

地主・経営者のための情報マガジン

AgriTimes

あぐりタイムズ vol. 66

2011 / 1月号



明けましておめでとうございます
本年も何卒よろしくお願ひ申し上げます。

大阪の事務所を訪問した際に新幹線の車窓から撮影しました。
雲ひとつない快晴で、富士山の雪化粧がとても綺麗でした!
(撮影:池田)

今月の掲載内容

今月の
目玉

確定申告の準備

| | |
|----------------------------|------|
| 平成23年 税務カレンダー | 1 p |
| 減価償却される資産とは?? | 4 p |
| 今月のトピック「増販増客シリーズ第27弾」 | 5 p |
| 無料相談会、お客様の声、セミナーのご案内、所長の一言 | 7 p |
| 職員紹介 | 9 p |
| | 10 p |

確定申告は当事務所にお任せください!

膨大な資料にお困りの方、不安のある方は、お気軽にご相談ください。

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>





確定申告の準備



1 確定申告とは



所得税の確定申告は、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を計算し、申告・納税しなければなりません。確定申告で納税額を確定させますが、あらかじめ源泉徴収という形で税金を徴収されている場合や、予定納税という形で税金を前払いしている場合もあるので、その際の過不足額を精算する手続きもあります。

自ら税額を計算しなくてはならない煩雑さはありますが、確定申告をすることで、有利な計算方法を選択して税金を安くしたり、払いすぎた税金をとり戻せたり、というメリットがあります。



2 確定申告が必要な人は？



その年中に事業（農業など）を営んでいた人、地代・家賃などの不動産収入のある人、雑所得（年金など）のある人、土地や建物、株式を売却した人などで、所得の合計額が所得控除の合計額よりも多い場合は、申告が必要となります。

また、所得が給与収入のみの人は、ほとんどが年末調整で所得税が精算されますが、次のような人は、確定申告が必要となります。

一、給与の年収が**2,000万円**を超える人

二、1ヶ所から給与をもらい、**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

三、2ヶ所以上から給与をもらい、年末調整されなかった給与の収入金額と、給与所得と退職所得以外の所得金額との**合計額が20万円**を超える人

四、同族会社の役員やその家族などで、その会社からの給与の他、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

五、その他一定の人

上記以外のサラリーマンについては、企業が毎月給料から所得税を天引きして、年末調整により所得税の精算を行いますので、通常、確定申告する必要はありません。



3 必要な書類は？



① 収入金額を計算する

- 農業収入の内訳書（出荷奨励金、市場の仕切書、庭先販売の売上も含みます。）
- 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）
※不動産収入の計上では、未収の家賃も計上するように気を付けてください。
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には家賃と駐車場とを区別して集計してください。

② 必用経費を計算する



- 固定資産税の名寄帳
- 固定資産税（償却資産）の領収書
- 事業税の領収書
- アパート、マンション、作業所等の建更共済や火災共済の領収書
- 修繕費、種苗代、肥料代等の領収書、修繕内容のわかる明細書
※修繕費が必要経費に該当するか、減価償却の対象となるのかを検討する必要があります。
- 借入金の返済計画表（利息の部分を必要経費に計上します。）
- 水道光熱費の領収書（水道光熱費の計上では、家事用と事業用とを区別して、事業用の部分のみ必要経費に計上します。）

③ その他の書類

- 給与や年金の源泉徴収票
- 自宅の建更共済、地震保険、その他の損害保険の控除証明書
(損害保険料控除については平成 18 年 12 月 31 日までに締結した長期損害保険契約等に係る保険料を除き、平成 19 年分から廃止されています。)
- 生命共済（一般・個人年金）の控除証明書
- 社会保険料の控除証明書
- 医療費の領収書
※医療費については、平成 22 年 1 月 1 日から 12 月 31 日までに実際に支払った金額が医療費控除の対象となります。
- 小規模企業共済等掛金払込証明書
- ふるさと納税領収書
- 住宅借入金等の年末残高証明書等





4 収入について注意すべき点



① 不動産所得

★ 敷金の取扱

敷金については、退去後の部屋の修繕費等を敷金から充当した場合、その充当した部分（つまり敷金のうち返金しなかった部分）の金額を雑収入として計上する必要があります。

★ 線下補償の計上漏れ

所有している土地の上空使用料（線下補償金等）は、不動産所得になります。原則として、仮にその3年分の使用料を一括で受けとった場合には、それぞれの年分の収入金額として計上しなければなりません。しかし、補償金を受けとった1年目にはきちんとその年分の収益が計上されていても、2年目以降はうっかり計上し忘れてしまったという事例が多いので注意しましょう。

★ その他、入退去時の処理、駐車料の計上漏れ等



② 農業所得

★ 庭先販売分の計上漏れ

野菜等の庭先販売で得たお金も、当然農業収入に計上しなければなりません。また、米や野菜の家事消費分も収入計上する必要があります。

★ 補助金の計上漏れ

国・県・市町村などから支給される各種補助金等についても農業所得の収入に計上します。（ただし、一定の補助金を除きます。）



5 費用について注意すべき点



★ 固定資産税の処理

支払った固定資産税について租税公課として計上できるのは、事業用部分に係るもののみです。事業用以外の部分も費用計上してしまっているケースが多いので、名寄せ等で十分に確認することが大切です。

★ 修繕費の取扱

また、修繕費を一回で経費に計上するか、資産計上して耐用年数に応じて経費（減価償却）に計上するかについても、指摘されやすいポイントです。修繕の性質、金額等についてよく検討して下さい。

★共済、保険の処理

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。全額を必用経費として計上しないように気をつけてください。

以上の点に留意して早めに資料を集め、確定申告に備えましょう。何かお困りの点があれば、当事務所までご相談下さい。



平成23年 税務カレンダー

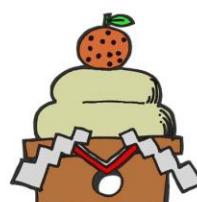
| 月 | 内容 | 期限又は期間 |
|-----|-----------------------------|--------------------------------|
| 1月 | 平成22年7～12月分 源泉所得税（納期の特例適用者） | 1月11日（火） 納期限の特例適用者は1月20日（木） |
| | 給与所得者の扶養控除等申告書の提出 | 本年最初の給与支払日の前日 |
| | 支払調書の提出 | 1月31日（月） |
| | 固定資産税の償却資産申告 | 1月31日（月） |
| | 給与支払報告書の提出 | 1月31日（月） |
| 2月 | 個人住民税第4期分 | 1月31日（月） |
| | 固定資産税第4期分 | 2月28日（月） |
| 3月 | 個人の確定申告 | 2月16日（水）～3月15日（火） |
| | 贈与税の申告 | 2月1日（火）～3月15日（火） |
| | 個人の青色申告の承認申請 | 原則：3月15日（火） |
| 4月 | 固定資産税第1期分 | 5月2日（月） |
| 5月 | 軽自動車税 | 横浜市、川崎市 等：5月31日（火） |
| | 自動車税 | 5月31日（火） |
| 6月 | 個人住民税第1期分 | 6月30日（木） |
| 7月 | 平成23年1～6月分 源泉所得税（納期の特例適用者） | 7月11日（月） |
| | 固定資産税第2期分 | 8月1日（月） |
| | 所得税予定納税第1期分 | 8月1日（月） |
| 8月 | 個人住民税第2期分 | 8月31日（水） |
| | 個人事業税第1期分 | 8月31日（水） |
| | 個人消費税中間申告 | 8月31日（水） |
| 10月 | 個人住民税第3期分 | 10月31日（月） |
| 11月 | 個人事業税第2期分 | 11月30日（水） |
| | 所得税予定納税第2期分 | 11月30日（水） |
| 12月 | 給与所得の年末調整 | 本年最後の給与支払日 |
| | 固定資産税第3期分 | 平成23年1月4日（水） |

いよいよ師走になり、今年も残すところあとわずかになりました。

年末調整の書類の提出忘れはありませんか？

もしも後から見つかったら、確定申告をすれば税金を取り戻すことができます。

ご不安な点などございましたら、お気軽に問い合わせください。





JA Hot Information 2010.12月号 掲載記事

減価償却される資産とは??



私は農業と不動産賃貸業を営んでいます。建物や農業用の事業用財産などを所有しているのですが、何を償却資産として減価償却し、何を費用として計上すればいいのか教えて下さい。



事業用の財産のなかでも、時とともに価値が目減りしていくものについては減価償却しなければなりません。また、取得価額によって一度に経費として計上することができるものや、種類によっては償却方法を選択できるものがあります。

1. 減価償却の対象

家、車、農業機械等々、時が経つと共に物理的な摩耗や時代遅れなどによってその価値が減少していく資産は少なくありません。これらの資産が、その価値を減少させた金額を見積もって費用として計上することを減価償却といいます。減価償却の対象となる資産は、**建物・構築物・機械装置・車両運搬具・工具器具備品**などが挙げられます。これらの資産であっても、まだ事業に使用していないうちは当然、減価償却することはできません。一方、時間の流れとともに価値が下がるとは限らない資産もあります。具体的には、**土地や借地権、書画骨董**などが挙げられますが、これらは減価償却できない資産になります。

本来、減価償却の対象となる資産であれば、使用を始めたときに一度に費用として計上することはできませんが、取得価額が**10万円未満**のものであれば、そのような扱いをすることになります。

(10万円以上のものであっても使用できる期間が1年未満のものであれば、同じ取扱いになります。)

また、**20万円未満の減価償却資産（一括償却資産）**については次のいずれかを選択することが可能です。

- ① 個々の資産ごとに、それぞれの耐用年数に基づいて償却計算する
- ② 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
(1/3ずつ償却費として計上する)

これらの**金額の判定**は、1組・1式・1セットなどといった通常取引される単位や、一つのものとして機能することができる単位によることになります。例えば、1階の5部屋にそれぞれ9万円のカーテンを取り付け、2階の5部屋にそれぞれ12万円のカーテンを取り付ける、という場合では、それぞれの部屋で一つの機能を果たすものと見なして処理することになります。



すなわち、1階部分については、各部屋のカーテンの価額は10万円未満となるため、**全額（9万円×5=45万円）が必要経費**となり、2階部分については10万円以上20万円未満のものになるので、通常の**減価償却資産**、又は**一括償却資産**として取扱うことになります。

青色申告者である中小企業者については下記（注）の特例を参照してください。

2. 不動産賃貸業の減価償却

アパート経営では、入居者を確保するために常に外観を綺麗にして、部屋を使いやさしい状態にしておく必要があり、結果として修理代が多くかかってしまうものです。

ところが、この修理代をすべて経費として計上することはできません。中には、「**資本的支出**」と見なされ、**減価償却資産**として取扱わなくてはならないケースがあります。

減価償却資産として扱うのか、それとも**必要経費**として処理するのかは、その修理代が何を目的として支払われたのか、によって区別されることになります。

例えば、修理代が**原状回復**や維持管理のために支払われた場合では、**全額**を**必要経費**に算入することになります。その一方で、和室を洋間に変える、などというように、**従来の機能を向上**させたり、**価値を増加**させたりする目的で代金が支払われた場合であれば、**資本的支出**とみなされ、**減価償却資産**として取扱われることになります。具体的には以下の表を参照して下さい。



| 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 |
| | 22万円 | 必要経費 | 原状回復 |
| 給湯器や風呂釜の買換え | 8万円 | 必要経費 | 10万円未満 |
| | 22万円 | 減価償却 | 10万円以上（注） |
| 和室から洋間へ変更 | 60万円 | 減価償却 | 価値の増加 |
| ベランダの設置 | 90万円 | 減価償却 | 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 | 価値の増加 |

（注）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、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24年3月31日までに業務の用に供したものに限る）。



今月のトピック 「増販増客シリーズ 第27弾」

今月はココに注目！「サービス業：4ヶ月で驚異の稼働率へ！の巻」

96%の稼働率に達した越後家旅館

今や全国に知られる和菓子の一大ブランド・草加煎餅で有名な埼玉県草加市は、かつて大規模な公共工事とともに急激な都市化によって栄えた街でもあります。そんな草加市に立地して、創業75年を迎えた「越後家旅館」は、工事現場で働く出張作業員向けの旅館として発展してきた老舗旅館です。

★4つの視点（サービス、価格、販売チャネル、販売促進）から、リアルな現状を把握する

宿泊客は出張作業員で90%以上を占め、平均宿泊日数は5日、多い時には2～3週間から数ヶ月、一度に10名以上の団体予約も入ります。4tトラックが置ける無料大駐車場、日替わりの食事はご飯汁物食べ放題、ゆったりくつろげる大浴場で、現場作業員の体を癒してくれます。アットホームが売りの、一度宿泊したらやめられない長期出張者向け旅館なのです。このようなコンセプトを75年かけて作り上げてきましたが、ターゲットの絞り込みがなされておらず、旅館としての魅力がうまく伝えられていないことから、月々の売上変動に悩まされておりました。良いサービスや値ごろ感はあるのに、販売チャネルもなければ販売促進もしていなかったのです。そこで売上のサポートをさせていただくことになりました。

★ABC分析でターゲットが絞り込まれる

「越後家旅館」の過去2年分の顧客データを売上順に並べてABC分析を実施。リストアップされた法人顧客数150社のうち、売上上位20%を占める30社で、「越後家旅館」の総売上の71%を占めていることが分かりました（図1）。この20%のAランク法人を優良顧客、Bランク法人を戦略顧客、Cランク法人を将来顧客として位置づけ、それぞれの顧客ターゲットにあわせた戦略を立案しました。Bランク法人に対する戦略は、「越後家旅館」の良さを徹底的にアピールする戦略です。高質接觸と継続発信、つまり、アットホームな接客対応とアフターフォローの充実で無理なく優良顧客に仕立て上げます。Aランク法人に対しては、一層の個別対応の充実で、顧客満足度を高めると同時に、口コミ紹介を誘発、身内マーケティングへの土台を築きます。Cランク法人に対しては、出張作業員に特化した旅館であることを周知させることにより、他の旅館との差別化を図ります。一見客の来店を誘い、「増販の3原則（誘客→再来店→頻客化）」に基づいたプロモーションへと展開、まずは戦略顧客に仕立て上げます。

★ICO（In Client Order：顧客内オーダー）を調査して、競合旅館の動きに瞬時に対応

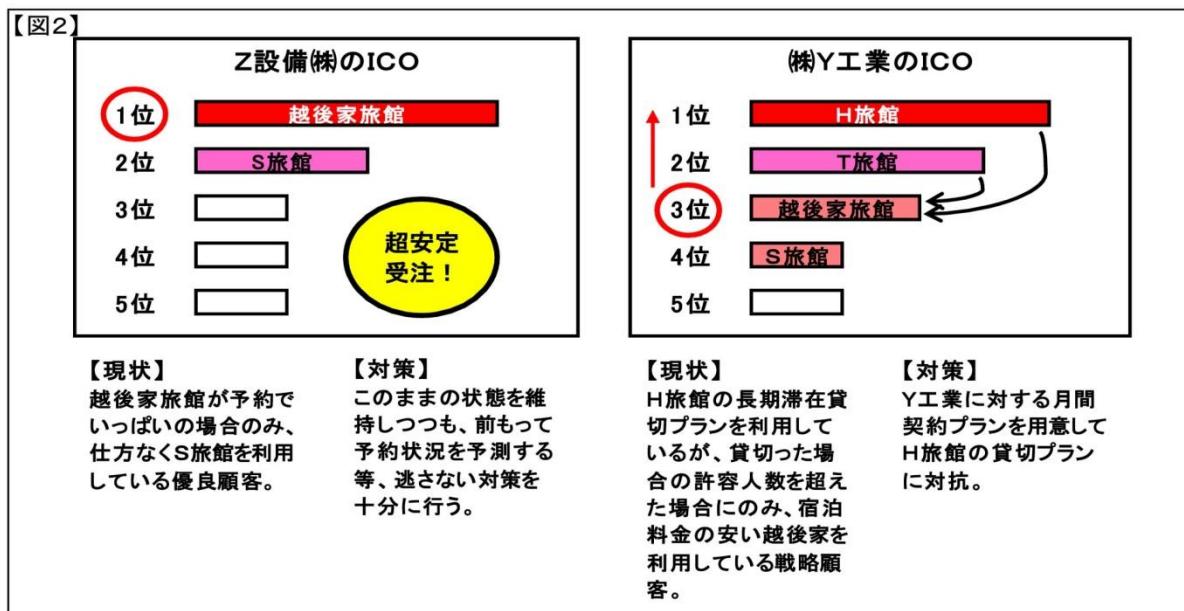
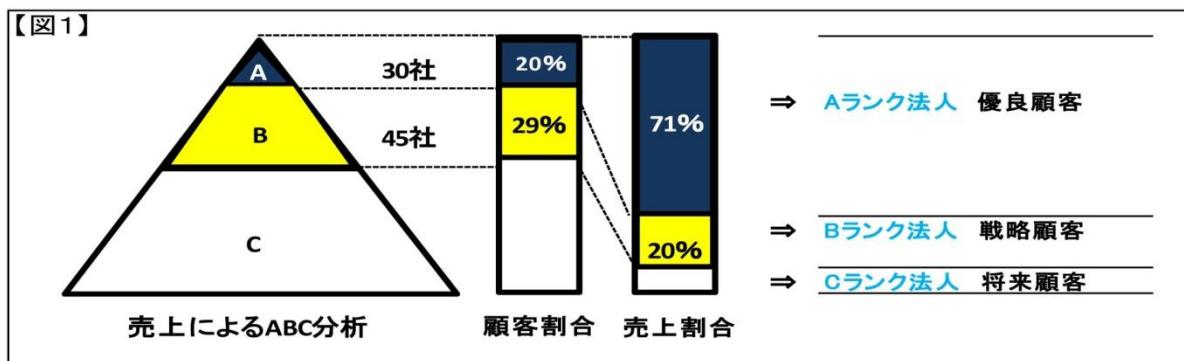
市場は常に変化します。「越後家旅館」にとっての優良顧客が、他の競合旅館に奪われないよう、競合旅館の動きに合わせた戦略を立案する必要があります。図2は「越後家旅館」のICOを示しています。Aランク法人客である「Z設備株」の「越後家旅館」に対する評価は非常に高く、競合旅館を押しのけて上位にいる超安定受注の状態にいます。この「Z設備株」に対しては、この好位置をどうキープしていくかという個別戦略が重要になります。



その一方、「Y工業(株)」からの評価は低く、他の競合旅館にシェアを奪われている状態です。シェアトップの「H旅館」は長期滞在貸し切りプランというサービスでシェアを握っており、これに対し「越後家旅館」は、月間契約プランを用意してトップシェアを奪っていくという個別の対抗戦略でカバーします。

★精緻な調査と分析をして初めて見えてくるPT設計

こうして絞り込まれたターゲットごとに「増販の3原則」と「3K」を組み合わせたプロセスを設計することにより、営業活動に意図と戦略性が生まれます。つまり「越後家旅館」の良さを、効果的なタイミングで、効果的な場所に、効果的な方法で、効果的な媒体を使って伝えられる仕組みが確立され、その結果、安定的な優良顧客が作り出されるのです。「越後家旅館」の稼働率は企画開始から約4ヶ月で60%から96%に達しました。成功の秘訣は調査と分析によって導き出された理想的なCT整合にあります。CTの整合を常に確認し検証することにより、今後も安定した売上を目指し続けていただければと思います。



【増販増客実例集 ver.7 事例：東京中央税理士法人／東京増販情報センター 税理士 鵜沢 裕（東京板橋区）】

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！



無料相談会のお知らせ

顧問弁護士と司法書士が誠意をもってお伺いいたします。

こんなお悩みはありませんか？

- ・相続対策はこれから始めたら良い？
- ・相続のトラブルを避けるには？
- ・立ち退き問題の解決方法は？
- ・近隣住民に迷惑している！ など
お気軽にご相談ください！

●顧問弁護士へのご相談

12月9日（木）、1月13日（木）太田 壽郎 弁護士

●顧問司法書士へのご相談

12月16日（木）、1月20日（木）田近 淳 司法書士

●お申し込み方法●

電話: 0120-48-7271 / 045-929-1527
メール: seita-yukihiro@tkcnf.or.jp
HP: <http://zeirisi.co.jp>

※いずれも午前10時～12時まで、横浜緑事務所にて開催いたします。

お申込みは、開催の一週間前までにご連絡ください。

相続税の
申告を
された

お客様の声

お客様から頂いたあたたかいお言葉をご紹介させていただきます。

横浜市港北区 I様より

いつも、お世話になります。ありがとうございます。
質問などには、資料等で丁寧に説明して
頂けます。これからも、色々あるかと思いますが
よろしくお願い致します。



定例セミナーのお知らせ

〈第27回〉 平成22年12月16日（木）

「消費税還付・改正」等

〈第28回〉 平成23年1月21日（金）

「譲渡所得の基本と特例の活用法」等

講 師：清田幸弘（代表税理士）他

時 間：15:00～16:30（受付開始 14:30）

会 場：横浜ランドマークタワー
(横浜市西区みなとみらい2-2-1)

※詳しくは、HPまたは同封のセミナー案内等をご覧ください

平成22年10月15日開催「第26回定例セミナー」の報告
や感想は、ホームページからご覧いただけます！

ランドマーク税理士法人

検索

《所長の一言》



会社案内《ナンバーズブック》を作りました。先月皆様にお配りさせていただいた、当事務所の成り立ちをまとめた<ストーリーブック>に続き、新たに《ナンバーズ》と呼ぶパンフレットが出来上りました。

これは、当事務所の特徴を数字で表した冊子です。当事務所の実績や強みを具体的に知っていただけると思います。ぜひご覧下さい。

タワー事務所



最寄り駅

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

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

行政書士法人中山事務所 (相続プラザ)

中山駅 (JR・市営地下鉄) 徒歩5分

行政書士法人中山事務所



横浜緑事務所



川崎黒川事務所



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

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

〒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