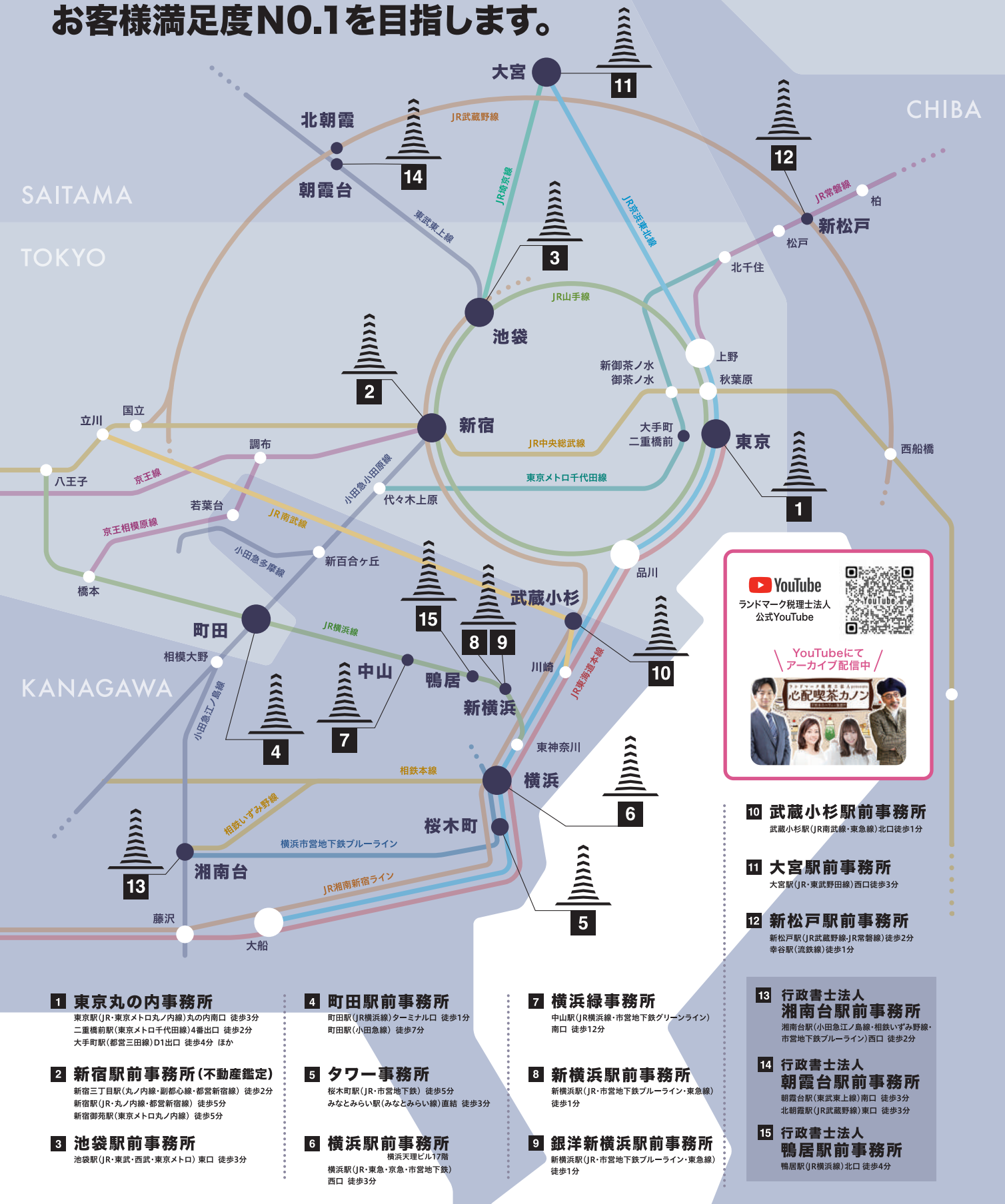


ランドマーク税理士法人は税金と資産運用のプロとして
お客様満足度NO.1を目指します。



ランドマーク税理士法人グループ

- ランドマーク税理士法人 ● ランドマーク行政書士法人
- 株式会社ランドマーク不動産鑑定 ● 株式会社ランドマークコンサルティング
- 株式会社ランドマークエデュケーション ● 一般社団法人相続マイスター協会

丸の内相続プラザ 丸の内相続大学校

平日 9:00-18:00
土曜日 9:00-18:00
日・祝 10:00-17:00
※ご相談は土日も対応

<https://www.landmark-tax.com> ランドマーク税理士法人 検索

0120-48-7271

企画発行：ランドマーク税理士法人

地主・経営者のための情報マガジン

あぐりタイムズ
AgriTimes

2026
January

vol.246

令和7年分
確定申告の注意点！

修繕の出費・備品購入等で
経費にできるもの

営業職に役立つ！

ゴルフの
心髄

税務の知識を
楽しく学ぶ！

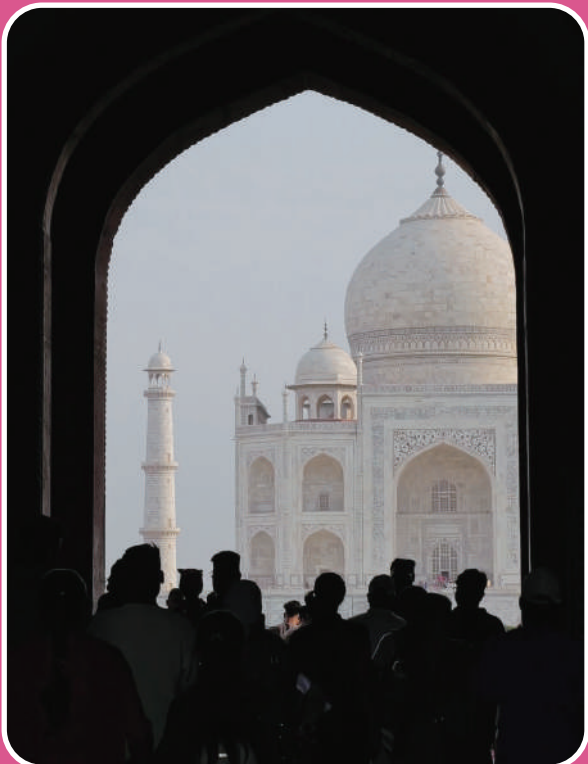
QuizKnock

コラボ動画企画

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



“FMヨコハマ” “NACK5”
“千葉テレビ” “テレビ東京”
でCM放送中



インド タージ・マハル

令和7年分 確定申告の注意点！



1 令和7年度の確定申告で注意すべきこと

令和7年度の税制改正により、「103万円の壁」が引き上げられることが決定しました。「103万円の壁」の見直しは2025年の所得から適用され、年末調整や確定申告に大きな影響があります。今回の改正によって、控除額がどのくらい変わるのか確認しましょう。

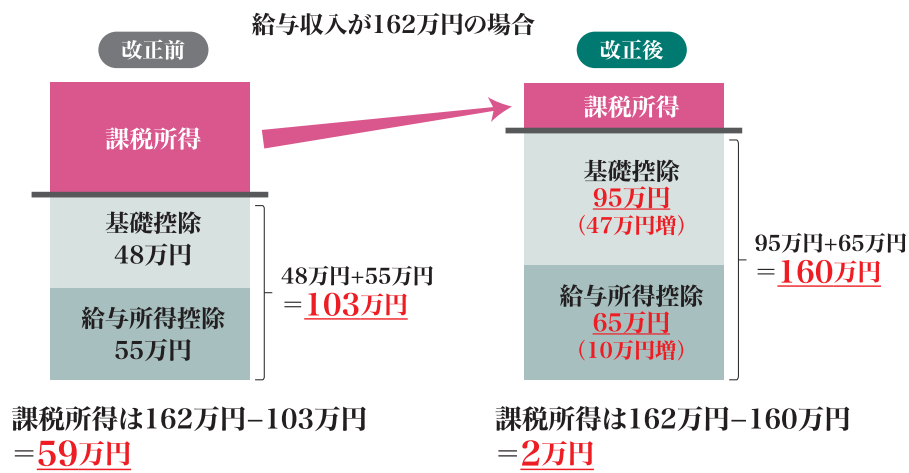
(1) 基礎控除の引上げ

令和7年および令和8年分について、合計所得金額が2,350万円以下の場合に控除額を10万円引上げて58万円とするとともに、合計所得金額655万円以下の場合に、4段階で控除額の上乗せを行うこととされます。この改正は原則令和7年分以後の所得税に適用され、給与等および公的年金等の源泉徴収については、令和8年1月1日以後に支払うものに適用されますので注意が必要です。また令和9年分以後については合計所得金額132万円以下の場合、令和6年度の控除額48万円に対して47万円の上乗せを行うこととされています。

合計所得金額 (収入が給与だけの場合の収入金額)	基礎控除額		
	改正後		改正前
	令和7年・8年分	令和9年分以後	
132万円以下 (200万3,999円以下)	95万円		48万円
132万円超336万円以下 (200万3,999円超475万1,999円以下)	88万円	58万円	
336万円超489万円以下 (475万1,999円超665万5,556円以下)	68万円		
489万円超655万円以下 (665万5,556円超850万円以下)	63万円		
655万円超2,350万円以下 (850万円超2,545万円以下)	58万円		

(2) 給与所得控除

令和7年度以降55万円の最低保障額が65万円に引き上げられます。



(3) 特定親族特別控除

居住者が生計を一にする年齢19歳以上23歳未満の親族等(その居住者の配偶者および青色事業専従者等を除くものとし、合計所得金額が123万円以下であるものに限る)で控除対象扶養親族に該当しないものを有する場合には、その居住者のその年分の総所得金額等から控除額を控除することとなりました。

親族等の合計所得金額	控除額	親族等の合計所得金額	控除額
58万円以下 ※特定扶養親族	63万円	100万円超105万円以下	31万円
58万円超85万円以下	63万円	105万円超110万円以下	21万円
85万円超90万円以下	61万円	110万円超115万円以下	11万円
90万円超95万円以下	51万円	115万円超120万円以下	6万円
95万円超100万円以下	41万円	120万円超123万円以下	3万円

2 確定申告の役割

所得税の確定申告は、個人が毎年1月1日から12月31日(年の途中で死亡した場合には死亡した日)までに得たすべての所得金額と対応する所得税の額を計算し、予定納税額及び源泉徴収税額等との過不足額を精算する手続きです。譲渡等の特例や災害等損失、医療費・寄附金等の負担を反映させる等の役割があります。

3 確定申告が必要な人は？

- (1) その年中に事業(農業その他)を営んでいた人、不動産収入のある人、雑所得(年金その他)のある人、土地・建物や株式を売却した人などで、「各種所得金額の合計から所得控除の合計額を引いて得た課税所得金額に税率を掛けて求めた税額」が、配当控除額と「年末調整の際に控除を受けた住宅借入金等特別控除額」の合計額を超える人は、申告義務があります(控除しきれなかった源泉徴収税額または予定納税額等がある場合等を除く)。
- (2) 給与収入のみの人は年末調整により所得税の精算を行いますので通常は申告不要です。

【給与所得者でも、確定申告が必要な場合の主な例】

- I 本年中の給与収入が2,000万円を超える人
- II 1ヶ所から給与を受け(全部が源泉徴収の対象となる場合)、「給与所得と退職所得以外の所得金額」が20万円を超える人
- III 同族会社の役員やその家族などで、その同族会社から、貸付金の利子、店舗工場などの賃貸料などの支払いを受けた人

- (3) 退職金は、支払者に「退職所得の受給に関する申告書」を提出した場合、源泉徴収により課税が済むため確定申告は不要です。ただし、**確定申告書を提出する方が退職所得もある場合は、退職所得を含めて申告する必要があります。**

4 申告すれば税金の還付が受けられる場合

確定申告書の提出義務のない人でも、給与等からの源泉徴収税額や予定納税をした所得税額が、年間の所得について計算した所得税額よりも多いときは、確定申告をすることで納め過ぎの所得税の還付を受けることができます(還付申告)。

〈還付の要因となる具体例〉
医療費控除・雑損控除・寄附金控除・政党等寄附金等特別控除・住宅借入金等特別控除

5 必要な書類と注意点

(1) 収入金額の計算

□ 事業収入の内訳書

▶農業の場合は、市場等の仕切書を販売方法ごとにそろえ、軒先販売、家事消費分、補助金・奨励金(固定資産の購入に充てる目的の補助金その他一定のものは除く)も売上計上します。

□ 不動産収入のある方は家賃収入の内訳書(不動産業者・管理会社からの家賃明細書)

▶不動産収入は、収受すべき日に未収である家賃も計上するように気をつけて下さい。

また、家賃の金額・敷金・礼金・更新料等の区別を明確にしてください。

▶消費税課税事業者の場合は家賃(居住用と事業用も区別要)と駐車場とを区別して集計。

▶入退去時の処理に注意。(特に敷金の取扱い)

退去後の部屋の修繕費等を敷金から充当した(つまり敷金のうち返金しなかった)金額は雑収入として計上する必要があります。

▶駐車場収入、売電収入、線下補償金、建物更生共済の割戻金等の計上漏れに注意。

(2) 必要経費の計算

□ 事業の一般的経費(種苗代、肥料代、消耗品費等)の領収書

□ 修繕費と購入した固定資産・備品等(使用する1組で10万円以上のもの)については領収書と内容のわかる明細書

▶一回で経費に計上できる修繕費なのか、資産計上して減価償却の対象とすべき部分があるのか等の検討の必要があります。(p5参照)

□ 事業税(農業は非課税)の領収書

□ アパート、マンション、作業所等の建物更生共済や火災共済(保険)の領収書

▶建物更生共済等の長期火災保険料には、積立部分と必要経費部分とがあります。全額を必要経費として計上しないように気をつけてください。

□ 借入金の返済計画表(利息の部分のみを必要経費に計上します)

□ 固定資産(償却資産)税・都市計画税の課税明細書

▶課税明細書等で確認して事業用に係る部分のみを租税公課に計上します。

□ 水道光熱費・通信費の領収書(事業用の部分のみ必要経費に計上します)

(3) 所得控除・税額控除その他

□ マイナンバー

□ 給与や公的年金等、退職所得の源泉徴収票(申告書作成過程で使用、添付不要)

□ 社会保険(国民健康保険・国民年金)の支払保険料の証明書

□ 小規模企業共済等掛金払込証明書

□ 生命共済(保険)(一般・介護医療・個人年金)の控除証明書(受領データも可能)

□ 自宅の建物更生共済、地震保険・その他の損害保険の控除証明書

□ 医療費等の領収書・健康保険協会等から交付を受けた医療費通知(セルフメディケーションを選択する方は対象市販薬のレシート等。健康診断等受診を証明する書類添付は不要)。

□ ふるさと納税領収書

▶ふるさと納税事業者が発行する年間寄附額の「寄附金控除に関する証明書」(データ様式あり)により手続きの簡素化が可能です。

▶ワンストップ特例を選択した方でもその年分につき医療費控除その他の目的で**確定申告書を提出する場合、ワンストップ特例は無効になる**ので、改めて寄附金控除額の計算に含めて確定申告を行う必要があります(確定申告で忘れた場合は更正の請求が可能)。

□ 住宅取得等借入金の年末残高証明書等(令和5年1月1日以後に居住の用に供する家屋に係る住宅ローン控除の適用を受けようとする個人は、住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書及び新築の工事の請負契約書の写し等については、確定申告書への添付不要)

◎以上の点に留意していただき、早めに資料を集めて、確定申告に備えましょう。

何かお困りの点があれば、ランドマーク税理士法人までご相談下さい。



ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】

弊社公認会計士 / 税理士 清田幸佑が「相続・事業承継フェア 2025」に登壇しました。

ウェブ メディア



【ランドマーク税理士法人×QuizKnock コラボ動画公開!】

「【完結編】ついに税金の王が決定! ? ~税金に関する知識 No.1 決定戦~」を弊社のYouTube チャンネルにて公開中!



動画はこちら!

12月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

12月 節税はこうする! 確定申告セミナー

※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っております。

12月16日 14:00~15:00

新横浜会場
TEL:045-350-5605

税務無料相談会 ※すべて14:00~16:00開催

12月16日 朝霞台会場
TEL:048-424-5691

12月18日 丸の内会場
TEL:03-6269-9996

12月18日 新宿会場
TEL:03-6709-8135

12月18日 池袋会場
TEL:03-5904-8730

12月18日 横浜駅前会場
TEL:045-755-3085

12月18日 みなとみらい会場
TEL:045-263-9730

12月18日 武蔵小杉会場
TEL:044-281-3003

12月18日 町田会場
TEL:042-720-4300

12月18日 湘南台会場
TEL:0466-86-7025

ショート動画はコチラ!

弊社税理士 清田幸佑が
今回のセミナーについて
ポイントを解説します!



こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

※湘南台会場・朝霞台会場では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

※本セミナーは同業他社様の参加はご遠慮いただいております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

街中がイルミネーションや飾りつけでクリスマスの雰囲気になってきましたよね。

皆さんアドベントカレンダーをご存知ですか。

アドベントカレンダーとは、イエスキリストの誕生を待ち望むために12/1~12/24までの毎日ひとつずつ開けていく窓や箱のついたカレンダーのことです。

窓を開けると、写真や詩の引用が書かれていたりチョコレートやキャンディーなどの小さなお菓子が入っていたりします。

日本ではバレンタインやハロウィンと同様、アドベントカレンダーも商業的キャンペーンに使われているようです。

お菓子、玩具、文房具、化粧品メーカーなどがアドベントカレンダーの商品を売り出しています。

お菓子や子供のおもちゃならかわいいですが、某外資系化粧品メーカーからは5万円のものが出ているようです。もはや毎日ひとつずつ開けるのではなく買った日に全部中身を確認してしまう人が多いのではないでしょうか。無印良品やカルディでは、ギフトにピッタリのお菓子入りのものがありますから身近な人に贈ってみてはいかがでしょうか。

小さなお子さんがいるかたは一緒に手作りするのも楽しいかもしれませんね。

修繕の出費・備品購入等で経費にできるもの

動画でも解説中！



今回は
押山(国税OB)が
お伝えします！



不動産賃貸業を営んでいて、アパートの修理代や追加の備品等の支払いが出てくるようになりました。これらの支払いは、一度に経費として計上できないのでしょうか。

事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確認しましょう。

A

解説

1 資産として計上するもの

1年を超える期間にわたって事業に使用される建物・構築物・機械装置・車輛運搬具・工具器具備品などは、その全額を取得した年度の経費とすることは適切ではなく、資産に計上したうえで、その使用可能期間に経費として配分していくことが合理的です。この経費配分の手続きを「減価償却」といいます(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)。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 一度に経費計上できる備品等の要件は？

① 少額の減価償却資産(注)

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「少額の減価償却資産」として一度に経費計上することができます。10万円未満かどうかという判定は、通常1単位として取引される単位で判定します。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ので、8室分を合計した72万円を資産として計上するのではなく、部屋ごとのカーテンの取得価額で判定し、この場合10万円未満であるため全額を一度に経費計上できます。

② 減価償却資産

減価償却資産(取得価額が10万円以上で、かつ使用可能期間1年以上のもの)を取得するために支出した金額は、原則として使用を始めた時に一度に経費計上することはできず、減価償却の方法により、各期に経費として配分されます。

③ 一括償却資産(注)

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一括償却資産をまとめて、3年で均等償却できるという制度です。

④ 少額減価償却資産(注)

青色申告者である中小企業者(従業員500人以下)の場合、取得価額が30万円未満のものは「少額減価償却資産」として(年300万円を限度として)その全額を経費計上できる特例があります(令和8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経費計上するものの取得価額の境界〉

	取得価額等	区分	税務上の経費計上の扱い
①	10万円未満のもの、又は使用可能期間1年未満のもの	少額の減価償却資産	全額その期の経費計上
②	10万円以上で、かつ使用可能期間1年以上のもの	減価償却資産	資産計上のうえ、通常の減価償却
③	10万円以上20万円未満 (⑤によらず②の扱いも選択可)	一括償却資産	資産計上のうえ、同じ期に事業供用した一括償却資産をまとめて3年で均等償却
④	30万円未満 (青色申告の中小企業者のみの特例)	少額減価償却資産 (年300万円を限度)	資産計上のうえ、取得価額全額をその期の経費計上可 (令和8年3月31日まで供用に限り)

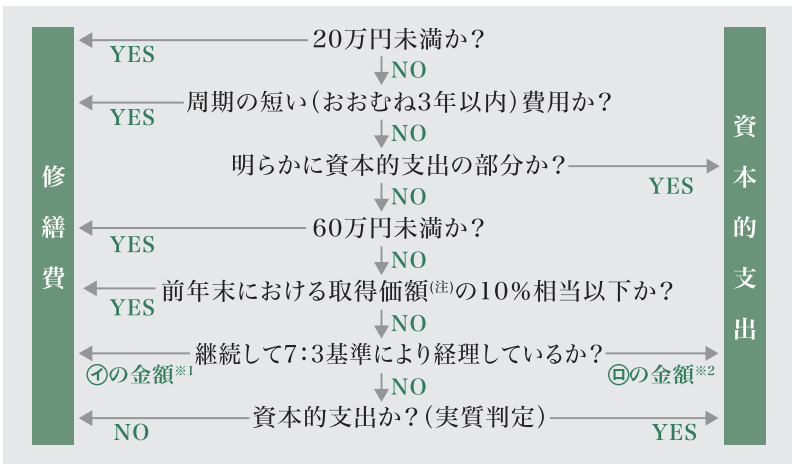
(注) 令和4年4月1日以後に取得して貸付(主要な事業として行われる貸付を除く)の用に供する資産は、改正により上記①③④の対象から除かれることとなりましたので注意しましょう。

※10万円未満等の判定ですが、税込経理方式を適用している場合や消費税の免税事業者は、消費税込みの価格が取得価額となりますので、消費税込みの価格により判定します。

3 価値を高める修繕は資本的支出

アパート等の修繕のための支出は、原状を回復するための支出であれば、修繕費として全額経費計上します。一方で、その支出が資産としての価値を高めたり、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、いったんその支出の金額を固定資産として計上し、減価償却していくことになります。金額の大きさは問題ではありません。

修繕・改良に要した費用が…
フロッチャート



※1 ④の金額=支出金額×30%と取得価額×10%のいずれか少ない金額
※2 ⑤の金額=支出金額-④の金額
(注) 前年末における取得価額とは、未償却残高ではなく、最初の取得価額にその後支出された資本的支出額を加算したものです。

4 火災共済(保険)金等の受取りがあった場合の修繕費

個人事業者が、火災・風水害・地震等の事故共済(保険)金(以下、事故共済金等という)を受け取った場合には、資産の損害に基づいて支払われるので非課税となります。それに対応して修繕費として支出した損害の額の取扱いは以下になりますのでご注意ください。

- 損害の額>事故共済金等の額 の場合
……その超える部分の金額は、資産損失として不動産所得、事業所得等の必要経費となります。
- 損害の額<事故共済金等の額 の場合
……修繕のための支出は不動産所得、事業所得等の必要経費とすることはできません。
- 建物の機能を罹災前よりグレードアップしたような場合には、その部分についての支出は、修繕費とは認められず、「資本的支出」とされることもあります。

経費にできるものは漏らさず計上して、今年の確定申告を乗り切りましょう！

営業職
必見!

ゴルフの 心 髄



動画で解説!
ぜひご覧ください



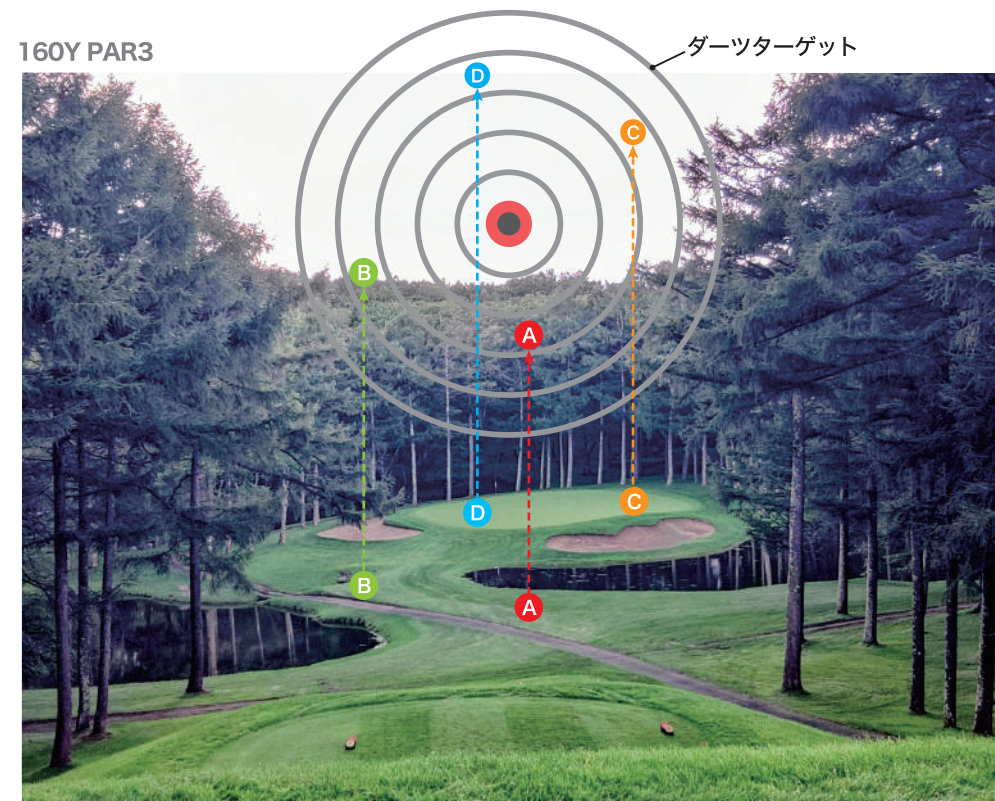
第88時限 ダーツターゲット

やや打ち下ろし160Y、PAR3、グリーン左右手前に池、
グリーン奥にも池のあるプレッシャーのかかるホールです。
漠然と距離だけを考えて、ピンを狙っていくと、
かなり大叩きしてしまう可能性大の難しい状況です。

自分の技量を考え、ワンオンすることを目的にせず、
3打でホールアウトが出来るマネジメントを考えてみましょう。
安全地帯を順に追ってみます。

- ・初心者または女性で飛距離があまり出ないプレイヤーは約100Y地点のAポイントを狙いたいです。池に届かない一番広い場所です。2打目のアプローチ次第でPARが取れるチャンス大です。
- ・次にBポイントです。バンカーショットがそれほど苦手であれば左バンカーを含むBポイントを約150Y強の番手で狙ってみます。バンカーでもよし、手前ならOKという選択です。

160Y PAR3



- ・Cポイントは右手前の池を確実に越せられる〜がグリーンオンを意識したときに、バンカーも視野に入れた狙い方です。奥の池には入れたくない、手前バンカーならOKという選択です。
- ・最後のDポイント、上級者、バーディーを狙うためにピンポイントで狙う気合のショットが要求されます。

★A B C Dいずれかのポイントにボールを運びたいのですが、このポイントを地面の位置で見ると、池、バンカー等ハザードが気になってしまい、怖さが倍増してきます。

この怖さを解消させる方法が「ダーツターゲット」です。

ボールを打ちたい地点の目線の高さの上空に仮想のダーツの的をイメージして、そこへ向けてショットをしていくというものです。

上空に仮想の目標点を作ること、ハザードが目線から消え、のびのびとスイングができることで狙った地点への成功率がかなり上がります。
ダーツターゲット、お試しください!



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級