



今年も残すところ3ヶ月弱。ご所有の賃貸物件の経営状況はいかがでしょう？空室に困っていらっしゃるいませんか？あるいは、売上があがって所得税が増えるのを心配されている方もいらっしゃるでしょうか。入居・退去の繁忙期であり、確定申告時期でもある2月・3月を前に、年内にやるべきことをお伝えします。



空室に困っていらっしゃる方 → ご自身の物件を客観視！

空室になっているお部屋の入居募集について、仲介店にまかせっきりになっていないでしょうか？今一度、賃貸物件の検索サイトに掲載されているご自身の物件情報と近隣物件情報を確認してみてください。そして下記項目をチェックしていただきたいのです。

◎ご自身の物件は近隣のライバル物件と比較して…

〈ソフト面〉

- ・家賃は高い？低い？ 敷金・礼金は同等ですか？

〈ハード面〉

- ・建物の外観やエントランスの印象は明るい？暗い？
- ・オートロックや防犯カメラなどのセキュリティー設備はどうですか？
- ・室内設備やインターネット環境はどうですか？




コロナ禍で在宅時間が増え、おうち時間を充実させたいというニーズから賃貸物件の設備は入居意思決定に大きく影響しています。年内にやって経費計上したいという方は入手困難な設備もありますので、お早めに建築会社に見積もりをとって施工を完了させ、繁忙期に備えましょう。



年内にやった方がいいのか、来年以降にやった方がいいのか、判断に迷われる方が多いと思います。キャッシュの早期回収の観点からは今年度の経費として一括計上のほうがメリットがあると考えられますが、来年以降の償却費や税金・保険料にも影響するので、税理士さんに相談してご決断いただくと良いかと思います。賃貸経営は長期的な視野をもって、トータルでの収益性を念頭に置いて総合的に判断することが大切です。

引き続き裏面をご覧ください⇒



 所得税増税が心配な方 → 今からでも経費計上できる有意義な支出を！！

利益が多額にでた時は、当然所得税が多くなります。賃貸住宅経営をよりよいものにするため、また、長期にわたり安定した入居・入居促進につなげるための投資をして、所得税を節税できるといいですね。以下、年内に実施可能な有意義な支出のアイデアです。ご参考にご覧ください。

対象	アイデア
ご自身	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸経営を勉強するための書籍購入代やセミナー参加費・それに かかる交通費等も経費計上可能です。
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・ ファミリーマンションであればクリスマスにお子さんへお菓子や図書カード、 単身マンションであればQUOカードをプレゼントするなど、お返しを しなくては…と気負わず受けとってもらえるものが喜ばれます。また、エン トランスにスペースの余裕があれば、クリスマスツリーを置いて目で楽し んでいただくのも良いでしょう♪ ただ、入居者が現状に不満があればま ずはその解決をしないとプラスに作用することはないかもしれません。で すので、まずは現状の問題解決が優先です。 ・ 今後、何かしらの設備リニューアルを予定しているのであれば、そのお 知らせを添付してプレゼントするのも退去予防の手段として有効です。
建物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表面に記載したとおり、キャッシュの早期回収の観点から修繕や設 備等の経費計上はメリットがあります。原則、一回の修繕の支出が 20万円未満であれば修繕費として認められるでしょう。金額が多額に なったとしても、修繕費として経費計上が認められているものもあります。
パートナー業者 (仲介業者・ リフォーム業者・ 建築会社など)	<ul style="list-style-type: none"> ・ パートナー業者へのお土産や差し入れなどが交際費として計上でき ます。賃貸経営には欠かせないパートナーです。日頃の感謝を伝えて みてはいかがでしょうか？



税理士さんは申告のプロであって、賃貸経営のプロではありません。ですので、
税理士さんに相談してもはっきりとした回答が得られないこともあるかもしれません。
そんな時は財産ドックまでお気軽にご相談ください。

