



# 不動産なんでも相談

**Q** 私は賃貸アパートを所有しているのですが、以前退去した部屋のリフォームをし、その支払いも済ませているのですが、確定申告の際、係りの方から「この費用は一括して経費扱いできませんよ。減価償却資産としての扱いになります」とのことでした。なぜ一括して経費としての扱いにならないのか聞き返したのですが、結局よく意味が分かりませんでした。これはどういうことなのですか？

早朝、散歩していると沈丁花(じんちようげ)の花がすれ違いざまに甘酸っぱい香りのプレゼントをしてくれます。朝陽が顔をだす時間も早くなくなりました。事務所の外を掃除しますと、少し前までは、葉を落とした枝が寂しげに寒風にゆらゆらしていました。気が付けばうす緑色をしたなんともやわらかそうな新芽をかかえ、楽しそうにゆらゆらしていました。もう春が目の前までできてます。なんだか嬉しくなりますね。

さて、3月も張り切って始めたいと思います。

**A** ご相談のリフォーム内容を補足させていただきましたと、和室のお部屋だった3部屋を、全部屋フロアリングに替え、クロスもキレイに張り替えたそうです。係りの方から「一括して費用としての扱いができません」と指摘を受けたのが「和室をフロアリングに替えた費用」についてでした。ではなぜ、一括して経費として扱うことができないのでしょうか？ その説明をさせていただきます。(資本的支出後半)

## 加来寛の感動体験！

## 妻へ日ごろの感謝の気持ちを形で伝えてみました♪



実は去年から妻のために「日ごろの感謝を伝えよう」と私の心友と、妻たちを食事に連れていき、のんびりしてもらおうと計画を練っておりましたが、体調を崩したりお互いの家庭のスケジュールが合わなかったりで、なかなか実現することができませんでした。しかし、その心友の息子さん(満2歳)と奥様の誕生日が2月だということもあり、タイミングもあいそうだったのでよいよ計画を実行することに。2月のある日曜日、二家族で宗像市波津にある「八幡屋」という温泉宿で温泉につかり、夕食をとり、その際にお互いの妻にプレゼントを渡すことにしました。昼過ぎから出発し、その道中で果物をふんだんに使ったジェラート(ソフトクリームのようなもの)を食べ、また焼ききたのパンや美味しいお菓子や地元野菜をつかった惣菜などおいてある「ぶどうの樹」というところに足を運び、そして夕方前に八幡屋に到着。夕食まで時間があるので、私と心友とそして子供たちと一緒に温泉につかり、その間妻たちには休憩所で日ごろのうぶぶんを晴らすためにゆっくり話でもしてもらうことにしました(笑)。私たちが入った温泉は展望露天風呂。眼下には海が広がり、その後には山が臨めます。息子たちも大喜び。夕食は和室の個室で二家族で心置きなくリラックス。美味しい料理に舌鼓を打ちながらお互いの家族や子供たちの話題に花が咲きます。話をしながらもタイミングを見計らい、妻たちへ、「いつもありがとう！」と突然のプレゼント渡し。ビックリしたようでしたが、とても喜んでくれました♪感謝の気持ちを表し、喜んでくれるとやはりこちらも嬉しい気持ちになりますね。今後は感謝の気持ちはいつも伝えることを意識しながら、また計画しようと思います。

平成21年3月8日

Vol. 53

発行所 加来不動産(有)  
 発行者 加来 寛  
 小倉南区守恒本町一十二  
 二十三、一〇一  
 (093)九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 地域イベント情報

☆ブリティッシュ・パブ・ナイト...英国の国際交流員と異国の楽しい時間を体験してみませんか？(ヨーロッパの飲食物・ゲーム・音楽)  
 ◎日時...3月21日(土) 17時~21時  
 ◎場所...国際村交流センター(八幡東区平野1丁目)  
 ◎参加費...1000円(1ドリンク付き)  
 ◎要申込...先着1000人(093)662-0055

☆「花見茶会」...春です！桜です！日本が美しい季節です！  
 ◎日時...3月28日(土) 29日(日)9時~15時  
 ◎場所...小倉城庭園  
 ◎参加費...1500円(薄茶2席付き)  
 ◎要申込...先着50人(093)582-2747

## 資本的支出後半

説明に入る前に最初に頭に入れておいて頂きたい言葉があります。それは、「修繕費」と「資本的支出」という言葉です。簡単に説明しますと「修繕費」はお部屋を原状回復すること。そして「資本的支出」は、建物などの耐久性・価値等を向上させることです。

今回、係りの人に「一括して経費扱いできませんよ」と言われたのは、「和室をフロアリングに替えた」工事についてでした。



実はリフォームの際に注意したほうがよい点があるのです。それは「一括して経費扱いできるリフォーム」と「資産計上して減価償却をしていかな」といけないリフォームの2通りがあるということです。ただ、今回のご相談のように、畳からフロアリングにしてしまうのを、原状回復を超えて資産価値向上のための支出と見なされた(＝資本的支出)ケースはなかなか珍しいことだと思えます(殆どの場合が、一括して経費扱いできることが多いと思います)。ちなみに、「修繕費」と「資本的支出」の目安ですが、

【修繕費の目安】  
 ● かった費用が20万円未満であれば無条件で経費となる(一括して経費扱いできる)  
 ● もともとあったものを直す分は経費(外壁塗装や、元フロアリングだった部屋を新たなフロアリングへ交換等、原状が変わらないもの) (裏面)

●経費扱いできる可能性としてはリフォーム費用が60万円以下か、建物取得価格の10%以下ということもあります。ですが、60万円以上であっても明らかに修繕費の内容であれば、極端な話、いくらかかるうとも修繕費としての扱いになります。



ちよつとここで問題です。今から例える改修工事内容は、「修繕費」としてなのか、「資本的支出」なのかを判断してみてください。

Q1、屋根を瓦葺から太陽光発電へ

Q2、古くなったタイル張りの浴室をユニットバスへ

Q3、屋根の防水工事

Q4、入居が決まらなくなった事務所を住居へ変更

Q1、↓資本的支出。これは資産価値を増加させるためと解釈されます。

Q2、↓資本的支出。これも右に同じですが、それに加え使用可能期間が延長すると考えられるためです。

Q3、↓修繕費。なかなか

判断が難しいかもしれませんが、この解釈は修理・維持管理に該当します。

Q4、↓資本的支出。用途変更のための模様替えになると資本的支出です。いかがでしたでしょうか？実際のリフォームには判断が難しいところもあるとは思いますが、基本的にはこのようなことが決まっています（あくまでも目安ですが）。



しかしリフォームをしたとき、このように一括して経費としての扱いをした方と減価償却として耐用年数分を経費として少額ずつ計上していったほうでは、どちらの方が得をするでしょうか？実は、一般的には全額経費として扱ったほうがやりやすいです。と言いますのも、減価償却資産とした場合は、その耐用年数の期間中は毎年経費として計上します。と、ややこしくなるということがあります。ただし、手元に残る現金収入が低い場合は、耐用年数の期間少しずつ経費（資本的支出）としたほうが良いこともあります。ようするに収支のバランスで判断するということが、いかがでしたか？

## 先月グッときた本の紹介

### 『愛語』



山田無文老師説話集  
禅文化研究所



この本は以前から購入したまま、読まずになんとなく手元においたままになっていました。フとしたきっかけで手にとって読んでみました。読んでみると現在の私に当てはまる言葉がたくさん出てきたのですが、その中でも心に残った言葉を、二つほど紹介したいと思います。【余白を心に残す】【手がなくて鍬(くわ)を持つ】という言葉です。前者の言葉は、東洋の美である「水墨画」に触れており、「水墨画」は何も書いていない空白に意味があり、それは満たされない美を喜ぶ心だという話で、どんな状況でも相手の言葉を素直に受け入れる余裕を心に残しておくのに似ている、と例えています。また後者は、鍬をもたずに畑は耕せませんが、鍬をもたと思わない気持ちが大切だ、と言います。つまり仕事であれば、「まだこれだけやらねばならない」とか「こんなつらい仕事をせねばならん」と嫌々ながらやっていると効率は悪い。仕事をしながら、したと思わないときが一番効率が良い、ということです。この二つの言葉が今の私の心に響いたということは、少なからず心に余裕がないのでしょう、仕事に対しても、「仕事をしたと思わない」という心境から遠い気持ちだったのかな、と自分自身を振り返ることができました。色々なことが立込んでつい自分に余裕がなくなってしまうときに、【心に余白】と、少し思えることができたのは本を読んだお陰です。いつもそうでありたいものです。

### 感動日記

#### 【井科隆彦の感動体験】

2月14日はバレンタインデー♪今年もたくさんの方から（義理ですよ、笑）チョコを頂きました。ありがたうございます。毎年のことですが、妻が私の父へチョコをプレゼントしてくれます。当たり前と思われ方もいらっしやるかも知れませんが、私にとりてはとてもありがたく、うれしいことです。妻よ、ありがたう！

#### 【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、あるセミナーに参加してきました。かなり有名な方が講演してくださるので、ワクワクしながら行ってきました。この方はたくさん本やCDを出されておられ、私も以前から拝読させて頂いておりました。実際に講演会で聞いた話の中でも「無関心は罪である」と言われていたことが、一番心に響きました。他人事だから…自分のことではないから…などと考えて行動していた自分を思い出し、反省しました。まだまだ自分の知らないこと、勉強しないといけないことは、たくさんあると思います。だからこそ、人生は楽しいんだなあと感じます。これからです！

#### 【園田博美の感動体験】

以前、当社に勤めておりました吉田さんが御主人との旅行の中、小倉に遊びに来てくれました。吉田さんの転勤と私の入社は、ほぼ同時期で一緒に勤務したのは短かったのですが、同級生と言う事もありとても仲良くして頂いています。現在、スタッフ5名の中で唯一女性社員の私の良き理解者である事もうなずいて頂ける事でしょう。その日は、吉田さんご夫婦とスタッフとその家族で食事をして、皆が元気で毎日を通り越している事の報告をしながら、初美さん！遠く離れていますがお互い頑張りましょうね！

【石川明人の感動体験】

先月、大学時代のテニスサークルでOB戦というものがありません。これは現役の大学生と卒業したOBとがチームを組み、テニスの試合をするという親睦試合です。私はOBとなって初参加。現役生はいい子ばかりでとてもリラックスしてテニスを楽しめました。OBの中にはサークル創設者の方もいらっしやいました。私は、この方がサークルを創設されたおかげで、非常に楽しい大学生活を送ることができました。恩返しとはいきませんが、いつまでもサークルを愛し、サークルに何か貢献できることをしようと思います。