



TOPICS

確定申告はご自分でしませんか？ 賃貸経営のヒントをつかみましょう。

確定申告(期間2月16日～3月15日)の季節です。オーナーさんの中には、すべて税理士さんに「お任せ」という方も多いようです。一見、複雑に見える作業ですが、やってみると意外と簡単なのです。賃貸経営の成功のヒントもつかめるかもしれませんよ。

また、「減価償却」の存在にも気がつくはず。建物や設備の支出を耐用年数で分割し、毎年の経費として計上していく手続きのことですね。この減価償却を少し勉強することで、自分の資産の状況を詳しく把握できるようになります。同時に、所得税額の推移予想にも役立ちますから、より確実な修繕計画を策定しやすくなり、将来への資金準備や投資計画もより堅実なものになります。



◆自分でやる大きなメリットとは

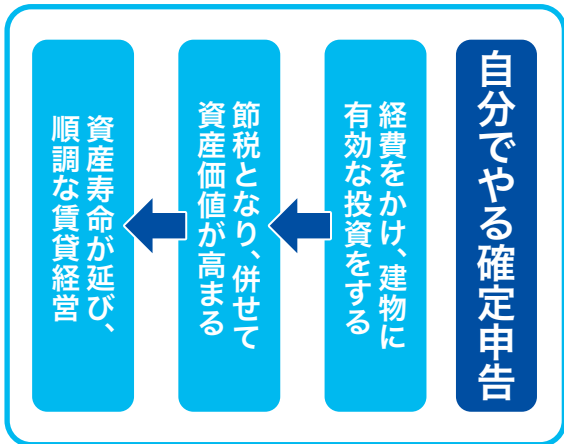
まず、「財産とその状態を知ることができること」です。家賃の入金履歴を調べるために、通帳を確認し、修繕費用を計上するために、その領収書を確認する…。1年のお金の流れを再確認することで、物件の現状を把握することができます。

次に、「長期の賃貸経営計画を策定することができること」です。不動産の現状を正確に把握することで、賃貸経営の問題点や今後の方向性が見え、長期の計画が立てやすくなります。

◆堅実な資金準備や投資計画

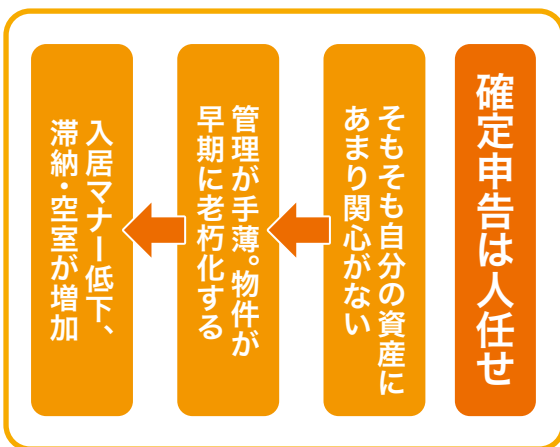
また、「減価償却」の存在にも気がつくはず。建物や設備の支出を耐用年数で分割し、毎年の経費として計上していく手続きのことですね。この減価償却を少し勉強することで、自分の資産の状況を詳しく把握できるようになります。同時に、所得税額の推移予想にも役立ちますから、より確実な修繕計画を策定しやすくなり、将来への資金準備や投資計画もより堅実なものになります。

◆上向きのスパイラルへ



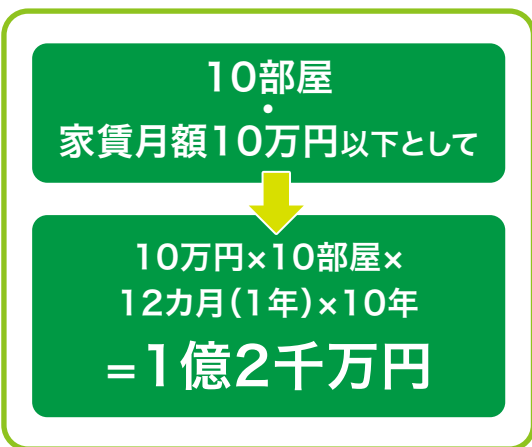
この上向きのスパイラルを実現する基本に、「自分でやる確定申告」があると、多くの「確定申告は、他人

任せ」なオーナーさんが陥っているのが、いわば、負のスパイラルです。



◆10年で1億2千万円の収入差

順調な賃貸経営によって、10年長く物件を貸し続けられたとしたら、次の計算が成り立ちます。



経営寿命が10年伸びれば、なんと1億2千万円！もちろん、空室期間の発生や修繕費の経費なども考慮しなければなりません。しかし、それらを差し引いた上でも、この金額に近い違いが生じる事は決して絵空事ではありません。

◆「家主業」は手続きがラク

多くの賃貸経営において、収支内容は概ね毎月一定です。入金元、支払い先の数は少なく、飲食業や他の業種と比べてみてもその大きな違いがよくわかりますね。家主業は申告作業が楽な業者とも言えます。

そして、もう1歩踏み込み、「青色申告」にも挑戦してみませんか？青色申告者になると、一定の条件を満たせば「特別控除」や「損失の繰越」、「専従者給与の必要経費への参入」といった様々な節税メリットが受けられます。

ぜひ、税務署の相談窓口の門を叩いてみてください。また、スマホにも対応している確定申告ソフトや書店には手引書が溢れています。それらを利用、参考にされるのも良いでしょう。ぜひチャレンジしたいですね。

(参考・出典：東京賃貸住宅新聞#231)



ハウスドゥ二の宮



ハウスドゥ 白樺通



ハウスドゥ 帯広



アパマンショップ
音更店



アパマンショップ
帯広南店



アパマンショップ
帯広西店



(株)賃貸管理

最新設備事情

リフォームや現状回復などで
物件が魅力的によみがえる！

アパマンショップ音更店オープン

北十勝地域の拠点 幹旋力をさらに強化

また、現場を指揮する宮浦雅之店長は「幹旋力を強化し、スタッフ一丸となって皆様のお手伝いを致します！」と固い決意を語ってくれました。アパマンショップ音更店をどうぞよろしくお願ひ致します。

アパマンショップ音更店

音更町木野大通東4丁目
1-14(木野郵便局南隣)
TEL/0155-67-8100
FAX/0155-67-8820

音更店スタッフ (左から)
宮浦店長 富原啓介、中出匠哉



アパマンショップ音更店



3. コーナーデスク ■部屋の角を 作業スペースにできる

部屋の角を利用して、コンパクトに設置できるコーナーデスクです。テレワークスペースとしても活用できます。天板に傷や汚れに強いメラミン化粧板を採用しているため、気兼ねなく使えるのも魅力です。さらに、足元に書類やカバンなどが置ける下棚が付いており、配線がしやすいタップトレーなどが備わっているほか、上棚は使いやすい高さに調整可能です。足部分はアジャスター仕様なのでガタつきにくくなっています。

●サンワサプライ
(本社：岡山県岡山市)



サイズ：約W974mm×D463mm×H828-1098mm。
重量：約13.8kg 価格：1万5,800円(税込)

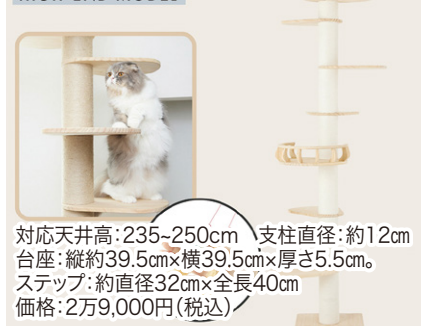
2. Valinyant (バリニヤント)

■木製キャットタワーセット

突っ張り型の木製キャットタワーセットです。賃貸物件でも、利用可能な突っ張り型で、短足種や運動が苦手な猫でも乗れるのが魅力。30センチ、25センチ、10センチの短めの支柱を複数採用し、ステップの間隔が狭いため、ジャンプをせずに上り下りができます。また、設置も組み立てるだけで済みますし、留め金具を使用していないため、猫の誤飲等の心配もありません。支柱には柔らかい素材を使用しているため、猫オケの物件におすすめて

●TIRAMISU
(本社：東京都世田谷区)

FOR SHORT-LEGGED CATS VALINYANT HIGH-END MODEL



対応天井高：235-250cm 支柱直径：約12cm
台座：縦約39.5cm×横39.5cm×厚さ5.5cm。
ステップ：約直径32cm×全長40cm
価格：2万9,000円(税込)

1. cononaca® BOX

■保冷・保温機能付き 宅配ボックス

防犯ワイヤーでドアノブや格子などに巻きつけてつなぐだけで、簡単に設置できる宅配ボックスです。機能面が充実しているのが特徴で、雨除けガードと防水ファスナーの採用により大切な宅配製品を雨から守ってくれます。さらに内側には保冷保温効果のあるアルミ素材を使用。受け取れる荷物の幅が広がっているのもポイントです。また、冷蔵庫に入りきらないジュースを入れたり、車内の買い物ボックスとしての利用も可能です。仕事や料理中、さらに、子供さんの留守番時などでも、非対面で荷物が受け取れるなど、手軽に物件のバリューアップを実現できます。

●minfi
(ミンプル本社：東京都新宿区)



色：グレー・ブラウンの2色
サイズ：
約450mm×300mm×高さ350mm。
容量：55L
価格：5,080円(税込)

入居率アップにつながるリフォームに関しては、どうぞお気軽にお問合せ下さい。
株式会社賃貸管理 帯広市西5条南15丁目3番地 ドットコムビル1階
0155-67-6579 ※価格は2022年10月現在です。

不動産情報

中古住宅

- POINT①
▶寒冷地仕様
POINT②
▶高気密・高断熱



帯広市清流東2丁目

土地面積:296.47㎡
延床面積:98.76㎡
宅地 2009年(平成21年)9月築
十勝バス【清流西3丁目】停 徒歩 4分
豊成小学校/南町中学校

価格 2,680万円



中古住宅

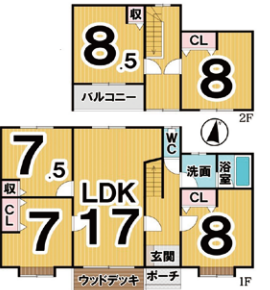
- POINT①
▶2台分のカーポート
POINT②
▶1階に7帖以上の居室3部屋



帯広市西23条南4丁目

土地面積:243.66㎡
延床面積:124.74㎡
宅地 1992年(平成4年)10月築
十勝バス【西23条4丁目】停 徒歩 2分
森の里小学校/緑園中学校

価格 2,250万円



▲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
14.5%

戸数:9戸 築年数:27年
構造:軽量鉄骨
土地面積:224.8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!



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



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)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

3店合同
クーポン

麺処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽

500円割引

お食事の方、
合計金額より

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限23年3月31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

Q
質問

高校2年生の娘の就学費用の相談です。娘は水泳の特长生で、この春、スポーツ留学が決まりました。学費以外にも有料プログラムがあり、渡航費や寮費も嵩みます。このことを祖父に話したところ、総費用の半額ほどを援助してもらえることになりました。一度に多額の金銭を受け取ることになりませんが、税務上の取り扱いなどを教えてください。



教育資金をめぐる税務

「相続・税制」
一問一答Q&AA
回答

(1) 祖父から生活費や教育費の援助を受けても、通常必要と認められる金額であれば贈与税の対象になりません。事例の場合、各種プログラム費用や渡航費等はその年分の基礎控除額(110万円)を超過する部分について贈与税が課されます。

(2) ただし、「直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受けるための手続きを踏めば、教育資金として用いる限り贈与税は課されません。なお、平成31年4月1日以降は、受贈者の前年の所得金額

が1,000万円以下であることが要件です。

(3) 事例の留学費用(学費、各種プログラム費用、渡航費、寮費)は教育資金の範囲に含まれます。

※令和2年10月1日現在法令等による
参考条文等
民法第752条 民法第877条、
相続税法第21の3第1項第2号ほか

Q
質問

離婚により妻が夫から財産分与として居宅(一般的な規模)を取得しましたが、贈与税が課税されない財産分与の限度額はあるのでしょうか。

A
回答

財産分与額については、税務上、「財産分与額が夫婦の協力によって得た財産の額その他一切の事情を考慮してもなお過当であると認められる場合を除き、離婚のため受ける財産分

離婚による財産分与の限度

与は原則として贈与とはならない」とされています。従って、財産分与額について、特に定められた限度額はありません。

※平成27年4月1日現在法令等
参考条文等/民法 第768条 相続税法基本通達9-8
出典/公益財団法人日本税務研究センター
https://www.jtr.or.jp
(部抜粋)

おすすめのお店



天然素材を使用し作り方にこだわり、タレ、麺、スープの全てが自家製です。「孤独のグルメ」の主演・松重豊さんがプライベートで寄った名店です。

らーめんキッチンなると
帯広市清流西2丁目19-8

営業時間／ 11:00 ～ 14:00 (LO13:50)
17:00 ～ 19:00 (LO18:50)

定休日／日曜日



昨日、夕方から釧路出張でした。スタッフと1泊し、今朝、帰ってきました。内陸育ちの私にとって、港町には一種憧れのようなものがあります。国内で好きな街は、地元帯広を除き、横浜、神戸、長崎、函館です。すべて港町、そして釧路。同じく港町です。

昨日、連れて行ってもらったお客さんの行きつけの炉端。期待に応えてくれました。味のあるお店です。さすが港町という雰囲気でした。ご紹介します。

『番小屋』です。目の前のカウンターに魚介類が並べられていて、選んだものを炭火で焼いてくれます。店主のおばさんがいい味を醸し出します。それにしても、魚が新鮮でした！

釧路は道路事情も良くなり日帰り出張圏でした。が、しかし、この店を知ってしまった以上、今後は、ここで食べて、翌朝、帯広に帰るパターンに変更することにしました。(笑)

そうそう、釧路への出店計画の件。出店場所も決まり、これから具現化していきます。賃貸店舗を探しておりましたが、条件に合うものがなく、結局、立地の良い土地を購入して新たに店舗を建ててスタートさせることにしました。繁忙期明けの5月頃から準備して、年内にオープンできればなあと思っております。

釧路の営業は、釧路出身のスタッフに託す考えです。地元愛の強い方にかなうわけがありません。遠藤くん、いよいよ地元での不動産業が始まりますね！私の定期巡回は、毎月数回夕方に行きます。この店で都度ミーティングしましょう。

日々、全力投球！

小野

香津紀
(おの かつき)

ハウスドゥ帯広

設なども行い被災者に寄り添って参りました。第2の人生として不動産業界を選んだきっかけは、2級ファイナンシャルプランニング(FP)技能士の取得の中で「不動産資産運用」について学ぶ機会があり、不動産業やその業界がとても奥深く素敵に感じられたからです。

私は生まれも育ちも帯広です。今まで国民のために誠心誠意尽くしてきた熱意と情熱を、これから、大好きな帯広・十勝のお客様に注ぎます。お客様と共に笑顔でいられるよう、私らしく日々全力投球で進んで参りたいと思います！

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介しています。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

港町～釧路

2023年2月23日

昨日、夕方から釧路出張でした。スタッフと1泊し、今朝、帰ってきました。

内陸育ちの私にとって、港町には一種憧れのようなものがあります。国内で好きな街は、地元帯広を除き、横浜、神戸、長崎、函館です。すべて港町、そして釧路。同じく港町です。

昨日、連れて行ってもらったお客さんの行きつけの炉端。期待に応えてくれました。味のあるお店です。さすが港町という雰囲気でした。ご紹介します。

『番小屋』です。目の前のカウンターに魚介類が並べられていて、選んだものを炭火で焼いてくれます。店主のおばさんがいい味を醸し出します。それにしても、

魚が新鮮でした！

釧路は道路事情も良くなり日帰り出張圏でした。が、しかし、この店を知ってしまった以上、今後は、ここで食べて、翌朝、帯広に帰るパターンに変更することにしました。(笑)

そうそう、釧路への出店計画の件。出店場所も決まり、これから具現化していきます。賃貸店舗を探しておりましたが、条件に合うものがなく、結局、立地の良い土地を購入して新たに店舗を建ててスタートさせることにしました。繁忙期明けの5月頃から準備して、年内にオープンできればなあと思っております。

釧路の営業は、釧路出身のスタッフに



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



仲介 ■北海道知事十勝(4)第642号

(有)帯広ドットコム

www.obihiroshi.com

社全日本不動産協会
財東日本不動産流通機構
社不動産保証協会

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 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6367
有限会社帯広ドットコム
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
ハウスドゥ帯広 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6005

ハウスドゥ白樺通
株式会社福井不動産ドットコム
ハウスドゥ二の宮
株式会社賃貸管理
株式会社シェアリングINN
株式会社ダッシュ

帯広市西18条南3丁目26-16 ☎0155-67-8833
福井市幾代2丁目1413 ☎0776-43-6505
帯広市西5条南15丁目3 ☎0155-67-6579
帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020
帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020