

確定申告について

はじめまして。都ハウジング様の税務顧問をさせていただいております税理士法人京都経営の担当税理士の原謙介と申します。平素は格別のご高配を賜りありがとうございます。今回は紙面をお借りし、確定申告について簡単にご案内をさせていただきます。

日本では所得税・消費税・その他一定の税目について「申告納税方式」が採用されています。申告納税方式とは、納税者が自身の税金を自ら計算・申告し納付するという制度です。よって、確定申告が必要ということになっております。以下、いくつか留意点のご案内です。

○青色申告をしましょう。

税務署に申請し承認されることで青色申告が可能となります。特別控除65万円（又は10万円）、その他の税制優遇が受けられます。

○収入は発生主義で計上します。

実際の家賃の受取りの有無によらず、発生した年に収入計上しましょう。例えば、1年間分の家賃をまとめて受け取った場合も、12月分までの家賃を当年の収入とし、1月以降の家賃は翌年の収入になります。逆に、滞納等でもらえなかった家賃がある場合も、その年の収入に計上しなければなりません。

○大規模修繕は工事内容を細かく分けて処理しましょう。

修繕は、その内容により、その年の「修繕費」として費用計上できるもの、一旦「減価償却資産」として資産に計上し、複数年に分けて費用計上しなければならないもの（「資本的支出」といいます。）があります。大規模修繕は全額を資本的支出として処理されがちですが、工事明細を細分化することで修繕費として処理する項目を抜き出すことも可能です。

○専従者給与は必ず「支給（支払）」しましょう。

専従者給与の届出を行い、ご家族に不動産賃貸事業の補助をしてもらい、給与を支給されている方もいらっしゃるかと思います。専従者給与が認められる要件の1つに、実際に「支給された給与であること」があります。「支給したことにしておく」では本来は認められません。必ず「支給（支払）」をしましょう。

最後に、マイナンバー制度についてです。平成28年分の確定申告より、申告書にマイナンバーを記載して提出しなければなりません。注意点がございます。税務署窓口での申告書の提出時に、マイナンバーを記載した申告書とともに、「マイナンバーカード」（又は、「マイナンバー通知カード」と「本人確認書類（免許証等）」）を提示しなければなりません。忘れた場合は申告書を受領してもらえない可能性もありますのでご注意ください。

平成28年分の確定申告は、平成29年3月15日が期限（消費税は3月31日）です。お忘れのないよう宜しくお願いいたします。（税理士法人京都経営 原謙介税理士）

日管協のアメリカ賃貸管理視察ツアーに参加しました。

視察先はオレゴン州（カリフォルニア州の北側）のポートランド市で人口 60 万人の中堅都市。街の中心部には多くの公園があり、タテヨコになった道路にはライトレール（路面電車）が走り、カフェや大学、美術館が隣接し、静かで落ちついた街で全米で「最も住みたいまちナンバー 1」と言われており、滞在中あたかも京都に居るような感覚の 1 週間でした。（主催：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 11 月 17～23 日）



街中の写真



ライトレールの写真

訪問した管理会社 C & R 社は管理戸数 5,000 戸のポートランド市では大手の管理会社。米国の賃貸管理の仕組み、物件の状況、管理会社の仕事、管理従事者の実情等の多くの説明を受け、その後現場を視察しました。



C & R 社での講義風景



C & R 社社長（中）視察
団团长（右）副团长（左）

C & R 社の管理する郊外のシーダーフォールズアパートメント（2013 年築の 336 戸の団地、稼働率は 94.7%）



管理事務所



建物群

ポートランドでは歴史的な面の保存を大切にしており、築 106 年のアパートも現役として使用されている。見学したハイランドコート（44 戸）は天井が少し低く、設備面の古さは目立ったが風趣ある外観で現在 100%稼働率とのこと。このほか廃校跡を、レストランや地域活動拠点等に利活用している建物も適切な事案であった（元ケネディ小学校）。

ハイランドコート



元ケネディ小学校

老人ホームのラッセルヴィラパークを見学し、居住者の日系人を訪問した。平均年齢 85 才、293 戸稼働率 99%、内訳は自立生活者 182 戸、介護付 95 戸、認知症等 16 戸となっており、入居一時金は 1000 ドル、居住費 2350 ドル/月、食費 300 ドル/月。レストラン 2 ヶ所、映写室、ネイルサロン、プール、プレイルーム等を備える看護師常駐の施設であった。日系の老婦人はゆったりと老後を楽しんでいる様子でした。

毎週土曜日には州立大学の構内にて朝市が開かれ、近郊の人により地産の野菜をはじめ様々な品物が売られていた。

日系のご婦人の居室



サタデーマーケット

効率よく管理を行い物件の付加価値を高めることが管理会社の最大の役割とされており、管理業は州ごとの登録制で開業には 200 ドルが必要とのこと。約 1500 社のオーナー・管理会社等で組織するマルチファミリーノースウエストを訪問し、デボラフレイグ専務理事さんからポートランドの全体状況を聞いた。約 2000 棟 20 万戸をカバーしており、教育事業の他、州議会に対するロビー対策も実施し、オーナーと管理会社等の権益擁護をはかっているとのこと。



毎日時間を惜しんでの精力的な視察で、多くの知見を得ました。限られた紙面では書き尽くせませんので折に触れて今後報告してまいります。

視察の内容を当社の管理業務にどのように反映し成果とするのか、難しい面もありますが工夫して実現をはかってまいります。

店主 岡本秀巳
専務 岡本三保子

「セーフティラリー京都」に

参加、少し残念でした。

毎年京都府交通安全協会等の主催により、7月から9月までの3カ月間にわたって「セーフティラリー京都」が実施されます。当社は社用車が5台以上となってから続けて参加しています。

三年前には優良安全運転管理事業所として表彰を受けたのですが、本年は残念なことに管理・工務チームに駐車違反があり無事故・無違反が達成できませんでした。

この事実をかみしめ社員一同安全運転に一層まいしん致しますので引き続き叱咤激励をお願い致します。
(安全運転管理者 岡本三保子)

フェリーチェ 47 完成

フェリーチェ47が5月11日の地鎮祭から6カ月、無事、何事もなく10月11日に完工し引渡しを受けました。11月1日よりNPO法人 ハーモニーきょうと様に一棟をお借りいただきました。フェリーチェ47の特徴は1階を障がい児の「放課後等デイサービスハーモニーきつず」の施設と事務所として使用、2階はこの規模ではめずらしいエレベーター付でワンルーム5室の共同住宅です。1階、2階ともバリアフリーで福祉対応型に仕上げています。

お客様からひとこと

都ハウジングさんのご協力を得て立派な事務所を構えさせていただきました。障害の有無に関わらず色々な人が交流できる場所にしたいと思っていますので 気楽にのぞいてみて下さい。よろしく申し上げます。(ハーモニーきょうと 吉田信吾様)



(管理担当 西田幸夫)

宅建協会創立 50 周年記念式典

11月11日(金)に当社が加盟している(公社)京都府宅地建物取引業協会の創立50周年記念式典がウェスティン都ホテルで開催されました。

芸舞妓による祝舞もあり華やかで盛大な催しでした。席上の表彰において会長より本部と支部の活動に貢献したとして功績賞(10人)を頂戴致しました。今後共取引の安全安心に努め業界の発展と地域の活性化に力をそそいでまいります。

永年にわたりご貢献を賜りました皆様に御礼を申し上げます。(店主 岡本秀巳)

