



TOPICS 今から備えたい。来年の確定申告

今年も確定申告の季節がやってきました。賃貸物件などの資産を所有していると、どうしても確定申告で支払う税金の高さが気になります。そこで今回、来年の申告に備えた主な節税術を改めて考えてみたいと思います。



① 修繕費の計上

建物の外壁塗装や防水工事などは既存の仕様と同等で継続して行うもののうち一定のものは、全額を経費計上できます。

② 少額減価償却資産の購入

1組10万円未満の固定資産(備品など)は、支出をした年度の必要経費となります。また、10万円以上の固定資産を購入した場合は、基本的に減価償却費で購入費用を耐

用年数に渡って経費で落とすことができます。青色申告者の場合は30万円未満の固定資産であれば減価償却費として、購入年に全額を経費計上できます。

例えば工事費込み20万円のエアコンを入れ替えた場合、青色申告をしていれば20万円全額をその年の経費で落とすことができます。
(※即時償却の特例は、年間300万円が限度)。

③ 医療費控除

自分や家族の医療費が10万円を超える額を支払った人は、一定額まで医療費控除を受けられます。例えば、利益が多かった年に歯科治療等に行けば、この制度が使えます。医療費控除は、病院などに支払った費用の全額が控除対象になるわけではなく、「年間医療費」-「保険金等の各種補填金」-「10万円を引いた額」が控除されます。(最高200万円まで)。また、病院までの交通費を計上できることもお忘れなく。

④ 小規模企業共済への加入

小規模企業共済とは、事業主のための退職金制度で、月々の掛け金は千円から7万円(500円単位)の範囲内で自由に設定できます。変更も可能です。掛け金は、全額が所

得控除の対象になります。最大84万円分の所得控除が得られます。ただし、小規模企業共済は不動産の賃貸事業においては、5棟10室以上の事業主が加入条件で、サラリーマン大家さんは加入できません。

⑤ 土地建物の売却益がある場合

土地・建物を売却して利益が出た場合、譲渡所得税が課税されます。譲渡益が出た納税者の方が、ほかに売却すると損失が出る土地・建物を所有しているときは、年内中に売却し損失が確定すれば、その分譲渡所得を減額できます。

⑥ ふるさと納税の検討

ふるさと納税は、地方自治体から寄付金の返礼品をもらえるため、近年人気で、自己負担額の2,000円を除いた部分について、一定の上限までを原則として、所得税・住民税から全額控除されます。ふるさと納税を検討する際は、得する限度額を超えて寄付してしまうこともあるので注意しましょう。

⑦ 生命保険や地震保険料の控除等

ご存じの通り、生命保険や地震保険の保険料も控除対象です。ポイ

ントは保険内容の見直し。節税効果を高めることを視野に商品の検討をすることもオススメです。

そのほかに、節税をしながら資産形成・運用ができるiDeCo、NISA、土地・建物の売却益がある場合や、株式などの譲渡をした場合、さらには、離れて暮らす親御さんへの仕送りの扶養控除の対象などの節税術もあります。

これから時間を十分に掛けて、来年の確定申告に向けた備えを始めてくださいね。



引用参考:「ちんたいLifeVior」



ハウストウ二の宮



ハウストウ 白樺通



ハウストウ 帯広



アパマンショップ 釧路店



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

TOPICS

2025年の賃貸営業で

押さえるべき3つの課題

アフターコロナ時代。住まい
選びの価値観にも大きな変
化が表れています。今年、そ
して今後の賃貸市場におけ
る課題をみていきましょう。

課題1. 家賃の増額交渉

家賃相場が年々上昇傾向にあ
る中、家賃増額の交渉も課題の一
つ。交渉をスムーズに進めるため
には、家賃増額の根拠を示しなが
ら説明を行うことが必要です。

ポイント

- 維持管理費用の上昇
- 修繕・リフォーム費用の上昇
- 固定資産税の上昇

キーワードは「上昇」です。この
うち、固定資産税の上昇は、入居
者にはイメージしづらい要因でも
あるため、透明性の高い説明が求
められます。数字で表せる家賃増
額のポイントですのしっかり抑
えておきましょう。



課題2. 外国籍入居者への対応

総務省の調査によると、
2023年の外国籍住民の人口
は前年から32万9,535人増加
しています。賃貸市場での対応も
急務です。

ポイント

- 多言語対応
- ルールの事前共有
- 緊急連絡先の確認

このうち、意外に面倒なのが
「ルールの事前共有」。日本特有の
生活ルールや習慣については、誤
解が生じないよう事前説明を丁寧
に行います。特に重要なゴミの
分別方法については、写真に多言
語での注意喚起を添えておくこ
とが重要です。



課題3. デジタル技術を活用した賃貸戦略

デジタル技術の進化により、オ
ンライントールが、入居率向上に
おおきな役割を担うことがさら
に顕著になってきました。

ポイント

- オンライン内見の対応

オンライン内見を積極的に進
めましょう。動画コンテンツや
360度ビューなどの視覚的要
素を効果的に活用することで、現
地へ足を運ばな
くても物件の魅
力を十分に伝え
ることができま
す。積極的に活用
したいですね。



変化をチャンスに変えていきましょう！

今後の賃貸市場は、テレワーク
需要の定着や住宅設備の進化な
ど、入居者のライフスタイルの変
化を強く反映したものとなるで
しょう。少しでも入居者のニーズ
に答えられるよう、その準備を進
めていきたいものです。

ご相談は、株式会社賃貸管理
(電話67・6579)までお気
軽にどうぞ。

引用: 賃貸ジャーナル <https://journalchintai.net/>

不動産売却のQ&A

売却の価格や
費用について

Q 質問

売却したときの固定資産税
はどうなりますか？

A 回答

相当分を日割り計算し、買主
が売主に支払うのが慣例

不動産の売買においては、売却
日をもって売主と買主で、その年
の固定資産税を精算することが
一般的です。基本、固定資産税の
納税義務があるのは「1月1日
時点」で、その不動産を所有してい
る者」です。ですから、1月1日時
点の持ち主が売主であった場合、
支払う義務があるのは売主です。

しかし、売却した後の固定資
産税は、相当分を日割り計算し、
買主が売主に支払うのが不動産
取引における慣例となっており、
売買契約書にもその旨記載がさ
れています。

多くの場合、所有者が定めら
れた1月1日を起算日(一部には
固定資産の評価額が変わる4月
1日を起算日とすることもあり
ます。)とし、1月1日から売却
日前日(あるいは当日)までの固
定資産税を売主が負担し、売却

日以降(あるいは翌日以降)の固
定資産税は買主が負担します。

ここで注意しなければいけな
いのは、買主が負担する固定資産
税の相当金額は、法律上は税金
とはならないことです。

法律的には、固定資産税を支
払うのは売主ですので、買主が負
担する相当分の金額は、不動産
取引の一部とみなされ、税制控除
などの特別措置があったとして
も、買主には適用されません。

売買契約後の、次の1月1日
には、正式に納税義務者が買主へ
と移ります。

その際には、減税措置がある場
合がありますので、地域の特例と
ご自身が対象であるかどうかを
調べる必要があります。

詳しくはハウズドゥ帯広(67・
6005)、白樺通(67・8833)
までお問合せ下さい。



引用: <https://www.house-do.com/>

不動産情報

中古住宅

POINT①

- ▶3LDK大規模リフォーム☆
- ▶希少な平家住宅で1フロアで生活できます☆



帯広市西13条南33丁目4-13

土地面積: 280.66㎡

延床面積: 72.9㎡

宅地: 1976年(昭和51年)11月

JR根室本線 帯広駅 徒歩47分

稲田小学校/南町中学校

価格 1,080万円



中古住宅

POINT①

- ▶住みやすく人気の平家建て☆

POINT②

- ▶閑静な住宅街、日当たり良好☆



上川郡清水町御影東7条4丁目6-1

土地面積: 369.52㎡

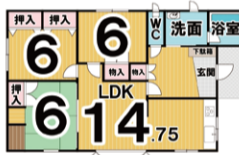
延床面積: 82.61㎡

宅地: 2001年(平成13年)7月

十勝バス【御影駅前】停徒歩13分

御影小学校/御影中学校

価格 1,000万円



中古住宅

POINT①

- ▶内外装リフォーム住宅

POINT②

- ▶希少な2世帯住宅 地下1階付☆



帯広市白樺16条東3丁目20

土地面積: 203.04㎡

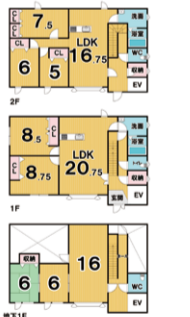
延床面積: 281.88㎡

宅地: 1999年(平成11年)9月築

十勝バス【西15条9丁目】徒歩3分

啓西小学校/帯広第五中学校

価格 3,150万円



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

ドットコム健康トピックス

感謝の気持ちを持つことが長生きにつながる可能性

◆感謝の気持ちを実践するには？

実践するには？

「感謝の気持ちを持つこと」は、精神的な健康に良い影響を与えるだけでなく、寿命を延ばす可能性もあることが、米ハーバード大学の最新の研究で明らかになりました。

この研究では、2016年から2019年にかけて、看護師健康調査に参加した79歳以上の女性看護師約5万人の健康データを分析しました。

参加者には、感謝の気持ちに関する6つの質問に答えてもらう心理テストを実施。4年後、研究者たちは医療記録を分析し、どの看護師が亡くなったかを調べました。

その結果、感謝の気持ちのテストで高いスコアを獲得した人たちは、そうでない人たちよりも、あらゆる原因による死亡リスクが9%低いことがわかりました。

◆毎日の生活の中で感謝の気持ちを見つける

気持ちを見つける

感謝の気持ちは、特別な日にだけ持つものではありません。毎日の生活の中で、感謝の気持ちを感じられる瞬間を見つけるように心がけましょう。

例えば、

- 朝、目が覚めたことに感謝する
- 美味しい食事に感謝する
- 家族や友人に感謝する
- 仕事があることに感謝する
- 自然の美しさに感謝する

このように、どんな些細なことでも、感謝の気持ちを持つことができます。

◆感謝の気持ちを

持つことのメリット

感謝の気持ちを持つことは、心身の健康に良い影響を与えます。

- ストレスを軽減する
- 幸福度を高める
- 人間関係を改善する
- 自己肯定感を高める
- 睡眠の質を向上させる
- 免疫力を高める

感謝の気持ちを持つことは、人生をより豊かに、そして健康に過ごすための鍵となるかもしれません。今日から、感謝の気持ちを実践してみてください。

引用: MOGUZNEWS
https://moguznews.comアンダーニンジャ
公開中

太平洋戦争終結後、日本へ進駐したGHQが最初に命じたのは「忍者」組織の解体だった。それにより、忍者の存在は消滅したかに見えた。しかし彼らは世界中のあらゆる機関に潜伏し、現代社会でも暗躍を続けていた。人気コミック「アンダーニンジャ」を実写映画化。

■監督: 福田雄一
■出演: 山崎賢人、浜辺美波、間宮祥太朗、白石麻衣 ほか
©2025「アンダーニンジャ」製作委員会

馬橋の花嫁
(短編映画)2月21日公開
(3/6まで入場料一律1,000円)

昭和30年代の北海道・十勝。雪解け水が静かに流れ始める頃、馬橋の鈴の音が農村に優しく響く。厳しい冬を乗り越え、家族と共に迎える婚礼の季節。かつての日本の農村に息づく、春を待つ家族の姿が繊細なモノクロ映像で甦る。

■監督: 逢坂芳郎
■出演: 東盛あいか、田中陸、三輪美月姫 ほか

35年目のラブレター
3月7日公開予定

笑福亭鶴瓶と原田知世が夫婦役を演じ、最愛の妻にラブレターを書くため文字の勉強に奮闘する夫と、彼を長年支え続けた妻の人生をつづったヒューマンドラマ。2003年に朝日新聞で紹介され、創作落語にもなるなど話題を集めた実話をもとに映画化した。

■監督: 塚本連平
■出演: 笑福亭鶴瓶、原田知世、重岡大毅、上白石萌音 ほか
©2025映画『35年目のラブレター』INUP CO.,LTD

