

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓

新型コロナウイルスにおおいに翻弄された2021年も、残すところあとわずか。気が付けば街もきらきらと、クリスマスモード一色ですね。まだまだ感染拡大防止の手は緩められないところなのですが、世界的に見ても、どうやらサンタクロースはコロナに関係なく子どもたちのもとへやって来るようです。このような時代なればこそ、子どもたちに夢を運ぶ全国のサンタさんたちには心からのエールを送りたいと思います。

ところで、今年は賃貸管理に関わる者にとって、「賃貸住宅管理業法の施行」という歴史的な年でありました。企業にとっては果たすべき義務や制約が増える面もあるのですが、しかしそれ以上に、法整備によって業界の健全

化が図られたことは喜ばしい限りです。弊社は今後も皆さまの一番の味方として、誠実に賃貸経営をサポートしてまいります。お困りの際はいつでもお気軽に弊社担当までご相談ください。

末筆ながら、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。お身体にお気をつけて良き新年をお迎えください。

謹白



TOPICS
02
インターネット設備の重要性

全国賃貸住宅新聞より入居者に人気の設備ランキングが発表されました。「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」TOP10です。

この調査によると、「インターネット無料」が6年連続で1位をキープしています。インターネットはもはや全世代で不可欠となっており、自身で契約しなくてもよい分、家賃が少し高くなってもインターネット無料設備がある物件が選ばれることは当然であることがわかります。

さらに注目すべきは、今年初めて「高速インターネット」がランクインしていることです。これは、リモートワークやオンライン授業、動画視聴が当たり前になった今、通信速度を重視する人が増えたことを表しています。

実際に、無料インターネットと謳われている物件に対して、速度についての質問を受けること

ファミリー向け 入居者に人気の設備ランキング

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」

1位	➡	前回1位	インターネット無料
2位	➡	前3位	エントランスのオートロック
3位	➡	前回2位	宅配ボックス
4位	➡	前回5位	システムキッチン
5位	➡	前回4位	追いだき機能
6位	➡	前回7位	浴室換気乾燥機
7位	➡	前回6位	ホームセキュリティー
8位 (同率)	➡	初	高速インターネット
8位 (同率)	➡	前回15位	ガレージ
10位	➡	前回10位	24時間利用可能ゴミ置き場

も増えていきます。漫然と「無料インターネット」を導入するのではなく、速度にこだわることも必要となってきたのです。

無料で高速インターネットが利用できる物件は、他物件との差別化がはかれることは間違いありません。全国賃貸住宅新聞によると、地域によっては相場賃料の5、000円アップで成約するケースもあるとのことですから、すでにインターネットを導入されている物件も契約から6〜7年経っていれば契約内容の見直しをした方がいい場合もあります。満室デザインでは新規導入、契約内容見直しのご相談をお受けしています。お気軽にどうぞ！

確定申告目前！ もれなく計上したい必要経費のキホン

年明けと共にやってくる春の引っ越しシーズ
ン。大家さんとしては慌ただしい季節となります
が、同時期に始まる「確定申告」のことも忘れる
わけにはいきません。直前になって慌てること
のないよう、せめて今年のうち「経費」につい
ておさらいしておきましょう。

経費計上できる代表的支出

不動産投資では基本的に「家賃収入を得るため



に直接的、または間接的に支
払ったコスト」を経費として計
上できます。税金を払いすぎな
いためにも、次のような費用は
要チェックです。

1 ローン金利や保証料

建物の購入時・新築時の借入
金について、返済金は経費とで
きませんが、金融機関等に支払
う金利や保証料は経費にできま
す。

2 管理委託料

賃貸管理会社に管理を委託し
ている場合には、月々の管理委
託料は必要経費。

3 仲介手数料・広告宣伝費

家賃収入を得るために払った
コスト、の代表例ですね。

4 管理費・修繕積立金

分譲マンションの一室を貸し
出している場合は、建物管理会
社に支払うこれらも経費です。

5 保険料

火災保険、地震保険、孤独死
保険など、各種保険料は経費。

6 税金

所得税や住民税は計上できま
せんが、不動産取得時の取得税

や登録免許税、印紙税、固定資
産税などの租税公課は経費にで
きます。

7 修繕費

建物や設備の修繕費は当然に
経費です。

8 減価償却費

建物や設備の費用はそれぞれ
の耐用年数で減価償却し、経費
に算入します。

そのほか、物件巡回時や管理
会社訪問時の交通費はもちろん
のこと、不動産投資に用いたス
マートフォンやアプリは通信費
として、不動産投資にまつわる
書籍の購入費などは勉強代とし
て、実は経費計上が可能です。
ただし、これらはあくまで「不
動産投資」に関連していること
が条件。私的な利用を含む場合
には按分が必要となりますので
ご注意ください。

手残りを左右する工事費の計上

前項では説明を簡単に済ませ
てしまいましたが、経費の中で
も確認が必要なのが「修繕費」
です。なぜなら、建物に対する
工事の費用は、工事の内容に
よって「修繕費」と「資本的支
出」に分類され、どちらで経費

計上するかによって所得の額が
変わってしまうからです。

資本的支出とは、噛み砕いて
言えば「不動産の価値を高める
工事」のこと。たとえば、外壁
をモルタル吹付からタイル張り
にグレードアップした場合など
がこれにあたります。しかし厄
介なことに、資本的支出の扱い
の工事費は経費の一括計上がで
きません。外壁のような大きな
工事ほど一括計上して所得（課
税額）を小さくしたいところな
のですが、実際には減価償却の
扱いとなって数年に分けての計
上となってしまふのです。

ただ、内容的に資本的支出に
分類される工事であっても「20
万円未満」であれば、あるいは
は、どちらに分類すべきか不明
な工事でも「60万円未満または
前期末取得価額（当初の取得価
額と前年末までにした資本的支
出の合計）の10%相当額以下」
であれば、その工事費は修繕費
として一括計上が可能です。意
外とここを見逃して、小規模の
グレードアップ工事をそのまま
資本的支出に計上しているケー
スは多いようです。心当たりの
ある方は一度チェックしてみ
るといいかもしれませんね。

