

・コム通

2023.5 No.073

㈱ドットコムホールディングス

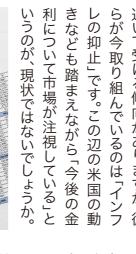
帯広市西8条南14丁目2-1 TEL0155-67-6367 FAX0155-67-6507

・金利上昇を前提に考える

らに、日銀総裁の人事もあり、変化 上げ」と見る人もいるようです。さ した。市場ではこれを「実質的な利 0.25%から0.5%に広げられま 起きそうな空気も感じられます。 ?金利の変動許容幅が従来までの 昨年末の金融政策会合にて、長 方、 、米国のインフレにより円安

追いで受ける傾向がありますが、彼 ざるを得ないのでは…」と感じます。 利について市場が注視している」と 銀行にあれば、やはり「金利は上げ えたい」と言う意向が、 なっています。このような流れを「変 が進み、日本でも急激な物価高と の抑止」です。この辺の米国の動 日本の経済は、米国の影響を後 、政府や日本

いうのが、現状ではないでしょうか



営を考えておくのが賢明です。 が上昇する」ことを前提に、賃貸運 うに感じます。 つ脱却していく政策が取られるよ ないでしょうか。軟着陸といいます 、異次元の低金利状態から少しず 2023年は「金利

`上昇見据え「損益分岐点」を把握

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

を把握することが重要なのです。 金利上昇を見据えた「損益分岐点」 ます。金利の上昇幅を自分が受けて れるか」シミュレーションをしておき 受けていたとすれば、2%や5%な いる融資条件に合わせて「最大上昇 どになっても「問題なく収益が得ら 現時点で1・5%の金利で融資を 」を見出しましょう。まずはこの

10.00(9

8.00

6.00

・最新情報にアンテナを張り備える

激に上昇する可能性」は低いのでは

ただ、現実問題として、「金利が急

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

に

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

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 を抜粋して掲載しています Jの記事は「賃貸Lif v 0 1 - 71_から|部

(2023年3月) 4.00 年3.840% 2.00 0.00

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 いは予測するのではありません。

※出典/住宅金融支援機構



いい部屋ネット 福井二の宮店



ハウスドゥニの宮



ハウスドゥ 白樺通



ハウスドゥ 帯広



アパマンショッフ 音更店



アパマンショップ 帯広南店



帯広西店



上昇値を今から把握しておく

目分が耐えられる金利の最大

(株)賃貸管理

ドットコム通信

☎0120(05)4321

20120(937)958

います。

・リンナイ

当に役立つ

リフォー

件が魅力的によみがえる! ムや現状回復などで

新社長に岩谷隆弘が就任 **~株式会社賃貸管理**

マカロンラテ

ホワロビルトイン

ロールスクリーン・タテ型 ブラインド向けの生地

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

が魅力です。さらに、機能も充実

キッチンが爽やかな印象になるの 板からパーツ類まで白で統一し、

トインガスコンロです。ホーロー天

システムキッチン組込型のビル

|キッチン組込型のコンロ

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

設定が可能な「自動炊飯」、水無 度調節」、ご飯とお粥の2モード

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

野原ホールディングス

)立川ブラインド工業 の

ザインを壁一面にあしらえます。 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 ど10名の海外アーティストによ を扱うインテリア内装材・壁 「WhO」シリーズに、新たに20点 新柄が追加されました。壁 、幾何学やモチーフ、風景画な

203 (3357) 2231

負を語ってくれました。

うぞよろしくお願いします」と抱 ら粉骨砕身、頑張る所存です。ど

h O

インテリア内装材・

壁

ア nteri 0 メリ 0 力の壁 k W ors」のデザイン а 紙 ブラン S 紙 紙 &

7,200円/m (送料·税別) 株)賃貸管理 新社長 岩谷 隆弘 ★1986年 帯広出身、37歳。 ★妻、子供4人の6人 ★趣味はドライブ

絵画のような表現が魅力。価格は「SERIES look・Walls & Interiors」LKAS086-105=

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 にはスッキリ収まります。本体サイズは、高さ269×幅596×奥行 nm。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、ウォッシャブル生地=29,300円。タテ型ブラインド「ラインドレープ」スラット幅100mm、ウォッシャブル生地=34,100円(すべて工事費・税別)

TO ALLA

思いです。オーナー様の利益と社 年帯広に戻り、有限会社帯広ドッ さらには売買部門の最前線で現 域での事業の基礎作りに奔走。同 動産ドットコム」に出向し、同 トコム取締役に就任。賃貸部門、 員の幸福を常に念頭に置きなが 「社長に就任し身の引き締まる 地 ら一めん酒屋 ら一めん 三楽 三楽

場の指揮をとってきました。

公0155-67-6579 株式会社 賃貸管理 帯広市西5条南15丁目3番地 ドットコムビルー階 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

> 11:00~21:00(LO 20:30) 帯広市西24条南3丁目56-5 **2**0155-67-6926



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



11:00~21:00(LO 20:30) 音更町十勝川温泉北15丁目 **2**0155-46-2337





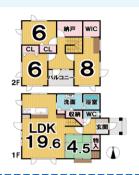
株式会社賃貸管理の新し

不動産情報

中古住宅

POINT(1)

- ▶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

POINT(1)

- ▶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

▲詳しくはハウスドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

税務相談 -答Q&A 間



われているかどうかの判定は、 建 、物の貸付が「事業」として行 社

共有し 定について 貸付の事業的規模の るマンションの貸付をおこな 現在2人で共有して15室あ 質問 ている不動 節異の り扱われています。

おおむね10室以上であること。

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

除を2人とも受けることがで 合、6万円の青色申告特別控

扱われることとされています。 の管理の状況等からみて上記の場 業として行われているものと取り る場合も、 合に準ずる事情があると認められ た賃貸料の収入の状況、貸付資産 おおむね5棟以上であること。 独立家屋の貸付けについては 、特に反証がない限り事 ま

度の規模で行われているかどうか 会通念上事業と称するに至る程 れているもの(形式基準)として取 該当する場合は、事業として行わ (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

することができる独立した室数が |貸間、アパート等について、貸与

所得税法基本通達 26 - 9 租税特別措置法第25条の2

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

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

約済

に該当します。

介護保険法では、

要. 介

護被

医療費を補てんする保険金

医療費を補填する保険高額介護サービス費は

等に該当しますか



4 | 1

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



告しなければなりませんか。

マンション販売実例

清水町

利回り

戸数:8戸 築年数:10年 構造:木造

土地面積:300坪

えます。

類するものに該当するものと考 保険金、損害賠償金その他これに

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

は、支払った医療費を補てんする

が一定額を超えたときには高額 設サービス等に係る自己負担 険者が受けた居宅サービスや施

介 額

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

参考条文等 所得税法 第73条 介護保険法

出典:公益財団法人日本税務研究センター

タ

株式会社

ドットコム通信

多おするめのお店



主人の知り合いのお店です。生クリームいっ ぱいの「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・

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。

微力ですが、皆様魅せられています。 役に立てるよう 国 「国記」シリーズ。壮大小野不由美さ/(が野不由美趣味は読! 読書。 田美さんの「十谷。好きな小説読書。活字が に 様 頑の

事担務当 業 般。 務 入 は 管理 居 居 者 物

> トしてくれました。 マッサージ券をプレゼン

嬉

Ū

かったです。

張って

の

子

ているね」と手割子が「お母さんれています。先口

母さん、

製

けら

どもとても

協 人。

力

先日で

の頑は助な

は初めてですがていました。不む なりにアレンジしたりしされている図面を自分 取り」を見ることが好 で見て、 在に至ってい 住宅雑誌などに掲 わず 動 います。 求 産 応 業 載

入社前から住宅 として採用 宅の

> ()娘 学生)の

Î

4学主

声は

生人

家

族

りも と記 らないことも沢 物忘れも多く、 か けて仕事を. テキパキに です…。それで、①きちん いことはすぐに聞く③ 録に残 理 うます。. ・ せ 業 に 者とのやり しています。 動 。ただ、最 す②分か 対 \langle 、まだ分か 応 山あるん 、を心 がする 近は

頑張っています! 家族の応援を受けて

入社し、

今年4月に正

年

パー

・トスタッフ

員

して

〜ツフ 紹 介 スタッフを紹介しています。このコーナーでは、当社で働く のの 問要 合望 ゃ

2023年 4月13日

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴るブログから抜粋

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 っておりました。4000坪、郊外の用 地。条件が合えば買ってもいいかな ぁ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 の仕事だなぁ、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。

☎0155-67-6367

a0155-66-6123

☎0155-66-4466

☎0155-67-8100







アパマンショップ

帯広市西5条南28丁目3-1 ₪ C (0155) 66-6123



仲介 ■北海道知事十勝(4)第642号

(有)帯広ドットコム 財産日本不動産協会 対策日本不動産協権機 www.obihiroshi.com

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

アパマンショップ帯広南店 アパマンショップ帯広西店 アパマンショップ音更店

ドットコム不動産株式会社

ハウスドゥ帯広 ハウスドゥ白樺通

ットコムグループ

带広市西8条南14丁目2-1

带広市西5条南28丁目3-1 带広市西18条南3丁目26-1 音更町木野大通東4丁目1-14

带広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6005 帯広市西18条南3丁目26-16 ☎0155-67-8833 株式会社福井不動産ドットコム

ハウスドゥニの宮

株式会社いい部屋ドットコム

いい部屋ネット福井二の宮店

株式会社レントバンク

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

福井市幾代2丁目1413

☎0776-43-6505

福井市経由1丁目202-1 福井市幾代2丁目1413 帯広市西5条南15丁目3 带広市西8条南14丁目2-1 带広市西8条南14丁目2-1

☎0800-888-9074 ☎0776-50-6217 ☎0155-67-6579 **☎**0155-67-1020

☎0155-67-1020