



野口 省吾
(税理士法人ガイア・理事長)

〈賃貸オーナーへの新たなタックスプランニングの提案〉 税理士法人ガイア 理事長・野口省吾氏に聞く 「賃貸住宅修繕共済」が拓く税理士業務の可能性

個人の不動産所得において、タックスプランニングができるものは極めて限定的だ。そうした中、「賃貸住宅修繕共済」は掛金の全額必要経費（損金）算入が認められ、かつ修繕費という将来の支出に対する事前準備を可能にする画期的な制度として注目されている。税理士代理店として早期に多くの契約実績を挙げた税理士法人ガイアの野口省吾理事長に、この制度の税務上の意義と、税理士が代理店として関与する実務上のメリットを聞いた。

——税理士として「賃貸住宅修繕共済」に注目された理由をお聞かせください。

個人の不動産所得では経費の範囲が極めて限定的で、自主的な修繕積立金も原則経費算入できません。有効なタックスプランニングの手法がほとんどない中、本共済は掛金を全額経費計上できる点が最大の特徴です。単なる資金融通ではなく将来の修繕費の事前準備となり、事業承継や物件売却時には新オーナーへ契約者変更も可能です。税務上の合理性と経営上の実効性を兼ね備えた有益な制度だと評価しています。

——小規模企業共済や経営セーフティ共済との関係をどう捉えていますか。

この3つは併用による相乗効果を基本にすべきだと思っています。小規模企業共済は、個人事業主・小規模法人役員の退職金準備として最優先で提案します。経営セーフティ共済は主に法人に対して提案しますが、解約時の益金算入という出口の税務リスクがあるため、当事務所では適切な規模（240万円程度）にして提案しています。一方、「賃貸住宅修繕共済」は使途が非常に明確です。アパート・賃貸マンション所有者にとって、外壁や屋根の大規模修繕

税理士法人ガイア 理事長・野口省吾氏に聞く「賃貸住宅修繕共済」が拓く税理士業務の可能性

は避けて通れません。我々も数多くの確定申告業務を通じて修繕費の実態を見てきましたが、築年数が経過した物件では確実に大規模な支出が発生しています。この意味で、同共済は小規模企業共済と同等の重要性を持つと考えており、賃貸オーナーに対しては双方とも必須の提案事項といえます。——具体的な軽減効果を教えてください。所得税の適用税率50%の場合、月額2万円（年間24万円）の掛金で、年間約12万円の税額軽減効果が生まれます。実質負担は12万円となり、20年間継続すれば累計480万円の共済金請求限度額（※諸費用控除前）を確保できます。適用税率30%の層でも年間7.2万円の軽減効果があります。法人でも、将来確実に支出する修繕費を平準化しながら早期に経費化できるメリットは大きいです。重要なのは、「追加の余計な費用が出るわけではない」という説明です。修繕費は将来確実に支出する費用で、それを平準化しつつ税務上有利に処理できる。キャッシュフロー管理と適正なタックスプランニングを同時に実現する、極めて合理的な仕組みなのです。——解体工事費用も対象に加わりました。

これこそが、私が代理店登録を決めた決定的な理由です。共済制度の実務上の留意点は「出口で確実に使い切れるか」ですが、解体工事が対象になったことで、修繕か解体かいずれの経営判断でもほぼ確実に活用できるようになりました。空き家問題が深刻化する現在、税理士として自信を持って推奨できるパッケージになったと評価しています。——税理士が代理店になるメリットは？手数料収益以上に、顧問先向けコンサルティングの充実につながる点が重要です。賃貸オーナーの税務対応への期待に応えることが税理士の信頼の基盤となります。また、営業力のある不動産管理会社と、税務に強い税理士が本共済をツールとして連携すれば、オーナーに最良のシナジーを提供できます。——税理士業界へ呼びかけをお願いします。特に資産税や相続・事業承継を強みとする税理士、地主や賃貸オーナーを顧問先に持つ先生に注目していただきたいです。この制度の合理性を即座に理解されるはずで、積極的な提案を行わない記帳代行中心の

修繕共済のしくみ

共済掛金から一部費用を控除した未経過共済掛金の範囲内で工事費用をお支払いします。

費用

- ・契約事務手数料
- ・火災修繕共済掛金
- ・システム利用料
- ・すでに支払済みの修繕共済金・解体共済金

※共済金は工事事業者へ直接支払われます。

共済掛金100万円 年払 10年契約のケース		
加入年数	加入1年	満期10年
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査
定期検査	定期検査	定期検査

外壁・屋根・共用部全体の修繕・解体工事費用（請求限度額）

満期後も継続可能（最長50年間）

支払った年度の経費に算入可能

掛金プラン

戸数別モデルコース
住宅形態・物件の戸数に応じて、1契約（棟）の「共済掛金」を決めてください。

戸数別モデルコース掛金額		
住宅形態	戸数	1契約（棟）あたりの共済掛金 ※1万円単位で選択可
集合住宅	2～6戸	2万円～6万円 24万円～72万円
	7～11戸	2万円～8万円 24万円～96万円
	12戸～	3万円～12万円 36万円～144万円
戸建住宅		1万円～5万円 12万円～60万円

▲共済掛金についてのご注意

●ご契約期間中の契約金額（共済掛金合計）には限度額が設けられていますのでご注意ください。契約限度額（1㎡あたり）

構造	1㎡あたり
木造・軽量鉄骨造	50,000円
重量鉄骨造	51,000円
RC造	53,000円

●共済掛金の変更は年1回契約の応答日に限ります。（変更スケジュールはお問合せください）

①増額：年1回応答当日のみ変更可能

②減額：契約開始から5年経過後より可能

【その他プラン】修繕計画書作成を前提とする長期修繕計画コースもございます。

◇特別対談

事務所では、この制度を活用する文化が馴染みにくいかもしれませんが、そんな事務所でも、顧問先の事業承継への対応は不可欠です。資産最適化に真剣に取り組んでいくのであれば、必ず導入すべき仕組みです。

——税理士が代理店として活動する際の注意点は。

個人事務所や税理士法人の場合、周辺収益の受け皿となる別法人を設立して代理店契約を結ぶ必要があります。当事務所の場合も、別に株式会社GaiaPlanningを設立し、全国賃貸住宅修繕共済協同組合と代理店契約を締結しています。税理士法人は税理士業務の範疇で売上を計上すべきだからです。最も重要なのは税理士自身が制度を深く理解することです。自身で不動産経営を行っている場合は自ら加入し、実効性を確信したうえで提案すべきです。

——最後に、読者の税理士の先生方へメッセージをお願いします。

本制度は、小規模企業共済・経営セーフティ共済と並ぶ「三大共済」の一角を占めるべき重要な手法です。競合のない独自の優位性があるため、オーナーが他チャネル

から情報を得る前に自ら提案することが重要です。ぜひ本制度を実務でご提案いただきたい。それがクライアントの利益となり、ひいては税理士業界全体の価値向上につながると確信しています。



のぐち・しょうご

1971年生まれ。不動産オーナーを中心に2,000件超の確定申告業務を手がける。2025年10月の解体工事対象化を機に修繕共済代理店に登録し、3～4ヶ月で26件の契約を獲得。顧客の利益最大化を第一に、税務・不動産・相続・事業承継を総合的にサポートする経営スタイルで知られる。

【企画提供】

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

〒100-0005

東京都千代田区丸の内1-8-3

丸の内トラストタワー本館24階

TEL：03-6275-6707

(平日9：00～17：00)

ホームページ：<https://shuzen-kyosai.jp>



ホームページ



【パンフレット正規版】



【コンパクト版】

パンフレットのダウンロードはこちらから

