



### 梅のつぼみほろろぶ季節

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

加来

平成31年2月10日  
Vol. 172

発行所 加来不動産株式会社  
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一  
〇九三〇九六二一五八二一  
<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

どのような素晴らしい節税方法も、現状が分からなければ効果は発揮しづらいものです。また現状が分からなければ、逆効果になってしまいうことも珍しくありません。

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?」「所得税はどのくらいかかっているのか?」をまず把握してみましよう(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)。

#### ■お金のわからない節税方法

- 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 自宅の一室を賃貸事業に使用している場合、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。

ですが、ここでご紹介するのは、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。



#### ■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いるから大丈夫」という言葉がかえってくる場合があります。

しかし、**年に一度だけ確定申告業務をお願いしている、というところであれば「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て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みる場合、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でんてこまい。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。

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。

《編集 加来》

### 突撃! とどろきの賃貸管理業務

業界紙に掲載されました!

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。



IREM® 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® (シーピーエム) とCCIM® (シーシーアイエム) の資格を有し、全国で活躍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。

《資産管理部 西

A、まずは「現状把握」をしましょう  
その上で、「お金のわからない節税」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

Q、1 所有している賃貸アパートも古くなり、減価償却の経費が使えなくなってきました。所得税も高いので、何かよい節税方法はないでしょうか?



西村の

## 先月のグッときた本の紹介

『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

私たちは、「ピースサインをしよう」と決めその結果「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？という事がある仮説を基に「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。

## 北九州

### ひとこと不動産業界

“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業者増がある。新築物件はおおくないが、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。

### ウチ。こんなことやってます

1月に2階事務室の模様替えをしました。ふだんは経理・事務のスタッフが使用している部屋です。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、お客さまをお通しする機会もおおい部屋です。

いままでこの部屋に入ると、お客さま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。

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♪



これを改善しようとして女性スタッフ今井と如来が中心となり、背の低い本棚を発売し、配置をかえ植物を置いたり飾りをしたり。  
わたしは重い家具を運ぶ役にないまました（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えます。

《加来不動産を美しくする委員会  
井料 隆彦》

### 柴田知彦の感動体験

湯布院の『招き猫』をご存じでしょうか？

じつは4年ほど前の『いなほ』でも書かせていただいたのですが、「輪葉菜（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も有名です。

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。



前回のいなほ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、ご利益を感じました。

以来、自分も欲しいなあと思って折を見て湯布院に向くのですが、なかなか当たることはありませんでした。今回またプレゼントをしたいと思うことがあり、湯布院に向いてみました。

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。

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

「大丈夫。気持ちが強ければ猫はきてくれる。」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。当たるんだったらそれくらいかなあと思ってい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！



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（笑）

しっかりと幸運が訪れることを願い、猫を旅立たせましたが、強い思いはきつと届く・叶う。そう実感するできごとでした。

《柴田 知彦》