

支出と税金をコントロール

知って
おきたい

“減価償却”基本ルール

人気設備の導入やグレードアップは空室対策の基本ですが、その支出とセットで考えたいのが費用の会計処理です。特に、新しい設備の導入の際は費用の多くが“減価償却”の扱いとなるため、実際にかかった金額通りにはその年の所得を圧縮できません。安定した賃貸経営のためにも、減価償却の基本ポイントを押さえておきましょう。

■ 10万円・20万円・30万円の償却ルール

減価償却とは、**固定資産(減価償却資産)**の取得に要した金額を、その資産が使用できる期間(**耐用年数**)に応じて分割し、各年分の必要経費として計上していく**手続き**です。賃貸経営においては、建物本体や給排水設備の取得費のほか、各室のエアコンや給湯器などの費用が主な減価償却の対象です。一方、建物や設備と違って時間の経過や利用などによって劣化することがなく、価値の変化しない「土地」については、減価償却の対象となりません。

種類	構造・用途	耐用年数	定額法の償却率
建物(住宅)	鉄筋コンクリート造	47年	0.022
	鉄骨造(鉄骨の厚み4mm超)	34年	0.030
	鉄骨造(同3mm超4mm以下)	27年	0.038
	鉄骨造(同3mm以下)	19年	0.053
	木造	22年	0.046
建物附属設備	給排水設備・ガス設備など	15年	0.067
	蓄電池電源設備	6年	0.167
構築物	駐車場等のアスファルト舗装	10年	0.100
器具・備品	冷暖房機器	6年	0.167
	給湯器や浴室換気乾燥機	6年	0.167
	インターホン	6年	0.167

空室対策等で新たに固定資産を購入すると、その費用は何年かに分けて減価償却されるため、複数年にわたって利益額が抑制され、所得税や法人税を抑える効果があります。一方で、多額の利益が出てしまった年にピンポイントで経費を増やしたい際には、費用を全額計上できない減価償却という仕組みが煩わしく感じられることも。そこで知っておきたいのが、たとえ固定資産の購入であっても、その費用の全額計上や計上額増が可能になる次の3つの条件です。



1. 取得価額が10万円未満

本来は減価償却すべき固定資産でも、費用が10万円未満であればその期に全額計上できます。例えば、4万円で取り付けしたモニター付きインターホンは、本来は法定耐用年数が6年であるものの、費用が10万円未満のため消耗品費などとして経費計上します。

2. 取得価額が10万円以上20万円未満

10万円以上20万円未満の固定資産については、「一括償却資産の特例」により、一括償却資産として3年間で償却できます。例えば、12万円の浴室換気乾燥機は本来6年で償却となり、12万円÷6年＝年2万円ずつの計上となりますが、一括償却資産の特例を使えば3年償却となり、4万円/年を計上できます。また、償却資産税の対象にもなりません。

3. 取得価額が10万円以上30万円未満

青色申告をしている中小事業者等であれば、「少額減価償却資産の特例」によって、30万円未満の資産を取得年度に全額償却できます。年間300万円までと上限はあるものの、例えば、25万円の内窓設置工事を10部屋行なった場合には、1設備あたり30万円未満というルールから、250万円の全額償却も可能です。

大きな金額にも対応できる特例ですが、確定申告時に明細書添付を要するなど制限がある点や、償却資産税の対象となる点、延長が繰り返されているとはいえ2026年3月31日までの期限付きの特例である点には注意が必要です。

■ 計上方法の選択は経営状況に合わせて

経費を増やすことによる所得の圧縮は節税の基本でもあることから、「どんな経費もできるだけ一括計上したほうがいい」と考える方もいらっしゃるかもしれません。しかし、減価償却すべきか一括計上すべきかは、あくまでその時々々の経営状態によって決まるもの。例えば、減価償却を上手に使うことで安定的に利益を出し、金融機関に良い印象を与える決算にすることも、その利益から将来の修繕費や次の購入資金を積み立てることも、重要な経営戦略です。

そして何より、払う必要のない余計な経費は節約するのが一番。バリューアップも節税も、しっかりと効果を検証しながら収支の最適化に取り組みましょう。



オーナー様向けニュースレター



シーサー便り

November
2025

11

ネット、防犯、節約…

人気設備ランキングから
読み解く選ばれる
部屋の必須条件なぜ増える？ 対策は？
まさかのエアコン室外機盗難にご用心！支出と税金をコントロール
知っておきたい
“減価償却”基本ルールハウスバンク
Watari

ネット、防犯、
節約・・・

人気設備ランキングから読み解く 選ばれる部屋の必須条件



TOP10 2025		この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる
単身者向け		ファミリー向け
	1	高速インターネット (1Gbps以上)無料
	2	エントランスの オートロック
	2	インターネット無料
No.4		宅配ボックス
No.5		独立洗面台
No.6		浴室換気乾燥機
No.7		ガレージ
No.8		24時間利用可能ごみ置き場
No.9		都市ガス
No.10		エアコン

TOP10 2025		この設備がなければ 入居が決まらない
単身者向け		ファミリー向け
	1	エアコン
	2	室内洗濯機置場
	3	TVモニター付き インターホン
No.4		インターネット無料
No.5		温水洗浄便座
No.6		独立洗面台
No.7		宅配ボックス
No.8		エントランスのオートロック
No.9		シングルレバー水栓
No.10		備え付け照明

※掲載の情報は2025.10.20「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

「周辺相場より家賃が高くても決まる」ランキング… **単身①～⑩** **ファミリー①～⑩**

今年も恒例の「人気設備ランキング2025」が、全国賃貸住宅新聞社より発表されました。賃貸仲介・管理会社が『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』『この設備がなければ入居が決まらない』の2つの軸で選んだ設備群から、入居者の心を掴む部屋をつくるためのヒントを探りましょう。

■ ネット環境充実はもはや基本の空室対策

今年の一歩の衝撃は、何といても『高くても決まる』で10年連続1位だった「インターネット無料(②③④⑦)」が、その座を「高速インターネット(1Gbps以上)無料(①②)」に明け渡したことでしょう。数年前からネット無料が“あって当たり前”を示す『なければ決まらない』の常連であることを踏まえれば、いよいよ「ネット無料でも家賃は大きく上がらないが、なければ早期成



約はとれない。家賃を上げるなら高速回線を」という局面に入ったと言えます。ただし、両設備の人気が示す通り、自宅インターネットのニーズ自体が衰える気配はまだありません。スマートフォンひとつで家族・友人との連絡、ゲーム・動画等のエンタメ、行政での手続き等を完結できるようになったものの、そのスマホの通信費削減やリモートワーク環境の構築、ロボット掃除機等の

「この設備がなければ決まらない」ランキング… **単身①～⑩** **ファミリー①～⑩**

IoT家電との連携など、よりお得で便利な生活には自宅の充実したネット環境が不可欠。引き続き、空室解消にはネット対策が最優先となるでしょう。

■ 防犯設備導入、自衛する入居者にも意識を

ここ数年の体感治安の悪化から、セキュリティ設備への注目度が高まっている点も見逃せません。セコム株式会社が7月に発表した調査データでは、**今後の治安や犯罪に関して「悪化すると思う」と回答した人が、過去最高の88.4%を記録**。このような状況下では「**オートロック(②①⑧③)**」「**モニター付きインターホン(⑤②)**」「**防犯カメラ**」等を備えた物件に人気が集まるのも当然です。

ランキングやポータルサイトの検索項目には登場しませんが、ディンプルキーやセンサーライト、補助錠などの地道な防犯対策も物件の評価を高めるでしょう。また、前述のインターネット環境が防犯の面でもキーとなります。昨今は、施錠忘れの防止や生体認証での開錠ができる**スマートロック**、ドアや窓の開閉をスマホに通知できる**開閉センサー**、手軽に防犯カメラとして活用できる**ネットワークカメラ**など、防犯アイテムを個人で購入して自衛する入居者が急増。これらの機器はWi-Fi接



続を前提とするため、物件のネット環境はセキュリティ性能を求める層にも重視されているのです。

■ 物価高からの節約志向に定番設備で対抗



もうひとつ、防犯意識と共に注目したいのが近年の入居者の節約意識の変化です。日用品や光熱費の高騰に伴って、引っ越し時の初期費用を抑えたいというニーズは上昇の一途。**コストを理由とした申し込みの躊躇を生まないためにも、エアコン(⑩⑧①①)、温水洗浄便座(⑤⑨)、宅配ボックス(④④⑦⑨)**といった『なければ決まらない』にランクインする設備は優先的に設置しましょう。

もちろん費用面の課題には、敷金・礼金の免除やフリーレントといったディスカウント(値下げ)の施策が短期間で効果を発揮しますが、オンシーズンまで少しだけ猶予があります。ニーズに合わせて一歩踏み込んだバリューアップ(価値向上)の施策、例えば定番設備だけでなく、キッチン家電やベッドまで用意する“家具家電付き”なども検討してみるといいでしょう。

■ QOLが上がる部屋は高評価を獲得

さて、ここまで近年の変化と設備について見てきましたが、この10年の最大の変化といえば、賃貸住宅の設備

類の大幅な充実ではないでしょうか。今や新築物件では、『なければ決まらない』だけでなく『高くても決まる』の設備の大半すら標準装備。残念ながら、ランキングの人気設備をひとつ導入しただけでは“入居者の心を掴む”に至らない時代です。

よって、差別化には“もう一工夫”が必要となりますが、ヒントとなりそうなキーワードが「QOL(=Quality Of Life: 人生や生活の質)」です。例えば、**タイパ・家事ラク設備の代表ともいえる食器洗い乾燥機や、天候・時間に左右されず洗濯できるようになる室内物干し・浴室換気乾燥機(⑥)**などは、「**QOLが上がる**」として高く評価される設備です。また、**防音・断熱性能が上がる内窓の設置、24時間利用可能ごみ置き場(⑧⑩)**、細かいところでは長押・有孔ボード・マグネットボードなどのスペース活用アイテムも、生活ストレス軽減=QOLが上がると評価を得ています。



入居者は建物や設備に家賃を払っているようで、実はその部屋でしか叶えられない「暮らし」に対して家賃を払っているとも言えます。空室対策を考える際は「入居者の視点に立つ」という基本を忘れずに、住んで良かったと言ってもらえるような部屋づくりを目指しましょう。



ワンポイントコラム
one point column

なぜ増える？ 対策は？ まさかのエアコン室外機盗難にご用心！

秋は空き巣被害が増える時期ですが、実は最近、「エアコン室外機」や「給湯器」を盗まれる事件が全国的に急増しています。2020年に255件だった室外機盗難は、2024年には3,397件と、たった5年で13倍超に。意外とも思える屋外大型設備の盗難、頻発する背景と対策を紹介しましょう。

■ 金属製品の盗難増加に対策法も施行

屋外設備の盗難において、特に狙われやすいのが賃貸住宅の1階や放置された空き家です。犯人は工業者を装うなどして敷地内に侵入し、少人数かつ短時間で室外機や給湯器を持ち去ってしまうといえます。盗難急増の背景にあるのは、金属価格の高騰です。多発している太陽光発電施設からの金属ケーブル窃盗などと同様、盗まれた室外機は金属買取業者に売り渡



されているようです。金属盗の増加を受けて、今年6月には「盗難特定金属製品物の処分の防止等に関する法律(金属盗対策法)」が成立。9月からは同法の一部施行で、正

当な理由のない金属切断工具の所持が禁止されたほか、今後は買取業者にも規制が入り、特定金属くず買受業の届出、取引相手の本人確認、取引記録の作成義務化など、流通経路がまとめて対策される予定です。

■ ワイヤー、防犯カメラ等で犯人を牽制

国も動き出したとはいえ、これだけ被害の多発する状況では自衛も必要でしょう。例えば、防犯カメラを設置して敷地内に侵入しにくくしたり、簡単に持ち去られないように室外機をワイヤーロックや金属の鎖で固定したりは有効な対策です。また、室外機をカバーやケージで覆うなどすると、持ち去るまでに時間がかかるため窃盗犯は敬遠します。植木鉢などを飾れる棚付きカバーを選べば、物々しい雰囲気にもなりません。



ちなみに、国によっては1階であっても、室外機は盗難防止のために敢えて“吊り下げ”で設置するのだとか。これが日本の常識になってほしくはありませんが、簡単には室外機を持ち去れなくなる有効策の一つですね。