

聞きたい! オーナー様のご趣味の話

東洋よもやま話

第2営業部 吉田



西林様

スマホのスピーカー
竹と木を組み合わせて作られています

今回お話しを伺った西林様のご趣味は、木や竹を利用した作品作り。ご自宅に工房があり、スマートフォン用のスピーカーや、カリンバという楽器、釣り道具に将棋の駒まで、何でも自作しているそうです!

ご夫婦で多趣味な西林様は、釣り竿や小物入れなどを作ったり、音楽が趣味の奥様の為に楽器や譜面台などを自作したり趣味の為のグッズも作って楽しんでおられます。

驚くことに、その材料のほとんどは、通常は廃棄されてしまう門松の竹や、御中元で頂いたものが入っていた木の箱だそう。使わなくなった物に新しい命を吹き込む作品作り、とても素敵なお趣味だと感じました!次回作も楽しみです!
この度は取材にご協力いただきありがとうございました!!

募集や退去、修繕のお話しなど、日頃からオーナー様とは様々なお話しをさせていただきますが、プライベートなお話しをする機会はありません。今回は、なかなかお伺いすることのできない、オーナー様のご趣味のお話しを、とことん取材させていただきました!

カリンバ

奥様が趣味で演奏されていた楽器にご興味を持ち、ご自身でも作られたとのこと



印鑑

中学2年の時に、ハンコが必要になって作ったとのこと



包丁

こちらは刃も柄も手作り。切れ味も抜群で、ピッタリサイズのケースも自作



釣り用小物入れ

磁石で釣り用の仕掛けがくっつけられるようになっています。蓋の柄もご自身で掘ったとのこと



お孫様用の椅子

安全の為、釘を使わずに製作。背もたれの絵は娘様が描かれたとのこと



将棋の駒

買うと高額になるから自作してみたとのこと。文字の部分は漆を



残り少ないチューブを絞り出すアイデア品
市販のものを見て、真似して作ってみたとのこと



(東京南支店) 坂本が挑戦!

西林様にご指導いただき木を削ってみることに…
手作りの万力をお借りして作業してみましたが、力加減が難しい…。でも段々木の手触りが滑らかになっていく様子は楽しかったです!

取材OKなオーナー様大募集!

東洋エースサービスでは、ご趣味など取材させていただけるオーナー様を募集しています!変わった趣味がある、愛するペットの紹介がしたい…等々、何でも構いません! 我こそは…! という方は、是非オーナーズニュース編集委員までご連絡くださいませ。

042-489-1597
総務経理部: 森岡

2024
10
OCT

オーナーズニュース
Owner's News
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙

「月刊オーナーズニュース」10月号
2024年10月1日発行



今年は“経費”使いましたか? 賃貸経営における経費計上について 東洋よもやま話 — 聞きたい! オーナー様のご趣味の話



「月刊オーナーズニュース 10月号」監修: 横井

今年は“経費”
使いましたか?



賃貸経営における経費計上について

賃貸経営では、1年間の家賃などの収入から経費を差し引いた利益額に応じて税金を納める必要があります。この手続きが確定申告となります。

復興特別所得税が2037年(令和19年)まで延長された今、安定した賃貸経営には、収入と支出のバランスを見て経費を上手に活用することも重要です。

今年度の決算を控え、改めて「こういった項目が経費として計上できるのか」と「経費の上手な活用方法」をご紹介します。

経費計上できる項目

原則、賃貸経営に直接関係している費用は経費として認められますが、下表のように一見すると似たような項目でも、経費計上が認められない場合があります。

経費に計上できるもの

かかるお金	具体的使い道
不動産取得税	土地や建物を取得した額に応じて課される地方税
水道光熱費	共有部分の電灯 清掃時の水道使用
通信費	管理会社とのやり取りに使用する電話代
交通費	遠方の所有物件に出向く際にかかるガソリン代
入居者募集の仲介手数料	仲介を請け負う会社に払う
火災・地震保険料	地震保険などの特約も含む
修繕費	外壁補修 クロス張替え
ローン金利	アパートローン返済額の中の金利部分のみ
減価償却費	物件購入にかかったお金を耐用年数で配分して計上するお金

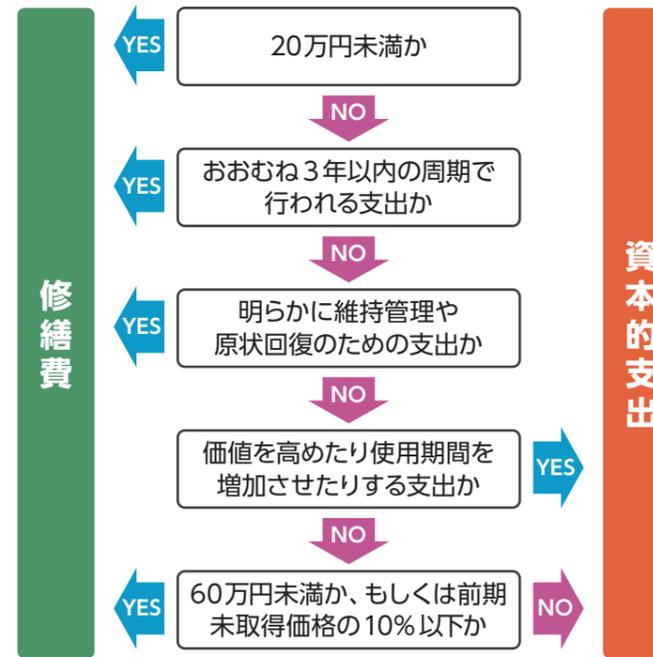
経費に計上できないもの

かかるお金	具体的使い道
物件の購入費用	アパート建築費用 土地購入費用
水道光熱費	アパートと住居が統一請求の場合の家事消費分
通信費	電気代 プロバイダ使用料など 家事的部分
交通費	事業用としても使用する車のガソリン代の家事消費分
購入仲介手数料	不動産会社に仲介を依頼した場合
団体信用生命保険特約料	ローンを組むときに加入する保険の特約
資本的支出	物件工事で新設した、入れ替えた設備に20万円以上かかった場合
ローンの元本部分	金利に該当する部分以外のローン返済額
固定資産税清算金	前所有者が払いすぎた固定資産税を清算する

ここでは、解釈の難しい修繕費と資本的支出についてご説明します。

資本的支出の考え方、判断基準

「資本的支出」は建物の資産価値や耐久性を高めるための支出で、「資産」とされるため、修繕費のように一度に全額経費計上するのではなく、資産計上したうえで複数年にわたり減価償却します。金額、内容によって区分けされており、一般的には右のフローチャートを基準として判断できます。



上手な経費の活用方法(使い方)

オーナー様の資産状況に応じて、大きく2つの活用方法があります。

1 今年の支出が少ない

➡ 修繕費として使う 計上年数 **単年**

【具体例】

- 原状回復に必要なもの：
クロス張り替え、畳の表替え、床の修繕等
- 維持管理に必要なもの：
植栽剪定、共用部の高圧洗浄、排水管洗浄

2 ローンも終わり、資産価値を高めるため投資したい

➡ 資本的支出として使う 計上年数 **複数年**

【具体例】

- 新しい設備の導入：
宅配ボックスの新設、無料インターネットの導入
- 建物寿命を延長する工事：
大規模修繕工事、EVリニューアル工事

「所得税として国に徴収されるよりは、何かに使いたい」と考えた時、修繕費と資本的支出の特性を活かして使うお金は、結果として建物をキレイにし、入居者様に快適な環境を提供することで、入居満足度の向上も見込め、有意義なお金の使い方となります。

経費項目を理解し、適切に計上、処理することは、賃貸経営を営む上でとても重要です。活用方法によっては、節税対策や所有建物の魅力UPに繋げる事も可能です。

ご所有物件でどの程度、どのタイミングで経費として計上するのが適切なのか、この機会にぜひご担当の税理士へご相談いただければと思います。

なお、いらっしゃる方は必要に応じて弊社顧問税理士をご紹介します事できますので、お気軽にお声掛け下さい。

顧問税理士に
支払う費用も
経費計上できます!

