



2018年 人気設備ランキング発表！！

全国賃貸住宅新聞 2018年10月16日号にて全国の不動産管理会社・仲介会社のアンケートを分析し作成された最新の『入居者に人気の設備ランキング』が発表されました。

テーマ①：この設備がなければ入居が決まらない（必要設備）

テーマ②：この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる

单身向け		ファミリー向け		单身向け		ファミリー向け				
1位	→ 前回1位	室内洗濯機置き場	1位	↗ 前回3位	室内洗濯機置き場	1位	→ 前回1位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)		
2位	→ 前回2位	TVモニター付インターホン	2位	→ 前回2位	独立洗面化粧台	2位	↗ 前回3位	宅配ボックス		
3位	↘ 前回3位	独立洗面化粧台	3位	↘ 前回1位	追いだし機能	3位	↘ 前回2位	エントランスオートロック		
4位	↘ 前回3位	洗浄機能付便座	4位	→ 前回4位	TVモニター付インターホン	4位	↗ ランク外	備え付け家具・家電		
5位	→ 前回5位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)	5位	→ 前回5位	洗浄機能付き便座	5位	→ 前回5位	浴室乾燥機		
6位	→ 前回6位	エントランスオートロック	6位	→ 前回6位	システムキッチン	6位	↘ 前回4位	ホームセキュリティ		
7位	→ 前回7位	備え付け照明	7位	↗ 前回8位	エントランスオートロック	7位	↗ 前回7位	独立洗面化粧台		
8位	→ 前回8位	宅配ボックス	8位	↗ 前回9位	インターネット無料 (Wi-Fi、無線LAN)	8位	↗ 前回9位	防犯カメラ		
9位	→ 前回9位	ガスコンロ (二口/三口)	9位	↘ 前回7位	ガスコンロ (二口/三口)	8位	↘ 前回5位	ウォークインクローゼット		
10位	↗ ランク外	システムキッチン	10位	→ 前回10位	エレベーター	10位	↘ 前回9位	システムキッチン		
								7位	↗ 前回8位	(屋内/屋外)
								8位	↗ 前回9位	ウォークインクローゼット
								9位	↘ 前回7位	浴室換気乾燥機
								10位	↗ ランク外	太陽光パネル (入居者個別売電)

テーマ①のこの設備がなければ入居が決まらない必要設備は、ファミリー・単身者共に今年も順位はほぼ変わりがない状態です。また、ここ3年間の上位は1位～4位での入れ替わりとなっているため、現在上位の設備は、あって当たり前前の設備として今後お客様もお部屋を探されると思われます。

今回、室内洗濯機置き場が単身者向け・ファミリー向け両方で初めて1位。16年は圏外でしたが17年で突如、単身者向け1位、ファミリー向けは3位と大躍進。特に18年は台風や豪雨が住戸に深刻な影響をもたらせたことは周知の通り、外通路の共用廊下やベランダに洗濯機があると、風雨で本体も洗濯物も泥だらけ水浸しになってしまいます。回答者からは「賃料に関係なく最低条件」との声が圧倒的でした。

テーマ②周辺相場より家賃が高くても決まる設備は、ファミリー・単身者共にインターネット無料が3年連続1位、注目すべきは備え付け家具・家電（テレビ、冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、ベッド、カーテン等）前回のランク外から単身者向け4位と急上昇。その背景には法人契約の社宅に備え付け家具・家電を希望する企業が多い事、又、初期費用を抑えたい、家具購入等の面倒を省きたい等の理由が考えられます。そして安定してランクインしているのがセキュリティ関係の設備となっています。

今回双方のランキングにランクインしているインターネット無料・宅配ボックス・モニター付インターホンの導入は、コストが非常に安くなっています。1月からお引越しのトップシーズンが到来します。他物件と差別化を計るため、その後、長くお部屋にお住まい頂くために、ぜひ導入をご検討されてみてはいかがでしょうか。物件毎に最適なプランをご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。

業務上の資産って??

今回は人気設備ランキングというテーマでしたが、業務上の物を買った時に、経費や資産に計上する方法について、金額による区分があることをご存知ですか？

日々使用し金額が高額でないから消耗品、長く使う高額なものは資産に計上して減価償却をする、という認識している方も多いと思います。

高額なものはそうですが、例えば鉛筆 1 本を備品に計上して減価償却をする、ということもできるんです。ここで改めて購入した物についての会計上の扱いについて簡単にご説明しようと思います。

【経費と資産の区分】

まずは基本として、業務上使用する物を買った場合、原則として一度で経費にはできず、一度資産に計上後「減価償却」という方法で各資産ごとに決められた耐用年数で按分して経費に計上します。

ちなみに耐用年数は資産によって大きく違い、事業用のビルなら 50 年で、備品だと 2 年で経費に計上するものもあります。

また、建物や車以外の事業用資産については償却資産税（固定資産税）がかかる可能性があります。（業務上の資産が 150 万円未満の場合には税金はかかりません。）

ただし、買った物の値段が 10 万円未満であれば、支払った時の経費にすることができます。（こちらは皆さんが普段から行っている処理だと思います。）

この資産ですが、さらに 20 万円未満の場合と 30 万円未満の場合で減価償却のやり方や償却資産税の申告の有無に違いが出てきます。（30 万円以上の資産は必ず資産に計上して減価償却をしないとイケません。）

【一括減価償却資産と少額減価償却資産】

一括減価償却資産とは、取得価額が 20 万円未満の減価償却資産（リース等一定のものを除きます。）で、買った年から 3 年間で 3 分の 1 ずつ全額を減価償却する資産を言います。

この一括減価償却資産は、償却資産税の対象にはしなくてよいものになっています。

また、少額減価償却資産とは、取得価額が 30 万円未満の減価償却資産で、資産を購入した年に全額減価償却をして費用に計上する資産のことを言います

この少額減価償却資産であればたくさん経費があげられる！と思いますが、青色申告をしている中小企業者（規模が大きい法人や個人）しか適用できず、償却額は年間合計 300 万円が上限となっています。また、償却資産税の対象になる資産ですので、基本的に償却資産税の申告が必要になります。

購入した物を経費に計上する方法を金額別に分けると次のようになります
（青色申告している中小企業者の場合）

金額	申告区分	購入時の費用計上	一括減価償却資産	少額減価償却資産	通常の減価償却資産
10 万円未満	法人税・所得税	○	○	○	○
	償却資産税	不要	不要	必要	必要
10 万円以上 20 万円未満	法人税・所得税	×	○	○	○
	償却資産税	—	不要	必要	必要
20 万円以上 30 万円未満	法人税・所得税	×	×	○	○
	償却資産税	—	—	必要	必要
30 万円以上	法人税・所得税	×	×	×	○
	償却資産税	—	—	—	必要

金額が少ないと経費に計上する方法が複数あります。

ですので、例えば 15 万円の同じ品物を購入しても、A さんは 3 年で費用計上し、B さんは全額一度に経費計上することが十分ありえます。

会社や個人事業の利益の金額によって選ぶ方法が異なる場合が多いので、この辺りは税理士さんにご相談して頂くの良いと思います。

ソフィア税理士法人 税理士 富田 礼



ソフィア税理士法人
富田 礼

ひと言：
税金に関することは
いつでもご相談下さい。



企画室
江川直樹

出身：大田区
趣味：ダンス・人間観察
資格：宅建士
2 級ファイナンシャルプラン
ニング技能士、賃貸不動産経営
管理士