

NPS東京堂通信

令和8年3月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
本店 東京都清瀬市松山2-5-4 8
<https://nps-tokyo.co.jp>

春の訪れとともに、花粉の季節もやってまいりました。今年の東京都の予測では、飛散開始は例年より早く、飛散量も昨春より多めとされています。私もそうですが、花粉症の症状にお悩みの方にとっては、何かとご不便の多い時期かと存じます。どうぞお身体を大切にお過ごしください。

さて、確定申告の時期を迎え、オーナーの皆様におかれましては、日頃の賃貸経営の収支を改めて整理されていることと存じます。不動産経営において、税務の正しい知識を持つことは、手残りを最大化し、長期的に安定した運用を実現するために欠かせない重要な要素です。一例として、「修繕費」と「資本的支出」の違いは、税務上の扱いが大きく異なります。修繕費とは、建物や設備の原状回復や維持管理を目的とした支出を指し、例えば故障した給湯器の交換や外壁の部分補修などが該当します。これらは、その年の必要経費として計上できるため、課税所得を直接減らす効果があります。一方、資本的支出は、建物の価値を高めたり耐用年数を延ばしたりする工事が該当し、外壁の全面改修や設備のグレードアップ、間取り変更を伴う改修などがこれにあたります。これらは一度に全額を経費とすることはできず、「減価償却」として耐用年数に応じて数年に分けて経費計上することになります。この違い

は、最終的な納税額やキャッシュフローに大きな影響を与えます。同じ工事であっても、内容や目的によって判断が分かれる場合があるため、工事前の段階から税務上の扱いを意識することが重要です。適切な判断を行うことで、無理のない資金計画と節税の両立が可能となります。専門家に相談すべき主なタイミングとしては、「工事」「購入」「売却」「借換え」「収入増加」が挙げられます。修繕や改修工事では、「修繕費」か「資本的支出」かによって税額が変わるため、事前の確認が重要です。また、不動産の購入時や売却時は、減価償却費や譲渡所得税の算出に影響するほか、借換え時には諸費用の経費計上の可否についても確認が必要です。さらに、家賃収入の増加時には、修繕や設備投資の時期を見直すことで、税負担の調整を図ることも可能です。このように、節目ごとに専門家へ相談することで、適正な申告と効果的な節税につながり、安定した不動産経営の実現に寄与します。

私ども管理会社も、日々の修繕提案や設備更新のご提案を通じて、オーナー様の資産価値の維持と収益性の向上を支援しておりますが、そこに税務の視点を加えることで、経営の質はさらに高まります。不動産経営は「収入」だけでなく、「経費」や「税金」を含めて総合的に考えることが重要です。確定申告の時期は、ご自身の経営を見直す良い機会でもございますので、ご不明な点がございましたら、税理士の先生はもちろん、ぜひ当社にもお気軽にご相談ください。社員一同、オーナー様の安定した賃貸経営の実現に向け、引き続き努めてまいります。



賃貸物件トラブルを避けるには… 敷金から差し引ける原状回復費の考え方



賃貸住宅の退去時において、「原状回復費を敷金からどこまで差し引いてよいのか」は、貸主様からもお問い合わせの多いテーマの一つです。原状回復費の考え方や計算方法を誤ってしまうと、返還をめぐるトラブルや、後々のクレームにつながることも少なくありません。今回は、敷金から差し引くことができる原状回復費について、基本的な考え方と実務上のポイントを整理します。まず、敷金から差し引いてよい費用は、大きく二つに分けて考えることができます。

一つ目は、法律上当然に差し引いてよい費用です。具体的には、借主様の不注意・過失によって壊したり汚したりした部分の修理費、いわゆる原状回復費が該当します。また、明渡し期限を過ぎても退去されなかった場合には、その期間に相当する家賃も、敷金から差し引くことが可能です。

二つ目は、契約書に特約がある場合にのみ差し引くことができる費用です。代表的なものが「クリーニング費」や「通常損耗」、「経年変化」に関する修繕費です。通常損耗とは、借主様が普通に生活する中で生じる畳の擦り切れや床の軽微な傷などを指し、経年変化とは、壁紙の黄ばみや設備の老朽化など、時間の経過によって自然に生じる劣化を指します。これらは原則として貸主様の負担となりますが、契約書に明確な特約が記載されている場合に限り、借主様に負担を求めることもできます。

次に、原状回復費の「計算方法」について見ていきましょう。

例えば、壁紙を借主様のミスで汚してしまった場合、敷金から差し引けるのは汚損した壁一面分のみの貼り替え費用が原則です。「一部だけ貼り替えると色が合わないから」といって、部屋全体の壁紙を貼り替えた費用を差し引くことは、基本的に認められていません。また重要なのが、経過年数を考慮した減価計算です。壁紙は一般的に約6年で価値がなくなるとされており、年数に応じて価値が下がっていくと考えます。例えば、貼り替えから2年が経過した壁紙(6㎡)を汚してしまった場合、㎡単価を1,500円とすると、新品価格の約6割を借主様負担とし、 $1,500 \text{円} \times 6 \text{㎡} \times 0.6 = 5,400 \text{円}$ が敷金から差し引ける一つの目安となります。このように、原状回復費は「実際に修理にかかった金額」をそのまま請求できるものではなく、修理範囲や経年による価値の減少を踏まえて算定する必要があります。適切な基準に基づいて対応することは、借主様の納得感を高めるだけでなく、結果として貸主様を守ることもつながります。

退去時の精算は、賃貸経営における最後の重要な場面です。判断に迷われた際は、ガイドラインや過去事例を踏まえ、当社と相談しながら進めていただくことで、円満な解決が図れます。経験豊富なスタッフは多数おりますので、ご不明な点がございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。

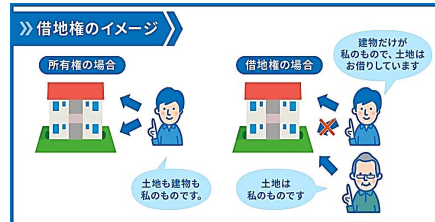




売買 土地建物の権利関係とは・・・ 借地権のお話し



今回は皆様に借地権のお話しします。地主様やお寺、神社で、敷地の一部を第三者に貸している土地があり、これを『借地権付土地』と言い主に3つございます。旧借地権（1992年以前の契約）契約更新が前提で、ほぼ半永久的使用。普通借地権 初回30年、更新で20年→10年と続く。定期借地権 更新なし 契約期間完了時に更地にします。借地人が高齢化し、居住中の借地権付建物を第三者に売却するケースを地主側と借地人がどう進めるかを見てみましょう。



1. 借地権譲渡は民法第612条1項で無断譲渡及び無断転貸が禁止され借地契約で譲渡転貸可能特約がない限り借地権を譲渡できません。無断で借地権を譲渡した場合、地主は借地契約を即時解除できます。但し親族等への借地権譲渡は、譲渡先の第三者が、配偶者など同居の親族、子や孫に土地の利用状況に変化がない場合、無断譲渡の解除はできません。
2. 居住中の借地権付建物を第三者に売却する場合、借地人は事前に地主へ説明し借地権の譲渡の承諾を頂きます。反社や営利目的の業者に借地権を売却されては困るので、誰に譲渡するか確認します。その際、合理的な理由がなく、地主側が譲渡承諾をしない場合や譲渡承諾料の金額で折合わない場合、借地人は裁判所に代諾許可の申立て（借地借家法第19条）を行い、借地人は裁判所から譲渡承諾を得ます。（代諾許可は、譲渡先がある事、建物は現存、反社への売却等、地主側が不利でない事）裁判所の譲渡許可は一定の譲渡承諾料を地主へ支払いを命じます）

3. 適切な譲渡承諾料とは、借地権の譲渡又は賃借している不動産の転貸の承諾の対価を借地人から地主に支払う料金です。地主、寺社として、借地人に対し第三者への借地権譲渡を承諾する場合、いくら譲渡承諾料が妥当かは、借地人と当該第三者との関係性、使用態様、従前の地代や更新料の支払い状況等、個々の契約、それぞれ事情で異なり、明確な金額を示すことは困難です。東京都では、借地権価格の10%の範囲内で合意している事も多く相場基準の参考になります。その他に売却代金を国税庁の財産評価基準書にある借地権割合で地権者と借地人で分けるケースもありますが、上記のように契約形態、相互間の諸事象によるのでその限りではありません。まとめますと、借地人が第三者への譲渡を希望する場合、譲渡先の属性、地代等の滞納状況、借地の使用状況等を確認し、承諾するか、借地人間で借地権の買取るかを話し合います。話がかからない場合は代諾許可申立てされる可能性があるため承諾を拒否するのではなく、裁判所が具体的にいくら程度で譲渡承諾料の算定をするかも視野に入れ協議を進めるのがポイントです。



複雑な権利関係を精査しスムーズに進めるためにも弁護士と弊社のような不動産の管理会社と連携して進めていく事をお勧めしますのでお気軽に売買部にご相談ください。

2027年蛍光灯製造中止に伴うLED化 今後の対応は・・・

2027年を目途に一般照明用蛍光灯の製造が順次中止される予定となっており、今後は蛍光灯の入手が困難になることや、価格の上昇が見込まれます。賃貸物件において照明は日常的に使用される設備であるため、球切れ時に代替品が確保できない状況が発生すると、入居者からのクレームや建物の印象低下につながる恐れがあります。このため、早い段階から計画的にLED照明へ切り替えていくことが重要と考えます。LED化には一定の初期費用がかかりますが、ランニングコストの削減効果が非常に高い点が大きな特徴です。LED照明は消費電力が少なく、共用部など点灯時間が長い場所では電気代を約30～50%程度削減できるケースもあります。また、寿命が長いこと球交換の頻度が大幅に減り、交換作業にかかる人件費や管理対応の手間も軽減されます。これらの効果により、数年で初期費用を回収できる物件も少なくありません。特に共用部の照明については、LED化の優先度が高いといえます。廊下や階段、エントランスなどは常時または長時間点灯しているため、省エネ効果が継続的に現れます。あわせて、球切れによる暗がりや暗くなることで防犯性が向上し、建物全体が明るく清潔な印象となり、資産価値の維持にもつながります。管理面においても、照明不良に関する連絡や対応が大幅に減ることが期待できます。一方、専有部については、一斉に交換するのではなく、空室発生時や原状回復工事のタイミング、または照明故障時に順次LEDへ切り替えていく方法が現実的です。この進め方であれば、短期間に大きな費用負担が生じることを避けつつ、自然な形で全戸のLED化を進めることが可能です。なお、既存の蛍光灯器具に直管LEDランプのみを取り付ける方法は一見安価に見えますが、安定器の劣化による不具合や事故リスクが指摘されています。長期的な安全性や維持管理を考慮すると、器具ごとLED対応のものへ交換の方が結果的に安心で、管理コストの低減にもつながります。蛍光灯製造中止は避けられない流れであり、直前になって対応すると、工事の集中や部材不足によって余計なコストが発生する可能性があります。共用部から優先的に着手し、専有部は段階的に進めることで、無理のない支出で照明のLED化を完了させることができます。計画的なLED化は、将来の突発的な出費を防ぐだけでなく、管理負担の軽減と物件価値の維持に有効な取り組みといえます。蛍光灯製造中止への対応や、LED化に関するご不明点・ご不安な点につきましては、当社にて随時ご相談を承っております。物件ごとの状況やご予算に応じ、無理のない進め方をご提案いたしますので、ご遠慮なくお声がけください。



2024年2月

一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入は2027年までに廃止されます

2023年11月の「水質に関する水保条約 第5回締約国会議」において、一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入も、2027年までに段階的に廃止することが決定されました。既に使用している製品の継続使用、廃止日までに製造された製品（在庫）の売り買い及びその使用が禁止されるものではありません。

廃止の時期（蛍光灯の種類ごとに廃止時期が異なります。）

種類	直管蛍光灯	環形蛍光灯	コンパクト蛍光灯
廃止年月日	2027年12月31日(日)	2027年12月31日(日)	2026年12月31日
写真(例)			

(※) 直管蛍光灯環形蛍光灯には一般タイプ「ハロゲン電球系」蛍光灯「三波長系」蛍光灯の二種類があり、互換性がありません。後者の方が高効率でより明るい仕様です。「ハロゲン電球系」が2025年末、「三波長系」が2027年末に、製造・輸出入が廃止されます。

編集後記 3月に入り、暖かい日が感じられるようになりました。先月、早くも桜の開花予想が発表されています。関東の開花予想は3月21日頃のように引き続き、花粉とインフルエンザに注意しましょう・・・

