



# しあわせだより

幸せの青い鳥

## H26.8月号 No.216

### 経営理念

1. 地域社会の住生活の満足度をより高める
2. 資産家の収益の最大化を計り、資産価値をより高める
3. 従業員の物心両面の幸せをより高める

### 経営方針 (中期経営ビジョン)

1. 顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供
2. 顧客へのさらなる満足の提供の為に、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める
3. 常に感謝の気持ちを忘れず利他の心を持ち続け世の為人の為に誠実に行動する

## 緑のトンネル ウォーキング



日建下築施工部 正子

こんにちは。建築施工部の日下です。私は以前から週に5~6回スポーツジムに通ってトレーニングをしていますが、ふと気が付くとおなか周りに「ポッコリ」と達たお肉が... (◎◎) そこで4月から、昼食後に30~40分のウォーキングで、新川の土手を歩き始めました。春は桜、今はマイナスイオンたっぷりの緑のトンネルを歩きながら、森林浴を楽しんでいます。猫が散歩していたり、土手に山羊がいたり、尼子橋の下には大きな鯉が。運が良ければ亀に出逢う事もあります。そして嬉しい事に、現在なんと【-2kg!!】。もう少し頑張っ続けてみようと思っています。(^^)



## この夏は健康的に飲む

こんにちは。小島店リーシング部門、平島です♪ あれだけ大酒を食らっていた私ですが、胃腸を壊し、お酒を受け付けられない体になって早1年... だいぶ健康的になったかと思いきや、去年の健康診断の結果は大して変化がなく、今年の健康診断はまったく♪と、楽しみで仕方がない私です... ムフフ。γとコレステロール値が気になる気になる... (。；) 肝臓は一度壊すと元には戻せないみたいなので、皆様も気を付けてくださいね！ さて、この夏はビアガーデン!! と楽しみにしてらっしゃる方も多いのでは?? 私はソフトドリンクで乾杯です。あとはひたすら食べて喋る。皆様、しっかり食べてしっかり水分も補給して(アルコールは体外に出してしまうのでご注意を!!)、夏バテに負けず、短い夏を思いっきり楽しんでくださいね~♪



リーシング部門 由香莉

## 沖縄旅行★



賃貸管理部 美穂

こんにちは。賃貸管理部門の土田です。6月に社員旅行で沖縄へ行ってきました。初の沖縄♪とワクワクしていましたが、今の時期の沖縄ってまだ梅雨明けしてない? と思いながら週間予報をチェックするものの、やっぱり傘マーク。さらに大雨、雷警報まで出てる。(;>) 半ば諦め当日沖縄に着くと、曇り空ではありましたが雨じゃなくてホッと一息。まず、沖縄の観光名所、首里城へ行きました。緩やかな坂道を登ると、まが目にしたのは守礼門。さらに登っていくと、メインの首里城へ到着。まさに沖縄! と首里城の迫力にあっけにとられていたのもつかの間、雲行きがだんだんあやしくなってきた。ポツポツ雨が降ってきました。その後、雨が降ったりやんだりの天気でしたが、どうにか予定通りに観光ができました。食事は念願の海ぶどうや、沖縄ならではのめずらしいメニューも満喫。いまいの天候でしたが、それはそれで良い思い出になりました。とても充実した楽しい旅行になりました。



## リフォーム工事の経費計上について



PM事業部 蛭田 紀子

お世話になっております。(株)いわき土地建物PM事業部の蛭田紀子です。冷夏予想はどこへやら、連日猛暑が続いております。聞くところによりまると、エアコンを使ったら負けと我慢する方もいるとか。熱中症は命にかかぬ場合もありますので、適度な使用をお勧めします。さて話はかわりまして、入居促進、建物の維持管理という2つの視点から、リフォーム工事は必ず行わなければならない工事ですが、確定申告を行う時の経費計上の方法により、キャッシュフローに大きな差が出る可能性(※1)があります。

### リフォーム工事の税務上の区分

- 修繕費** 通常の維持・管理、原状回復に要する費用 → 支出時に一括で経費化
- 資本的支出** 設備の価値を向上、耐久性を増加させる費用 → 減価償却を通じて、耐用年数で経費化

できるだけ【修繕費】として経費計上することが、キャッシュフローを良くするポイントです(※1)

### 修繕費 一般的な判断区分

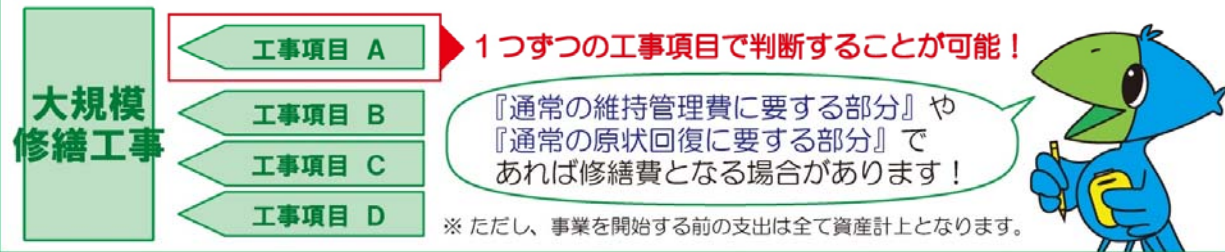
- A) 資本的支出に該当しても、10万円未満の工事
  - B) 3年以内の周期で、修繕・改良を行う工事
  - C) 金額に関わらず、明らかに修繕とみなされる工事
- ※ 10万円以上 20万円未満の資本的支出は、3年の均等償却にすることも可能

### 【特例】設備の取替え費用について

1. 「個別の資産」と判断される場合 → 青色申告者で30万円未満の工事(年間300万円まで)
2. 「部分品」と判断される場合 → 60万円未満または、取得価額の10%以下の工事

## ご存知ですか?

リフォーム工事費用は、工事項目ごとに【修繕費】として経費化できる場合があります。



### 安定した賃貸住宅経営の為に

工事内容について、『資本的支出』か『修繕費』かの判断をする事が重要です。築10年を超えると、多額の費用のかかる工事も必要になります。

- ① キャッシュフローを良くする為、より効果的な経費計上方法について税理士に相談してみてください。
- ② 日々の管理の中で、こまめに少額の修繕工事を行って修繕費を平準化させることが理想的です。(※1)。

(※1) 収支の状況により修繕費と資本的支出のメリットは異なる場合があります。詳しくは税理士にご相談ください。