



梅のつぼみほなほな季節

寒い寒い、と思つておりましたが、梅の木に目をやると、紅梅・白梅のつぼみ達が「今か今か」と、花咲かすタイミングをみていました。これから一気に梅の開花がはじまりますね♪



平成31年2月10日
Vol. 172

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛・スタッフ一同
小倉南区守恒本町一-十一-二十三-一〇一
(〇九三)九六二-一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

賃貸経営の節税方法

■節税対策の前に、何はともあれ現状把握

何はともあれ、「賃貸アパートマンションの収支がいまどのくらいなのか?」「所得税はどうのくらいかかるのか?」をまず把握してみましょう(以前「いなほ」でご紹介しました『現金見える化シート』などを活用してください)。

■お金のかからない節税方法



A、まずは「現状把握」をしましよう

その上で、「お金のかからない節税」がありますので、使えるようであれば専門家に相談した上で、検討してください

- ①青色申告特別控除(10万円又は65万円)
- ②青色事業専従者給与
- ③家族に対する給与の支払い
- ④自家の一室を賃貸事業に使用している場合の、家賃や固定資産税の一部を経費
- ⑤電話代やガソリン代の一部を経費

などが挙げられます。

■税理士に任せているから安心?



前述したような節税方法をオーナー様にお伝えすることがあるのですが、その際に「ウチは税理士に任せてるから大丈夫」という言葉が聞かえてくることがあります。

しかし、年に一度だけ確定申告業務をお願いしている、ということであれば「大丈夫」とは言い切れません。むしろ、「大丈夫ではない」場合が多いです。

と言いますのも、顧問契約をして毎月みでもらっている場合は別ですが、税理士の先生も年に一度だけ見る場合、確定申告書を作成し提出するのが業務です。ましてや、その時期は他からの業務でてんこまい。そのようななかで、一人ひとりの賃貸経営状態を把握し、節税のアドバイスができる状況ではありません。

I REM® JAPAN(アイレムジャパン)という団体の米国不動産管理の資格である、CPM®(シビールエム)とCCIM®(シーシー・アイエム)の資格を有し、全国で活動している方々が寄稿をおこなう、「CPM®がもたらす高い職業倫理とプロフェッショナルスキル」のコーナーに、昨年物件の収益改善の提案をおこなった事例を基に寄稿したもののです。

ですので、やはり自分で調べて直接質問することをしなければ、本当の意味での節税対策はむずかしいのが現状です。紙面の写しも同封いたしましたので、是非ご一読頂ければと思います。

ですが、ここで紹介するのは、あくまでも方法論ですので、これらが全ての人に当てはまる訳ではありません。(4)や(5)はとくに専門家へ事前に確認をとることをおすすめ致します。

毎週発行の業界紙、「全国賃貸住宅新聞No.1351号(2019年1月28日)」に、弊社代表の加来の寄稿文が掲載されました。

業界紙に掲載されました!

突撃!となりの賃貸管理業務

同封させて頂いています
記事をご覧下さい



西村の

先月の「く」ときた本の紹介

『人生が変わる！
「無意識の整え方」』



著者：前野 隆司

出版：ワニブックス

彼らは、「ピースサインをしよう」と決めた結果「ピースサインを出した」と思っていますが、ある実験結果によると、指を動かそうとする時の脳の「動かそう」と意図する働き（意識）と、筋肉を動かせと脳が指令（無意識）する働き、そして実際に指が動くタイミングを計測すると、筋肉を動かす運動指令（無意識）は、「動かそう」と意図する脳の活動（意識）よりも0.35秒も先だという事がわかったそうです。著者が大学院教授としてロボット研究を進めていく中でやがて、ロボットに心を持たせるために、このロボットに心があるという定義に何が必要か？という事をある仮説を基に「意識と無意識」について4名の達人との「知の競演」をまとめた本です。「科学」から「よりよく生きるヒント」につながる不思議な本で面白い本です。

これを改善しようと女性スタッフ今井と加来が中心となり、背の低い本棚を発注し、配置をかえ植物を置いたり飾りをしたり。（笑）。これからも安心やくつろぎの環境づくりを目指したいと思います。

（加来不動産を美しくする委員会 井戸 隆彦）

緑が目にはいりやすく、本棚も低くなり、圧迫感が減りました♪



今までこの部屋に入ると、お客様の目に飛び込んでくるのが、少し背が高いコゲ茶色の本棚が2つ。その本棚には様々な書類を入れた不ぞろいのファイルがたくさん…という状況でした。

たゞ、ふだんは経理・事務のスタッフが使っている部屋ですので事務室と言いますが、売買の契約をする際に使用したりもしますので、お客様をお通しする機会もおおい部屋です。

1月に2階事務室の模様がえをしました

前回のいなは執筆時に初めて参加し、運よく購入することができました。そのときの招き猫はプレゼントをしたのですが、あげた人の夢が叶うことになり、



1日の販売数50個ほどですが、毎回200人以上の購入希望者が集まり、いつも抽選でしか買えません。

じつは4年ほど前の『いなは』でも書かせていただいたのですが、「輪葉葉（わはは）」という工房がつくっているこの招き猫は、ご利益があるということで全国的に有名です。

湯布院の『招き猫』をご存じでしょうか？

やはり誰かにプレゼントしたいという思いが強くなると、当たるようですね（笑）

しっかりと幸運が訪れることが願い、猫を旅立させましたが、いい思いはきっと届く・叶う。そう実感するできごとでした。



「大丈夫。気持ちが強ければ猫はきっとくれる。」そうやって気を落ち着かせ、いざ抽選。前回は15番目だったなあ・当たるんだつたらそれくらいかなあと思つてた矢先に私の名前が！なんと8番目に当選することができました！

前回は当たる、というより猫を「むかえに行く」感覚でいることができたのですが、人の多さもあり、不安になります。

当日は日曜日。本州からのナンバープレートも多数で、やはり200人以上の人です。

て折を見て湯布院に出向くのですがあが、なかなか当たることはあります。せんでした。今回またプレゼントをしたいと思うことがあります、湯布院に出向いてみました。

柴田知彦の感動体験

《柴田 知彦》

北九州

“北九州 家賃相場（住宅新報調べ）”

1ルーム・2DK・3DKタイプのマンションの家賃は、去年に比べ上方傾向。背景には、外国人観光客の急増。店舗などの商業施設の就業者増がある。新築物件は人気がある。ただし、築浅の賃貸物件は人気がある。但し、小倉駅周辺の需要に集中する傾向。

ひとこと不動産業界