



川崎中央プランナー NEWS



“相続相談会”報告 etc



2022年2月号

“川崎市無料相続相談会”は大盛況でした！

皆さん今日は！今回は当社主催“川崎市無料相続相談会”の報告です。

- 開催日・・・👉 1月14日（金）・15日（土） 13時から17時
- 開催場所・・・👉 川崎市総合自治会館多目的室（武蔵小杉前）
- 相談員・・・👉 野田俊哉（司法書士）・西徳幸（税理士）・木村真教・他
- 相談件数・・・👉 1月14日（7名）・1月15日（7名）
- 相談内容・・・👉 相続関連（相続税・遺言・遺産分割・後見）



当日は、『事前予約制（相談時間 60 分）・予約枠（14 名）』で開催したのですが、事前の申し込みで予約が一杯になり、数名のご相談者をお断りせざるを得ませんでした。相談内容は相続税の申請、相続対策・遺言、成年後見、遺産分割など、すべて相続関連のご相談でした。今後も、弁護士、税理士、司法書士などの法律専門家と連携し、定期的に“無料相続相談会”を開催して行く予定です。

“どんな相談でも OK です！お困りの時は川崎中央プランナーへ！ご連絡お待ちしております!!”

“マンション価格”は既にバブル!?

去年は、首都圏で新築マンションの分譲価格が**バブル期**（1990年前後）を超えたことが話題になりました。中古マンションも同様に価格が上昇し続け、三大都市圏では**10～15%**程度上昇しました。いずれも需要に供給が追いつかない事が原因で、コロナ禍でも需要が減退しなかった事は特筆に値します。来月号は川崎駅前の中古マンションを例に**過去30年を振り返ります!!**

賃貸不動産経営管理士資格

関口が、**国家資格・賃貸不動産経営管理士**に合格しました。賃貸不動産経営管理士は賃貸不動産経営に関する専門資格です。今回、**関口**が合格したため**7名**（社員数10名）が資格取得になりました。（管理戸数200戸以上の不動産業者は、事務所に1名以上、要求されます）。当社は、今後もより高いレベルの賃貸管理業務を目指します。



川崎中央プランナーは、専門家が多い。

宅地建物取引士（8名）・行政書士（1名）
中小企業診断士（1名）・**不動産コンサルティング**マスター（3名）・管理業務主任者（2名）
マンション管理士（1名）・測量士補（1名）
賃貸不動産経営管理士（7名）・ファイナンシャルプランナー（2名）・2級施工管理技士（1名）

無料相談受付中です。よろしく。

込み入った内容、大手不動産会社が取り扱わないご相談なども大歓迎です。ご連絡、お待ちしております!!



株式会社 川崎中央プランナー

〒210-0005 川崎市川崎区東田町5番地5（市役所前） ☎044-246-5831

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

