



財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しております。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、今後も幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、賃貸経営における重要な要素である修繕費と資本的支出について解説します。

財産ドック アドバイザー 早川めぐみ

修繕費

通常の維持管理や原状回復のために要した支出

修繕費とみなされるものの概要

- ・ 1回の修繕の支出が20万円未満 ・ 周期が3年以内
- ・ 通常の維持管理のために支出する補修費用
- ・ 60万円未満もしくは修繕した固定資産の前年末の取得価額の10%以下

修繕費とみなされるものの具体例

入居者入れ替わり時の

- ・ クロスや壁紙の張り替え・クリーニング
- ・ 床・階段などの壊れた部分の修理

その他

- ・ 家屋または壁の塗り替え（金額が多額であっても、塗装が従前のものと同程度に再塗装したものであれば修繕費として扱うことができる）
- ・ 家屋の床の壊れた部分の取り替え
- ・ 家屋の畳の表替え
- ・ 壊れた瓦の取り替え
- ・ 壊れたガラスの取り替えまたは障子、襖の張り替え



裏面にて、減価償却費として経費計上する資本的支出について解説しています。

資本的支出

修理や改良などが固定資産の耐久性の延長や価値を増加させるための支出

✿ 資本的支出とみなされるものの具体例

- ・用途変更を目的とした模様替え
- ・段落ちキッチンからシステムキッチンへのリフォーム
- ・3DKから2LDKへの改装



〈主な固定資産の耐用年数表(抜粋)〉

| 種類 | 構造・用途 | 耐用年数 | 定額法による償却費 |
|---------|----------------|------|-----------|
| 建物（住宅用） | 鉄筋コンクリート造 | 47年 | 0.022 |
| | 鉄鋼の肉厚 4ミリ超 | 34年 | 0.030 |
| | 鉄鋼の肉厚 3ミリ超～4ミリ | 27年 | 0.038 |
| | 鉄鋼の肉厚 3ミリ以下 | 19年 | 0.053 |
| | 木造または合成樹脂造 | 22年 | 0.046 |
| 建物附属設備 | 給排水設備など | 15年 | 0.067 |
| | 消化設備 | 8年 | 0.125 |
| 構築物 | 舗装路面 アスファルト路面 | 10年 | 0.100 |
| | 自転車置き場 | | |
| 器具備品 | 浴室乾燥機、給湯器 | 6年 | 0.167 |
| | インターホン | | |

※建物は平成10年4月1日以後、建物附属設備及び構築物は平成28年4月1日以後に取得した償却方法は、定額法のみです。

利益が多額に出てしまった時などは経費が多いほうが節税となるのが基本です。資本的支出として計上するのではなく、修繕費として計上できないかをなるべく意識していきたいところですね。賃貸住宅の設備は、15年で設備の償却が終わるため、16年目に所得税が一気にあがるので注意が必要です。令和3年度分の確定申告・その先の節税を見据えて、計画的な不動産の維持保全に努めましょう。修繕費として単年度の経費とするのか、資本的支出として減価償却費として計上するのか判断に迷う場合は、顧問税理士か財産ドックまでご相談ください。