

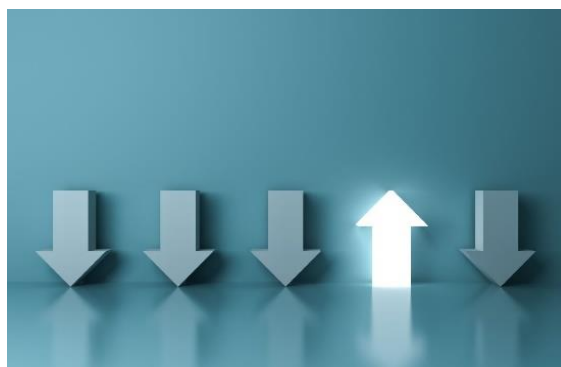


不動産・社内の近況の報告……

2021年2月号

1月の不動産市況は？以外！盛況？

新型コロナウイルスの影響は当然ありますが、12月までの神奈川、東京の不動産市況は、**良い状態が続きました**。年明けも、家を買いたい、借りたいという方は、実感として減っていません。



理由は、新型コロナの影響によって……

- ① 新築マンションや建売住宅の分譲、新築賃貸住宅の着工数が減少した。
- ② 自宅で過ごす時間が増え、後回しにしていた不動産の処分や活用を考える人が多くなった。



などが原因ではないかと思えます。**新型コロナウイルスの影響が大きい環境の中で**、おかしな話ですが、川崎では、**売り手市場となっており**、不動産の売買金額、賃貸家賃は下がっていません。しかし、売り手と買い手の気持ちの差が大きくなると、必ず、ひずみが生じます。今後、不動産の売却や活用をご検討中の方は**次期の見極めが重要**です！！

中小企業診断士 合格。

当社、代表取締役の木村真教が中小企業診断士の試験に合格しました。**中小企業診断士**とは、中小企業の診断・助言を行う専門家で、**経済産業大臣**が認定する国家資格です。**企業**にとってお医者さんのような存在です。合格率は**4%前後**の難関試験です。今後、税理士・弁護士と連携をとり、事業承継や相続対策のご相談に対応させていただきます。



木村真教

川崎中央プランナーは、専門家が多い。

宅地建物取引士（7名）・中小企業診断士（1名）
行政書士（1名）・不動産コンサルティングマスター（2名）
管理業務主任者（2名）・マンション管理士（1名）
ファイナンシャルプランナー（2名）・測量士補（1名）
賃貸経営管理士（6名）



無料相談受付中です。よろしく。

老朽化したアパートを立て替えたい。アパートのトラブルが多くて困っている。**込み入った内容**、大手不動産会社を取り扱わないご相談なども歓迎です。



不動産賃貸における確定申告はココを見る！



『確定申告のポイント』

●不動産所得の収入になるものは？

- ・賃借料(家賃)：家賃の計上漏れや未収家賃等を収入賃料として計上されているか確認。
- ・礼金・更新料：入替時や更新時の礼金・更新料の計上漏れを確認。
- ・敷金・保証金：敷金・保証金の未返金が、償却金として収入に計上されているか確認。
- ・共益費・雑費：家賃とは別に共益費や雑費（施設使用料等）を受領している場合は、収入として計上されているか確認。

ポイント①

- 敷金・保証金等で入金はあるもいずれ借主に返還する予定のあるものは収入にはなりません。但し、返還をする必要がなくなった時点で収入計上します。
- 退去時に、入居者から頂く修繕負担金（敷金から相殺）は収入となります。



●必要経費とは？

- ・公租公課：アパート敷地の固定資産税であるか？（自宅や更地が入っていないか？）
- ・損害保険料：農協や損保会社の積立部分などが、計上されていないか？
- ・修繕費：資本的支出と修繕費が区別されているか？
- ・減価償却費：償却方法が適切か？
- ・借入金利子：土地分の利子を経費に入れると、不動産所得が赤字になる場合、損益通算は認められません。
- ・専従者給与：事前に専従者給与の届を出しているか？
- ・青色申告特別控除額：帳簿が記載されているか？

ポイント②

- 賃貸している建物を売却する為に支払った時の立ち退き料は、譲渡所得の譲渡費用になります。
- 建物や土地の清掃・設備の点検費用は、必要経費となります。



ポイント③

- 外壁や屋根が風雨により汚くなった為の塗り替えであり、前と同じような塗装工事であれば、通常、金額に関係なく塗装費用は修繕費となります。（内容によっては減価償却資産になります）
- 修繕費といわれるものでも、以下のように資産の価値を増加させるものは、修繕とは区別され、減価償却の方法により経費に算入します。

- I：建物の避難階段など、後から付け加えた部分。
- II：建物の用途のための模様替え、改造・改修

