



# 大家さんのための 税金基礎講座



🏠 オーナー様向けニュースレター

12  
December  
2019

# 東京不動産通信

## 修繕費か？資本的支出か？

大家さんから「修繕費と資本的支出」についてのご質問をいただきました。

Q

築12年の木造アパートを所有していますが、初めての外壁塗装を検討しています。工事の見積金額は500万円です。青色申告をしているのですが、支出した金額は一括経費として計上できるのでしょうか？



長い賃貸経営の間には多額の工事代の支出が必要になりますね。そのときに「修繕費」か「資本的支出」と見なされるかの違いで税額が違ってきますから大きな問題です。修繕費とは、その年度に一括で必要経費として計上できる支出です。資本的支出とは、かかった金額は資産として計上されて、数年に分けて減価償却という必要経費として処理されます。どちらも、最後に所得から差し引かれる額は同じですが、早く必要経費とした方がキャッシュが手元に残るので経営の選択肢が広がります。できるだけ単年度で経費計上できる費用は計上すべきでしょう。

Q

どんな工事なら「修繕費」として計上できるのですか？

修繕費とは、汚損・破損した部分を元に戻す修繕や、維持するための定期的な修繕のための支出です。資本的支出とは、資産価値を増やしたり耐久性を増すための支出です。この定義によれば、アパートの外壁塗装のための支出は新築時の状態に戻すための工事ですから「修繕費」と見なされます。ただし、塗装の質を上げる（建築時はアクリル塗装だったが耐用年数の長いフッ素塗装にする）とか、一部にタイルを貼る、などのグレードアップが伴うと、資産価値や耐久性を増すことになるので「資本的支出」と見なされます。気を付けてください。

Q

どちらか判断が難しいときは？

「修繕費」か「資本的支出」かの判断には、まず「少額か周期の短い費用」は、その全額を修繕費とすることができる、という規定があります。少額とは「20万未満」で、周期の短いとは「だいたい3年以内」です。つまり、たとえ資本的支出に該当するものでも20万未満か、あるいは、だいたい3年以内の周期で行われている支出なら修繕費とすることができます。この2つに該当しない場合は、前述の定義に照らして「修繕費」か「資本的支出」かを判断します。「破損・汚損箇所を元に戻す修繕」なら修繕費、「資産価値の増加や用途変更を伴う修繕」なら資本的支出です。工事内容によっては、どちらか判断が出来ないときがありますので、そのときは「60万円基準」と「前期末の取得価額のおおむね10%相当額以下」という便法がありますが、今回のケースに該当しませんので説明は控えます。

最後に、具体的な事例で説明しておきましょう。たとえば、バランス釜が壊れて全室を交換するのに500万円かかった場合でも、内容から「修繕費」です。これを給湯器にグレードアップする場合は「資本的支出」となります。20室に4万円のテレビ付きドアホンを設置すれば資産価値が上がります。しかし、合計80万円かかる場合でも、一部屋当たり20万未満なので修繕費（あるいは消耗品費）です。間取りを2DKから1LDKに変える場合は用途変更なので「資本的支出」です。退室の後、あまりに部屋の状態がひどくて、壁や床を元に戻すための工事に100万円かかったとしても「修繕費」です。このように、「元に戻す修繕」か「資産価値が増加する」かで判断するのです。

築10年を超えてくると、これからも費用のかかる工事が必要になってきます。支出をなるべく抑えながら効果の高いリフォームを心掛けてください。その際に「修繕費」か「資本的支出」かの判断も大事です。手元に残るキャッシュが違いますから。

### 記事1 空室対策ははじめの一歩

# 最新テクノロジーで 賃貸業が変わる!?

### 記事2 司法書士に学ぶ、賃料督促の実務

## 【司法書士流】 初期督促のセオリーとは？

### 記事3 大家さんのための税金基礎講座

## 修繕費か？資本的支出か？

東京不動産通信 2019年12月号  
2019年12月5日発行(毎月1回発行)

発行所: 東京不動産株式会社 / 発行人: 重永正徳  
東京都杉並区成田東5-39-12榎本ビル1階 TEL: 03-6383-5671  
HP: <http://tokyo-hudousan.co.jp/>



# 空室対策

## はじめの一歩



### 【オーナー対談】最新テクノロジーで賃貸業も変わる！？

**司会** 大家さんのお部屋をお客（借主）様に見つけてもらうための手段や、契約を終えるまでの手順が変わりそうです。

**F** 昔 部屋を探す人は、住みたい場所に行って不動産会社を訪ねたものです。そのうち雑誌が主流になり、本屋で賃貸情報誌を買って気になる物件を探す時代になりましたよね。

**A** さすがに大家歴 30 年の F さんですね（笑）。そこから西暦 2000 年に入るとインターネットの部屋探しが始まり、いまやネット全盛の時代です。

**K** これからはどうなるのですか？

**D** 今のお話の変化は、お客様が情報入手する手段の変化でしたね。これからは現地確認や契約の手段が変わっていくそうですよ。

**K** 現地確認の何が変わるのですか？

**D** VR（バーチャル・リアリティ）という技術で、現場に行かなくても、室内が立体的に見られる技術が進化しているのです。

**A** 僕は試したことがありますが、ゴーグルを付けて、上を見ると天井が、下を見れば床が見えて、左を向けば左側の部屋や設備が見えるので、とても面白かったですよ。

**Y** 本当にリアルに観られるんですね。ではこれからは、部屋を見ないで決めるようになるのですか？

**A** いや、いくらテクノロジーが進んでも、現実に見えるモノとは違いますし、共用部分や回りの環境は確認できませんから、お客様は VR によって内見する物件を選んで、そのあと現地に行くのは変わらないと思います。ただ、遠隔地の方や時間のない方は VR を観ただけで決めるというケースは増えると思います。

**Y** 写真や問取図で判断していたものが VR に移り変わっていくということですね。でも、最後は現地で確認するのなら、そこから先は今までと同じではないですか？書類に書き込むという「紙と手作業」は変わらないのでしょうか？

**A** いや、これから変わろうとしているのは、お申し込みから契約までの手順のようです。まず入居申込みはインターネットで可能ですし、「重要事項説明書の交付」と手続きは、対面せずに行える「IT 重説」という

方法がすでに進んでいます。最後は、賃貸借契約の電子契約化ですね。

**K** 「賃貸借契約の電子契約」って何ですか？

**D** 簡単に言えば、インターネットなどを使って締結する契約です。賃貸借契約でも導入の動きが昨年からは始まっていますね。

**K** 法律的に可能ですか？

**D** K さんが心配する通り、法律面でクリアすべき箇所はあるようです。借地借家法や宅地建物取引業法などに「書面によること」みたいな記述がありますから、でも数年後には課題もクリアされていくようですね。

**Y** 契約などは不動産会社にお任せしてありますが大家にメリットはあるのですか？

**D** お客様の内見から契約完了までの時間が短縮されますね。お申し込み後のキャンセルも少なくなるでしょう。紙を残さないで手作業が減るし、保存などの管理が楽になりますね。何十年分のデータもすぐに探せます。

**F** テクノロジーについていけないですよ（笑）

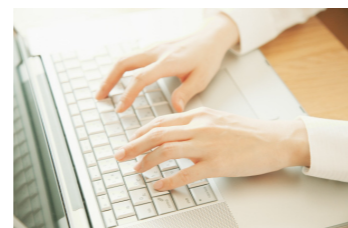
「なりすまし」や「改ざん」のリスクはどうですか？

**A** ちょっと難しい話ですが「電子署名とタイムスタンプ」という技術で「誰がいつ署名したのか」がすぐに分かるらしいです。

**Y** 僕らの賃貸経営にどんな影響があるのでしょうか？

**A** 大家や不動産会社が楽になるというより、新しい方法がお部屋探しのお客様から選ばれるのでは？という事ではないでしょうか。賃貸借契約は申し込みから契約まで 2 週間かかるというのは長すぎです。メールや電話や郵送や来店という面倒な作業が大幅に減って、期間も短くなるならお客様は大歓迎だと思います。

**F** お客さんに選ばれるためには必然、ということなのですね。とは言っても、不動産会社さんの方で進めることなので、僕たち大家は受け身の立場です。電子契約を提案されたときに「昔ながらの紙じゃないとダメ！」なんて言わないようにしましょう。



## 司法書士に学ぶ

# 賃料督促の実務

### 【司法書士流】初期督促のセオリーとは？

この記事は大家さんの相談案件を 2200 件以上取り扱ってきた司法書士（私です）が書いてます。家賃督促は管理会社さんがやってくれますが、督促の実態を知るコトは無駄ではありません。ぜひ参考にさせていただきたいと思います。

入ってくるべきお金が入らない、家賃の滞納は家主さんにとっていちばんのストレスです。誰もが「督促なんてしたくない」と思うでしょう。しかも督促をしたところで、滞納者の多くが「払いますから」と言うだけです。残念ながらその言葉も空しく、滞納者と連絡すらつかなくなってしまいます。ストレスがたまる督促作業ではありますが、ここを避けてしまうと滞納はますます増えていってしまいます。

#### 早めの入金確認が滞納防止の第一歩

督促をするにはまず入金を確認しなければなりません。必ず約定の支払日に入金チェックしましょう。一日でも督促が遅れると回収率はぐっと下がってしまいます。その日の夕方に確認して、また翌日の朝にチェックします。ここで入金があれば督促開始です。まだうっかり忘れもある段階なので、軽めの督促からスタートします。電話や携帯のショートメールで「入金を確認できていませんのでよろしくお祈いします」と伝えましょう。書面での場合は責めるような言葉は避け事務的な文章にします。ただ必ず振込先は明記しておきます。当然分かっているはずなのですが、滞納できてしまうタイプの人は「振込先どこだったっけ」と探すことすら面倒なのです。

#### 勤務先に電話するのは慎重に

よく「勤務先に督促の連絡をしていいか」と聞かれますが、ここは慎重にしなければなりません。スマホや携帯が普及した今、勤務先に仕事関係以外で電話があるのは「金銭の督促」がほとんどです。個人名で連絡するのも同じです。知り合いや友達なら直接スマホ等に連絡するはずだからで

す。仕方なく勤務先に連絡をする時は本人に「このまま連絡がつかなければ、致し方なく勤務先に電話せざるを得ません」と予め留守番電話にメッセージを残すかショートメールを送っておきましょう。そうすることで滞納者から「勤務先に連絡なんて！」とクレームつけられたとしても、「折り返しの連絡がなければ、勤務先にご連絡すると伝えていましたよ」と言えます。適切に督促をするということと、こちら側の守りもきっちりしていきましょう。

#### 連帯保証人は敵に回さないこと

支払期日を 1 週間過ぎても支払いがなければ、連帯保証人にも滞納されていることを伝えます。溜めてから連絡を受けても連帯保証人も困るだけです。「入金がないので、何かあったのではと心配しています。ご存知ですか？」というように、今すぐ連帯保証人に払ってもらうことを要求するのではなく、連帯保証人と借借人と話してもらうことを促しましょう。なぜ滞納なのか、すぐに払えるのか、払えなければどうするのか、双方で話し合ってもらい、その結果を教えてもらえばいいのです。収支のバランスが崩れていて、この先も当面払えそうにない状況なら、この段階で任意退去してもらうことも勧めてもらいましょう。連帯保証人も自分が支払うことは避けたいところなので諫めてくれるはずですよ。

連帯保証人と家主さんが連絡つかない、あるいは連帯保証人が借借人と連絡がつかないという場合には、次の手を考えなければなりません。「避けている」ということは、今後の支払いも期待できない可能性があります。書面にて「〇月〇日現在、入金を確認できていません」と支払いを促します。あまり頻繁に書面を送ってしまうと逆効果にもなりかねないので、少なくとも 1 週間くらい空けるのがいいですね。次の書面には「〇月〇日付け書面でもお伝えした通り」とこちら側が記録していることも伝えましょう。

司法書士／太田垣章子