



TOPICS

「修繕費」か「資本的支出」か？迷いやすい判断基準を解説

固定資産の修理や改良を行った際、その支出をその期の「経費(修繕費)」として処理するのか、それとも「資産(資本的支出)」として計上し、減価償却を通じて数年にわたり費用化するのか。この判断は、企業の利益や法人税額に直結するだけでなく、税務調査においても頻繁にチェックされる非常に重要なポイントです。

金額規模や内容によっては、どちらに区分されるかでキャッシュフローや節税戦略が大きく変わります。今回は、国税庁の定義に基づき、この判断基準を正しく理解するためのポイントを解説します。

◆基本的な考え方：形式ではなく「実質」で判断する

まず大前提として押さえておくべきは、支払った費用の名称が請求書や契約書で「修繕費」となっている場合、税務上の処理が自動的に修繕費になるわけではないということです。税法上は、その支出が「何のために行われたか」という実質的な内容に基づいて判定されます。

・修繕費(経費)

資産の通常の維持管理のために要した費用、あるいは壊れた部分を元に戻す「原状回復」のための費用です。あくまでも、資産を正常に使い続けるために最低限必要な支出がこれに該当します。

・資本的支出(資産計上)

その資産の価値を物理的に高めたり、耐久性を増したりして、結果

として使用可能期間を延長させるような費用を指します。具体例としては、建物の避難階段の設置、事務所の用途変更を目的とした大掛かりな模様替え、機械の性能を向上させるためのパーツ交換などが挙げられます。

◆実務で迷わないための判断フローチャート

実務上、個別の支出がどちらに該当するかを瞬時に判断するのは困難な場合があります。そのため、国税庁では段階的な判定ルールを設けています。

修繕費と資本的支出の区分判断フローチャート(災害時を除く)

STEP 1: 金額または周期による判定

支出額が20万円未満である場合、又はその修繕・改良が概ね3年以内の周期で行われるものである場合は、金額の多寡にかかわらず「修繕費」として処理。



STEP 2: 実質的な内容による判定

STEP 1に該当しない場合、その支出の内容を検討し、価値や耐久性を高める内容であれば、迷わず「資本的支出」扱い。



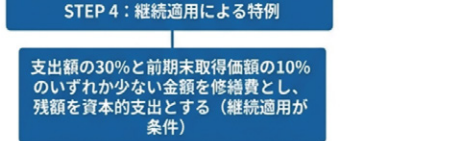
STEP 3: 形式基準

実質的な判定が難しい場合、金額基準を用います。支出額が60万円未満である、あるいはその前期末取得価額の10%以下である場合は、「修繕費」として処理可能。



STEP 4: 継続適用による特例

上記に該当しない場合でも、支出額の30%と前期末取得価額の10%のいずれか少ない金額を修繕費とし、残額を資本的支出とする特例が設けられています。ただし、本処理を毎期継続して適用することが条件。



◆判断上の注意点とまとめ

実務で間違いやすいポイントを整理します。

・本フローチャートは、あくまで日常的な維持管理や改良を想定したものです。落雷、地震、火災などの災害により被災した資産の復旧については、別の特別な取り扱い(評価損の計上や復旧費用の全額経費算入など)が適用されます。

・「前期末取得価額」の定義です。これは単に購入時の金額を指すわけではなく、原則として、前期末時点での「最初の取得価額」に、それまでに実施した「資本的支出」の累計額を加算した金額を指します。

修繕費か資本的支出かの判断は、金額が大きくなればなるほど経営へのインパクトが大きくなります。迷った際は、領収書や見積書の詳細を確認するだけでなく、顧問税理士等の専門家と相談しながら、企業会計として妥当かつ税務的に安全な処理を選択するように心がけましょう。

引用: 野村強税理士事務所 <https://nomura-j.com/>



ハウズドゥ二の宮

ハウズドゥ 白樺通

ハウズドゥ 帯広

アバマンショップ 釧路店

アバマンショップ 音更店

アバマンショップ 帯広南店

アバマンショップ 帯広西店

(株)貸貸管理

サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者を支援

「令和8年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の募集中 国交省

国交省では、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいの確保を図るため、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)を整備する民間事業者等を支援するため、当該住宅を整備する民間事業者等を募集しています。



◆支援概要

◎主な補助要件

- ・ 良質なサ高住の要件に適合すること(新築の場合には住戸面積が25㎡以上等)
- ・ 高齢者住まい法に規定するサ高住として10年以上登録を継続すること
- ・ 家賃の限度額は、住戸面積及び所在市区町村に依りて設定した額とすること
- ・ 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- ・ 情報提供システムの運営情報の提供、更新を行うこと
- ・ 新築・改修の場合は、都道府県及び市区町村のまちづくり方針と整合していること 等

◎補助の内容

●新築・改修

1/3

(新築:上限150万円/戸等)

改修:上限234万円/戸等)

●既設改修

1/3 (上限12万円/戸等)

※高齢者生活支援施設、再エネ等設備の設置に対する補助メニューもありません。

◆応募締切り

令和8年12月11日(金)

(消印有効)

※補助金の交付申請に先立ち、申請予定の案件についてあらかじめ概要を登録する、事業登録が必要となります。

◆事業登録締切り:

令和8年9月10日(木)

◆応募方法

・ 応募締切りまでに、以下の事務局へ申請書を郵送及びWEBシステムからのデータ登録にて提出してください。

・ 応募要件等の詳細については、交付申請要領をご覧ください。



【事務局】
サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局

提出先: 〒113-0033

東京都文京区本郷 1-28-34 本郷MKビル 4階

URL: <https://koreisha.mlit.go.jp/service/>

E-mail: info@satsuki.mlit.go.jp

・ 交付申請要領・様式等は、次のURLから入手してください。

不動産売却のQ&A

Q 質問

相続で取得した物件を売却する時は、どのような手続きが必要ですか？

A 回答

兄弟などほかに法定相続人がいれば、遺産分割協議を行い、所有者を特定してから登記することが必要となります。

1. 遺産分割

相続によって不動産を取得するのは、自分一人だけとはかぎりません。兄弟などほかに法定相続人がいれば、遺産分割協議を行い、所有者を特定してから登記することが必要です。

2. 相続登記(不動産の名義を移す)

必ず相続登記によって、不動産の名義を自分の名義に変更する必要があります。登記手続きは、弁護士や司法書士などの専門家に依頼するのがよいでしょう。

3. 不動産業者に売却を依頼する

また、相続登記に期限はありませんが、相続登記を行わないと売却できません。売却を考えている場合は早めに手続きしましょう。

相続登記手続きの完了後は、普通の不動産を売却した場合の流れと同じです。所有者となった相続人が売主となり、不動産業者と媒介契約を交わし、売却に向けて進めていきます。

4. 売却代金を相続人間で分配する

遺産分割協議の内容にそって売却代金を分割します。

以上のように、相続不動産の売却には、遺産分割協議や相続登記などと段取りが多くなります。相続人が集まれる機会も限られるため、なるべく早いうちに各種手続きを行うと良いでしょう。

詳しくは ハウストゥ
帯広(67-6005)
白樺通(67-8833)
までお問合せ下さい。



不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶静かな環境で落ち着いた暮らし☆
- POINT② ▶南西角地で日当たり良好☆



帯広市西21条南5丁目

土地面積: 200.40㎡
延床面積: 116.16㎡
宅地: 1989年(平成元年)9月築建築
拓殖バス【西10号5丁目】駅徒歩4分
森の里小学校/緑園中学校

価格 1,280万円



中古住宅

- POINT① ▶2025年に内外装大規模リフォーム済み☆
- POINT② ▶住みやすく人気の平家建て☆



帯広市西13条南33丁目

土地面積: 280.66㎡
延床面積: 72.9㎡
宅地: 1976年(昭和51年)11月築建築
十勝バス【西12条33丁目】駅徒歩3分
稲田小学校/南町中学校

価格 1,580万円



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り 13.78%

戸数: 20戸
築年数: 30年
構造: 木造
土地面積: 216坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

間違い探しクイズ / 答え



- 茶色いどら焼きの「小豆」の文字が消えていました。
- 左の湯呑の高台が消えていました。
- イチゴどら焼きの濃いピンク色のクリームが増えていました。

●**後発医薬品 (ジェネリック医薬品)とは**
先発医薬品の特許が切れた後に、他メーカーで製造・販売される薬のこと。先発品と同じ「有効成分」を同じ量含んでおり、「効き目」や「安全性」は同等です。薬の価格も先発品の4〜8割ほど安く設定されています。

●**先発医薬品(新薬)とは**
莫大な研究開発費をかけて世界で初めて開発された薬のこと。開発メーカーには一定期間、その薬を独占的に販売できる「特許」が認められ、開発コストを回収するためには価格(薬価)も高めに設定されています。

6月から薬代が変わる?

先発医薬品とジェネリックの差額負担について

◆**先発品の追加負担が「倍増」!**
ジェネリック切り替えで節約効果
2024年10月から、患者の希望でジェネリックがある先発品を選ぶと、差額の一部を「選定療養」として自己負担する制度が開始されました。
選定療養とは、「贅沢品としての選択」に近い考え方で、「ジェネリックがあるのに、あえて先発医薬品を希望する場合、その差額の一部を患者さん自身が全額負担する」というルールです。
この追加負担の割合が、差額の「4分の1」から「2分の1」に今月から引き上げられます。

たとえば月30日分の処方箋で計算すると、年間約4,000円だった追加負担が約8,000円になるイメージです。高血圧、糖尿病、花粉症、胃薬など、毎月または毎シーズン継続して使う薬がある人は、一度薬剤師に確認してみる価値があります。
※例外として、医師が医療上の必要性があると判断した場合や、薬局にジェネリックの在庫がない場合などは、先発品を受け取っても追加負担がかからないケースもあります。
◆**メリットを認識した薬選びを**
この制度変更の背景には、国の医療財政を守り、次世代にも安心な医療体制を引き継いでいくという大きな目的があります。ジェネ

先発品の追加負担が『倍増』!
ジェネリック切り替えの節約効果

2026年5月まで	追加負担アップ	2026年6月から
先発品 100円	→	先発品 100円
ジェネリック 60円	→	ジェネリック 60円
追加負担 (差額の1/4) 10円	→	追加負担 (差額の1/2) 20円

ジェネリック医薬品 お薬代を抑えやすい
先発医薬品 希望すると追加負担が発生する場合も

毎月使う薬ほど差が出やすい
なんとなく先発品のままなら、薬局で相談

リック医薬品は、国が認めた高い品質と安全性を持ちながら、私たちの家計負担を減らし、さらには飲みやすさの工夫まで加えられた薬であることを認識して、薬選びをしたいですね。

項目	2026年5月まで	2026年6月から
先発品の価格(例)	1錠100円	1錠100円
ジェネリックの価格(例)	1錠60円	1錠60円
追加負担	10円(差額の1/4)	20円(差額の1/2)
消費税込み	約11円	約22円

詳しくは厚生労働省HP
<https://www.mhlw.go.jp/>
で確認下さい。

先月入社し、ハウストゥ帯広で勤務しています。どうぞよろしくお願ひ致します！
超カンタンな3つの間違い探しクイズです。10秒以内に答えられますか？



ドットコム不動産株式会社
坂巻 虹星

答えは3ページ

引用:「間違い探し.COM」https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **帯広市街中心地の不動産** 2026年 5月19日

帯広市内中心部で自社所有していた2つのテナント物件が、この度、新しいオーナー様のもとへ引き継がれることになりました。

興味深いのは、どちらの購入者様も「ご自身の店舗として一部を使用し、残りの区画を賃貸に出す」というスタイルを選ばれたことです。この手法は、銀行融資が可能であれば、非常に合理的な経営戦略と言えます。

なぜなら、テナントからの賃料収入が建物の返済をカバーしてくれるため、実質的にご自身の店舗スペースを、いわば「賃料ゼロ」で運用できる計算になるからです。商売をされている方にとって、この「持ち家経営」は、固定費を抑え、経営を安定させるための強力な武器になります。

我々としても、こうした「ご自身の物件で商売をする」という方が帯広中心街にもっと増えてほしいと願ひ、古くからの物件であっても積極的に買い取りを行っています。帯広中心街のテナント入居率は非常に好調です。一部を自己使用し、残り

を賃貸に出すというスタイルであれば、物件を維持・運用して

いくための収支も十分に合います。
「古すぎて売れないのでは」と諦めているような物件でも、まずはご相談ください。物件を売りたいオーナー様からの情報提供を心よりお待ちしております。

また、これから「自分の城を持ちたい」とお考えの事業者様も大歓迎です。ご希望のエリアや条件を事前にお教えいただければ、最適な物件が出た際に優先的にご案内いたします。

まずは一度、お気軽にご一報ください。



六花亭本店様の東側の通りに面した物件です。募集開始は2月でした。

◀西2南11の物件。もとは老舗のスポーツ店様でした。1階、2階、地下部分がテナントとなります。



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

麺処 三楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円 割引

1グループ1枚限り
有効期限26年6月30日まで

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限26年6月30日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき 工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス 有限会社帯広ドットコム	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100
	ドットコム不動産株式会社		
	ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005
	ハウストゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833

株式会社釧路不動産ドットコム	アパマンショップ釧路店	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
株式会社福井不動産ドットコム	ハウストゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
株式会社賃貸管理		帯広市西13条南9丁目4-1	☎0155-67-6579
株式会社ダッシュ		帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
株式会社おそうじドットコム		帯広市西13条南9丁目4-1	☎0155-67-6367