

あぐりタイムズ 10月号

今月号の掲載内容

- ♪ 資本的支出の判定と減価償却 1P~
- ♪ 広大地の評価 5P~
- ♪ 今月のトピック「増販増客シリーズ 第十三弾」 7P~
- ♪ お客様からのお言葉欄、無料相談会、無料セミナーご案内 9P
- ♪ 職員紹介「2課の人」 10P



相続税対策をサポート。
相続税の申告の節税等、
お気軽にご相談下さい。

9/24 より 税理士法人アグリコンサルティングは、ランドマーク税理士法人に変わります。

当事務所ホームページも是非ご覧下さい！！

清田会計

検索

税金や経営に役立つお得な情報満載のブログ、メールマガジン好評配信中！

アドレスは <http://www.zeirisi.co.jp/> まで

皆様のご意見ご感想をお待ちしております！



あなたの家の相続相談センター
相続プラザ。

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

清田会計グループ

税金と資産運用のフロとして清田会計グループはおお客様満足度 NO.1 を目指します！

資本的支出の判定と減価償却

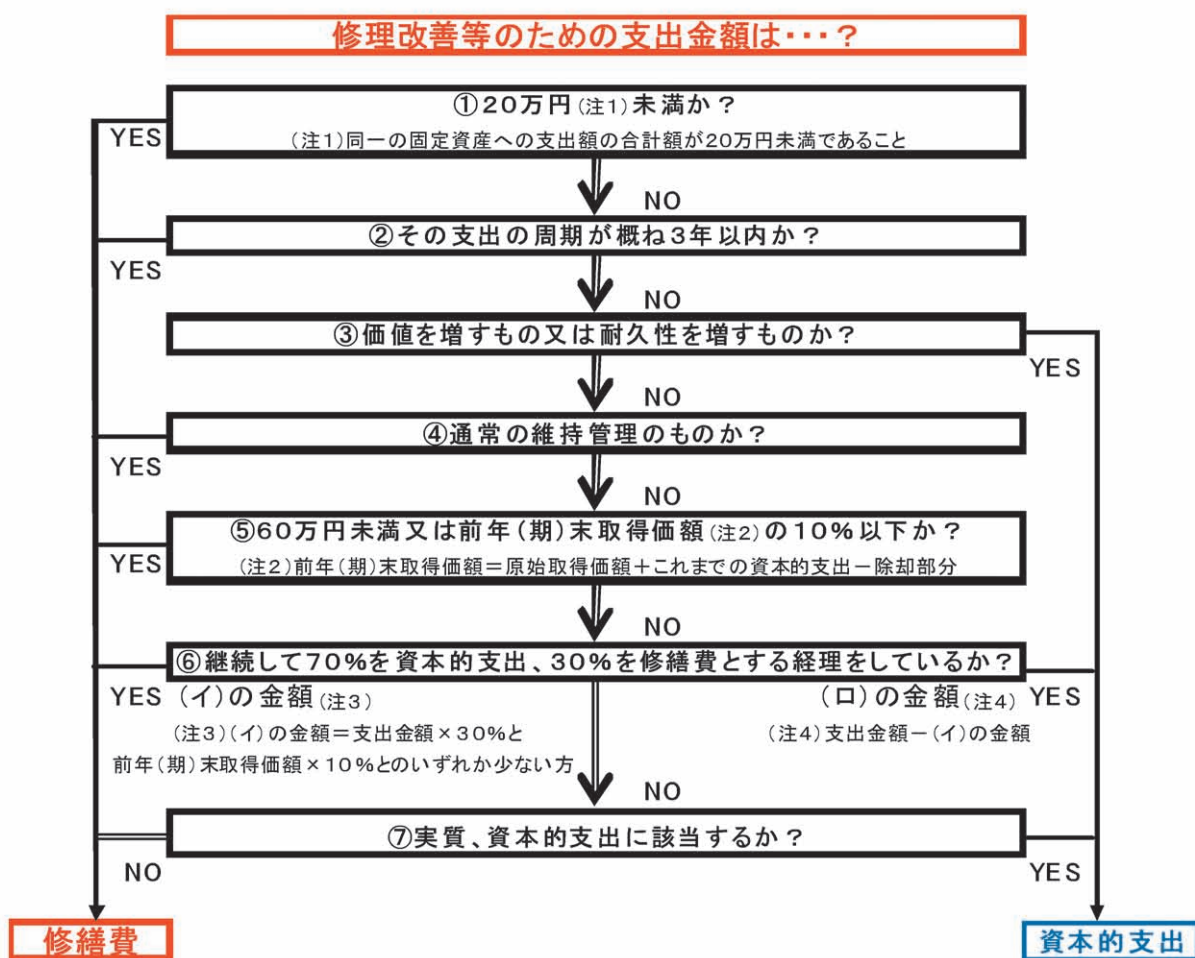


アパートを建ててから何年も経つと、修繕のための支出がかさむようになります。しかしこの修繕のための支出には、支出時に必要経費または損金（以下『必要経費等』）になるもの（**修繕費**）もあれば、いったん固定資産に計上し減価償却費として長期間にわたり少しずつ必要経費等になるもの（**資本的支出**）もあります。

今回は、この（1）**修繕費**と資本的支出の判定 と、（2）**資本的支出**部分の減価償却 について解説します。

（1）**修繕費**と**資本的支出**の判定

『フローチャート』



青色申告者である中小企業者等(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、300 万円を限度として、取得価額の全額を必要経費等とすることができます(平成 22 年 3 月 31 日までに取得したものに限る)。

修繕費と資本的支出の区別は、『フローチャート』を活用することである程度形式的に把握することができます。

ただし、本来は「その工事が実質的に原状の回復であるか。以前より価値を増したか。」の判断が重要ポイントになります。

具体例を挙げてみましたので、参考にしてください。

工 事 の 内 容	金 額	処理方法	理 由
壁紙・襖・畳の張替	8万円	必要経費	原状回復
同 上	22万円	必要経費	原状回復
給湯器や風呂釜の買換	8万円	必要経費	10万円未満
同 上	22万円	減価償却費	10万円以上
和室から洋間へ変更	60万円	減価償却費	価値の増加
ベ ラ ン ダ の 設 置	90万円	減価償却費	価値の増加
外 壁 の 塗 装	150万円	必要経費	原状回復
駐車場をアスファルトにする	200万円	減価償却費	価値の増加

修繕費(原状回復)と判断した場合には、いくらであっても全額経費処理できます。

(2)．資本的支出部分の減価償却



次に、(1) の判定で資本的支出に該当した場合についてみていきます。
これまで資本的支出は、対象となる減価償却資産の帳簿価額に加算して償却していました。

それが平成 19 年度の改正により、基本的に「既存の減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したもの」とされました。

〈例題〉

私は不動産賃貸業を営んでいます。この度、古くなったアパートを全面的に修理しました。平成 21 年 7 月に工事が終わり 300 万円ほど支払い、平成 21 年 8 月より事業の用に供しています。このアパートはすでに取得価額の 5%まで減価償却の計算を終えています。修理にかかった 300 万円は全額資本的支出に該当しますが、どのように減価償却の計算をすればよいのでしょうか。アパートの取得価額は 2,000 万円、償却方法は旧定率法、耐用年数 22 年、帳簿価額は 100 万円です。



平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した減価償却資産で、取得価額の 5% に達したものについては、翌事業年度以後未償却残高を 5 年間で均等償却（最終年度に備忘価額 1 円を残します）することになります。

よって、償却の終了した既存の減価償却資産については、5 年間で均等償却を行います。一方「**資本的支出部分**」については、既存の減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したものとして、既存のものとは別個に、改正後の償却方法で減価償却を行っていくことになります。

なお改正後、この資本的支出によって新たに取得したことになる減価償却資産を「追加償却資産」といいます。

平成 21 年度減価償却費計算

既存の減価償却資産

$$\begin{aligned} 1,000,000 \text{ 円} & \times \quad 1 / 5 & = & 200,000 \text{ 円} \\ (\text{取得価額の } 5\% & \times \text{ 均等償却}(1 / 5) & = & 21 \text{ 年度減価償却費}) \end{aligned}$$



追加償却資産

$$\begin{aligned} 3,000,000 \text{ 円} & \times 0.046 & \times & 5 / 12 & = & 57,500 \text{ 円} \\ (\text{取得価額} & \times \text{ 定額法償却率} & \times & \text{ 月数} & = & 21 \text{ 年度減価償却費}) \end{aligned}$$

減価償却費合計 257,500 円

平成 22 年度減価償却費計算

既存の減価償却資産

$$\begin{aligned} 1,000,000 \text{ 円} & \times \quad 1 / 5 & = & 200,000 \text{ 円} \\ (\text{取得価額の } 5\% & \times \text{ 均等償却}(1 / 5) & = & 22 \text{ 年度減価償却費}) \end{aligned}$$

追加償却資産

$$\begin{aligned} 3,000,000 \text{ 円} & \times \quad 0.046 & = & 138,000 \text{ 円} \\ (\text{取得価額} & \times \text{ 定額法償却率} & = & 22 \text{ 年度減価償却費}) \end{aligned}$$

減価償却費合計 338,000 円



ただし、減価償却資産とそれに対する**資本的支出**を別々に管理すると、事務処理が煩雑になるため、次の特例も認められています。



平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した減価償却資産に**資本的支出**を行った場合は、その支出を行う事業年度において、既存資産本体に加算できます。



平成 19 年 4 月 1 日以後に取得した**新定率法を採用している減価償却資産**に行う**資本的支出**は、①その支出を行った翌事業年度開始の日において、既存資産本体と合算し、その帳簿価額の合計を取得価額として一の資産とすること、または、②同一事業年度内において種類及び耐用年数を同じくする複数回の資本的支出がある場合には、その支出を行った翌事業年度開始の日において、その他の資本的支出と合算し、その帳簿価額の合計を取得価額として一の資産とすることができます。

これらの特例を適用した場合、その後において資本的支出を分離して別個に償却することはできなくなります。

左記の例題において特例を使うこともできます。その場合、**資本的支出**を加算した後の帳簿価額（400 万円）が、その減価償却資産全体の取得価額の 5%（115 万円）を超えることになるため、従来の償却方法（例題では旧定率法）により償却します。その後、全体の取得価額の 5%（115 万円）に達した場合、その翌事業年度以降に均等償却することになります。

平成 21 年度		(旧定率法償却率)	
既存部分	1,000,000 円 × 0.099	=	99,000 円
資本的支出部分	3,000,000 円 × 0.099 × 5 / 12	=	123,750 円
平成 22 年度	3,777,250 円 × 0.099	=	373,947 円

なぜこのような取扱いに変わったのかというと、改正前と改正後で減価償却資産の償却率等が変わることになったからです。つまり、改正前の減価償却資産と改正後に行われた**資本的支出**に対する償却率等の取扱いが異なるケースが出てくるため、別々に処理できる体系に変更されたのです。

原則と特例で有利・不利があります。一般的には原則を選択すると減価償却額が大きくなります。しかし、原則を選択した場合には、本体部分と資本的支出部分とを個別に管理し、それぞれ償却することになります。そのため、本体を除却・売却した場合には、資本的支出部分の除却・売却の処理についても忘れずに行うような管理（例えば枝番を付すなど）が必要になります。

みなさまの経営状況等にあった方法を選択することをおすすめします。



広大地の評価

Q

私の所有している自宅の敷地は、先祖代々の農家で近隣の住宅に比べ広くなっており、相続税の計算上、土地の価額を低くすることができると聞きました。どのような内容なのか教えてください。

A

大きな土地の評価の方法を簡単に、かつ、評価も安くすることができます。ただし注意すべき点もあります。

【解説】

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比べ著しく地積が広大な宅地で、開発行為を行うとした場合に道路や公園等の公共公益的施設用地の負担が必要と認められる宅地をいいます。従来の広大地の評価方法では、公共公益的施設用地となる部分の地積の算定にあたり、開発想定図などを作成する必要がありましたが、その作成には専門的な知識が必要なことから有効宅地化率の算定は難しいものでした。しかし、近年の改正で広大地の評価が大幅に変わり、簡単になりました。

(1) 広大地評価の対象地

広大地評価の対象となるのは、その地域における標準的な宅地の地積に比べて、著しく地積が広い宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合には、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもので、大規模工場用地に該当するものおよび中高層の集合住宅の敷地の用地に適しているものを除きます（広大地の判定フローチャート参照）。

(2) 広大地の評価方法

原則として次に掲げる算式によって評価されます。

$$\text{広大地の価額} = \text{正面路線価※1} \times \text{広大地補正率※2} \times \text{地積}$$

※1 通常の宅地の正面路線価は、路線価に奥行価格補正率を乗じた後の価額で判定しますが、広大地の正面路線価は、面している路線のうち原則としてもっとも高い路線価で判定します。

※2 広大地補正率は次の算式により求めた率をいいます。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1000 \text{ m}^2}$$

注) 広大地補正率は0.35を下限とします。



(3) 広大地評価のメリット・デメリット

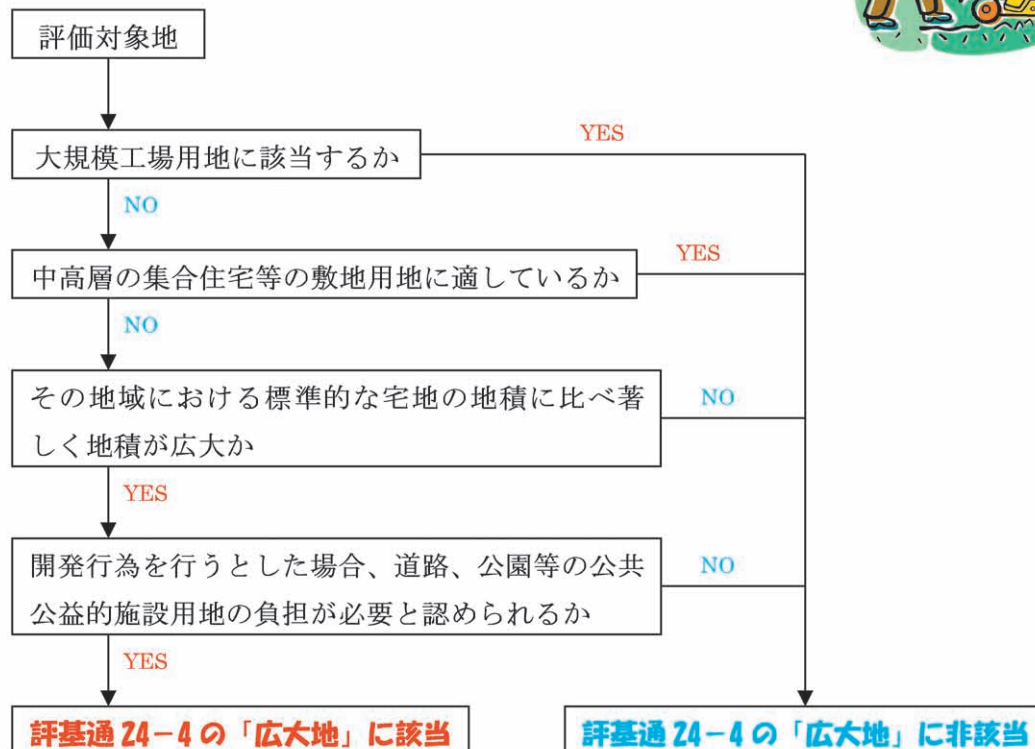
近年の改正により評価方法の算式が決められ評価額を算出することが簡単になったため、次のような**メリット**があります。①広大地の評価にあまり慣れていない人でも評価ができます。②不動産鑑定士を使つての評価が不要となる土地が増えるので相続税の申告費用が従来よりも少なくなります。

反面、次のような**デメリット**もあります。①相続財産を物納に充てようとした場合、本来であれば1億円で売ることができる土地を、広大地評価した後の6,000万円で物納してしまう可能性があります。②広大地の判定は原則下記フローチャートによります。しかしこれで全て判定できるほど単純ではないため、万が一申告書の提出後その土地が広大地に該当しないこととなった場合、納税者はとんでもない不利益を被ることになる可能性があります。実務上、税務当局においても適用の判断について明確にされていない部分が多く、税理士であっても判断に迷うのが実情です。

広大地に該当しそうな土地を所有している場合は土地の評価に詳しい専門家に相談することが重要です。



<広大地の判定フローチャート>





今月のトピック 「増販増客シリーズ 第13弾」

今月はココに注目！「製造販売業：前年同月比 3.7 倍！の巻」

「御用聞き」から「提案型営業」へ



N県では冬季オリンピック終了により、高速道路や新幹線工事など公共事業が一気に減少したため、県内のホテルや旅館も宿泊客が減り売上に大打撃を受けております。

★目標は4ヵ月で成果を出す！

そのような環境の中で、ホテルや旅館などに食材を製造販売している元気な会社があります。この会社は地元の川の水を使い、新鮮な淡水魚を手作り加工し、オリジナル商品として販売している会社です。

創業7年目のとても勉強熱心な若手経営者です。会社の状況は、粗利益が固定費をなかなか吸収できない状態です。そこで4ヵ月以内に成果を出すことを目標として「増販増客企画」を9月より着手し、CTPTマーケティングを取り入れた企画書の作成に取り組みました。

★決め手は「提案型」営業

まず会社の現状分析から入り、商品やサービスの明確化、市場の中の見込客を的確に据えるための情報の収集、営業方法や販売プロセスの設計、販促ツールの作成や担当者までも、きめ細かい研究をしました。

11月に入り営業プロセス設計書とそのツールがようやく完成したので、既存個客であるホテルと旅館のうち100(個客内順位)・100(個客内シェア)の観点から数社に限定し、「おせち料理の1品として、この食材はどうでしょう・・・」とツールを使っの提案営業を実施しました。従来型の「品切れの食材はありませんか？」という「御用聞き型」の営業から、ホテル等に宿泊するお客様の心理を考えた「提案型」の営業に切替えて告知したのです。

★なんと4ヵ月で前年同月比3.7倍！

12月中旬頃になるとその効果が出始め、昨年ではゼロであった「おせち料理」の食材の注文が続々と入り、製造が間に合わなくなる程になりました。

この食材の売上が230万円となり、その数社に対する売上は前年同月の3.7倍と驚くべき数値となりました。これは、個客の季節需要に合わせた提案営業とツールが成果を生んだ要因といえましょう。

★待ちから攻めへ

不景気といってもサイフを開けて待っている顧客は幾らでもいるものです。その個々のお客様を的確に据えて提案することこそが、「物が売れない時代に売る」ことの秘訣です。

社長は今回の経験を生かし、更に年間売上のアップをするために、「販促カレンダー」に基づき、地域の行事や季節の需要を的確に据えた商品の開発、販促ツールの作成やイベントを実施し、守りの経営から攻めの経営にしようとして一生懸命頑張っております。



←メニュー提案書

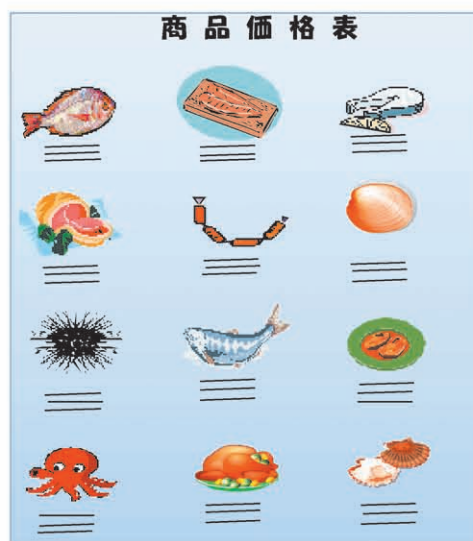
〈仕様〉A4 (片面カラー印刷)

エンドユーザーの目線でとらえたメニューの提案書。増販増客カレンダーを作成し、それに基づいた季節メニューを提案。挨拶文、商品説明、レシピの紹介という構成。

↓商品価格表(右下)と商品ラインナップ(左下)

〈仕様〉A4 (片面カラー印刷)

上記のメニュー提案書と共に提出。既製品は使わず
高品質の他にはない商品であることを徹底的にアピールした。



【出典：増販増客実例集 ver.3 事例:長野増販情報センター永山会計事務所 税理士 永山 実(長野県長野市)】

《お客様からのお言葉欄》

「相続の申告を終えて」

♪ 相続の手続きで、突然の依頼にも快く引き受けて下さり大変感謝しております。しかも親切丁寧に対応していただき、無事申告を完了することが出来ました。今後とも末永く宜しくお願いします。

K 様より

納税スケジュール

< 10 月 >

個人住民税 3 期分
納期限 1 1/2 (月)



無料相談会のお知らせ

毎月第2・3木曜日に顧問弁護士、顧問司法書士による
「無料相談会」を実施しています。ぜひお気軽にご相談下さい！



これまでにこんなご相談をいただいています

- ◇相続の対策をはじめたいが、何をしてもよくわからない
- ◇相続の際に親族間で争いにならないか心配だ
- ◇アパートのオーナーだが、立ち退き問題等で困っている
- ◇家賃を滞納されて困っている など



《9・10月の日程》

※いずれも時間は午前10時～12時までとなっております

- ◇顧問弁護士へのご相談は・・・9月10日(木)、10月8日(木)
- ◇顧問司法書士へのご相談は・・・9月17日(木)、10月15日(木)



無料セミナーのご案内です



日程：9月14日(月) 17:00-18:30

〔内容〕「もめてからでは遅い！遺言の書き方」、「増販増客事例」

10月20日(火) 17:00-18:30

〔内容〕「必見！相続税税務調査の実態と事前対策」、「増販増客事例」

場所：当事務所本店 研修室 講師：清田 幸弘(代表税理士) 他

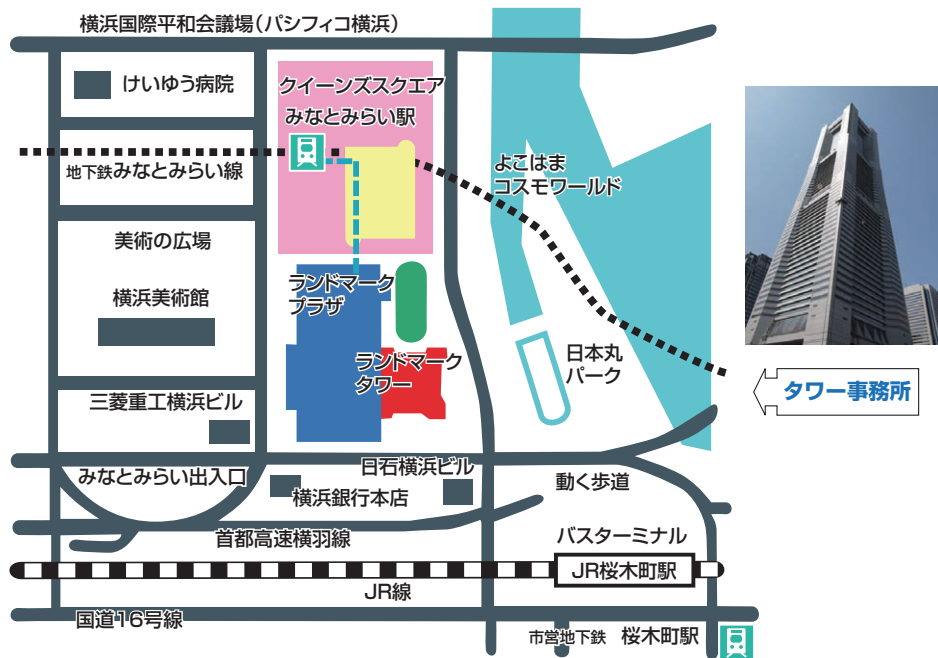
★申込方法★ お電話もしくは別紙申込用紙にご記入の上、FAXにてご連絡ください。

→11月以降のセミナーの詳細はHPやメールマガジン等で随時お知らせいたします。

TEL 045-929-1527

FAX 045-929-1528

担当：マーケティング委員会



タワー事務所

行政書士法人中山事務所



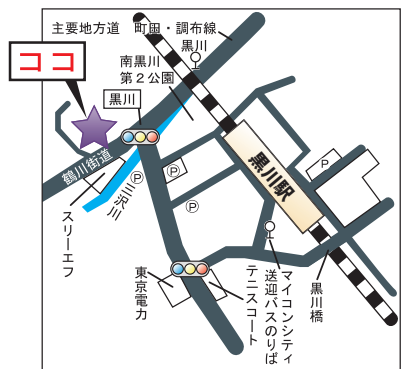
相続プラザ



横浜緑事務所



川崎黒川事務所



最寄り駅

タワー事務所
(9月24日より)

横浜緑事務所
川崎黒川事務所

行政書士法人中山事務所
(相続プラザ)

：桜木町駅 (JR・市営地下鉄)
みなとみらい駅 (市営地下鉄)
：中山駅 (JR・市営地下鉄)
：黒川駅 (小田急多摩線)
若葉台駅 (京王線)

徒歩 5分
徒歩 3分
徒歩12分
徒歩 5分
徒歩10分
徒歩 5分

〈発行〉 清田会計グループ 広報委員会

株式会社 清田会計事務所
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 ジョブセンター横浜
はまっこ増販センター

タワー事務所
(9月24日より)

横浜緑事務所

川崎黒川事務所

行政書士法人中山事務所
(相続プラザ)

URL
E-mail

〒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
〒226-0014 横浜市緑区台村町644番地
TEL 045-929-1527 FAX 045-929-1528
〒215-0035 川崎市麻生区黒川24番地
TEL 044-281-3003 FAX 044-281-3004
〒226-0011 横浜市緑区中山町83番地
TEL 045-350-5605 FAX 045-350-5606
<http://www.zeirisi.co.jp>
seita-yukihiro@tkcnf.or.jp