



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

148号

発行日2021年11月

「賃貸住宅にも経費算入できる修繕積立金が可能に！」

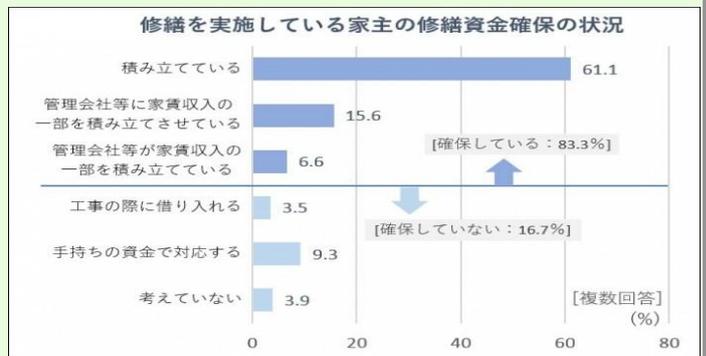
分譲マンションでは、修繕積立金を管費と共に徴収するのは一般的です。しかし、賃貸住宅の大家さんが修繕積立金として、毎年経費算入することはできません。

特例として、分譲マンションを購入して賃貸として貸している家主さんには、修繕積立金の支払がマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約に従い支払義務を負い、将来的に返還されないものについては支払期日の属する年分の必要経費に算入してよいことになっています。

賃貸住宅で賃料に管理費を加えることは問題ないですが、修繕積立金を加えることはできませんので、必要なら賃料に加算することになります。

賃貸住宅経営で賃貸住宅のライフサイクルコストとして、長期修繕計画の目安が国交省から出され(下図)30年で割ると、戸当たり5.9万円です。

この金額は、国土交通省データとほぼ同じとなり、年間1住戸当たり6~8万円は必要なことが分かります。工事費から考えると、工事費の0.6~0.8%が目安です。一方、計画的に大規模修繕を実施しているオーナーは2割位しかいないといわれます。その数少ないオーナーの資金調達は下図のようなアンケート結果となっています。



修繕費は税法で、費用の全てが経費算入できるとは限りません。工事費用は下表に従い経費算入と減価償却部分に分けなければならないのです。

例えば、RC造10戸(1K)では、次のようなイメージになります。



図表② 減価償却と経費の判定



※取得価額とは、修理・改良の対象物を購入した際の価額のことです。取得に付帯する引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、据付費などを含めます。

注) このチャートは要約であるため詳しくは専門家へ相談を。

賃貸建物では修繕費は必ず必要ですが、日本賃貸住宅管理協会『賃貸住宅版長期修繕計画案作成マニュアル2014年』によれば次のようです。

修繕積立金の目安

間取りタイプ	積立額(月額・1戸当たり)
1K~1DK	4,400~5,500円
1LDK~2DK	5,500~6,600円
2LDK~3DK	7,700~8,800円

大きな工事は減価償却しなければなりませんでしたが、賃貸住宅の大規模修繕積立金の損金算入制度が本年11月に実現しました。まずは「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」に積み立てるのですが、全額経費算入になる事が可能になります。