



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 年が明けて1月が終わり、早いもので2月になりま
す。2月3日は「節分」。節分
とは文字通りに、節Ⅱ季節の分
かれ目のことを指しています。

現在では、立春である2月4
日の前日を指すことが多いです
が、昔は今のように立春だけで
はなく、立夏、立秋、立冬、各
季節の始まり日の前日のことを
節分と言っていたそうです。節
分に行う「豆まき」は、季節の
変わり目に起こりがちな病気や
災害などを鬼に見立て、鬼に豆
をぶつける鬼退治をすること

で、それらの負の要素を人間界
から追い払う儀式のことを指し
ているそうです。昔から節分に
は厄を払い、新年の幸せを願う
行事が全国各地で行われ、現在
まで大切にされています。

不動産業界、特に賃貸管理、
賃貸仲介の世界では、この時期
は繁忙期まったただなか。豆まき
や恵方巻の丸かぶりをして邪悪
や邪念を飛ばすとともに、お豆
やお寿司を食べて体力をつけて
健康に留意して頂きたいと思っ
ます。

謹白



TOPICS 02

計上漏れに注意！賃貸経営の経費

確定申告シーズン。経費とし
てあげるものに漏れがないか、
チェックしましょう。

● **租税公課**：物件取得時に課税
される不動産取得税、登録免許
税、印紙税、毎年課税される固
定資産税、都市計画税など。

● **管理費**：管理会社に支払う管
理料、入居者募集にかかる費用、
保守点検費用、清掃費用など。

● **修繕費**：原状回復工事費、修
繕費用。物件の使用可能期間が
長くなったり、固定資産の価値
を高めたりする修繕工事などは、
資本的支出とみなされ、減価償
却費となることに注意。

● **減価償却費**：建物の他、設備
投資費用も対象になります。

● **損害保険料**：火災保険、地震
保険など

● **借入金利息**：土地購入に係る
借入の利息は経費計上できませ
ん。

● **専門家報酬**：税理士、弁護士
費用。

● **新聞図書費**：情報収集のため
のセミナー受講料、新聞、書籍
購入費。

● **交通費**：管理会社との打ち合
わせや物件確認などにかかった



交通費。

● **通信費**：管理会社との電話通
話料、物件検索を行うためのイ
ンターネット通信関連費用。

● **接待交際費**：賃貸経営を行う
上で必要と認められる相手と交
流するための飲食費、贈り物代。

● **消耗品費**：10万円未満のデジ
タルカメラ、PC、プリンターな
ど。

● **その他**：立ち退き費用など。

経費になるもの、ならないもの
の基準は「賃貸経営に直接関
係があるかないか」です。経費
を正しく計上して、節税対策に
つなげてください。

賃貸管理の仕事と管理会社の選び方

前編

管理会社がやっている
見えない仕事

賃貸経営において、管理会社の存在は、オーナーの資産を最大化させるためには最も重要であると思っています。私自身、不動産を数棟保有していますが、不動産投資をしている中で、頼れる管理会社とそうでない管理会社では、日常のやり取りの安心感はもちろん、「入居率」や「家賃の維持や向上」など、運用の成果が全く異なることがよくわかりました。将来、保有するにしても、売却をするにしても家賃と入居者、そして良質な管理体制が維持できていれば価値は最大化するのです。日々なんとなく物件を任せている「賃貸管理」とは、そもそもどんな業務があるのか、今一度考えてみたいと思います。一言で賃貸管理といっても、オーナー側からは見えないことがたくさんあるのです。

入居者募集サイトへの情報の掲載や現地広告、物件の斡旋、入居審査から賃貸借契約という一連の業務を行います。

2つ目も非常に重要な「出納業務」です。入居者からの毎月の家賃集金、送金明細書作成、滞納者や家賃保証会社との対応、修繕費用の立替や控除など、どれもお金に関わることなので、絶対に間違えることができません。

3つ目に「入居者対応業務」があります。入居者に、快適に生活していただけるよう、設備上のクレーム対応、物件内で起る人的対応、各種問い合わせなど、さまざまなリクエストに対応します。問い合わせの入電だけでも、かなりの数をこなさなければなりません。

そして最後に、建物全体の「メンテナンス業務」です。入居者の快適な生活を守り、建物を良い状態に保つための定期清掃や巡回などのメンテナンス、設備故障などの緊急対応があります。

以上は管理会社の4大業務ですが、それ以外にも退去立会い

や退去時精算、修繕発注や原状回復工事手配、突発的なクレームなどなど、文字では起こしきれないくらいのボリュームの業務が「賃貸管理」という一言にまとめられています。いかがでしょうか。これだけの業務を管理会社に任せたいと思えば、数パーセントの管理手数料は安く感じませんか。管理会社は、表には出ない「割に合わない仕事」もたくさんこなしているのです。自主管理と比べて、ご自身で管理業務をこなすオーナーさんもいらっしゃると思いますが、自身で動く手間を考えたら、管理会社に丸投げしたほうが経営的には「お得」ということがお分かりではないでしょうか。（後編へ続く）

みらいずコンサルティング(株)
代表取締役

CFP®(上級ファイナンシャルプランナー)
CPM®(米国不動産経営管理士)

今井 基次

