

安定経営のために知っておくべき 「減価償却」の基礎知識

不動産投資や賃貸経営をするうえで必ず目にする「減価償却費」という言葉。よく聞けれど詳しくは分からないという方、ここで基本を押さえておきましょう。

減価償却費とは複数年に分けて計上する経費

家賃収入が80万円あったとしても、この80万円全額に対して税金がかかるわけではありません。経営のために事務用品5万円分を買ったとしたら、この支出は「経費」として収入から差し引くことができ、残った75万円の利益に対して所得税が発生します。

では、建物本体を取得した場合はどうでしょうか。建物本体の支払いも経営のために必要です。家賃収入80万円、建物1000万円の場合、80万円-1000万円=920万円の赤字、利益が発生しないので税金なし、とはなりません。事務用品のように短期間で価値や効果のなくなるものと違い、建物等の固定資産は相当の長期に渡って価値が持続します。そのため全額をその年の経費として扱うのではなく、毎年一定の額や割合で分割して必要経費とするルールとなっているのです。

そして、この分割した経費が「減価償却費」です。減価償却費を計上すると、その分だけ帳簿上の価値(建物の固定資産の額)も減ることになります。仮に一年分の減価償却費として50万円を計上したとすると、建物の価値1000万円は計上によって950万円に減ります。そしてその「減価」された分が利益80万円から差し引かれることとなり、手元には80万円があるにもかかわらず、税金は30万円分で済むようになるのです。これが手残りを増やすうえで減価償却費が重要視される所以です。

ちなみに、減価償却費を計上できるのは建物のみです。土地は時間が経過しても価値が減らないと見なされ、減価償却を行えません。

賃貸経営では定額法にて算出

減価償却費の計算方法には、毎年同額を計上する定額法と、計上額が逡減していく定率法の2つがあり、収益不動産は定額法を用いるのがルールです。計算式中の償却率は国税庁「減価償却資産の償却率表」にて定められており、法定耐用年数に応じたものを使用します。

定額法 ▶
取得価格×定額法の償却率=減価償却費
定率法 ▶
未償却残高(帳簿上の固定資産残高)×定率法の償却率=減価償却費

建物構造	事業用住宅		非事業用住宅	
	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率
木造	22年	0.046	33年	0.031
木造モルタル	20年	0.050	30年	0.034
鉄骨造	3mm以下	19年	0.053	28年
	3mm超 4mm以下	27年	0.038	40年
	4mm超	34年	0.030	51年
鉄筋コンクリート造	47年	0.022	70年	0.015
鉄骨鉄筋コンクリート造	47年	0.022	70年	0.015

償却率・耐用年数は、ご覧のように建物構造だけでなく用途によっても異なります。これは賃貸経営などの事業では毎年の経費を多く計上できるように、マイホームなどの非事業用では売却時の税金がなるべくかからないようにする国の配慮です。

なお、減価償却の対象は建物本体だけではなく、給排水設備やエレベーターといった建物附属設備も対象であり、建物本体とは別に計上します。物件購入当初は設備と建物の両方の減価償却費を計上できるため、税金も安くあがり安定的な経営が叶いますが、建物より短い設備の耐用年数が経過する頃になると、計上できる減価償却費が減って税金がかかる(手残りが減る)ようになってきます。借り入れの状況等によってはこのタイミングで買い替えを検討される方も多いようです。

中古・耐用年数経過後の減価償却

先述の償却率表を用いるのはあくまで新築の場合。中古物件・耐用年数を経過した物件は、減価償却費を導くための耐用年数を特別な計算式で算出します。

中古物件 ▶ (耐用年数-経過年数)÷経過年数×0.2
耐用年数経過物件 ▶ 耐用年数×0.2

銀行の融資を受けにくい面もありますが、ごく短期間で多額の減価償却が叶うため、節税を目標に築古物件を購入する人もいます。

手残りも返済、税金の支払いに大きく関わる減価償却。一度、金額や残年数を確かめてみてほしいかもしれません。

※記載の利益計算例は概念的なものです。確定申告等実際の計算の際には税理士等の専門家または管理会社にご相談ください。

SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

October
2020

10

設備から間取りまで お部屋の印象を がらりと変える 空室対策アイデア5選

「孤独死」は「事故物件」か 全宅連の見解は？

安定経営のために知っておくべき 「減価償却」の基礎知識

有限会社さくらハウジング

設備から間取りまで

お部屋の印象を がらりと変える 空室対策アイデア5選

早いもので今年も残り3ヶ月。長引く暑さも山場を越え、ほっと一息つきたいところですが、心配なのは夏を過ぎてしまわなかったお部屋です。今のうちに手を打っておかないと空室はさらに長引くことになるかもしれません。今回は一日も早い成約を目指し、お部屋の印象をがらりと変える空室対策・リノベーションのアイデアを探ってみましょう。



● 収納を兼ねた「シェルフ」で壁もインテリアに

低コストの空室対策として注目を集めているのが「シェルフ」です。これは扉や抽斗(ひきだし)のないオープンな棚のことで、収納力を高めつつ、オシャレなインテリアとしてお部屋の雰囲気を変えてくれます。

例えば、壁に収納棚を直付けするタイプなら、キッチン脇や作業机の上などのデッドスペースにも設置でき、棚下の空間を邪魔せずに壁面収納を実現できます。また、突っ張り棒で天井と床に固定する壁全面タイプであれば、お部屋の壁に傷をつけることなく、本棚や洋服掛けにも使える大規模な収納スペースを生み出せます。

一方、壁そのものとして活躍する間仕切りタイプのシェルフも。リビングの一角や寝室との境に間仕切りを兼ねて設置すると、間取りそのものが変わったかのような新鮮な印象を与られます。また、あくまで棚であるため移動させるのも簡単。工夫次第で一般的な間取りにオリジナリティを持たせられそうです。

● ロフト付き物件は収納つき階段で差別化

ロフト付き物件のイメージチェンジなら「ロフト用家具階段」を導入するのも人気です。賃貸のロフト付き物件では、昇降用に梯子が使われるのが一般的ですが、梯子の昇り降りをする女性入居者も多く、また梯子

の下はデッドスペースとなりがちです。

階段と複数の収納ボックスが組み合わさったおしゃれなロフト用家具階段なら、梯子下が大きな収納スペースへと変わるだけでなく、目新しさから他のライバル物件との差別化も図りやすくなります。また、昇降時の安心感も高まるため、特に女性を中心にターゲット層の拡大も期待できるでしょう。既製品からお部屋の間取りに合わせたオーダーメイド商品までありますので、資金と時間に応じて検討してみてください。

● 照明交換で次世代感あふれるインテリアに

お部屋全体の印象を手軽に変える方法のひとつに「照明計画」があります。玄関照明を人感センサー付きにしたり、リビングにスポットライトや間接照明を取り入れたりといった工夫はもちろん、明かりの色を温かみのある電球色に変えるだけでもお部屋の表情は一変します。



最新の照明の中には、天井の引掛けシーリングに取り付けるだけでダイナミックな映像体験ができるようになる「popIn Aladdin(ポップインアラジン)」のような商品も。同商品は照明でありながら高音質スピーカーと高性能プロジェクターを搭載し、部屋の壁に60インチ超の大画面映像を映し出すことができます。テレビの置き場所に迷うような狭いお部屋も、Wi-Fi環境と本体の設置だけで、動画コンテンツを大迫力で楽しめる次世代感あふれるお部屋へと大変身です。

● ワークスペースでテレワーク需要をキャッチ

今年はコロナ禍に伴うテレワーク需要も見逃せません。在宅勤務の浸透に伴い、一人で仕事に集中できる環境が欲しいと「ワークスペース」を求める声が高まっています。

そこで最近、にわかに注目を集めているのが、室内に設置する組立式の簡易書斎セット。部屋の一角を板で囲んで個室を作り、内側には仕事のしやすいデスクが置かれます。壁や床に穴を開けずに設置できるものが多く、中には一人で簡単に組み立てられるものも。間取りに合わせて形をアレンジできるため使い勝手も良さそうです。

また、合わせて脚光を浴びているのが「DEN(デン)」付きの間取りです。かつてのDENはファミリー向け物件において、家族がちょっとした仕事や趣味、家事に使う空間として用意されていましたが、今回の騒動を経て「家でしっかり仕事をするための空間」と再認識されたようです。

テレワークが当たり前になるにつれてDENの需要も高まりそうですが、新設には大きなコストがかかりますので、間取りを変更するような大規模リノベーションに合わせて検討してみましょう。

● ペット需要に応えるペット共生部屋

立地や間取りの不利で空室が埋まらない場合、「ペット可」への条件変更を検討される方も多いと思いますが、思い切ってペット好きが喜ぶ「ペット共生部屋」にリノベーションしてしまうのも効果的です。

最近のブームに乗じて「猫部屋」を作るのであれば、壁に猫の遊びやすいキャットウォークを設置したり、

室内ドアに猫専用ドアを作ったりすると、猫好きの目を引くことができるでしょう。キャットウォークをアクリル板にして「肉球の眺められる部屋」にしても猫好きにウケそうです。

さらに、爪とぎ対応壁クロスや傷防止床材をあらかじめ導入しておけば、ペット可物件につきものの床や壁の損傷の悩みにも備えができます。安心して部屋を貸せるのはもちろんのこと、傷みにくい内装は借主の心理的なハードルを下げることにもつながります。



次のオンシーズンまでとわづか。今年ならではのトレンドを絡めつつ、急ぎ足で効果的な対策を進めていきたいものです。

ワンポイントコラム
one point column

「孤独死」は「事故物件」か、全宅連の見解は?

自殺や病死、孤独死など、賃貸物件内での入居者死亡リスクは賃貸経営者共通の悩みの種です。日本の人口減少・高齢化を考えれば、賃貸住宅における高齢者の受け入れは有効な空室対策、むしろ生き残りのための必須戦略であるものの、万一、孤独死等の発生によって「事故物件」の扱いとなってしまうと、空室が長期間経ってしまう、家賃も相場より下げなければ決まらない、といった状況になりかねません。

そんな中、全国宅地建物取引業協会連合会(以下、全宅連)が「孤独死」について非常に興味深い見解を示したとニュースになりました。全宅連は孤独死について「ただちに『事故物件』となると考えることはできない」と言明したのです。

■ 孤独死≠事故物件が高齢者居住を支援する

全宅連が今年3月の報告書(※)で発表した考え方は次の通りです。

- ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。
- ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した

場合には、説明・告知をする必要があるものとする。

③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。

④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする。

国も高齢者等の住宅確保策として賃貸住宅の活用を推進していますが、事故物件化リスクが障壁となって思うように進んでいないのが現状です。しかし、「説明・告知が必要な孤独死」が定義され、それ以外の孤独死が事故物件として扱われないルールとなれば、高齢者等の居住支援は大きく進展していくことでしょうか。人類史上、類を見ない超高齢化社会を迎える日本。今回の報告書は、世間の孤独死の考え方を変えるひとつの転機となるのでしょうか。

※令和2年3月発表
【令和元年度 住宅確保要配慮者等の
居住支援に関する調査研究報告書】
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

