

★三共ニュース★

第197号

《ありがとうございます》

三共テクニカおかげさまで創業57周年！

今後共、豊中市・三田市を中心に地域密着で末永く皆様とお付き合い

三共ハウステックおかげさまで創業27周年！

いささせていただきますと考えておりますので宜しくお願いします。

トップニュース

【外壁塗装工事受注】



【物件概要】

建物名称: サンスマイル長興寺北
住所: 大阪府豊中市長興寺北3丁目
構造: 木造・2階建て・H17築
分譲区画数: 6区画

☆テクニカにて約10年前に戸建譲渡販売させて頂きましたお客様より、外壁塗装工事のご発注を頂きました。当物件は主にリシン吹付塗装の仕上げとなっておりますが、日光の当たらない北面は経年により苔・カビ等が付着して、汚れが目立ってきました。今回も同じ吹付による塗装仕上げを行います。ヘッドカット工法により光沢感の有る吹付タイル仕上を行います。外壁の汚れが目立ってきたイメージをガラッと変えたいな等、外壁の事でお悩み等ございましたらいつでもご相談下さい。サンプル、パースの作成や御見積りは無料でさせて頂きます☆

池田バプテスト教会 設立100周年記念献堂式



◆テクニカにて昨年末から建築工事を行わせて頂き、7月下旬に無事竣工、お引き渡しさせて頂きました「池田バプテスト教会」で10月16日に「教会設立100周年記念献堂式」が牧師様、多くの信者様、日本バプテスト同盟の皆様によって執り行われました。その中で弊社(テクニカ)が建物建築に尽力させて頂いた事に対し皆様より感謝状を頂きました。有難うございます。今後も皆様の期待を裏切らないよう努力を続けて参りますので、引き続き宜しくお願い申し上げます◆

管理の豆知識



建物本体: 27年
建物付属設備: 15年
区分することで
減価償却費を多く計上



【減価償却方法の変更(新築アパートの減価償却について)】

☆【個人の減価償却の方法】 個人が減価償却を行う場合の方法は「定額法」が原則です。しかし、一定期間に所轄税務署長に届け出をすれば、「定率法」等を選定、あるいは「定率法」等に変更することができます。ただし、平成10年4月1日以後に取得する建物の償却方法は「定額法」に限られます。つまり、新築した建物の償却方法は「定額法」しか認められていません。

【建物付属設備及び構築物の償却方法】 通常、アパートの減価償却は、施工した建設会社等に金額を確認して「建物本体」と「建物付属設備」とに区分して別々に行います。(区分せずに、アパートの建築費用を全て「建物」として原価償却する事も可能です。但し、毎年の償却費は建物と建物付属設備では異なる為、区分した場合より少なくなります。)従来は、さらに区分した「建物付属設備」や「構築物」の償却方法を「定率法」にすることにより、賃貸開始の初期段階で、多額の減価償却を計上できました。しかし、本年度の改正により、平成28年4月1日以後に取得する建物付属設備及び構築物の償却方法は、「定額法」に限られました。従って、建物本体と同様に「定率法」を選定することはできなくなりました。但し、前述のように建物本体と建物付属設備とに区分する事で減価償却費を多く計上できることは従来と変わりません。税改正が頻繁に行われる昨今、不動産と税金は密接な関係ですので注意が必要ですね☆

建物(アパート)の耐用年数と償却率

構造	耐用年数(年)	定額法の償却率
木造	22	0.046
木骨モルタル造	20	0.050
RC造・SRC造	47	0.022
れんが造・石造・ブロック造	38	0.027
S造	19・27・34 (骨格材の肉厚による)	0.053・0.038・0.030

※ 減価償却費=建物本体価額×償却率×賃貸月数/12

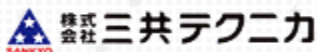
建物付属設備の耐用年数と償却率

建物付属設備	耐用年数(年)	定額法の償却率
電気設備 (照明設備を含む)	蓄電池 電源設備	6 0.167
	その他	15 0.067
給排水・衛生設備、 ガス設備	15	0.067

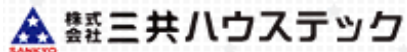
※ 減価償却費=建物付属設備価額×償却率×賃貸月数/12

【管理物件求む！】※売買物件、リフォームもお任せ下さい！

日常清掃・巡回・部屋付け・設備点検等、オーナー様ご自身で全てをこなすのは大変ではありませんか？弊社では各分野の専門業者に業務を委託。プロの力でお持ちの物件をサポートさせて頂きます。※ご相談・お見積りは無料です。



本社：〒561-0812 大阪府豊中市北条町2-6-1
TEL：06-6336-7001 FAX：06-6336-6803
三田：〒669-1533 兵庫県三田市三田町54-5
TEL：079-562-9737 FAX：079-562-9733



本社：〒561-0812 大阪府豊中市北条町2-6-1
TEL：06-6333-6004 FAX：06-6333-6026
三田：〒669-1533 兵庫県三田市三田町54-5
TEL：079-562-9737 FAX：079-562-9733