

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61号 平成23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㈱
 064-0809
 札幌市中央区南9条西4丁目6-3
 TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

6月25日開催 親睦会特集号



親
睦

毎年恒例の(有)ウェイクアップ・丸弘「コーセーサービス」の親睦会を6月25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。冒頭で塩田純司社長が挨拶に立ち、多くの皆さんでご参加いただき、誠にありがとうございました。冒頭で塩田純司社長が挨拶に立ち、多くの皆さんでご参加いただき、誠にありがとうございました。冒頭で塩田純司社長が挨拶に立ち、多くの皆さんでご参加いただき、誠にありがとうございました。冒頭で塩田純司社長が挨拶に立ち、多くの皆さんでご参加いただき、誠にありがとうございました。

消費税がアップする前に

本日はご多忙のなか、多数の方々にご参加いただき、誠にありがとうございます。そこで今日は、今後も皆様と元気にお会いできること、大変幸せに思います。

今年は、オーナー様・協力会社の皆さん、また当社にとっても、様々な意味で転換期であります。そこで今日は、今後の経営に際して注意しておき

設備投資の前倒しを

(有)ウェイクアップ 代表取締役社長

塩田 純 司

たいこととして、消費税アップ・相続・節税対策の観点から、設備投資を前倒しすることの重要性についてお話ししたい

ます。

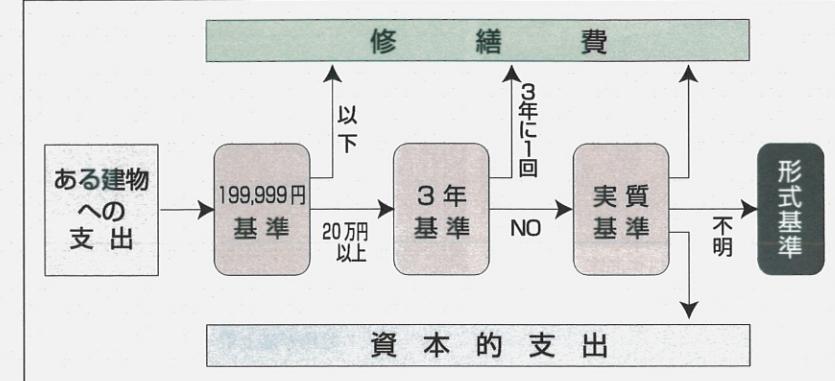
今後、政権がどう変わろう

と、数年後には消費税が10%にアップすると報道されています。消費税が上がってからほど負担は増します。消費税

が上がる前に、まず入居率の高さ建物になるよう、設備投資をすることが必要です。

次に皆様にお願いしたいのは、後継者育成です。アパートを所有することは一つの商

資本的支出と修繕費の区分のフローチャート



資本的支出と修繕費

税理士法人 加藤会計事務所
 税理士 小笠倫幸

固定資産の修理・改良等に支出する費用が修繕費に当たるのか資本的支出に当たるのかによって、課税所得の計算は異なります。そこで、両者の区分を行ってお話しします。

そこで、両者の区分についてお話しします。

まず、「修繕費」の定義は、「固定資産の修理、改良等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、また固定資産の機能等が低下した箇所を元の状態に修復(原状回復)するためのもの」。毎年定期的に行う屋根の清掃等もこれに当たります。

これに対して「資本的支出」は、「固定資産の修理・改良等のために出した費用のうち、その固定資産の使用可能期間を延長させ、または価値を増加させる部分の金額」となっていますが、実務上はより具体的な判断基準として大まかに次の3つより判断しています。

この数年、「資本的支出に当たる工事をしたが、資本的支出をする経費を比べられる見積書を取ることも必要です。

最後に、「資本的支出と修繕費の区分の基準」についてお話しします。こちら(上記)のフロー・チャート(実務上の判断の流れを示したもの)で判断してください。

まず、ある建物に改修・修理等の工事を行った。それが修繕費なのか資本的支出なのかを判断する場合、まず「19万9999円基準」に照らします。この金額(税込)以下なら修繕費です。

次に20万円以上のものは「3年基準」に照らします。その工事が概ね3年に一度ぐらいの割合で行う定期的な費用に当たるものなら、修繕費になります。

以上の2つの基準いずれにも該当しない場合、「実質基準」に照らします。これは何かというと、既に述べた①～③の「資本的支出の定義」です。実務上は9割以上、この実質基準で決まります。それでも不明のときは、最後に「形式基準」というのがあります。それで、「価値の増加」があつたと判断されると、新しい価値のものに用途変更する。例えば大型改修工事でLDKを1LDKにした等。ただし、古いものの撤去費用は経費に計上できる。

③用途変更—古い状態の価値から新しい価値のものに用途変更する。例えば大型改修工事でLDKを1LDKにした等。ただし、古いものの撤去費用は経費に計上できる。

②用途変更—古い状態の価値から新しい価値のものに用途変更する。例えば大型改修工事でLDKを1LDKにした等。ただし、古いものの撤去費用は経費に計上できる。

①物理的な付加—ある工事を行うことでもともとの固定資産に物理的な新しいものを付け加える。新しいものを付けたことで、「価値の増加」があつたと判断される。

この計算に従った数字(減価償却費)を経費として認めています。実務書には「資本的支出を行った場合には、資本的支出とされた金額を取得価額として、その資本的支出の対象となる減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したものとして処理する」とあります。

先程のアルミサッシの交換の例(50万円の資本的支出)で、建物本体が22年の耐用年数で既に15年が経過しているとします。この場合、アルミサッシの耐用年数は、当初年数の差の7年ではなく、当初耐用年数の22年。資本的支出の場合、本体資産の当初耐用年数で減価償却費を計算します。

年が経過しているとします。この場合、アルミサッシの耐用年数は、当初年数の差の7年ではなく、当初耐用年数の22年。資本的支出の場合、本体資産の当初耐用年数で減価償却費を計算します。

最後に申し上げたいのは、これらを判断するための見積書、工事現場写真などは多いほうが多いということ。まずは判定基準を理解した上で、必要な資料を整理保管することを心がけたいと思います。

以上が述べた①～③の「資本的支出の定義」です。実務上は9割以上、この実質基準で決まります。それでも不明のときは、最後に「形式基準」というのがあります。それで、「価値の増加」があつたと判断されると、新しい価値のものに用途変更する。例えば大型改修工事でLDKを1LDKにした等。ただし、古いものの撤去費用は経費に計上できる。

③用途変更—古い状態の価値から新しい価値のものに用途変更する。例えば大型改修工事でLDKを1LDKにした等。ただし、古いものの撤去費用は経費に計上できる。

②用途変更—古い状態の価値から新しい価値のものに用途変更する。例えば大型改修工事でLDKを1LDKにした等。ただし、古いものの撤去費用は経費に計上できる。

①物理的な付加—ある工事を行すことでもともとの固定資産に物理的な新しいものを付け加える。新しいものを付けたことで、「価値の増加」があつたと判断される。

この計算に従った数字(減価償却費)を経費として認めています。実務書には「資本的支出を行った場合には、資本的支出とされた金額を取得価額として、その資本的支出の対象となる減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したものとして処理する」とあります。

先程のアルミサッシの交換の例(50万円の資本的支出)で、建物本体が22年の耐用年数で既に15年が経過しているとします。この場合、アルミサッシの耐用年数は、当初年数の差の7年ではなく、当初耐用年数の22年。資本的支出の場合、本体資産の当初耐用年数で減価償却費を計算します。

年が経過しているとします。この場合、アルミサッシの耐用年数は、当初年数の差の7年ではなく、当初耐用年数の22年。資本的支出の場合、本体資産の当初耐用年数で減価償却費を計算します。

最後に申し上げたいのは、これらを判断するための見積書、工事現場写真などは多いほうが多いということ。まずは判定基準を理解した上で、必要な資料を整理保管することを心がけたいと思います。

親睦会開催

和やかに集いのひととき 豪華賞品が当たる 抽選ゲームに大歓声

今年の親睦会も、札幌市内・道内ののみならず、東京や山梨県など本州にお住まいの家主様にもご参加いたしました。冒頭の塩田計男会長、塩田純司社長のご挨拶に続い、社員ご挨拶、鏡開き……。親睦会は和やかなムードの中進行しました。



乾杯の发声の後は、お楽しみの宴へ。最初は昨年に引き続いて、作詞・作曲家の浜浩一の歌謡「遠くへ行きたい」「吾亦紅」などの名曲がしみじみと披露されました。毎年、親睦会の最大のお楽しみとしてbingoゲームをご用意してきましたが、今年は趣向を変えて、トラ



と、まずは受付時に、皆様にトランプのカードを1枚ずつ配布。壇上で係が引いたカードのマークと数字が一致した3人がくじを引いて、お好きな賞品を選ぶことができるというものです。10番目、20番目、30番目のカード抽選時には、テレビなど高額商品があたる可能性があるとあって、ゲームは最後まで楽しみのなかに緊張感のある展開となりました。

最後には「利きワイン大会」の結果発表も。これは用意された3種類の赤ワインを試飲して、値段の高い順に並べるというものです。70人の参加者のうち見事的に並べる9人の方々に、賞品としてワインが贈呈されました。



会場の一角に物件展示コーナーを設け、「フィーノW-1」「ステイブル東札幌」「トトチャミー」など、今年春に完成したばかりのマンション・アパートの情報を展示して、皆様にご覧いただきました。当社では、入居率アップのための大改修や建替えをお勧めしております。最新のアパートの建築・改修事例は、良好なアパート経営を進めるための大型改修や建替えをお勧めしております。最新のアパートの建築・改修事例は、

物件情報を展示



上で参考になりますので、資料などご希望がございましたら、当社までご連絡ください。



「フィーノW-1」や「ステイブル東札幌」、「トトチャミー」の情報が展示された



締めのご発声は
札幌市アパート業協同組合
副理事長の大谷輝男様



会場内はいたるところに
交流の輪



第6回
アパート経営研修会を開催

親睦会に先立ち、同じホール内の会場で、第6回アパート経営研修会を開催しました。塩田社長が開催の挨拶および最近のアパート市場について説明した後、小笠原幸税理士（税理士法人 加藤会計事務所）が、「資本的支出と修繕費」をテーマに講義を行いました（内容はP.4に掲載）。講義終了後には質疑応答の時間も設けられましたが、時間が足りなくなつて質問を打ち切らざるを得ないほど、皆様から多くの質問が寄せられました。



の大変なものでした。毎夜数人の仲間と賛同者の説得に歩き回り、なんとか260名の出資者を募り、設立した41年6月、札幌市アパート業協同組合の誕生です。すでに45年前の事です。更に、(社)北海道共同住宅協会、共同住宅政治連盟、(社)全国共同住宅協会（1995年に全国賃貸住宅経営協会に名称変更）と共に協力をして、全国のアパート経営者の皆様のお役に立てるようアパート経営に対する諸問題の解決に要望、陳情の活動を続けて参りました。その中から、お役に立つた1、2を紹介させて頂きます。平成2年10月には皆様が経営する家賃収入に対する消費税の非課税化をして頂きました。更是長年の念願であった建物の耐用年数の短縮が平成10年4月に実行されました。長い間協会役職員と共に、要望、陳情を続けた結果です。賃貸住宅対策議員連盟の諸先生、建設省（現国土交通省）、住宅局住宅企画官の方々に心から謝意を表します。ありがとうございました。

多くの皆様の限りない厚意を感じながら、社員共々この道を歩き続けて参りたいと思います。どうかこれからも、叱咤激励を賜りますようお願い申し上げますと共に、皆様方の益々のご健勝とご繁栄を心からお祈り申し上げ、お礼のご挨拶と致します。ありがとうございました。

**(有)ウェイクアップ会長
塩田 計男**

今年3月11日に発生した東日本大震災による地震保険支払額は、6月9日現在で944億円でした。

地震保険は、火災保険ではお支払いできない地震・噴火、またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失によって建物が損害を受けた時、損害の程度（全損・半損・一部損）により、保険金が支払われます。東京、神奈川、静岡などの保険料は、北海道の約2・5倍です。

ワンポイント解説 ◎ 地震保険

日本大震災による地震保険支払額は、6月9日現在で944億円でした。

地震保険は、火災保険ではお支払いできない地震・噴火、またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失によって建物が損害を受けた時、損害の程度（全損・半損・一部損）により、保険金が支払われます。東京、神奈川、静岡などの保険料は、

保険金額	火災保険金額の30~50%の範囲
保険期間	1年~5年
保険料 (北海道)	契約100万円に対して 木骨造(1270円) 木骨造以外(650円) (注)木骨ALC建物は経過措置により、 保険料が有利になる場合があります。
割引(10%)	昭和56年6月以降に新築した建物

(例)昭和55年新築の木骨造、地震保険1000万円の年間保険料は12,700円です。