

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をしていた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 民法改正法案が成立 公布後3年以内施行
- ・ 国土交通省 不動産価格指数（住宅）の動向
- ・ 国土交通省「平成28年度住宅市場動向調査報告書」
- ・ リクルート住まいカンパニー 「住宅購入・建築検討者調査」

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社から大家さんに伝えたい最新賃貸税務

- ・ 第4回「リフォーム税制～修繕費と資本的支出の区分～」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅フェア2017東京会場に全宅管理が出展いたします
- ・ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内
- ・ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロードについて
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成29年度賃貸不動産経営管理士講習開始について

☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。 *☆*°　。。

[1] 業界動向・行政動向

○ 民法改正法案が成立 公布後3年以内施行

平成29年5月26日、「民法の一部を改正する法律案」が参議院にて可決、成立した。施行

は、公布後3年以内。

賃貸借において、敷金や原状回復義務に関する規定が明文化されるなどの変更点があり、実務に大きく影響するものと思われる。

○ 国土交通省 不動産価格指数（住宅）の動向

国土交通省はこのほど、不動産価格指数（住宅）の動向を発表したがそれによると、1月の住宅総合指数（2010年平均=100）は、前年同月比4.7%上昇の112.2となり、26カ月連続して前年同月を上回った。

住宅地は前年同月比4.8%上昇の103.3で、4カ月連続して前年同月を上回り、戸建住宅は前年同月比2.7%上昇の103.4で11カ月連続、マンションは前年同月比5.2%上昇の133.4で、47カ月連続してそれぞれ前年同月を上回った。

また、南関東圏の1月の住宅総合指数は、前年同月比6.8%上昇の116.3となり、26カ月連続して前年同月を上回り、名古屋圏は同5.0%上昇の106.5となり、2カ月ぶりに前年同月を上回った。京阪神圏は同4.1%上昇の113.8となり、6カ月連続して前年同月を上回った。

○ 国土交通省 「平成28年度住宅市場動向調査報告書」

国土交通省が発表した「住宅市場動向調査」の平成28年度版によると、入居した賃貸住宅の家賃の月額平均は7万6,408円で、内訳を見ると7.5万円未満が全体の半分近い約43%、5万円未満が約12%、10万円未満が約27%、10万円以上が18%となっている。

過去5年間大きな変化がない中、3年前と比較すると7.5万円未満、10万円未満、10万円以上がわずかながらも増えて、5万円未満が減少している。共益費の平均は月4,520円で、この5年間で最も高く、4年前に比べ7割方増えている。なお、家賃について、非常に負担感があると、少し負担感があるの合計は約58%。

また、敷金・保証金についても、3年ほとんど変化はなく、敷金・保証金があったという世帯は全体の約69%で、その月数は「1ヶ月ちょうど」が約52%、「2ヶ月ちょうど」が約32%で、1～2ヶ月の合計が約84%と大部分を占めている。

礼金については、礼金があったという世帯は約47%で、月数は「1ヶ月ちょうど」が約72%と最も多く、2ヶ月ちょうどが約16%となっており、1ヶ月ちょうどの割合が過去5年間で最も多く、4年前に比べて6割強増え、1～2ヶ月合わせて約9割と、1～2ヶ月分の礼

金が定着したと見られる。

○ リクルート住まいカンパニー 「住宅購入・建築検討者調査」

リクルート住まいカンパニーはこのほど、住宅の購入・建築を検討している人を対象に実施した「住宅購入・建築検討者調査」結果を次の通り発表した。

検討種別は昨年に引き続き注文住宅が 60.7%でトップ。一戸建て、マンションの意向は、一戸建て希望が 63.8%と、マンション希望の 22.8%を大きく上回った。

新築、中古の意向では、新築希望が 76.7%と中古希望の 7.3%を大きく上回り、リノベーションの認知度は 96.9%、関心度は 52.1%で 4 年前の約 1.8 倍に。DIY の認知度は 96.5%、関心度は 55.1%で 2 年続けて上昇。

DIY のイメージは全体的に「日曜大工」が高いが、年代別では 20 代で「インテリア」「楽しい・ワクワク」「おしゃれ・かわいい・かっこいい」などのイメージが強い傾向が見られた。DIY の経験は、「蛇口やシャワーへッドを交換した」が 34.3%と最も高く、「壁紙を張る・ペイントした」の 28.3%、「壁に棚を取り付けた」が 27.8%と続く。

また、住宅購入に関する税制・優遇制度の理解状況は全般的に伸びている。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社から大家さんに伝えたい最新賃貸税務

○ 第4回 「リフォーム税制～修繕費と資本的支出の区分～」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

1. 修繕における税金の問題

リフォーム・リノベーション時に気を付けなければならないのが、税金の問題です。それは支出したお金が全て経費にならない場合があるからです。

修繕による支出は、内容や金額により修繕費と資本的支出に分けられます。

修繕費とは、元の状態に戻すという原状回復のための支出です。例えば、クロスの張り替え、床の補修などです。修繕費に該当するものは、支出した年に全額、必要経費に計上することができます。

資本的支出とは、価値が上がったり、耐用年数が延長したりするような支出です。主にリノベーションが該当します。

資本的支出に該当するものは、全額必要経費とすることはできず、資産に計上することになります。つまり、減価償却費として毎年耐用年数に応じて必要経費に計上されます。

この場合の耐用年数ですが、原則として、その資本的支出を行った資産本体と種類及び耐用年数を同じくする新たな資産を取得したものとして、その耐用年数に応じて償却を行うこととなります。

例えば、耐用年数が 47 年の建物を 1,000 万円かけて修理して、その支出が全額資本的支出に該当した場合には、新たに耐用年数 47 年の資産を取得したものとして、1,000 万円を支出をした年から耐用年数 47 年で減価償却していくことになります。

例え、当初取得したときから 25 年目に修理したとしても、 $47 \text{ 年} - 25 \text{ 年} = 22 \text{ 年}$ の耐用年数にはなりませんので、注意してください。

建物は定額法での償却になりますので、47 年の耐用年数なら、1 年あたりの償却額はたったの 22 万円です。

これでは、その年の税金は減らせられません。

キャッシュフローを考えるのであれば、一括損金に計上できる修繕費に該当する方が有利といえます。

2. 修繕費と資本的支出の区分方法

修繕費と資本的支出はどのように分けたらよいのでしょうか。

この判定は、なかなか難しいため、形式基準のフローチャートを使用する場合が多いです。詳細は、ここでは割愛しますが、ポイントだけお伝えします。

《形式基準のポイント》

- 資本的支出に該当しても 20 万円未満ならすべて修繕費
- 3 年以内の周期で修繕・改良等が行われているものはすべて修繕費
- 金額にかかわらず明らかに修繕といえるものは全額修繕費
- 区分不明なものは、60 万円未満または取得価格の 10% 以下ならすべて修繕費

もう一つ知っておいてもらいたい基準があります。

エアコンや給湯器などの設備を新しいものに取り替えた場合には、資産計上して減価償却が原則ですが、

- ①1個につき10万円未満のもの
 - ②青色申告者の場合1個につき30万円未満のもの（総額300万円まで）
- であれば全額経費にできます。

これらの基準を使って、できる限り修繕費にできるものは修繕費に計上した方が節税になります。

具体的には、リフォームの見積書を項目毎に区分することです。

明らかに現状回復の工事項目や20万円未満の工事項目は修繕費、資産価値が上がる工事項目で20万円を超えるものは資本的支出としていきます。

決して金額だけで判定するものではありませんが、このような基準を知っておくと、大家さんにリフォームを提案するときに役立つと思います。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[3] 協会からのお知らせ

○ 賃貸住宅フェア2017 東京会場に全宅管理が出展いたします

(株)全国賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェア2017の東京会場に全宅管理として出展いたします。

賃貸住宅フェアとは、マンションや土地を所有するオーナーや不動産仲介・管理会社向けに、住宅設備・リフォーム投資・資産運用関連会社など多彩な出展社が新商品やサービスをプロモーションする賃貸住宅業界最大のイベントです。

当日は昨年よりサービス提供を開始したクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーを設置し、システム操作に係るデモンストレーションを行う予定ですので、会員の皆様には是非ご来場いただきまして、システムを体験していただければと思います。

日 時：平成29年7月25日(火)・26日(水)

時 間：10：00～17：00

会 場：東京ビッグサイト西1・3・4ホール 東京都江東区有明3-11-1

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいますようお願い申し上げます。

賃貸住宅フェア 2017 東京

(http://www.zenchin.com/fair2017_kaisai/tokyo/)

○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係るランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今の運送会社に関する報道もあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご用意しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。

本メールの添付ファイルをご確認の上、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、是非ご検討ください。

○ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロードについて

本会では、平成28年6月より「全宅管理業務支援システム」の提供を開始しており、システム提供開始以来、本会会員からシステム導入を検討するにあたってのシステム内容等に関するお問合せ、またシステム利用者からは操作方法に関するお問合せが多数寄せられております。

そういうお問合せに対応するべく、システム内容、操作方法を詳細に説明した「詳細マニュアル」のダウンロードを開始しておりますので、ご案内申し上げます。既にシステムを利用されている会員のほか、利用を検討されている方につきましても是非ご参照ください。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいますようお願い申し上げます。

全宅管理業務支援システム

(<http://www.chinkan.jp/member-page/zenkansys/>)

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度

直近の日程をご案内いたします。

【6月】 5日（月）、12日（月）、19日（月）、26日（月）

【7月】 3日（月）、10日（月）、18日（火）、24日（月）、31日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今まで寄せられた質問を本会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

（http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成29年度賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成29年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記URLより内容をご確認の上、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題40問のうち4問が免除されます。本年度修了者の4問免除の適用は、平成29年度および30年度の試験までです。※但し、全講義（2日間）の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

（<http://www.chintaikeanrishi.jp/measure/course/entry/>）

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まっている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認下さい！

会報誌バックナンバー掲載

(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*