



TOPICS

金利上昇が起きたときの弊害と、 そのために必要な対応策

自分が耐えられる金利の最大
上昇値を今から把握しておく

◆金利上昇を前提に考える

昨年末の金融政策会合にて、長期金利の変動許容幅が従来までの0.25%から0.5%に広げられました。市場ではこれを「実質的な利上げ」と見る人もいます。さらに、日銀総裁の人事もあり、変化が起きそうな空気も感じられます。

一方、米国のインフレにより円安が進み、日本でも急激な物価高となっています。このような流れを「変えたい」という意向が、政府や日本銀行にあれば、やはり「金利は上げざるを得ないのでは」と感じます。日本の経済は、米国の影響を後追いで受ける傾向がありますが、彼らが今取り組んでいるのは「インフレの抑止」です。この辺の米国の動きなども踏まえながら「今後の金利について市場が注視している」というのが、現状ではないでしょうか。

ただ、現実問題として、「金利が急激に上昇する可能性」は低いのではないのでしょうか。軟着陸といいますが、異次元の低金利状態から少しずつ脱却していく政策が取られるように感じます。2023年は「金利が上昇すること」を前提に、賃貸運営を考えておくのが賢明です。

◆上昇見据え「損益分岐点」を把握

長期金利に連動するのは固定金利で、短期金利は変動金利に影響を与えます。これらの流れを読みながら、固定金利と変動金利のどちらが「メリットが大きい」かを考えていくことになると思います。ちなみに、私は長期金利と短期金利が「同じタイミングで上昇する可能性が高い」と考えています。仮に、このような状況になれば、固定金利と変動金利で「得な方を選ぶ」という単純な話ではすみません。「どの程度までなら金利が上昇しても耐えられるか」を今のうちに精査しておくことです。

現時点で1.5%の金利で融資を受けていたとすれば、2%や5%などになっても「問題なく収益が得られるか」シミュレーションをしておきます。金利の上昇幅を自分が受けている融資条件に合わせて「最大上昇値」を見出しましょう。まずはこの金利上昇を見据えた「損益分岐点」を把握することが重要なのです。

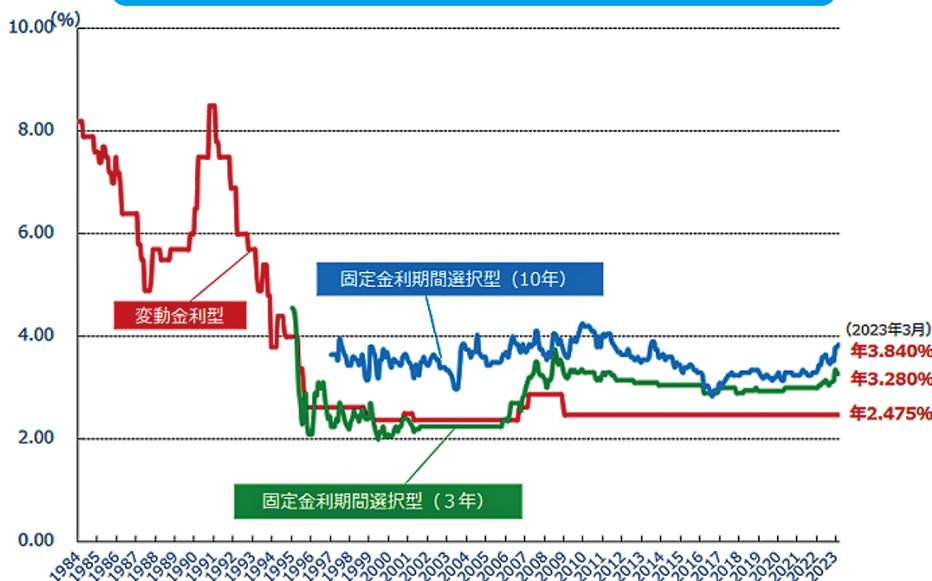
◆最新情報にアンテナを張り備える

また、金融機関の賃貸経営に対する融資も、金利上昇の局面では、さらに審査基準がシビアになる可能性があります。理由は金利上昇により金融機関側は以前よりも「収益性が良くなる」からです。そのため、「リスクを犯してまで融資を行う必要はない」と言う考えになっても不思議ではありません。

今後は、様々な要因が金利や景気の動向を作用していくはず。大家さんとしては、常に最新情報にアンテナを張り、「いざ」と言う時も慌てず、対応できるように備えておくことが大切だと思います。

解説／長岐 隆弘
アセットライフマネジメント株式会社代表取締役
この記事は「賃貸Life evolution」から一部を抜粋して掲載しています。

短期プライムレートの推移 (民間金融機関の住宅ローン金利推移・変動金利など)



※主要都市銀行のHPなどにより集計した金利(中央値)を掲載。なお、変動金利は昭和59年以降、固定金利期間選択型(3年)の金利は平成7年以降、固定金利期間選択型(10年)の金利は平成9年以降のデータを掲載。

※このグラフは、過去の住宅ローン、金利の推移を示したものであり、将来の金利動向を約束あるいは予測するものではありません。

※出典／住宅金融支援機構



ハウスドゥ二の宮



ハウスドゥ 白樺通



ハウスドゥ 帯広



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)賃貸管理

大家さんにとつて
本当に役立つ

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！

●ホワロビルトイン ガスコンロ

■キッチン組込型のコンロ

システムキッチン組込型のビルトインガスコンロです。ホーロー天板からパーツ類まで白で統一し、キッチンが爽やかな印象になるのが魅力です。さらに、機能も充実していて、ホットプレートのように自動で温度をキープできる「温度調節」、ご飯とお粥の2モード設定が可能な「自動炊飯」、水無し、両面焼き&タイマー機能付き「魚焼きグリル」などを搭載しています。

●リンナイ

☎0120(05)4321

●マカロンラテ

■ロールスクリーン・タテ型 ブラインド向けの生地

タチカワブラインド製のロールスクリーン・タテ型ブラインド向けの生地です。キャンバス地のような風合いで、優しいカラーが魅力。全30色と言う豊富なラインナップで、カフェラテのようなくすんだベージュやブラウン、さらにマット系のピンク、ブルー、グリーンなど、トレンドのインテリアに合わせやすい色が揃っています。ウォッシュアップル生地を選べば洗濯機で洗うことも可能です。

●立川ブラインド工業

☎0120(937)958

●壁紙ブランド Who(フー)

■インテリア内装材・壁紙

アメリカの壁紙ブランド「look・Walls & Interiors」のデザインを扱うインテリア内装材・壁紙「Who」シリーズに、新たに20点の新柄が追加されました。壁紙は、幾何学やモチーフ、風景画など10名の海外アーティストによる個性あふれる表現が魅力で、美術品を飾るように空間を彩るデザインを壁一面にあしらえます。

●野原ホールディングス

☎03(3357)2231



前面パネルには「カンガルー収納タイプ」を採用。コンロ未使用時にはスツキリ収まります。本体サイズは、高さ269×幅596×奥行538mm。価格は88,800円(標準工事費・税込)



価格は、ロールスクリーン「ラルクシールド」幅180×高さ180cm、ウォッシュアップル生地=29,300円。タテ型ブラインド「ラインドレープ」スラット幅100mm、ウォッシュアップル生地=34,100円(すべて工事費・税別)



絵画のような表現が魅力。価格は「SERIES」look・Walls & Interiors, LKAS086-105=7,200円/m (送料・税別)



株式会社賃貸管理の新しい代表取締役社長に岩谷隆弘が4月1日に就任しました。2018年有限会社帯広ドットコムに入社。19年には事業開始が間もないグループ会社「株式会社福井不動産ドットコム」に出向し、同地域での事業の基礎作りに奔走。同年帯広に戻り、有限会社帯広ドットコム取締役に就任。賃貸部門、さらには売買部門の最前線で現場の指揮をとってきました。

「社長に就任し身の引き締まる思いです。オーナー様の利益と社員の幸福を常に念頭に置きながら粉骨砕身、頑張る所存です。どうぞよろしく願います」と抱負を語ってくれました。

新社長に岩谷隆弘が就任
〜株式会社賃貸管理〜



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 らーめん酒屋 らーめん
田楽 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

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5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

不動産情報

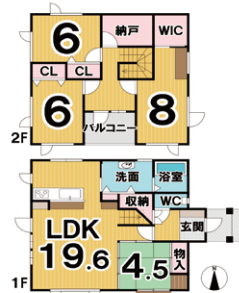
中古住宅

POINT①

▶納戸付

POINT②

▶全居室に
収納スペースあり



音更町宝来西町南2丁目

土地面積:344.08㎡

延床面積:113.4㎡

宅地:2006年(平成18年)11月築

コミュニティバス【宝来西通り】停徒歩4分

木野東小学校/緑南中学校

価格 **2,100万円**

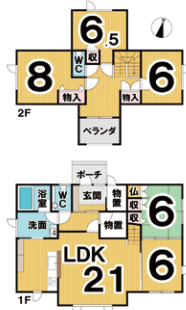
中古住宅

POINT①

▶全居室6帖以上

POINT②

▶家事のしやすい
回遊式動線



芽室町西1条南9丁目

土地面積:326.24㎡

延床面積:136.63㎡

宅地:1998年(平成10年)3月築

じゃがバス【本通南8丁目】停徒歩1分

芽室小学校/芽室中学校

価格 **1,850万円**

▲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

清水町

利回り
13.3%

戸数:8戸 築年数:10年

構造:木造

土地面積:300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!

税務相談 一問一答Q&A

共有している不動産の
貸付の事業的規模の判
定について

Q
質問

現在2人で共有して15室あるマンションの貸付をおこなっています。それぞれが青色申告の届出を提出している場合、65万円の青色申告特別控除を2人とも受けることができるでしょうか。

A
回答

建物の貸付が「事業」として行われているかどうかの判定は、社

会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうか(実質判定)によってなされます。

ただし以下の2点のいずれかに該当する場合は、事業として行われているもの(形式基準)として取り扱われています。

●貸間、アパート等について、貸与することができ独立した室数がおおむね10室以上であること。
●独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。また賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみて上記の場合に準ずる事情があると認められる場合も、特に反証がない限り事業として行われているものと取り扱われることとされています。

さて、ご質問のようにマンションを2人で共有している場合、上記の「10室」「5棟」という条件の判定は共有人数で按分するのか、全体の室数等で判定するのかという問題ですが、共有者で按分する必要はありません。全体の室数等を基に判定します。

よって、共有者がそれぞれ、①青色申告の届出をしており、②正規の簿記の原則に従い取引を記録しており、③貸借対照表、損益計算書その他の計算書を添付し、所定の事項を記載した申告書を提出期限内に提出した場合は、65万円の特別控除が可能です。

参考条例
所得税法基本通達26・9 租税特別措置法第25条の2

高額介護サービス費は
医療費を補填する保険
等に該当しますか

Q
質問

介護施設を利用していますが、介護保険から高額介護サービス費を支給されました。所得税の確定申告において医療費控除の計算をするとき、この金額は「医療費を補填する保険等」として控除して申告しなければなりませんか。

A
回答

医療費を補てんする保険金等に該当します。

介護保険法では、要介護被保険者が受けた居宅サービスや施設サービス等に係る自己負担額が一定額を超えたときには高額介護サービス費を支給することになっています。

従って、高額介護サービス費は、支払った医療費を補てんする保険金、損害賠償金その他これに類するものに該当するものと考

参考条文等
所得税法 第73条 介護保険法 第51条
出典:公益財団法人日本税務研究センター
税務相談室相談事例

おすすめのお店



主人の知り合いのお店です。生クリームたっぷりの「ふわふわオムレツ」がイチオシです。

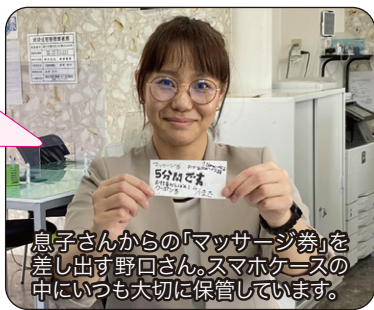
カフェレストラン
GARAGE (ガレージ)

帯広市西12南9丁目5-2

営業時間／12:00～23:00

定休日／無休 ※日曜営業

営業時間・定休日は変更となる場合あり。
来店前にご確認ください。



息子さんからの「マッサージ券」を差し出す野口さん。スマホケースの中にいつも大切に保管しています。

株式会社 賃貸管理
野口 真奈美
(のぐち まなみ)

家族の応援を受けて
頑張っています！

一昨年パートスタッフで入社し、今年4月に正社員として採用していただきました。

入社前から住宅の「間取り」を見ることが好きで、住宅雑誌などに掲載されている図面を自分なりにアレンジしたりしていました。不動産業界は初めてですが、求職案内を見て、迷わず応募し現在に至っています。

担当業務は管理物件の事務一般。入居者から

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。

の要望や仲介業者からの問合せに対応するほか、修理業者とのやり取りもします。ただ、最近は何れも忘れず、まだ分らないことも沢山あるんです。それで、①きちんと記録に残す②分からないことはすぐに聞く③テキパキに動く、を心掛けて仕事をしています。

家族は主人、子供二人(娘Ⅱ中学生、息子Ⅱ小学生)の4人。家事などもとても協力的で助けられています。先日は下の子が「お母さん、頑張っているね」と手製のマッサージ券をプレゼントしてくれました。とても嬉しかったです。

趣味は読書。活字が好きですね。好きな小説は小野不由美さんの「十二国記」シリーズ。壮大なファンタジーに毎回魅せられています。

微力ですが、皆様のお役に立てるように頑張ります！

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

木工場跡の案件

2023年
4月13日

どなたかご連絡を頂ければ光栄です。

木材会社の動産、不動産の処分の件で、現地を見てきました。広い土地です。まだ、原木と製材した木材が残っておりまして。4000坪、郊外の用地。条件が合えば買ってもしいかなあという社長さんからの相談もあり、どうしようかという話でした。

①敷地内にある工場と倉庫をどうするか、②敷地の宅地造成をするのかどうか、ということなどを、リスクも考慮し、金額を算出し結論を出すこ

とになります。採算ベースにのるでしょうか？

倉庫や工場を必要とされる方がいれば話は早く、相談して頂いている社長さんと組んで購入することができると案件です。

この案件をまとめるには、工場を必要としている方を見つけるのが私の仕事だなあ、ということです。

どなたか興味のある方いらっしゃいますか？ 同業者でも構いません。ご連絡頂ければ光栄です。



家賃とクラブ会費
だけで住める!

ゼロ
賃貸

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

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

www.obihiroshi.com

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