



第一ハウジング株式会社

LIXIL



意外と知らない確定申告

《第1回 修繕費の取扱いについて》

賃貸住宅は、人体と同様、日常の維持管理は欠かせません。日頃から、こまめに修繕・修理をして、建物のメンテナンスを心掛けたいものです。

(1) 資本的支出とは

修繕費は、一般的に支払ったときに全額が経費になると思われています。しかし、税金の計算上は異なります。つまり、支払った金額のうち、「建物自身の価値が上昇した」または「寿命が延びた」部分については、支払ったときに一度に経費にしないで、使う年数に応じて少しずつ費用にしなければなりません。

この「建物自身の価値が上昇した」または「寿命が延びた」部分を「資本的支出」といいます。

(2) 修繕費と資本的支出の区分ステップ

修繕費と資本的支出とは、下記のような順番で両者を区分していきます。

ステップ① 「建物自身の価値が上昇した」または「寿命が延びた」部分が資本的支出に該当します。

ステップ② 修繕費と資本的支出の区分が明らかでない場合には、通達において次のような区分方法も認められています。

(イ) 少額又は周期の短い費用	次のいずれかに該当する場合には、全額修繕費になります ① 一の修理、改良のために要した金額が20万円未満であること ② その修理、改良がおおむね3年以内の周期で行われるものであること
(ロ) 資本的支出の例示	下記の例示に回答する場合には資本的支出 ① 建物の避難階段の取付等物理的に付加した部分に係る費用 ② 用途変更のための模様替え等改造又は改装に直接要した費用の額 ③ 機械の部分に品質又は性能の高いものに取り換えた場合のその取替えに要した費用の額のうち通常取替えの場合にその取替えに要すると認められる費用の額を超える部分の金額
(ロ) 形式基準による修繕の判定	一の修理、改良のための費用が修繕費か資本的支出かが明らかでない場合で、次のいずれかの基準を満たせば修繕費としての処理が認められます。 ① その金額が60万円満たない場合 ② その金額が、その修理、改良に係る固定資産の前年末の取得価額のおおむね10%相当額以下であること
(二) 修繕費と資本的支出の区分の特例	一の修理、改良に要した金額のうち、修繕費か資本的支出かが不明の金額がある場合、継続適用を条件に、いずれか少ない金額が修繕費として処理が認められます。修繕費以外は資本的支出として処理されます。 ① その支出した金額の30% ② 前年末の取得価額の10%相当額



安定的な賃貸住宅経営を行う上で日常的な修繕費はもちろんのこと、数年に一度の大規模修繕も賃貸住宅の価値を維持するためには必要不可欠ですので、修繕費と資本的支出の区分を再度確認しておきましょう。

ソフィア税理士法人
税理士 菊池 英雄

『不動産会社店舗への訪問数〇、見学した物件数〇が増加!?』

リクルート住まいカンパニーより、「2014年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査」が発表されました。
(※2014年4月～2015年3月に賃貸に入居した人対象)

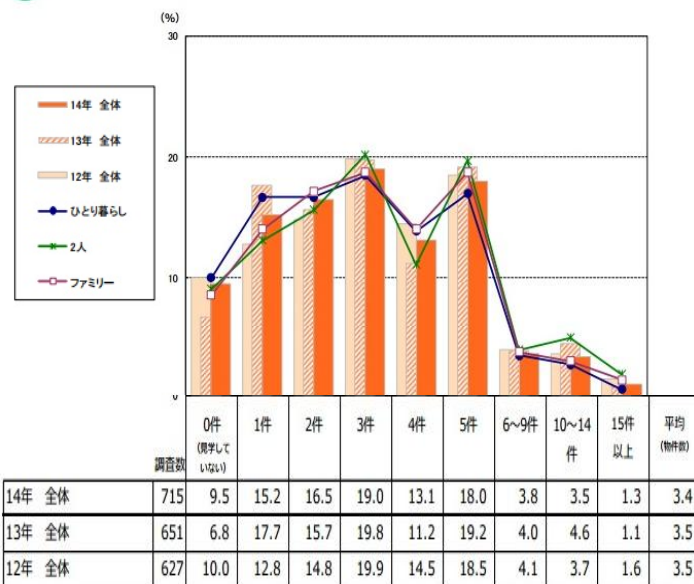
利用した部屋探しの情報源については、減少傾向にあるものの今なお「PCサイト」がトップ(49.2%)ですが、「スマートフォンのサイト・アプリ」が増加を続けており、スマートフォン利用者は29.9%と、「不動産会社に直接訪問」の28.7%を抜いて、2位になりました。

次に、「部屋探しのために訪問した不動産会社店舗数」については、平均で1.7店舗、内訳を見ると、突出して「1店舗」が多く(42.8%)、次いで「2店舗」(25.9%)となっています。注目は、「0店舗＝訪問していない」が意外に多いこと(12.2%)。1割を超える人が、部屋探しで不動産会社の店舗を訪問していません。

さらに、「部屋探しの際に見学した物件数」では、平均で3.4件。物件数の内訳を見ると、数多く見学する人もいればあまり見学しない人もいて、分散していることが分かります。しかしここでも、「0件＝見学していない」との回答が1割弱(9.5%)もあります。

これらの原因はやはりインターネット上の膨大な情報量にあります。物件詳細ページを見れば、内見せずとも設備や外装、内装、周辺環境まで確認できてしまいます。このように一層インターネット広告が重要になってきている昨今、弊社では、詳細な物件情報や地域情報を載せることはもとより、動画撮影や一眼レフカメラを使っ

図1 〔首都圏〕部屋探しの際に見学した物件数



ての写真撮影など、インターネット上の見せ方に力を入れています。

新川崎鹿島田店 川島

川崎プレミアム商品券の2次販売（先着順）を実施します！！

平成27年9月10日までの10日間、引換販売を行った川崎プレミアム商品券につきましては、275,000冊の販売冊数に対し約14,400冊(約5.2%)の未引換商品券が発生しましたので、次のとおり2次販売(先着順)を実施します。なお、川崎プレミアム商品券は、商店街の店舗、大型ショッピングセンター、スーパー、ドラッグストア、家電量販店など、市内約4,600店舗で使えるお得な商品券です。

1 概要

- (1) 販売日 : 平成27年10月17日(土)
- (2) 販売時間 : 午前9時販売開始(ライフ向ヶ丘遊園店のみ午前9時30分販売開始)
※混雑状況により、販売開始時間前の整理券配布や販売開始時間の変更を行う場合があります。
また、販売場所により販売開始前に整理券の配布が終了することがあります。
- (3) 販売冊数 : 約14,400冊
- (4) 販売方法 : 先着順販売(購入上限は1人5冊)
- (5) 販売価格 : 1冊10,000円(1,000円券×12枚つづり)
- (6) 使用期限 : 平成27年12月31日(木)
- (7) 販売場所



販売場所	冊数	備考
① ラッタデッラ	約3,000冊	JR川崎駅 徒歩5分
② イトーヨーカドー武蔵小杉駅前店	約2,200冊	JR武蔵小杉駅 徒歩約3分
③ モトスミ・プレーメン通り商店街事務所	約1,000冊	東急東横線元住吉駅 徒歩約5分
④ イトーヨーカドー溝ノ口店	約4,400冊	JR武蔵溝ノ口駅 徒歩約7分
⑤ ライフ向ヶ丘遊園店	約2,100冊	小田急線向ヶ丘遊園駅 徒歩約2分
⑥ 麻生区役所	約1,700冊	小田急線新百合ヶ丘駅 徒歩約2分

本店営業 畠山



営業

畠山 恵子

出身地:幸区

趣味:ドライブ、旅行

特技:人の髪をカットする

ひと言:川崎住んで後悔なし



営業

新川崎鹿島田店

川島 巧

出身:横須賀

ひと言:オーナー様のお部屋の入居率向上に努めます。



ソフィア税理士法人
税理士 菊池 英雄

ひと言:税金についてはお任せ下さい。