



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率

96.87%

(2026年7月20日時点)



レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行



株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.110 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》知らないと損、賃貸経営で損をしない経費計上と申告の仕方

- 「40㎡」が新しいスタンダード？広さより「暮らしやすさ」で選ばれる住まいへ
- 預かりくんリフォーム事例のご紹介
- 【《お知らせ》オーナー様限定セミナーを開催します】税理士が教える 賃貸経営の節税対策セミナー

賃貸経営における修繕費と資本的支出の違いは？

賃貸経営において、建物や設備にかける費用は「修繕費」と「資本的支出」に分けられます。修繕費になるか資本的支出になるかは、その年の税金やキャッシュフローを大きく左右する重要な分かれ道となります。この2つの根本的な違いは、その工

賃貸住宅経営（不動産投資）において、手残りのキャッシュを増やすための最大の鍵が「正しい経費計上」と「修繕費のコントロール」です。しかし、確定申告で最も税務署からチェックされやすく、多くの大家さんが処理を間違え、損をしているのが「修繕費」の扱いです。今回は、知らないで大損する「修繕費」の計上ルールと、見落としがちで隠れた経費について、わかりやすく解説します。

知らないで損！

**賃貸経営で損をしない
経費計上と申告の仕方**



事が「マイナスをゼロに戻すための原状回復費用」修繕費」か、「価値をプラスにするもの、価値向上」資本的支出」になるかで区別されます。

■修繕費

修繕費とは、建物や設備の通常の維持管理、または壊れてしまった箇所を元の状態に戻す、即ち原状回復するために支出した費用を指します。最大のメ

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■飯田店 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

リットは、「支出した年の経費として一括で落とせる」点です。その年の利益を圧縮できるため、高い節税効果が得られ、手元にキャッシュを残しやすくなります。

具体的な例としては、退去後の一般的なクロスの張り替え、壊れた給湯器を同等クラスへ交換などの原状回復工事、外壁のひび割れ補修、割れた窓ガラスの交換などです。

■資本的支出

資本的支出とは、建物の寿命を延ばすため耐久性を高める、または部屋の価値を従来よりも高めるために支出した費用を指します。

こちらは修繕費とは異なり、支出した年に一括で経費にすることはできません。一度「資産」として計上し、その後「減価償却」の

仕組みを使って数年（数十年という長い期間に分けて少しずつ経費化していくこと）になります。そのため、支払った年の一時的な税負担は重くなりやすい傾向があります。

具体的な例としては、間取りを変更するような大がかりなリノベーション、避難階段の新規設置、単なる交換にとどまらない最新の省エネ高機能システムへのアップグレードなどと

■修繕費と資本的支出の違いとは？

工事の目的で「修繕費」か「資本的支出」かが決まります。

修繕費(原状回復)

マイナスをゼロに戻す費用
支出した年に
一括で経費計上できる！



ひび割れ補修



給湯機交換



クロスの張替え

VS

資本的支出(価値向上)

ゼロをプラスにする費用
資産として計上し、
減価償却で数年かけて経費化



間取り変更
リノベーション



避難階段
の新設



太陽光発電
設置

知らない損をする 修繕費で落とせる 判定基準

なります。

かかった工事費をその年の経費として一括で落とせる修繕費なのか、それとも何年にも分けて少しずつしか落とせない資本的支出（減価償却なのか。この違いで、その年の所得税・住民税の額が数十万円単位で変わってしまう）。実は知らない損する「修繕費」で落とせる判定基準があります。高額な工事でも、税法上の特例として、修理や改良費用が次のいずれかの基準に当てはまれば「修繕費」として一括で経費にできる可能性があるので。

- 1 金額が20万円未満、またはおおむね3年以内の周期で行われる修理・改良費用。
- 2 資本的支出か修繕費か判別しにくいもの

で、金額が60万円未満。

- 3 判別しにくいもので、金額がその物件の取得価額（建物価格の10%以下）。

この場合、注意しなければならぬリフォーム工事費用は外壁塗装や屋根の防水工事です。雨漏りを防ぐ、ひび割れを直すという通常の維持管理であれば修繕費として認められるケースが多いですが、耐久性を大幅にアップさせるような最新特殊コーティングなどを行うと資本的支出とみなされることがあります。見積書や工事仕様書は維持管理のための原状回復であることが分かるように残しておく必要があります。

説明しますと、概ね次のようになります。また、税務署から突っ込まれないための実務的なポイントも合わせて見ていきましょう。

- 1 「金額が20万円未満、またはおおむね3年以内の周期で行われる修理・改良費用」の具体例

これは要するに、金額が少額、あるいは頻繁に行うものだから、中身を細かく調べるまでもなく経費でいいですよ！というルールです。

《20万円未満の具体例》

○賃貸アパートの壁紙（クロス）が一部汚れたので、18万円かけて部分的に張り替えた修理費用。

○賃貸マンションのエアコンが壊れたので、15万円で新しいものに交換した。

《3年以内周期の具体例》
○建物の手すりなど

鉄部や廊下などの共用部分、またエントランスなどの塗装が必要な部分を、美観を維持するために2年ごとに定期塗装している。これらが総額100万円かかっても、周期が3年以内ならば修繕費になるということです。

○テナントの飲食店の厨房にある排水管の清掃・高圧洗浄を、詰まり防止のために毎年行っている。

■金額が20万円未満、またはおおむね3年以内の周期

20万円未満ならOK



15万円
(エアコン交換)

3年以内の周期工事だからOK



2年ごとの共有部
塗装(100万円)



毎年の排水管
の高圧洗浄

- 2 「資本的支出か修繕費か判別しにくいもので、金額が60万円未満」の具体例

壊れたから直した、即

ち修繕とも言えるし、前よりちよつと性能が上がったから資本的支出とも言えるような、グレーゾーンの工事で金額がそこそこ安いケースの費用です。

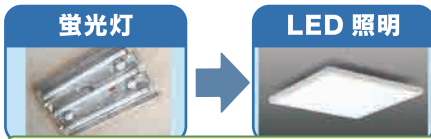
《具体例》

○オフィスの照明（蛍光灯）が切れたタイミングで、55万円かけてフロア全体の照明をすべて省エネのLED電球に交換した。

切れた電球を交換したという意味では維持管理として必要な修繕費ですが、蛍光灯からLEDへ性能を上げたという意味では価値が

■資本的支出か修繕費か判別しにくいもので、金額が60万円未満

例)照明をLEDに交換(55万円)



性能は上がっているが、金額が60万円未満なので「修繕費」でOK！

向上している資本的支出とも取れるため、非常に判断が迷うところでは。価値が高まった電気工事のようにも見えますが、金額が55万円で60万円未満なので、迷わず「修繕費」として一括で経費にできますよ、ということです。

3 「判別しにくいもので、金額がその物件の取得価額（建物価格）の10%以下」の具体例

前例2のLED工事と同じように判断に迷うグレーゾーンの工事ですが、元の建物がかなり高額なのだから、建物の規模から見れば、これくらいの工事は当然、修繕でしようと思ってもらえるケースです。

《具体例》

○取得価額2億円で購入した自社ビルの、古くなった外壁の補修と防水工事を1,500万円かけて行った。

この例は、なぜ判別しにくいのでしょうか？それは：



レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →