

③ お金と税金のコラム

「修繕費か減価償却費か？」

賃貸経営には、修繕やリフォームというものが必ず付いて回ってきます。建物も年数が経てくれば、当然、劣化してきますし、壊れますし、時代のニーズにも合わなくなってきました。

そこで、入居者が入れ替わるたびにリフォームや修繕をしたり、たまには大規模なリノベーションも必要になってきます。

そこで私たちがよく聞かれるのが、「これは修繕費で落とせますか？」ということです。

修繕費で落とせれば、不動産所得が減りますので、その年の税金を低くすることができます。修繕費が大きくて不動産所得が赤字になれば、その損を他の所得から控除して、税金の還付を受けることも可能です。

なので、皆様、修繕費で落としたい、と思うわけです。ただ、リフォームなどの場合、修繕費にならないことも多いですね。その場合は、建物や建物附属設備などに資産計上して、耐用年数に渡って減価償却費として経費に落としていくことになります。この場合は、リフォームをした年に大きく税金を減らすことはできません。

では、修繕費として落とせない場合は、税金的に得策ではないかという、必ずしもそうではありません。

それは、所得税は超過累進税率である、ということにも関係してきます。超過累進税率は、所得が増加していくと、増加した部分には順次高い税率が課されていく、という制度です。

資産計上したことにより、毎年の減価償却費が増えると、税率が高い部分の所得を毎年減らすことができます。

すなわち、毎年減価償却費がある程度あることによって、高い税率を抑えることができる、ということです。

修繕費で一気に落とすのもいいのですが、毎年の所得を抑えるということも重要なことです。

賃貸経営というのは、毎年一定の収入が見込めますので、毎年ある程度の減価償却費を持つことによって、支払う税金を一定水準に抑えておくことで安定した経営を行うことができます。

特に、建物附属設備の償却が終わる築15年過ぎや、木造建物は22年で償却が終わり、それ以降は減価償却費が減りますので、その頃にリフォームをして新たな減価償却費を持つておくことは賃貸経営にとって有用なことではないでしょうか？

東京メトロポリタン税理士法人
グループ代表/税理士 北岡修一
03-3345-8991 <https://www.tm-tax.com/>

社員のフログ

～ 二人目が産まりました！ ～

先日、二人目の子ども産まりました。元気な女の子で名前は穂花(ほのか)と名付けました。

家の中に新しい命が加わり、心の中に温かい気持ちが広がりました。

上の子が生まれたときの喜びももちろん大きかったけれど、二人目となると、何だかまた違った特別な気持ちが芽生えました。今度は、これからの家族の時間がもっと豊かになるんだな、というワクワクした気持ちでいっぱいでした。

もちろん、二人目が生まれることで少し不安もありました。上の子との関係がどう変わるのか、どんなふうに育児を進めていくべきか、夫婦で話し合うことも増えました。でも、その不安以上に、また新しい命を迎えることへの喜びが大きかったことは確かです。小さな手や足、まだあどけない表情に、見ていだけで心が温かくなり、自然と笑顔がこぼれてきました。

一番大きな違いは、上の子の存在です。最初は少し戸惑っていた上の子も、だんだんと「お兄ちゃん」としての自覚を持ち、赤ちゃんに優しく触れ、一緒に遊びたいと言ってくれるようになりました。その成長を見守ることができる幸せを感じています。

育児に関しても、最初の時のように全てが新鮮で驚きの連続ではなく、少し余裕を持って向き合えるようになった自分に気づきます。

これからもっと忙しくなるだろうけれど、それでも家族みんなで支え合いながら、二人目の子どもと一緒に歩いていく日々がとても楽しみです。上の子も、赤ちゃんも、それぞれの個性が育まれていく中で、私たちも一緒に成長していけたらいいなと思っています。これからどんなことが待っているのか、予想がつかないけれど、何より大切にしたいのは、あたたかい家庭を作っていくことです。そのためにできるだけ優しく、穏やかな気持ちで育児を楽しんでいきたいと思っています。

本店管理営業部 坂口 賢二

不動産にまつわる ご相談 (無料) !!

懇切丁寧なわかり易く実益を目指して。

お気軽に信和不動産までご相談下さい。

電話 03-3323-0525 メール baibai@0007.co.jp

地域生活情報誌
Vol. 192
2025



だ
い
た
ら
ぼ
っ
ち



創業70周年



● 私達の喜びはお客様の笑顔です ●

信和不動産株式会社

お部屋探しは 弊社のホームページで！▼

<https://www.0007.co.jp>

facebook も更新中▼

<http://www.facebook.com/shinwafudosan>

皆様の多様なニーズに即応します。



東松原本店 (井の頭線 東松原駅前)

世田谷区松原5-2-3 信和ビル1階

TEL (03) 3323-0521 / TEL (03) 3323-0525 (売買部直通)

梅ヶ丘店 (小田急線 梅ヶ丘駅前)

世田谷区梅丘1-24-2 佐野ビル1階/TEL (03) 3425-6145

<信和不動産グループ>

アバマンショップ東松原本店

株式会社レントネット信和

(井の頭線 東松原駅前)

世田谷区松原5-57-7 第1片野ビル2階/TEL (03) 3321-2123



～ 毎週 火曜日・水曜日 定休 ～

円満相続シリーズ

本質を見抜く視野と思いやり



ご主人に先立たれ、第3相続順位の代襲相続人が12人いるAさんの相続を前回お話ししました。Aさんは私の事務所の前をご主人と一緒にいつも通っていたそうです。そして一度ここへ相談に行かなければと、ふたりで話をしていたとのことでした。

ところが法律事務所だと思い込んでしまい、敷居が高いのではないかと、相談料も取られるだろうと入るのを躊躇していました。そうしているうちにご主人が亡くなってしまいました。

弊社には敷居などありません、相談は何回でも無料です。最近は相続だけでなく福祉の相談もあります。誰もが気軽に入れる相続と福祉の相談室として地域に貢献できれば存在価値が出てきます。

生前に相談にこないで運が分かれる人もいます。無料相談の看板がAさん夫婦の目に入らなかったのが悔やまれます。

相続相談は一般には馴染みがなく足が向かないのが現実です。生前に相談を受ければ可能なことも、認知症の発症や相続が開始してしまってからではできません。

子のいないAさん夫婦の状況を聞いた専門家なら、誰もが遺言の作成を提案してくれたと思います。そして全財産は円滑に相続でき、Aさんは辛い思いをしなくて済んだはずで。相談は相続が開始する前か後かで、時には天と地の差になることもあります。

無料相談だけで問題が解決してしまうことも少なくありません。

Bさん（45才独身長女）からの相談です。父親が亡くなり相続人は母親とBさんです。主な財産は自宅で相続税の課税はありません。

母親は末期ガンで医師から余命を告げられている、相続手続きは10か月以内と言われた、期限は迫ってくる、相続など初めての経験で、何もわからず毎日モンモンしているとのことでした。

無責任な知識や情報に惑わされてしまう人もいます。助言をした人は相続税申告期限（10か月以内）と、相続手続きを混同していると思われます。この相続に相続税申告義務はありません。話を傾聴してみると、遺産の預金はすぐには必要ない、Bさんの目的は自宅に住み続けることができればとのことでした。

「このままにしておくこと。相続のことなど考えないで母親のお世話に集中し、心静かに旅立ってもらうこと。母親が亡くなった後に両親の相続手続きをすること。」これが私のアドバイスでした。

このままでは自宅は母親とBさんの未分割共有状態になります。だが、自分が住んでいる分には何の支障もありません。つい法律や税金や財産に目がいってしまいがちです。が、いかに母親に穏やかに旅立ってもらうか、ここがこの相続問題の本質です。

法律相談と心が絡む相続相談とは別ものです。相続相談は問題の本質を見抜く冷静な視野と思いやりが必要です。

1時間ほどの面談でしたが、Bさんは入ってきた時とは別人のような安堵の表情を浮かべられました。

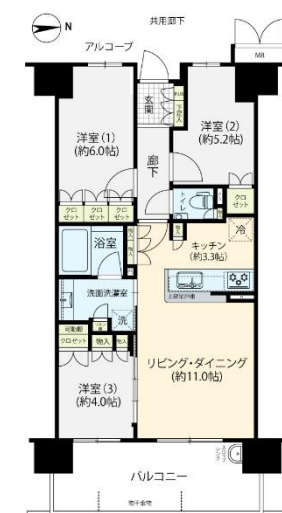
有限会社アルファ野口 代表取締役・NPO法人相続アドバイザー協議会評議員

野口 賢次

有限会社アルファ野口 TEL. 044-422-1337 FAX. 044-455-0208
〒211-0012 神奈川県川崎市中原区中丸子 538 番地メルベージュマルダ 1F

分譲マンション

8,980万円 ジオ杉並高井戸 4階
京王井の頭「高井戸」駅徒歩7分 3LDK



所在：杉並区高井戸東 3-29-20
土地権利：所有権
構造：RC造 10階建
専有面積：66.24㎡（壁芯）
バルコニーから広がる眺望！新宿の夜景が望めます



11,990万円 ジオ世田谷松原 5階
京王井の頭「東松原」駅徒歩8分 3LDK



所在：世田谷区松原 6-30-14
土地権利：所有権
構造：RC造 6階建
専有面積：66.74㎡（壁芯）
新宿駅へ約15分、渋谷駅へは約9分と都心へのアクセスに便利！



高台に位置し、開放感ある眺望

※上記情報は本紙編集時点（2025/7/14）の情報であり、お問合せを頂いた時点で、成約済、価格変更や利回りの変更がある可能性があります。
※間取図と現地に差異がある場合は現況有姿となります。※取引態様：媒介

◆お問合せ：売買部 03-3323-0525