



令和4年1月10日
Vol. 207

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三ー〇一
(〇九三)九六二一五八一
<https://www.kaku-f.co.jp/>

今年も宜しくお願い致します



今年も宜しくお祈り致します

加来

Q、【父から引き継いだ賃貸マンションとアパートを所有しています。この時期になると確定申告の準備をはじめますが、思っている以上に納税しなければならず、驚いています。なにか少しでも節税につながる方法はないものでしょうか。】



A、個々の状況によりさまざまな方法があると思いますが、『小規模企業共済制度』への加入を検討されてはいかがでしょうか。独立行政法人が運営する『退職金制度』のようなものです。

節税と退職後の資金として

■小規模企業共済制度とは

この小規模企業共済制度は、不動産賃貸業をしている個人事業主も『事業的規模（5棟10室）であること』等の要件をクリアすれば加入することが出来ます。小規模企業の個人事業主や会社等の役員が事業をやめたり退職した場合に、生活の安定や事業の再建を図るための資金をあらかじめ準備しておく共済制度で、いわば**経営者や賃貸オーナーさまの退職金制度**といえるものです。

■掛金と節税効果



◎掛金

掛金月額額は1,000円〜70,000円までの範囲内（500円単位）で自由に選べます。また、掛金は**増額・減額が出来ます**。（減額には一定の要件が必要です。）

◎節税効果

払い込んだ掛金は、**全額が所得控除の対象**となります。
仮に最大の7万円の場合は、**年間8万円の所得控除が受けられます**。

たとえば課税される所得金額が200万円の場合、掛金月額が7万円であれば、**129,400円も節税**することが出来ます。（「課税される所得金額」とは、その年分の総所得金額から基礎控除・扶養控除・社会保険料控除等を控除した後の額で、課税の対象となる額をいいます。）

■受け取り方法など



共済金は、退職・廃業時に受け取ることが出来ます。共済金の受取は「一括」「分割」「一括と分割の併用」から選択することが出来ます。（一括受取を選択すると「退職所得」扱い、分割受取をする「雑所得」扱いになり、「事業所得」などに比べて税負担が大幅に軽減されます。）

また、この共済制度には**貸付制度**があり、掛金の範囲内（掛金の7/9割）で事業資金の貸付制度を低金利で利用することができ、10万円以上2,000万円以内で借り入れることが出来ます。

■まとめ



節税メリットもある共済制度ですが、**12カ月未満の場合には、掛け捨て**となったり、加入期間**20年未満は元本割れ**となってしまうなどのデメリットもあります。ご相談いただければ、私たちが参加している「（一社）みらいわ」所属の税理士とともにご提案させていただきます。

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は『事故物件の告知義務とガイドライン』についてです。

昨年10月、国土交通省は「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を発表しました。病死や不慮の事故死の場合には、心理的瑕疵（かし）物件に該当せず告知義務はないとしています。

これまで入居者が死亡した不動産に関する告知の要不要や、告知内容については明確な基準がなく、宅建業者によっても対応が異なる場合があります。



また、事件の場合や、発見までに時間を要し特殊清掃をした場合は、賃貸物件に限り約3年の経過後告知は不要などとしています。

策定の背景には、事故物件をめぐるトラブルや売却価格や賃料に影響することがあげられますが、一方で**事件性や社会への影響などが大きな場合は「告知の必要がある」として**いることや、土地取引の場合や、搬送先で死亡が確認された場合など、**指針には不動産業者に判断をゆだねる**あいまいさも残しています。

指針に準じた場合に告知が不要となるケースでも、求められれば告知するなどの丁寧な対応と、今後の事例の反映などを見守る必要がありますです。



石川の

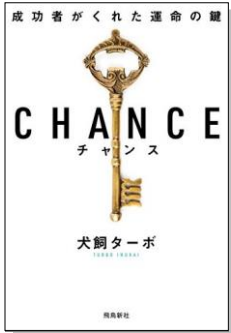
先月のグッときた本の紹介

「うわ～めっちゃめっちゃわかる！そう思うよね・・・」本を読みながら主人公に共感しました。主人公が、とあることで知り合ったメンター（助言者）に課題を与えられながら成功への道をすすんでいく、というストーリー仕立てのビジネス本。

物語形式のビジネス本をはじめて読みましたが、だからこそなのでしょう、主人公にとっても共感でき、メンターの言葉は胸につきささってきます。ポイントは、**素直に行動することの大切さ**。メンターによって人生は変わっていくことがよくわかる本です。

メンターが『あなたはビジネスで成功したいのですか？それとも人生で成功したいのですか？』と問います。自分自身と深く会話をしてみました。あなたならなんと答えますか？

『CHANCE チャンス』



著者：犬飼 ターボ
発行：飛鳥新社

“住宅ローン減税等が延長されます”

ひとこと不動産業界

令和3年12月24日に閣議決定された令和4年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税の延長等が盛りこまれた。新型コロナで落ち込んだ経済の回復をはかるとともに、環境性能等にすぐれた住宅の普及拡大を推進するねらいがある。

（国土交通省プレスリリースより）

経理事務担当

加来ゆかりです。
私の今年の抱負は
【和顔・愛語】
です



営業支援担当

井料です。
私の今年の抱負は
【Re覚悟を持って
行動する】です



資産管理担当

西村です。
私の今年の抱負は
【謙虚さを
忘れず】です



柴田です。
私の今年の抱負
は【学行一致】
です



今井です。
私の今年の抱負は
【まじめに、
たのしく】です



売買・相続相談担当

加来です。
私の今年の抱負は
【献身】です



石川です。
私の今年の抱負は
【挑戦と克己心】
です



この一年も、マジメ
に楽しく仕事に励み
たいと思います。



令和4年。みんなの抱負

柴田知彦の感動体験

10月におこなわれた宅地建物取引士試験を受験し、ついに合格することができました。4月から勉強を開始し、春も夏も秋もずっと勉強の日々でした。勉強することでこれまで理解が曖昧だったものをすっきりと理解することができ、日々、身についているという手応えを感じておりました。

10月17日の試験当日は、過去の試験にない手ごたえを感じ、「これは受かっているぞ」という気持ちが高まりました。

試験は、その日の夜には解答速報と合格予想点が発表されるため、わたしも自己採点をおこなってみました。ひっかけ問題にひっかかってしまったら、わかっているのに正確に読めておらずミスをしたなど、思った以上に悪いででした（自己採点で33点）。結果、合格予想点に足りず、今年もダメだったとひどく落ち込みました。勉強が足りなかったのか、勉強に向いていないのか、もう受験するのは止めろということか等、いろいろな言葉が頭をめぐりました。

そして、12月1日。合格発表の日。

午前9時に合格点が34点と発表され、私は1点差で落ちたことを知りました。「問題文を正確に読めていれば・・・」という悔しさがどんどん込み上げてきました。

私は受験番号をホームページで確認することもなく、その日の業務をこなしておりました。
「マークミスの可能性もあるから、念のため、受験番号だけでも確認してはどうか」というアドバイスもあり、自宅の受験票を持って、ホームページを確認してみました。

番号が、ありました。

おかしい。なぜ自分の番号があるのか。去年の受験票と間違えているのではないか。いや年度は合っている。合格発表のホームページがまちがえているのではないか。いや合っている。見まちがいの可能性を考え、他のスタッフにも確認してもらいましたが、まちがいないとのこと。それでも信じられないわたしでしたが、翌日届いた合格証書で、本当に合格していることを実感しました。
（自分のミスで、自己採点を1点少なく数えていたことが原因でした）



何度も落ちてきた試験にようやく合格したということで、大きな安心感と、続ければなんともかなるという思いになりました。
これからも正しい知識を身につけ、努力していきたいと思っています。

《柴田 知彦》