

# フリーぺーぺー

2014年 3月号

# カイケイ

2014年3月10日発行  
発行/株式会社イーマック  
編集長/大場史郎  
〒730-0002 広島市中区白島中町9番13号  
Tel (082)227-7730 Fax (082)227-8861  
E-mail webmaster@kaikei.co.jp  
URL http://www.kaikei.co.jp



## 所長コメント

3月の上旬、平日の昼下がり、地元縮景園に紅梅を見に寄った。

あいにくの曇り空でしたが、紅梅・白梅の下で水彩画を描いているお年寄りがちらほら、結婚式の写真を撮っている白無垢、紋付のカップルとプロのカメラマンが1組いた。

庭内の池の周りを歩くと、赤や黄の鯉が水が流れ込む隣っこに重なり合うようにしてじっとしている。松の木には、腹巻のようにまだこもが巻いてあった。害虫駆除のためらしいが、間もなくこも外しのようだ。

ボランティアのガイドさんに案内されて散策している旅行者らしい女性連れ、親子とすれ違った。

梅が終わればいよいよ桜の出番となる。

ポカポカ陽気になったり、急に寒くなったりと季節の変わり目は不安定だ。しかし自然の中では確実に春が近づいて来ている。

お隣の国とはなかなか雪解けとはいえないようであるが、こちらも春が待ち遠しい。

## 社長の仕事 税理士 大場史郎

### 非常識な発想

先月東京へ行ったとき、銀座にある「俺のイタリアン」に行ってみました。

日曜日の夕方4時、昼食時間は終わり、夕食には少し早い時間である。

この時間なら入れるだろうと思ったのが甘かった。店の外は既に列ができている。

ではと「俺のフレンチ」に行つたが同様、「俺の割烹」という店がかろうじて待たずに入れた。1階と2階があり、1階は満員で、2階へ案内された。「2時間以内に交代してください」と最初に言われた。

和食には珍しく、ピアノの生演奏でジャズを歌っていた。和食とジャズ、妙な組み合わせであるが、悪くはない。座る席も少しあるが、ほとんどは立ち席である。ワンフロア、厨房を除いて、20坪ぐらいだろうか、そこにグランドピアノが有り、100人は入っている。まさに芋の子を洗うような窮屈さである。椅子席の3倍は人が入る。これなら坪6万円の銀座のビル1Fでも採算が合うかもしれない。

直径が50センチの丸テーブルを囲んで3人が立ち、ふぐ刺しや生ビールを注文する。一つを食べないと次の料理が置けない広さである。

確かに素材の割には安い。NHKのテレビで見たときは原価率80%の料理もあるという。通常飲食店は30~40%が健全な原価率である。まさに常識外れだ。もっともすべての料理がこの原価率ではないはずだ。

特に私が気にいったのは一貫340円のサバ寿司だ。超肉厚で、脂の乗り、締め加減もちょうどよく最高だった。

これだけ多くの客が入っているのに、トイレは男女共用のものが1つ、トイレも並んでいる。トイレに行きたくなったら、出てくださいと言っているように思えた。

3人で和食をしっかり食べて、お酒を飲んで1万円ちょっと。確かに安い。和食を立って食べさせる非常識さ、高齢者にはちょっときついが、流行っています。

外へ出たら5時過ぎ、あたりはすっかり暗くなっていた。そして、長蛇の列ができていた。



## “相続と不在者財産管理人、失踪宣告”

Aさん：知り合いのXさんの父親が最近亡くなつてね。相続人はXさん、母親Y、弟Zの三人なんだけど、実は、弟Z(独身)は5年前から行方不明なんだ。父親の遺産の相続手続をしなきやならないんだけど、こんな場合、どうすればいいんだろう？

わたし：そうだね、共同相続人の一人が行方不明の場合、他の相続人が家庭裁判所に不在者財産管理人を選任してもらうよう申立てができるんだ。Xさんも弟Zの不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てればいいと思うよ。

Aさん：弟Zの不在者財産管理人を選んでどうするの？

わたし：不在者財産管理人は、行方不明の弟Zの財産目録を作つてそれを保管するんだけど、それだけじゃなくて、家庭裁判所の許可を得て、他の相続人と遺産分割の協議をすることができるんだ。そのために弟Zの不在者財産管理人を選任するんだよ。

Aさん：なるほど。

わたし：それから、さらに言うとね、行方不明者の生死が7年間不明であった場合、親族等は、家庭裁判所に失踪宣告の申立てをすることができ、失踪宣告を受けた者は7年の期間満了時に死亡したものとみなされ、戸籍にもその旨記載されるんだ。ということは、あと2年経てば、弟Z(独身)の生死が7年間不明ということになるから、2年後に弟Zの失踪宣告を申し立てると言う選択肢もあるってことだよ。

Aさん：不在者財産管理人の選任申立てと失踪宣告の申立ての両方をするってこと？

わたし：先ず、遺産分割協議するために不在者財産管理人の選任を申し立て、Xさんの父親の相続手続を済ませておいて、2年後に失踪宣告を申し立て、弟Z(独身)の遺産の相続手続をすればいいんじゃないかな。

Aさん：不在者財産管理人とか、失踪宣告とか、言葉だけは聞いたことあるけど、そういうことだったんだね。

## 老後資金を増やす方法④

社会保険労務士  
キャリアカウンセラー

田村 実



## 小規模企業共済

小規模企業共済は、個人事業をやめたとき、会社等の役員を退職したとき、個人事業の廃業などにより共同経営者を退任したときなどの生活資金等をあらかじめ積み立てておくための共済制度です。独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営しています。

人数的に小規模な事業を営んでいる個人事業主か会社役員しか加入できません。

国民年金基金や確定拠出年金制度を利用していても小規模企業共済に加入できます。

掛け金月額は1,000円～70,000円までの範囲内（500円単位）で自由に選べます。

掛け金は増額・減額ができます。（減額する場合は、業績不振や病気などの理由が必要）

## ①掛け金

最低1,000円から70,000円まで500円きざみで設定する

## ②受取額

掛け金、支払事由（廃業、退職、解約など）、支払方法（一括払いか年金払いなど）により受け取る額が変動する

## ③注意点

- ・加入期間1年未満の解約は、解約金が受け取れない
- ・条件によっては20年以上掛けなければ、掛け金を割ってしまう

## ④節税効果

掛け金全額が所得税の社会保険料控除の対象になる



前回に続き平成26年度税制改正の大綱の内容です。前回は法人税・所得税についてお話ししました。今回は資産税消費税その他税制の改正項目をみていきます。

前回の平成25年度改正では、相続税の基礎控除額の大幅な減少など大きな改正がありましたが、今回は前回ほど大きな改正はありませんでした。

## 1. 譲渡所得税

相続により取得した土地等を譲渡した場合に、譲渡所得の計算上、取得費に加算する金額を、その者が相続した全ての土地等に対応する相続税相当額から、その譲渡した土地等に対応する相続税相当額とする。となっており、税負担が増えます。

簡単に説明しますと、土地を譲渡した場合の税金は **売却金額 - 取得費(買った金額、仲介手数料など) = 売却利益**。この売却利益に対して税率を乗じて税額を計算します。これまで相続により取得した土地を相続が発生して3年10ヶ月以内に譲渡した場合、相続で支払った相続税額のうち、相続財産の**土地等の全て**に対応する相続税相当額を、取得費に加算する事ができましたが、今回の改正で、**売却した土地等のみ**に対応する相続税相当額しか加算できなくなります。

この改正は平成27年1月1日以後に開始する相続または遺贈により取得した資産を譲渡した場合に適用されます。

## 2. 消費税の簡易課税制度のみなし仕入率の見直し

消費税の簡易課税制度のみなし仕入れ率については、金融検査院から実際の課税仕入れ率とのかい離が大きい業種があるとの指摘を受けたことを踏まえて、金融業及び保険業を第五種事業とし、そのみなし仕入率が現行の60%から50%へとなります。また、不動産業を第6種事業をしそのみなし仕入率が50%から40%へと引き下げられます。

この改正は平成27年4月1日以後開始する課税期間について適用されます。

# パソコン Rescue

## Windows 8 を Windows 7 の表示に近づける設定

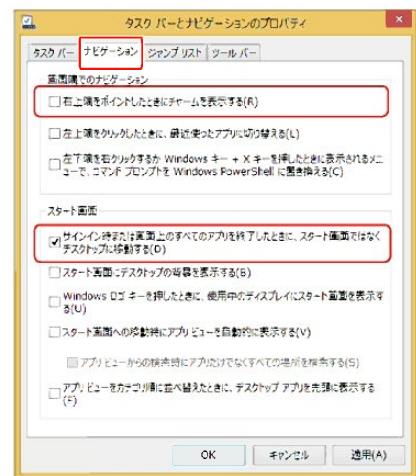


担当：藤井俊之

Windows 8は、起動時のスタート画面がタイルと呼ばれる格子状の表示になっています。また、画面の右上隅にマウスのポインターを合わせたときに「チャーム」というメニューが画面の右端に表示されます。こういった表示は、Windows 7以前の操作に慣れた方には最初戸惑いがあるかもしれません。Windows 7の表示に近づける設定を紹介します。(Windows 8.1 で設定可能です)



図 1 右端にチャームが表示されたデスクトップ



タスクバーを右クリックして表示されるメニューから「プロパティ(R)」を選ぶと、「タスクバーとナビゲーションのプロパティ」ダイアログが表示されます。その「ナビゲーション」タブを選びます。

パソコンを起動してログイン(サインイン)したときに、スタート画面ではなくデスクトップをすぐに表示させたい場合、スタート画面の「サイン時または画面上のすべてのアプリを終了したときに、スタート画面ではなくデスクトップに移動する(D)」にチェックを入れます。

また、チャームを表示させたくない場合は、画面隅でのナビゲーションの「右上隅をポイントしたときにチャームを表示する(R)」のチェックを外します。

図 2 タスクバーとナビゲーションのプロパティ



## 税務 住宅購入資金の贈与を受けた時

担当: 宗盛早織

消費税の増税を目前に、住宅を購入した方・検討している方もたくさんいらっしゃると思います。  
26年12月31日まで住宅取得資金の贈与に非課税枠があるのをご存知でしょうか？



平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間に直系尊属(父母や祖父母など)からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合、一定の要件を満たすときは、贈与を受けた年に応じて、次の金額が非課税となります。

(1)省エネ等住宅の場合

25年 1,200万円 26年 1,000万円

(2) (1)以外の住宅の場合

25年 700万円 26年 500万円

例えば、26年に自分の住む住宅を購入した場合、省エネ住宅の場合1,000万円・通常の住宅の場合500万円までの贈与は非課税となります。また、暦年課税の場合、基礎控除の110万円もあわせて受け取ることが可能です。

お子さんやお孫さんが住宅購入される時、贈与を検討されてみてはいかがでしょうか？

非課税の特例を受けるための要件は、日本国内に住所を有する、贈与を受けた年の1月1日に20歳以上である、直系卑属の配偶者への贈与はダメなど様々な要件があります。

詳しくは担当者へご連絡ください。

また、**25年内に贈与を受けられた方は3月15日までに確定申告が必要です。**お急ぎください。

## 税務 固定資産税の間違い

担当: 吉村千花子

固定資産税は毎年1月1日に土地、家屋、償却資産を所有している人がその固定資産の価格をもとに算定された税額を市町村に支払う税金です。固定資産税の計算は各市町村がすべての土地についてその所有者、利用形態、土地の形状、奥行きや道路に面している長さなどを確認して評価し、課税します。しかし、たくさんの固定資産があるので間違いが多く報告されているようです。たとえば、今年の路線価を反映せずに課税していたり、他人の土地が自分の土地評価明細の中に含まれていたり、土地の形状や建物の構造区分を過大に評価されていたりするそうです。誤りは自分で確認して気づかないといけないようで以下のようなことが間違いやすい状況なので、当てはまれば注意が必要です。

- アパートやマンションの経営をされている
- 登記簿の面積と実際の面積が違う気がする
- 店舗を改装して居宅に変更した
- 間口が非常に狭い、奥行きが長い
- 土地の一部に崖地がある
- みんなが通行している私道を持っている
- セットバック(道路の境界線を後退させること)している
- 形の悪い土地を持っている
- 道路と地面の間に高低差がある
- 一筆の土地に複数の建物が建っている
- 広い敷地の中で自宅を増築



## 税務 不動産賃貸業の消費税引き上げの時期について

担当:河本理恵

不動産賃貸は、翌月の家賃を前月末に受け取る「前家賃」となっていることが多いのですが、**8%**に上げる時期がいつなのか、理解しておく必要があります。

まず、消費税の対象となる賃料は、

- 事務所家賃
- 工場、倉庫の家賃
- 駐車場、などとなっています。



居住用のアパート、マンションには消費税はかかりません。不動産賃貸について、消費税の売上を計上する時期は**「契約又は慣習によりその支払を受けるべき日とする」**となっています。この場合の賃料に係る消費税の適用税率についてですが、

- 当月分(1月から末日まで)の賃料の支払期日を前月〇日としている賃貸借契約で、平成26年4月分の賃料を平成26年3月に受領する場合⇒平成26年4月分の賃料であり、施行日以後である平成26年4月分の資産の貸付けの対価として受領するものなので、4月末日における税率**8%**が適用されます。
- 当月分の賃料の支払期日を翌月〇日としている賃貸借契約で、平成26年3月に分の賃料を平成26年4月に受領する場合⇒平成26年分の賃料であり、施行日前である平成26年3月分の資産の貸付けの対価として受領するものなので、支払期日を4月としている場合であっても、3月末日における税率**5%**が適用されます。

不動産の賃料について、消費税率は、**「契約書等で支払いをすることと定められていた日」**で判断することになります。

## 税務 固定資産税における新築住宅の軽減措置

担当:宮本佳依

新築された住宅が次の要件を満たす時は、新築後一定期間、固定資産税が2分の1に軽減されます。



### 1 要件

居住割合	居住部分の割合が2分の1以上であること。
床面積	居住部分の床面積(注1)が 50平方メートル(注2)以上280平方メートル以下であること。

(注1)マンションなどの居住部分の床面積は、「各戸の床面積+廊下・階段等の共用部分の床面積を各戸の床面積割合によってあん分した床面積」で判定します。

(注2)アパートなどの共同貸家住宅は、40平方メートル。

### 2 軽減される範囲

- (1)専用住宅(専ら居住の用に供する家屋)  
120平方メートルまでの部分に相当する税額
- (2)併用住宅(一部を居住の用に供する家屋)

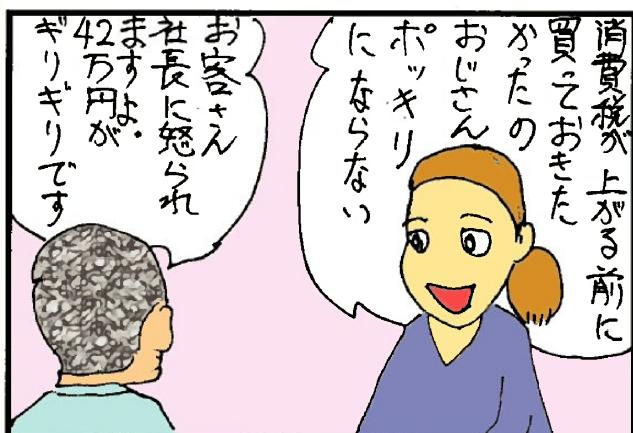
居住部分のうち120平方メートルまでの部分に相当する税額

### 3 軽減される期間

- (1)一般の住宅((2)を除く住宅)  
新築後3年間(認定長期優良住宅の場合は新築後5年度間)
- (2)3階建て以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅  
新築後5年間(認定長期優良住宅の場合は新築後7年間)

# 花子33歳

## 駆け引き



## ~トレンドを読む~

担当 大場史郎

### 知っておきたい相続税のポイント!

相続税は法定相続人が多いほど、相続税が少なくなることを先月号で書きました。これは日本の相続税が亡くなった方の遺産総額に対して課税する「遺産課税方式」になっているからだと説明しました。法定相続人が増えると、一人600万円の基礎控除が増える。相続税は法定相続人数で按分して計算するので、累進課税になっている相続税の低税率をより多く使うことができる。しかし、相続人を増やすことは、偶然になることであって、対策としてできることではありません。「これからできることを教えてくれ」という読者の声が聞こえてきそうです。

今回から、大枠を理解してもらったうえで、「今からでもできる相続税対策」を書いていきます。

#### ◆相続税評価額は時価

時価とは、相続があったとき、すなわち被相続人が亡くなった時の価格です。預貯金や取引相場のある株式、死亡によって生じる生命保険金などははっきりするのですが、判断がしづらいものの代表が不動産です。ところが、日本の相続で一番多いのがこの不動産です。不動産の時価はその時の売買価格が基本です。株でもその日に証券市場で売れる価格が時価です。株の場合は常に価格が表示されていますが、不動産については出ていません。そこで時価を次のように定めています。

#### ◆土地については

- 1 中心部は路線価格をもとに土地の形状により、修正する。
- 2 それ以外は市町村が決める固定資産税評価額に倍率をかける。

しかし、あくまで時価ですから、上記の方法が納得できなければ、専門家であると不動産鑑定士に依頼し鑑定評価を付けて出す方法もあります。これはけっこう鑑定料が高い。

#### ◆建物については

固定資産税評価額で計算します。売買価格と相続税評価額とは大ざっぱにいえば30%ぐらい差があります。更に、建物を他人に貸すと立ち退かせるのに相当の立退き料が必要となります。その権利を借家権とし、30%減額します。

#### ◆たとえば…

預金が2億円あるとするとそのままなら2億円。1億円で土地を買って、1億円で借家を建てたとすると次のようにになります。

**土地** (更地価格 1億円×70%) × (貸家建付け地 1-50% ×30%) = 5,950万円

※50%は借地権。中央部に行くほど、高度利用ができるので、借地権は高くなる。通常住宅地等では50%。広島そごう前が70%。

**建物** 購入価格 1億円×70% × (1-借地権30%) = 4,900万円

**合計** 10,850万円

ざっと 2億円が1億円に変身します。

資産が不動産ばかりで、現金がない場合には借入を行います。このスキームは不動産業者がよく使う販売方法です。儲かるから、賃貸業を始めなさいというのではなく、節税になるからやりなさいというのです。以下次回

# ☆ シンプル給与をお使いの方へ★

担当:宗盛早織

シンプル給与をお使いの方へ

3月分(4月納付)より介護保険の料率が変わります。料率表の設定変更をお願いします。

【給与メインメニュー】より

↓  
【各種料率表設定】↓  
【料率一覧印刷】

政府管掌健康保険  
厚生年金保険

標準料率表・保険料月額表

健康保険 平成24年3月現在  
厚生年金 平成25年3月現在

(単位:円)

等級	標準料率(月額)	健康保険		厚生年金	
		標準料率(月額)	標準料率(月額)	標準料率(月額)	標準料率(月額)
1 ( )	58,000	2,303	3,358	6,389	0
2 ( )	66,000	3,410	3,937	6,369	63,000
3 ( )	78,000	3,812	4,516	6,389	73,000
4 ( )	88,000	4,413	5,095	6,389	83,000
5 ( 1 )	98,000	4,815	5,674	6,389	93,000

## 健康保険料改定

改定日 2012/03/01

介護保険料率 1.55%

健康保険料率 10.03%

11.58%

キャンセル

続行

改定日 2014/3/1

介護保険料率 1.72%

健康保険料率 10.03%

11.75%

キャンセル

続行

【改定日】 2012/03/01 →  
 【介護保険料率】 1.55% →  
 【健康保険料率】 10.03% →

2014/03/01  
1.72%  
10.03%

合計保険料率が 11.75%に変更されたら、『続行』し、社会保険料率表に戻った時に、健康保険の改定日が『平成26年3月』に変更になっていたら完了です。

# 大工のゲンさん家 II

## 帰ってきた大工のゲンさん

### 消費税特需



弊社ホームページに今までのタクティクスが載っています。  
ぜひご覧ください。http://www/kaikei.co.jp

## 事務所からのお知らせ

宮本佳依

## 確定申告による、所得税・消費税及び地方消費税について

平成25年分の確定申告の申告期限と納期限は以下のとおりです。

## ◆所得税

確定申告期間

平成26年2月16日(日)～平成26年3月17日(月)

法定納期限

平成26年3月17日(月)

振替日(振替納税利用の場合)

平成26年4月22日(火)

## ◆消費税及び地方消費税

確定申告期間

平成26年1月～平成26年3月31日(月)

法定納期限

平成26年3月31日(月)

振替日(振替納税利用の場合)

平成26年4月24日(木)

※振替納税の依頼は、平成26年3月17日までにしなければなりません。

## ◆所得税の延納

所得税の確定申告分については、平成26年3月17日(月)まで(振替納税の場合は4月22日まで)に納付すべき税額の2分の1以上を納付すれば、残りの税額の納付を平成26年6月2日(月)までに延長することが出来ます。延納期間中は年1.9%の割合で利子税がかかります。

## 編集後記

助永良子

私が、仕事でお伺いする会社の社長のお母様は、96歳！高齢化社会では、珍しい事ではないのかもしれません、毎日、家事もこなし、とても明るく、綺麗な方です。何よりびっくりした事は、毎日、日記を書いておられることです。

「小さい時からの 習慣ですね。大したことじゃないんよ。でも、最近は漢字を まちがえるんよ。」「日記帳は孫のプレゼントなんよ。」と楽しそうに話してもらいました。元気の秘訣は、ここに、あるのかも！パソコンやスマホの時代になって、字を書かなくなってしまった現代社会！私も、読めるけど、中々、書けません。中国新聞に、月に一回、日曜日に、広告と一緒に、簡単な計算問題と漢字の書き取り問題が入っています。私はボケ防止に、必ず、この問題をやっています。

私も還暦を迎え、ますますステキに歳を取りたいと思う今日、この頃です。