申告に切替えた方が、**青色事業専従者に支払った給与を必要経費とすることができる**など、様々なメリットが期待できます。

(1) 青色申告とは

青色申告制度とは、一般の記帳より信頼性の高い記帳をし、その帳簿に基づいた正確な申告をする人については、所得の計算等について有利な扱いが受けられる制度です。所得には 10 種類ありますが、青色申告ができる人は、**不動産所得、事業所得、山林所得のある人に限られます**。これらの事業が同一人において行われている場合には、すべての事業について青色申告をしなければなりません。

趣味の範囲で不定期な原稿料等をもらっていたとしても、これは雑所得となるため青色申告の対象とはなりません。

(2) 青色申告の利点

①特別控除受けることができます

青色申告をしている人が受けられる「**青色申告特別控除**」とは、不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む青色申告者で、正規の簿記の原則（一般的には複式簿記）に従って記帳し、**貸借対照表、損益計算書**を添付した場合には所得から**最高 65 万円**、それ以外の青色申告者については、**最高 10 万円**の控除が受けられるというものです。



②青色事業専従者の給与が必要経費として認められます

「青色事業専従者給与」とは、事業主と生計を一にする（その年の12月31日現在において）15歳以上の親族で、専らその事業に従事する者に給与を支払った場合に、その全額を必要経費として事業の収入から差し引くことができるというものです。
(ただし、その労務の対価として相当と認められる金額に限ります。)

③純損失が出た場合には3年間繰越して控除できます

「純損失の繰越控除」は、赤字になった場合、その損失額を翌年以降3年間にわたり各年分の事業所得から差し引いて申告できる制度です。また、前年も青色申告をしている場合は、赤字額を前年に繰り戻し、前年に払った税金の還付を受けることもできます。

④減価償却費計算の特例があります

特定の減価償却資産に対し、特別償却や割増償却を行うことができます。

⑤更正の制限

帳簿の調査に基づかない推計課税によって更正を受けることはありません。また、更正を受ける場合には、更正通知書にその理由が付記されます。

(3) 青色申告と青色事業専従者に関する手続き

○青色申告の届出

青色申告に切り替える場合には、以下の書類を提出する必要があります。

所得税の青色申告承認申請書

(その年の3月15日までに提出することで、
その年から前述した特典を受けることができます。)

○専従者給与の届出

- 青色事業専従者給与に関する届出書
- 給与支払事務所等の開設届出書
- 源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書 (※)

} (2) ②の「青色事業専従者給与」
を適用する場合に必要です。

(※) 源泉所得税を年2回(7月、1月)にまとめて納付する場合に必要となります。

近年ではパソコンや会計ソフトが普及しているため、簡単に帳簿を作成できる環境は整っています。これを利用すれば、青色申告に切り替えることはそれほど難しいことはありません。信頼性のある記帳をもとにした青色申告は、資金の流れを明確にするだけでなく、有効な節税手法にもなるため、多少の手間がかかる反面、メリットは大きいものです。手続きについて不明な点があれば、専門家にお尋ねください。



不況無縫の増販増客、売上増！！の基本的ノウハウをお届けします

増販増客シリーズ 〈第42弾〉

年賀状を総点検してみましょう！

一生つきあうお客様のことを、どれだけ知っていますか？

- 年賀状の付合いは、一生ものになる

さて、新年を迎えたが、誰でも年末に相当量の年賀状を出し、年初に多数の年賀状を受け取ります。年始の儀礼として日本に定着した年賀状。実は、ビジネスに密接に関係しています。

年賀状はビジネスより、人間関係で出すから関係ないという方もあるでしょうが、人間関係とビジネスは密接に関係していて無縁ではありません。これからお話しすることは、年賀状をビジネスに即座に直結させようということではなく、年賀状を通じて、お客様、『個客』を考え、そして信頼関係を築いてゆこうということです。しかし結果的にビジネスに直結することは多く、実際にすばらしい事例も多々報告されています。

年賀状の人をどこまで知っていますか？

- 出す年賀状はDM、もらう年賀状は見込客

ある地方の工務店に年明けに訪問したこと。社長のデスクに年賀状の山が積まれていました。社長のお許しを得て、その年賀状を拝見しました。「社長…この方をご存知ですよね？」私は、一枚の年賀状を取り出し、社長にお見せしました。社長は非常に怪訝な顔をしています。

…知ってるから、年賀状が来るのだろうが…という顔をしています。

さらに続けて、尋ねました。

「ところで社長…この方のご自宅は築後、何年か、ご存知ですか？」

工務店では、築後年数（建築後年数）は見込情報そのもので重要です。他の年賀状の主の築後年数は、知らない。社長は、ことの重大さに気付きテレ笑いをした後、実際に真剣な目つきに変わりました。

小さい工務店に依頼する人は、親戚知人友人、仕事関係者と身近な人だけ。したがって身内情報を知ることは非常に重要です。依頼主、見込客そのものだからです。

日本の住宅は、30~40年で老朽化し、建替えます。築後年数で、次の新築増改築が見込めます。その家族の動向での新築、増改築需要もあります。子供の結婚を機に新婚用の住宅や、二世帯住宅も建ちます。

年数が経過しなくとも、新築時に仮設だった塲を本格的にしたり、車庫を立派にする等の需要は、数年後によく派生します。バス、トイレ、洗面化粧台、キッチン等の水まわりは、新築から10年以内に大規模なリフォーム需要が発生します。したがって年賀状の主の築後年数を知らない工務店は、間違いなく業績は悪化します。

新規参入、1人で年商1億4千万円！

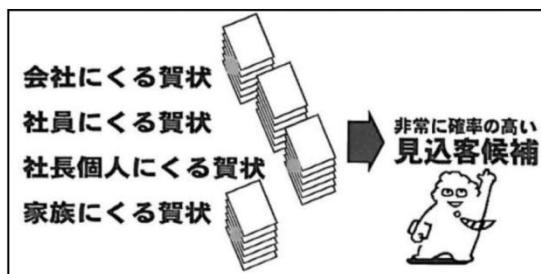
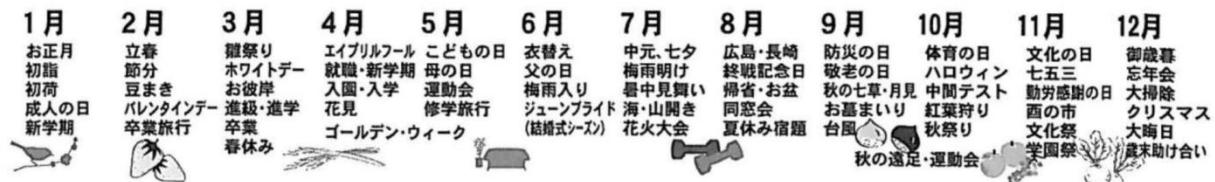
- リフォーム進出を身内マーケティングで…

一つ、リフォーム業の成功事例をご紹介します。CTPTマーケティングを実践し、研究・徹底したのは、コストをかけず、身内、知人へのコミュニケーションをハガキで実施すること。もちろん年賀状を交換している人はその軸になります。

昨年始めたこの事業の年商のご報告は、1億4千万円。他の業者が厳しいなか、あまりに見事な新規参入です。コストをほとんどかけない身内マーケティングでの勝利です。今年は3億円を目指にできそうです。



◆年間の増販増客カレンダーを常に念頭に置きましょう



年賀状の相手は身内そのもの

●自社、自分、社員の年賀状の総点検

年賀状は、中小企業や商店には、見込客の宝庫です。年賀状をやりとりするのは、親族、経営者仲間や友人、取引関係、学校の先輩後輩などで、話がしやすく、すぐ身内感覚になれる人たちです。この人たちを放置すると、ビジネスを逃します。身内の需要が競合大手にとられてしまう！友人が大手住宅会社と契約したことを知り、ガッカリした経験のある工務店は少なくありません。

受注を『待ち』だけで、手をうっていいない。手をうっても大手の単純なマネで、チラシや見学会をやるもの、コストがかかり契約に至らない…。小規模なビジネスでは、身内こそビジネスの源泉です。

お客様こそ最高の身内！

●全業種で言えること

身内のなかの最大、最高のケースは、現在のお客様です。売上減少が続く中小企業や商店の場合、現在のお客様を大事にしていません。そうすると飲食店や美容室、理容室の常連客が、バッタリ来なくなること

がよくありますが、ほとんど競合他店の常連になってしまったのです。

接客ミスがあったり、お客様の気が変わり、競合に流れても、一度馴染んだお客様は、身内同然です。特別サービスをDMや電話ですれば、その店に来る確率は高いのに、飲食店などは、ほとんどしない。それ以前に、お客様の住所氏名すら知らない現実があります。

お客様と名刺交換し、年賀状や暑中見舞を出し、返礼の年賀状が来ることも多い、こうなると身内そのものです。

メニュー改善などをきっかけに、名刺や友人知人など、身内に『半額サービス』などの告知をして、大幅増販に結び付けた飲食店も多数あります。

美容室では、カラーの年会費格安キャンペーンをし、かつ年会費を前払いしてもらい、かつ年間のお付き合いができる仕組みを作つて成功したケースもあります。

コンサルタントやデザイン業なども身内への年賀状だけでなく、季節の折々にハガキや情報誌でコミュニケーションを行い、急激に成長した人たちも多数います。

『出す年賀状はDM、もらう年賀状は見込客』です。上手な人は年賀状に限らず季節の折々のお知らせも活用します。とはいえ、身内は、あくまで人間関係が主体。

露骨なDM方式は、年賀状では控えよう

露骨にご商売の臭いのするコミュニケーションは嫌われます。紙一重ですから、お気をつけ下さい。

【出典：増販増客ニュース・2012年01月10日 133号：日本マーケティング・マネジメント研究機構（JMMO）】

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

〈横浜市旭区 Y様より〉

1. 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 紹介

2. 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
経理を立て直したい 決算・節税対策をしてほしい 会社の数字に強くなりたい
サービスの範囲と料金を明確にしてほしい

その他(ご不明な点がございましたら、お気軽にお書き下さい。)

相続問題に直面（相続人の身になんて税務として戦える税理士との出会い。信頼出来る税理士への依頼。）

3. 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。

礼儀正しく、相続問題は一生の中で何度も無い問題である
かく、解り易く丁寧な対応をして戴けた。
事務所に訪ねてスピーディーに対応の質の高い仕事への姿勢に
感心しました。御法人へきちんと対応して貰う姿勢を感じました。

4. 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?)

友人に税理士事務所への紹介を依頼された時には、御法人
を躊躇なく紹介させてもらいます。戻る年も年も手配せん。
大変すばらしいになりました。有難うございました。

無料相談会のお知らせ

●太田 壽郎 顧問弁護士へのご相談

3月8日（木）、4月12日（木）

●田近 淳 顧問司法書士へのご相談

3月15日（木）、4月19日（木）

ヨハセツゼイ
0120-48-7271

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]

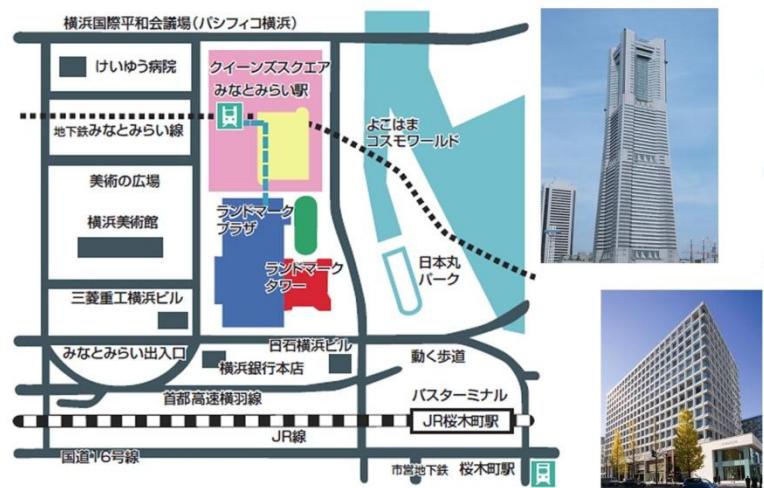
所得税・贈与税	確定申告	3/15(木)	4/20(月)
---------	------	---------	---------

個人消費税	確定申告	4/2(月)	4/25(水)
-------	------	--------	---------

固定資産税	第1期分	5/1(火)	—
-------	------	--------	---

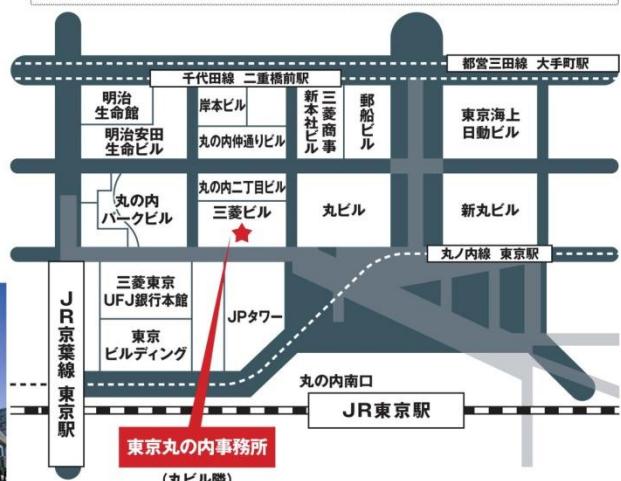
タワー事務所

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



東京丸の内事務所

東京駅 (JR・東京メトロ丸ノ内線) 10番出口直結 徒歩3分
二重橋前駅 (千代田線) 4番出口 徒歩2分
大手町駅 (都営三田線) D1出口 徒歩4分 ほか



行政書士法人中山事務所

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5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



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

東京丸の内事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2丁目5番2号 三菱ビル9階
TEL/03-6269-9996 FAX/03-6269-9997

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