

24. 修繕費のFAQ

項目	判断	ポイント
外壁等の 塗装工事	<ul style="list-style-type: none"> 形式基準：費用が取得価額の10%以下か（フローチャート⑤） <p>10%超であっても、その工事が建物の寿命を延ばすことも建物の価値を増加させることもないならば、全額修繕費（フローチャート③ 通常の維持管理のため）</p> <p>例1）外部がはく離しているものを補修塗装（原状回復）…写真などを撮っておくとよい 例2）鉄部塗装工事(通常の維持管理)=修繕費</p>	<ul style="list-style-type: none"> 塗装の材質が当初のものと同質かどうか。塗装の材料が今までのものより性能がよく、寿命も伸ばすもの（使用塗料や施工工法等に改良と認められる事実がある）であれば、その部分は資本的支出となる 例）モルタル→タイル、スチールサッシ→アルミサッシ=資本的支出 材質などは事前に施工業者に問い合わせて確認する （単にペンキなどの塗料を付着させるものであれば、通常の維持管理=修繕費）
入居者の退去 に際して	<ul style="list-style-type: none"> 原状回復ならば、修繕費（床の毀損部分の取替え、畳の取替え、襖の張替え、クリーニング。フローチャート①・③） 鏡・便器・給湯器・エアコン・ユニットバス交換→内容により判断 =修繕か、更新（除却&新規取得）か（建物か・附属設備か・器具備品か/老朽化したものか/同一素材か、新素材・良質素材か） 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の退去に際して、賃貸物件の床を畳からフローリングへリフォームした場合、資本的支出（用途変更。フローチャート②） システムキッチンの交換などの場合→既存の設備の一部を補修したものでなく、建築当初から設置されている設備を全面的に取り換え、それにより住人に新たな便益を付与→建物の価値向上（資本的支出）
蛍光灯から LED照明への 交換	単なるランプ取替えであれば、修繕費でOK	LED電球に取り換えたメリットはあるが、それが既存の照明器具そのものの価値増加や耐用年数の延長のための支出とは言い難いため
耐震診断費用	必要経費でOK	
自宅の修繕費	必要経費にはできない（家事費）	

25. 青色申告決算書（不動産用） 4 頁目

国税庁 平成29年分 青色申告決算書（不動産所得）の書き方 P5

【記載例（決算書4ページ）】

貸借対照表（資産負債調）

（平成29年12月31日現在）

◎本年中における特殊事情・保証金等の運用状況（借地権の設定に係る保証金などの預り金がある場合には、その運用状況を記載してください。）

（平成二十五年分以降以降用）

資 産 の 部			負 債 ・ 資 本 の 部		
科 目	1月 1日 (期首)	12月 31日 (期末)	科 目	1月 1日 (期首)	12月 31日 (期末)
現 金	150,000 円	250,000 円	借 入 金	33,000,000 円	113,000,000 円
普 通 預 金	1,272,000	1,483,000	未 払 金		
定 期 預 金	6,000,000	6,000,000	保証金・敷金	1,090,000	1,300,000
その他の預金					
受 取 手 形					
未 収 貸 賃 料	65,000	-			
未 収 金					
有 価 証 券					
前 払 金					
貸 付 金					
建 物	26,281,940	88,484,900			
建 物 附 属 設 備	7,115,834	6,166,715			
構 築 費	20,000	15,000			
船					
工 具 器 具 備 品	-	120,000			
土 地	3,500,000	24,500,000			
借 地 権					
公 共 施 設 負 担 金					
			事 業 主 借		8,903,844
			元 入 金	12,214,774	12,214,774
			青 色 申 告 特 別 控 除 前 の 所 得 金		2,552,497
事 業 主 貸		11,051,500	合 計	46,404,774	138,011,115
口 前	46,404,774	138,011,115			

事業主貸・事業主借勘定
…不動産所得に貢献しないもの
(他の所得・所得控除・引出金・
家事費など)

2頁 保証金・敷金

3頁又欄 未償却残高

1頁 ②欄

バランス(一致)すること!

さいごに

御清聴ありがとうございました



(ご案内)

税理士 飯田真之

飯田真之税理士事務所

〒220-0032

横浜市西区老松町2-9-8 アトラス野毛山306

TEL 045-262-8417 FAX 045-315-6245

E-mail iida-cpta@xb3.so-net.ne.jp