

マンション経営で有効な節税と暮らしのゆとり コーセーだより

第79号 平成29年7月1日
発行
(有) ウェイクアップ
丸弘コーセーサービス(有)
064-0809
札幌市中央区南9条西4丁目6-3
TEL011-512-3312 FAX011-512-0253

平成29年 親睦会のご挨拶



本日はお忙しいなか、(有)ウェイクアップおよび丸弘コーセーサービス(有)の親睦会にお越しいただき、ありがとうございます。
親睦会に先立ち、別の会場でもアパート経営研修会を開催しました。今年の研修会の講師は、第一部として当社の賃貸管理営業部の森本晃浩社員(課長代理)が務め、第二部を税理士法人加藤会計事務所の小笹倫幸税理士が担当してくださいました。
これまでの研修会では、講師を社外からお招きして講義していただくことが通例でしたが、今回は初めて、賃貸管理営業部が自ら家主の皆様へ修繕の事例や空室対策についてお伝えしたということ、二本立てとなった次第です。

理解して、所得税を節税するという事です。
資本的支出とは固定資産の修理改良などのために支出した費用のうち、その固定資産の使用可能期限を延長させ、または価値を増加させる部分の金額。
実務的には以下の3つのポイントで判断します。○物理的付加(例・外壁の断熱改修など)○用途変更(例・1LDKの住戸2つを2LDKの住戸にリノベーション)○グレードアップ。(単なる交換ではなく良質な素材に変更するなど)。
一方、修繕費とは、固定資産の修理、改良などのために支出した費用のうち、固定資産の通常の維持管理のため、または固定資産の機能などが低下した箇所を元の状態に修復するための費用。塗装工事、退去後の壁紙の張り替えなどがこれに当たります。
それでは、資本的支出と修繕費を実務的にはどのように判定するかということですが、判定の基準の第一段階として、税込19万9999円以下の小額の工事ならば、たとえ物理的付加・用途変更・グレードアップがあつたとしても金額が修繕費になります。次の段階の基準は「3年基準」で、概ね3年以内の収益で定期的に行う工事は原状維持のための工事と判定して全額修繕費となります。次に前述した「実質基準」によって、

修繕費なのか資本的支出なのかを判定します。
そこで工事の際には必ず、詳細な見積書、請求書、領収書を業者に作成してもらって保管しておいてください。「○○工事一式」などと書かれた請求書だけでは、修繕費なのか資本的支出なのか判定できません。
アパート建替えのポイント
アパート建替えは、本来は空室や家賃未納のリスク解消や事業承継を目的としています。最近よく言われる「相続税対策としての建替え」とは、例えば現金で1億円を遺すよりも建築価額1億円の建物で遺すほうが、評価差額により相続税評価額が大きく下がるといふことです。
アパート建替えで所得税を節税するには、申告書を作る際に建築費用総額で減価償却するのではなく、設備工事や給排水工事など種類ごとに資産振り分けをして計上することです。こうすると償却費



後継者を育てて良好経営を
(有)ウェイクアップ 代表取締役 塩田純司
本日はお忙しいなか、(有)ウェイクアップおよび丸弘コーセーサービス(有)の親睦会にお越しいただき、ありがとうございます。
親睦会に先立ち、別の会場でもアパート経営研修会を開催しました。今年の研修会の講師は、第一部として当社の賃貸管理営業部の森本晃浩社員(課長代理)が務め、第二部を税理士法人加藤会計事務所の小笹倫幸税理士が担当してくださいました。
これまでの研修会では、講師を社外からお招きして講義していただくことが通例でしたが、今回は初めて、賃貸管理営業部が自ら家主の皆様へ修繕の事例や空室対策についてお伝えしたということ、二本立てとなった次第です。

や諸先輩の時代から引き継いだ管理物件だけを管理してきましたが、経営的にも管理収入を増やしていく必要があります。そこで今後は、札幌市内のアパート・マンションであれば、他社で建てた建物や、他社が仲介した建物も当社で管理させていただきます。体制を変えてまいります。皆様には、他社物件を所有しているご友人・知人をご紹介いただくなどお力添えを賜りたく、よろしくお願ひ申し上げます。
築浅物件は100%近い入居率 全体でも約84%をキープ
先ほどの研修会でも講師の小笹先生から、当社の社員が真面目で、会社としての会計も厳しく進めているとお言葉を頂戴しました。また、入居率についても、他社と比較しても良好な状態で推移しています。
築年数の浅い物件では、入居率は100%に近い高い水準を保っております。札幌市内の賃貸市場の入居率は80%を切っているというデータがありますが、当社については、築年数30年以上が経過して入居募集を行っていない物件を含めても、全体で約84%となっています。この数字を見ると、札幌市内の厳しい市場環境のなかで、当社はかなり健闘しているのではないかと自負しております。

最後に、毎年同じことを申し上げて恐縮ですが、家主の皆様には、良好な状態で次世代へ事業継承してくださいませよう、お願ひ申し上げます。
ご子息やお孫さんなど後継者となる方々と一緒に親睦会に参加していただきたいというのが、当社の願いです。事業継承のお話し合いをする良い機会にもなると思いますし、後継者をお連れすることは、スムーズな事業継承にもつながります。当社の親睦会には、抽選会や利き酒などゲームを中心とした構成ですので、若い方々にも楽しんでいただけたらと思います。
今年も協力業者の皆様が抽選会に多くの景品をご提供くださいました。感謝申し上げます。では、本日は楽しいひとときをお過ごしください。ありがとうございました。



安定した経営のポイント
アパート経営の安定化には建物老朽化のリスクを回避することが重要です。老朽化によるリスクは「災害が起こった時の損害賠償リスク」「空室のリスク」「家賃未納のリスク」の3つ。修繕を行わずに老朽化した建物は入居率が下がり、入居者の高齢化による家賃未納の危険性も高まります。アパートの修繕をこまめに行わないと、空室増で家賃収入が減る。修繕にかけられるお金が足りない。修繕が不十分になるという悪循環に陥ります。
それから、建物の老朽化とは別に、「管理会社のリスク」と「税理士のリスク」もあります。
管理会社の対応は千差万別。私も税理士として確定申告書作成をお手伝いする際に、杜撰な家賃明

細書を作成する管理会社や敷金管理などが杜撰な管理会社との間でトラブルになった家主さんの事例を見てきました。信頼できる管理会社を選ばないと大きなリスクになります。
他の管理会社と比較しても、私は正直なところ、「ウェイクアップほど誠実な会社はない」と思います。申告書作成の際には当方の質問に本当に細かく答えてくれますし、家主様に対しても税務の視点を考慮した家賃明細を作成している。修繕や建替えのときの対応、見積書・請求書の保管状況も含めて本当にしっかりとしている会社です。
税理士のリスクとしては、減価償却費の計算や修繕費と資本的支出の判定方法に間違いがあるなど問題のある申告書を作成する事務所も見受けられます。信頼できる税理士に相談しないと、本来なら最も身近な法律家であるはずの税理士がリスクとなってしまいます。
アパート修繕のポイント
修繕についての税務上の注意点は、資本的支出と修繕費の違いを

編集後記
恒例の親睦会も、雨を心配しましたが、天候も良く無事に終了しました。今年は例年になく天候不順で、5・6月の運動会では、延期、再延期の小学校もありました。第26回YOSAKOIソーラン祭りは、参加チーム274、参加人員2万7千人、観客動員数は188万人(前年比1万7千人減)。前

に大きな差がでて、節税することができません。
資産振り分けをすると、工事の種類で耐用年数が異なっているため、工事によっては、早く経費で落とせるものもあります。解体工事も全額経費に計上できることも注目ください。
ですから繰り返しますが、見積書は必ず保管しておくこと。そして見積書はよく確認していただきたいと思っています。
今までのお話をまとめますと、アパート経営のリスクを回避して悪循環から脱出するにはこまめな修繕が必要だということ、さらに、空室や家賃未納対策、事業承継という本来の目的のために、建替えを検討する必要があるということとです。
そして、税制や事業承継などを絡めた多面的な検討が必要な場合には、管理会社や税理士など専門家に是非、相談していただきたいと思っています。

佐藤

アパート経営研修会抄録 アパートの建替え・修繕にかかる 税務のポイント総復習

税理士法人 加藤会計事務所
税理士 小笹倫幸
理解して、所得税を節税するという事です。
資本的支出とは固定資産の修理改良などのために支出した費用のうち、その固定資産の使用可能期限を延長させ、または価値を増加させる部分の金額。
実務的には以下の3つのポイントで判断します。○物理的付加(例・外壁の断熱改修など)○用途変更(例・1LDKの住戸2つを2LDKの住戸にリノベーション)○グレードアップ。(単なる交換ではなく良質な素材に変更するなど)。
一方、修繕費とは、固定資産の修理、改良などのために支出した費用のうち、固定資産の通常の維持管理のため、または固定資産の機能などが低下した箇所を元の状態に修復するための費用。塗装工事、退去後の壁紙の張り替えなどがこれに当たります。
それでは、資本的支出と修繕費を実務的にはどのように判定するかということですが、判定の基準の第一段階として、税込19万9999円以下の小額の工事ならば、たとえ物理的付加・用途変更・グレードアップがあつたとしても金額が修繕費になります。次の段階の基準は「3年基準」で、概ね3年以内の収益で定期的に行う工事は原状維持のための工事と判定して全額修繕費となります。次に前述した「実質基準」によって、

和やかに親睦会を開催 抽選会や利き酒でお楽しみ

(有)ウエイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)の親睦会を6月17日、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催しました。当日は、札幌の初夏らしい爽やかな気候にめぐまれ、多くの家主様、協力業者の皆様にご参加いただきました。



開会宣言の後、(有)ウエイクアップの塩田純司社長が冒頭の挨拶に立ちました。塩田社長は、多くの皆様のご参加に感謝申し上げ、札幌圏の不動産市場や当社の状況などについてご報告。家主の皆様、研修会や親睦会に後継者の方々と一緒に参加して、事業継承に



社員が壇上に整列

塩田社長を中央に元気よく鏡開き



ついて話し合う良い機会にしたいと述べました。続いて、社員全員が会場前方の壇上に整列し、一人ひとり紹介を受けた後に、全員で皆様にご挨拶いたしました。

オーナー様代表のご挨拶では、元・栗山町議会議員の森勝様からご挨拶を賜りました。森様は「皆様と一緒に、再びこの場に元気に集うことができ嬉しい。」



オーナー代表のご挨拶に立つ森氏

オーナーを代表して貴正氏が祝杯のご発声



親睦会の会場の入口付近に、アパート・マンションの施工事例をパネルにまとめて展示して、ご来場の皆様にご覧いただきました。今回展示したのは、当社がこの一年間に設計・施工、リノベーションを行ったアパート、マンションの情報。木造では、中央区に誕生した「ヴィスタリア秀峰」「ポーラ南五条」などやテラスハウスタイプの「フイノ

施工事例を ロビーに展示



東屯田、RC造では「ポラリス中島公園」の施工事例を、それぞれ詳細な設計図や外観、室内の写真などを交えて、わかりやすくご紹介しました。



心に、「よいしょ」の掛け声に合せて、勢いよくも樽を割りました。続いて、家主様を代表して貴正智代志様の乾杯のご発声で、祝宴が始まりました。

祝宴恒例のお楽しみとして、今年も利き酒大会と抽選会が行われました。

4種類のアルコールを試飲して、価格の高い順番に並べる利き酒大会。年ごとにワインや日本酒など様々な種類が登場しますが、今年はフランス、スペイン、イタリアのシャンパン・スパークリングワインなど泡物4種の試飲となりました。

昨年は、参加者64人のうち正解者は14人で、正解率は約22%。さて今年は一と、利き酒大会の進行を務める高砂酒造(株)営業部の東次長から説明があり、いざ試飲。しかし、ふたを開けてみると、今年は難度が高かったようで、参加者61人のうち正解者は3人(うち女性2人)で、正解率は約5%という結果となりました。



シャンパンなど4種を高価な順に



りました。毎年、ステキな景品が当たって嬉しい抽選会。今年も、箱の中から参加者それぞれの名前が書かれた名札をクジのように引いて当選を決める方法で行われました。景品は、HD内蔵テレビ、小型掃除機、日本ハムファイターズの試合の観戦チケットなど多

若手社員3人が抽選会を進行



種多様。司会進行を務める若手社員が景品の説明を行って当選者の名前が呼ばれると、会場には歓声が上がり大いに盛り上がりました。最後は、(株)北洋銀行すすきの支店・横川龍蔵支店長のご発声による一本締めで、親睦会はお開きとなりました。



税理士の小笹氏が男性で唯一の正解者に

締めのご発声は北洋銀行の横川氏



アパート経営研修会を開催 税務と経営について学ぶ

親睦会に先立ち、同じホテル内の会場で、平成29年アパート経営研修会を開催しました。

避や良好な経営の観点から計画的に営繕を行うことの重要性を強調しました。

まず第一部として、当社賃貸管理営業部の森本晃浩・課長代理が講師に立ち、「これからのアパート・マンション経営とは」と題して、昨今の不動産市場や大型修繕、空室対策などについて施工事例を交えて話しました。

小笹税理士の講義内容の抄録を次ページに掲載します。なお、森本社員の講義内容については、次号に掲載する予定です。

続く第二部では、税理士法人加藤会計事務所の小笹倫幸税理士を講師にお招きして、「アパートの建替え・修繕にかかる税務のポイント総復習」をテーマに講義していただきました。小笹税理士は、安定したアパート経営のポイントとして、リスク回



森本社員



講師の小笹税理士



講師の小笹税理士

和やかに親睦会を開催 抽選会や利き酒でお楽しみ

(有)ウエイクアップ・丸弘コーサーサービス(有)の親睦会を6月17日、札幌市中央区のセンチュリーロイヤルホテルで開催しました。当日は、札幌の初夏らしい爽やかな気候にめぐまれ、多くの家主様、協力業者の皆様にご参加いただきました。



開会宣言の後、(有)ウエイクアップの塩田純司社長が冒頭の挨拶に立ちました。塩田社長は、多くの皆様のご参加に感謝申し上げ、札幌圏の不動産市場や当社の状況などについてご報告。家主の皆様、研修会や親睦会に後継者の方々と一緒に参加して、事業継承に社員が壇上に整列



塩田社長を中央に元気よく鏡開き



ついて話し合う良い機会にしたいと述べました。続いて、社員全員が会場前方の壇上に整列し、一人ひとり紹介を受けた後に、全員で皆様にご挨拶いたしました。

オーナー様代表のご挨拶では、元・栗山町議会議員の森勝様からご挨拶を賜りました。森様は「皆様と一緒に、再びこの場に元気に集うことができ嬉しい。」



オーナー代表のご挨拶に立つ森氏

オーナーを代表して貴正氏が祝杯のご発声



親睦会の会場の入口付近に、アパート・マンションの施工事例をパネルにまとめて展示して、ご来場の皆様にご覧いただきました。今回展示したのは、当社がこの一年間に設計・施工、リノベーションを行ったアパート、マンションの情報。木造では、中央区に誕生した「ヴィスタリア秀峰」「ポーラ南五条」などやテラスハウスタイプの「フイノ

施工事例を ロビーに展示



東屯田、RC造では「ポラリス中島公園」の施工事例を、それぞれ詳細な設計図や外観、室内の写真などを交えて、わかりやすくご紹介しました。



心に、「よいしょ」の掛け声に合わせて、勢いよくも樽を割りました。続いて、家主様を代表して貴正智代志様の乾杯のご発声で、祝宴が始まりました。

祝宴恒例のお楽しみとして、今年も利き酒大会と抽選会が行われました。

4種類のアルコールを試飲して、価格の高い順番に並べる利き酒大会。年ごとにワインや日本酒など様々な種類が登場しますが、今年はフランス、スペイン、イタリアのシャンパン・スパークリングワインなど泡物4種の試飲となりました。

昨年は、参加者64人のうち正解者は14人で、正解率は約22%。さて今年は一と、利き酒大会の進行を務める高砂酒造(株)営業部の東次長から説明があり、いざ試飲。しかし、ふたを開けてみると、今年は難度が高かったようで、参加者61人のうち正解者は3人(うち女性2人)で、正解率は約5%という結果となりました。



シャンパンなど4種を高価な順に



りました。毎年、ステキな景品が当たって嬉しい抽選会。今年も、箱の中から参加者それぞれの名前が書かれた名札をクジのように引いて当選を決める方法で行われました。景品は、HD内蔵テレビ、小型掃除機、日本ハムファイターズの試合の観戦チケットなど多

若手社員3人が抽選会を進行



種多様。司会進行を務める若手社員が景品の説明を行って当選者の名前が呼ばれると、会場には歓声が上がり大いに盛り上がりました。最後は、(株)北洋銀行すすきの支店・横川龍蔵支店長のご発声による一本締めで、親睦会はお開きとなりました。

締めのご発声は北洋銀行の横川氏



アパート経営研修会を開催 税務と経営について学ぶ

親睦会に先立ち、同じホテル内の会場で、平成29年アパート経営研修会を開催しました。

避や良好な経営の観点から計画的に営繕を行うことの重要性を強調しました。

まず第一部として、当社賃貸管理営業部の森本晃浩・課長代理が講師に立ち、「これからのアパート・マンション経営とは」と題して、昨今の不動産市場や大型修繕、空室対策などについて施工事例を交えて話しました。

小笹税理士の講義内容の抄録を次ページに掲載します。なお、森本社員の講義内容については、次号に掲載する予定です。

続く第二部では、税理士法人加藤会計事務所の小笹倫幸税理士を講師にお招きして、「アパートの建替え・修繕にかかる税務のポイント総復習」をテーマに講義していただきました。小笹税理士は、安定したアパート経営のポイントとして、リスク回

講師の小笹税理士



森本社員



講師の小笹税理士