



地主・経営者のための情報マガジン

# AgriTimes

企画発行●  
ランドマーク税理士法人  
あぐりタイムズ Vol.117  
2015

# 4

ランドマーク税理士法人は  
税金と資産運用のプロとしてお客様満足度No.1を目指します!

節税への近道—持続的経営のために

## 修繕に係わる 出費の正しい取扱い

クラブを正面に持つてくる  
動作を覚える!

再現性が高く、振り遅れがなくなる

## 相続税の税務調査

税務調査で慌てないために  
抑えておくべき基礎知識

第30時限

営業職に  
大いに  
役立つ!

100切り!

ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル



# 修繕に係わる 出費の正しい取扱い

鳥居が説明させていただきます。



不動産賃貸業を営んでいる方は、多くの事業用財産を抱え、日常的にその修繕、追加購入を行います。これらに係わる出費は、必要経費として全額計上するものもあれば、資産として計上して減価償却の対象とするものもあります。

今回は、混乱が多いこの両者の切り分け方についてご説明していきます。

## 1 資産として計上するもの

**減価償却**とは、時とともに価値が下がっていくものについて、それぞれの資産の価値の目減り分を見積もって費用として計上することです。具体的には、建物・構築物・機械装置・車輛運搬具・工具器具備品などが減価償却資産となります。ただし、まだ事業に使用していないものについては減価償却を開始することはできませんので、ご注意ください。

逆に、**減価償却できない資産**とは、時とともに価値が減少しないもの、例えば土地や借地権・書画骨董などです。

## 2 一度に費用計上できる場合

減価償却できる資産は、原則として使用を始めたとき、一度に費用計上できません。

ただし、**取得価額が10万円未満のもの**、あるいは**使用可能期間が1年未満のもの**についてはそのような処理をすることができます。もっとも、この場合の10万円未満かどうかという判定には注意が必要です。例えば、アパートが8室あり、各部屋にそれぞれ9万円のカーテンを取付けたとします。カーテンは、8室あわせてカーテンとしての機能を果たすわけではなく、部屋ごとにその機能を果たすものです。そのため、8室のカーテンの価格を合計した72万円を資産として計上するのではなく、部屋ごとにカーテンの取得価額を計算して判定することになります。つまり、この場合、各部屋のカーテンは10万円未満であるため全額が**経費**です。

10万円以上であっても、**20万円未満のもの**については、「**一括償却資産**」として処理することができます。この資産は、耐用年数に基づいて償却計算するのではなく、同一事業年度内に業務の用に供した資産をまとめて、**3年で均等償却することもできる**というのが特徴です。ちなみに、青色申告者である中小企業者(従業員1,000人以下)の**少額減価償却資産**(取得価額が**30万円未満**)の特例に該当する場合は、年300万円を限度として、取得価額の全額を**必要経費**とすることができます(平成28年3月31日までに業務の用に供したものに限り)。

資産計上するものと費用計上するものの取得価額の境界

- i) 取得価額20万円以上: 普通の減価償却(資産計上)
- ii) 取得価額10万円以上20万円未満:
  - ① 普通の減価償却(資産計上) ② 3年均等償却(資産計上)
- iii) 取得価額10万円未満または使用可能期間1年未満: 費用として計上

## 3 価値を高める修繕は資本的支出

アパートを建ててから何年も経つと、修繕のための支出がかさむようになりますが、この支出は、**原状を回復するための支出**であれば、修繕費として全額必要経費に計上します。一方で、その支出が**資産としての価値を高めたり、その耐久性を増すもの**であったりすれば、その金額は「**資本的支出**」とされます。この場合は、いったん**固定資産**に計上し、減価償却費として長期間にわたり少しずつ必要経費としていくことになります。金額の大きさが問題ではありません。

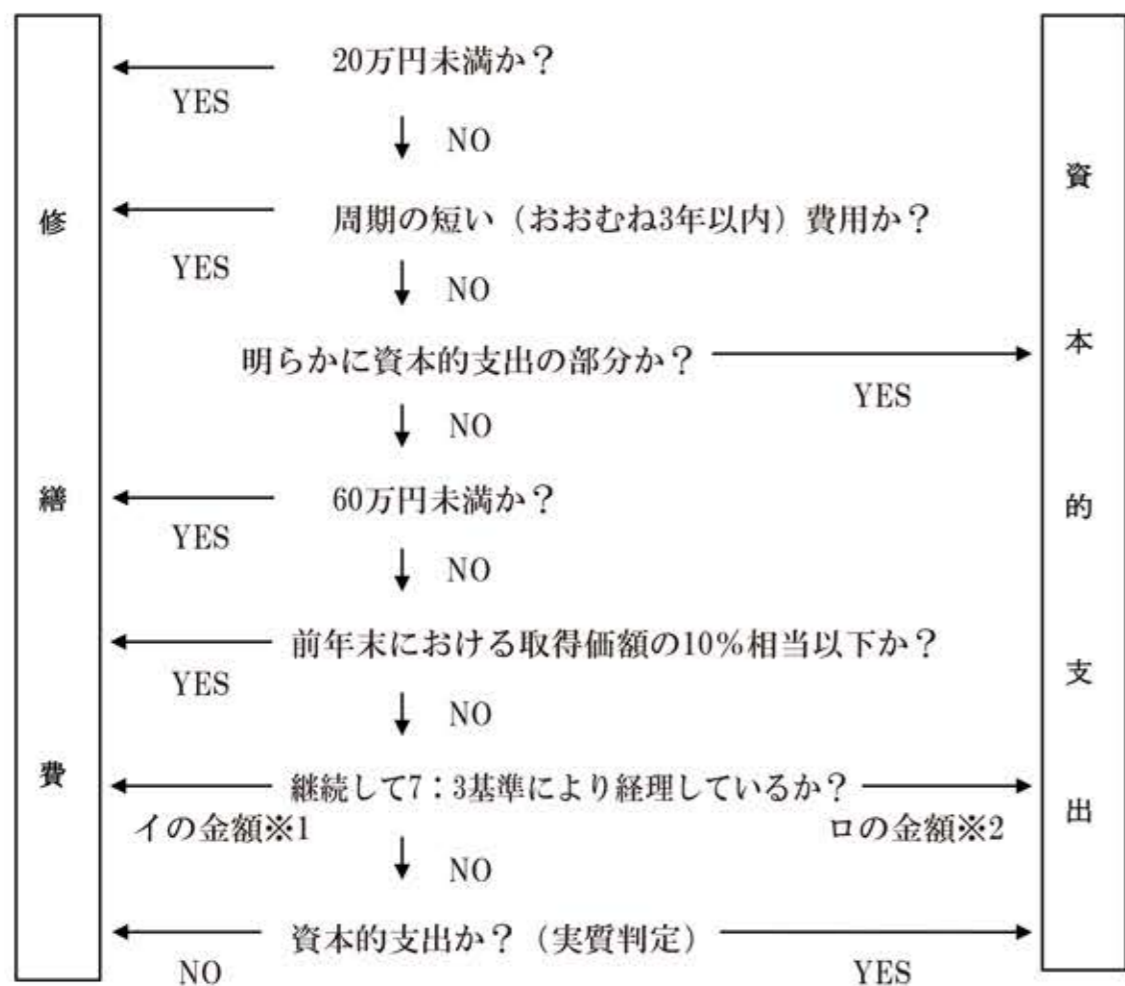


次のページでは図解でご紹介いたします!



<資本的支出か修繕費かを判定するフローチャート>

<フローチャート> 修理・改良に要した費用が…



※1 イの金額=支出金額×30%と前期末取得価額×10%のいずれか少ない金額

※2 ロの金額=支出金額-イの金額

分からない点は、いつでも  
お気軽にご相談ください!



# メディア掲載情報

～多数メディアに掲載されました～



【リクルートMOOK】「実家」の教科書  
2014年12月18日発行



【プレジデントMOOK】相続・贈与・事業承継  
2014年12月18日発行



【日本農業新聞】14面「確定申告」  
2015年1月29日発行



【日本農業新聞】2面「暮らしを守る節税対策」  
2015年2月2日発行

そのほか【日経ヴェリタス】達人が伝授(コラム)では  
弊社代表 清田のコラムが掲載されました(連続5回)



「相続増税どう備える」編にて  
相続税に関して重要なポイントを  
解説しています。



<http://zeirisi.co.jp>

簡単  
マーク  
便利



# 相続税の税務調査

## 税務調査で慌てないために抑えておくべき基礎知識



仙頭が担当させていただきます。



相続税の申告について調査が来ることもあったと聞きました。調査ではどのようなことを行い、何を聞かれるのでしょうか？



相続税の申告書を提出して一番心配なのは税務調査です。税務調査が来るのは「4件に1件の割合」と言われていますが、多くの預貯金が頻繁に動いている場合や、争いがあったときは調査の対象として選定される場合が多いようです。以下、相続税の税務調査について簡単に説明します。

## 1 税務調査とは

税務調査には**任意調査**と**強制調査**とがあり、任意調査に法的な拘束力はなく、現状調査や帳簿の調査が行われます。一方、強制調査には法的な拘束力があり、臨検、捜査、差し押さえ等がなされます。税務調査のほとんどは、前者の任意調査です。

## 2 税務調査の流れ

税理士法に定められている書面添付制度に基づく書面が申告書に添付されている場合には、納税者に税務調査の事前通知が行われる前に、税務代理権限証書を提出している税理士に対して添付された書面の記載事項に関する**意見陳述の機会**が与えられます。

その後、税務調査という事になれば、原則として、納税者に対し**調査の開始日時・開始場所・調査対象税目・調査対象期間**などが通知されます。

その際、税務代理を委任された税理士に対しても同様に通知されます。

税務調査の当日は朝10時から調査が始まり午後5時位までかかりますが、午前中に終了ということもあります。調査は2名の税務署職員が相続人の家に訪れ、午前中は**聞き取り調査**、午後には**通帳・権利書等重要書類の確認**を行います。相続税の税務調査で質問される項目はおおむね決まっています。

午前中の聞き取り調査ではまず、被相続人の仕事、趣味、性格、入院歴、病気の状況、亡くなる前の判断能力、財産(主に預貯金)の管理者は誰だったのか、医療費はどこから出していたか、生活費はどのように捻出していたか、などの質問により「亡くなった方の財産が生前の収入に対して適正な額か」、「贈与税の申告もなく家族の名義になった財産はないか」が確認されます。



午後の現地調査では、被相続人が生前に財産(預貯金通帳、権利書等)を保管していた場所を確認します。

二次相続の場合には一次相続で名義の書き換えをしているかどうか

(一次相続の時に相続したものが漏れていないかどうかの確認)を前の相続税申告書と突き合わせ、特に預貯金について調べます。

さらに被相続人からの贈与についての確認(金額、時期、申告の有無)、贈与後の通帳・証書の保管者、手持ち現金の状況を確認します。また、家に保管してある全ての印章の印影をとり(各印章の使用方法的確認)、通帳について家族全員分の金融機関・番号・残高・取引内容を確認します。

その他、**縄延び(\*)**を調べるため土地の測量図が家に残っていないかなどを確認し、**現地を見に行くこと**もあります。

\*縄延びとは、登記簿上の土地面積より実測面積が大きいことをいいます。



分からない場合は、お気軽にお聞きください！

## 3 税務調査で注目される預貯金の流れ

相続の税務調査で一番問題になるのは**預貯金の取引内容**です。特に名義預金の関係は詳しく調べられます。名義預金というのは、亡くなった方の預貯金が贈与の手続きを経ずに他の家族の名義になっているものです。税理士も申告書作成時には被相続人の過去何年かの預貯金の流れを確認します。特に大きい出金に関しては、どこへいったのか、亡くなった日現在でほかの家族の名義になっていないか等をよく調べます。税務署に相続税の申告書が提出されると、税務署の担当官が関係のありそうな全ての金融機関に、相続が発生した日現在の被相続人、相続人、家族の預貯金の残高と過去何年かの預貯金の取引明細の問い合わせをします。

税務調査を終えて後日、税務署・納税者・税理士との間で問題点の調整後、税金を納める場合には修正申込書を提出します。また、戻る部分があれば更正の請求あるいは嘆願書を提出することになります。**税務調査は預貯金の流れ**が最重要ポイントです。被相続人の生前の入出金についてしっかり把握し、贈与の申告等の漏れがないか再度確認してみることが大切です。

営業職  
必見!

再現性が高く、振り遅れがなくなる  
クラブを正面に持ってくる動作を覚える!

営業職に大いに役立つ!

# 100切り! ゴルフ予備校

第30時限

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

ゴルフスイングにおいて、セットアップからインパクトにかけて、ゴルフクラブ（クラブフェース）が身体の正面にある時間が長いほど、再現性が高く、振り遅れがなくなります。

しかしクラブフェースはトップにかけて、一度身体の正面（右脇上）をはずれることとなります。

一度はずれたクラブフェースをスイングトップから肩を動かさずに、身体の正面に向けてクラブを斜めに降ろすことによって、振り遅れしないスイングにすることが出来ます。

その為には実際のスイング前に、トップからクラブを正面に持ってくる動作を、身体に覚えてもらいましょう。



クラブフェースが  
身体の右脇から  
外れる

グリップの下後方に、目印としてクラブを飛球線に向けて置きます。



グリップの下後方に、  
飛球線の向きに  
クラブを置く

通常時のトップ位置までクラブをテークバックします。



通常時のトップ位置まで  
クラブをテークバック  
します

トップから地面においた目印のクラブを上に向け、ゆっくりと肘を使用してクラブの重さ（クラブヘッドの重さ）を感じながら降ろします。

この時クラブフェースはボールを見ている様な角度となります。

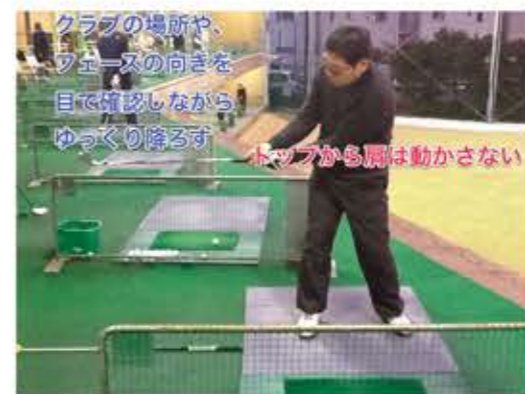
また、クラブを降ろす際はトップ時の肩の場所をキープします（肩を動かさずに降ろす）。

クラブの動きやフェースの動きを、しっかりと目で確認しながら行います。



目印のクラブに向かい  
クラブの重みを感じながら  
肘でクラブを降ろす

フェースは、  
ボールを見ている様な角度



クラブの場所や、  
フェースの向きを  
目で確認しながら  
ゆっくり降ろす

トップから肩は動かさない

この動作を繰り返すことにより、クラブが身体の正面（右脇内側）から外れている時間を短くする事を、身体が覚えるようになってきます。

### 目印からの練習

朝イチ、1番ホールでのショットなど、動きが鈍そうなときは、特にこのルーティーンは効果的となります。また、身体の開きが早い為の、スライサーやダックフックの修正に大いに役立つはずですが、お試しください。

スコアアップ **あなたなら絶対出来ます。**

クラブが身体の正面から外れている時間を少なくしましょう!



### 町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師：大崎 聡(おおさき あきら)

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。  
⇒ [ameblo.jp/hoshitakato/](https://ameblo.jp/hoshitakato/)



Google

100切りゴルフ予備校

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。  
**ゴルフのお悩み、私が解決します!**