

### アパート 経営セミナー

パート②

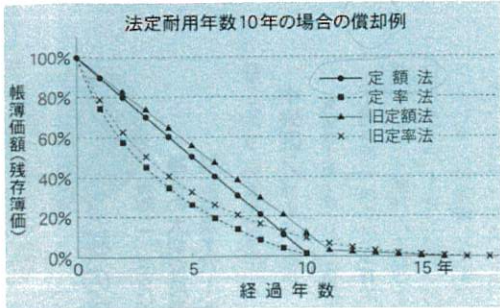


## 節税対策—減価償却費を増やす方法

税理士法人 加藤会計事務所 所長  
公認会計士 加藤恵一郎

平成19年5月に開催された「アパート経営研  
修会」の内容を、ご紹介する。紙上セミナーの第2  
回目。今回は節税対策としても有効な減価償却  
について、基本的な考え方を説明します。

アパートを資産として有  
効に活用し長期安定収入を  
得るには、節税対策が不可  
欠です。しかし、よく節税



という、「税金を払うの  
は馬鹿らしいから、どんど  
んお金を使え」という人が  
いますが、必要ない物に出  
費するのは単なる無駄遣い  
で、節税とはいきません。  
税金を払った残りを有効活  
用するのが本筋です。  
そこで減価償却ですが、  
これは「建物の価値が毎年  
下がるのだから、下がった  
分は経費として計上しても  
よい」という制度。以下、  
「建物以外の部分について  
は定率法で償却できる」と  
いうことをお話します。

●建物以外は定率法で  
平成10年4月1日以降の  
新規取得の建物については、  
その償却方法、「額法に一  
定率法とは、当初の減価  
償却費が大きく、年数の経  
過とともに小さくなるとい  
う方法。例えば1年目は8、  
2年目は7、3年目は5、4  
年目は3、5年目は2と償  
却していく。1年目だけを

比較すると、定額法の5に  
対して、定率法では8を償  
却できることになりました。  
建物は定額法に一本化さ  
れましたが、建物以外の部  
分については、従来通り定  
率法で償却が可能。新規の  
賃貸住宅については見積書  
等により、建物本体以外の  
付属設備、構築物、備品等を  
細かく分けて申告すれば、  
定率法を選択適用すること  
によって減価償却費を増大  
させることができます。  
つまり、新規建物につい  
ては、当初多く償却できる  
定率法は使えなくなりまし  
た。建物以外の付属設備  
・構築物は10年、15年の償  
却で定率法が使えます。申  
告の際に、建物本体と、付  
属設備・構築物に分けて細  
かく計算すると、付属設備  
の分は、短い耐用年数で、  
しかも当初に償却額が大き  
くとれる定率法を採用する  
ことができるのです。  
定率法を選択適用する場  
合は、新規開業であれば減  
価償却方法の「選択届出書」  
を不動産所得の確定申告期  
限翌年3月15日までに、  
また、既に不動産所得のあ  
る人は、その受けようとする  
年の確定申告期限（当年  
3月15日）までに「減価償  
却方法の変更届出書」を税  
務署に提出します。  
なお、新規取得の建物以  
外の建物、すなわち、平成  
10年3月31日以前に取得し  
たものであれば、「定率法」  
の適用は従来通り可能で  
す。

### 編集後記

◆昨年は、北海道日本ハ  
ムファイターズが二年続  
いてのバリーグ優勝、コ  
ンサドーレ札幌もJ1昇  
格が決まり、スポーツ界  
では北海道に喜びを与え  
てくれました。  
◆当社では、アパート経  
営研修会を二回開催させ  
ていただき、好評でした。  
ありがとうございました。  
（重田）



## 平成二十年 新年のご挨拶

㈱ウェイクアップ 代表取締役社長  
塩田 純 司



新年おめでとう、ございます。平素は当社の業務に一方  
ならぬご指導・ご鞭撻を賜り、厚く御礼申し上げます。  
さて昨年を振り返りますと、夏の甲子園大会で苦小牧  
・岩見沢の駒大勢の活躍に始まり、日本一こそ逃しまし  
た。北海道日本ハムファイターズの二年連続リーグ優  
勝、さらにコンサドーレ札幌のJ1昇格と、スポーツ  
の分野で北海道民が元気をもらった年でした。  
しかし一方で、原油の値上がり企業が一般家庭の台  
所を直撃。防衛省で国家公務員の不祥事が発覚し、国会  
は空転しています。また地域社会では、毎日のように事  
件事故が多発し、これまでに考えられなかった理由  
で、尊い人命が断たれています。  
こうした世情が賃貸業界にも影響しているのか、本州  
の方では、賃貸物件からんだ大きな事件事故が報道さ  
れました。

当社が管理する物件では、事件事故が起こらないよう、  
入居時に細心の注意を払っておりますが、若年の入居者  
が設備の使用を誤って、他の入居者に迷惑をかけてしま  
った事例がありました。その際、当社では、厳しく入居  
者に注意すると同時に、状況によっては当社が一步引い  
て、保証人に契約者の生活状況を確認してもらうよう促

したり、相談したりすることもあります。  
賃貸住宅を借りる世代の意識の変化もありますので、  
今後は、こうした事例にも対応できる管理体制を構築  
し、随時、情報収集することも必要ではないかと考えて  
おります。  
昨年の当社の行事としては、五月の親睦会に続いて、  
十一月にはアパートマンション研修会を開催いたしまし  
た。皆様にはご多忙のところご参加いただき、ありがと  
うございました。本年も引き続き、税金関係のセミナー  
や、賃貸市場動向についての報告の場を設ける予定で  
おります。皆様のご参加を心よりお待ちしております。  
また当社からのお知らせとして、十一月の明細書と  
もに、研修会資料、これから春にかけて完成する予定の  
新築マンションの資料も同封させていただきました。二  
月か三月に、これらの物件の現場見学会を開催する計  
画でございますので、皆様の将来設計の一助にしてい  
ただければ幸いです。

最後になりましたが、今年が皆様にとってさらなる飛  
躍の年となりますようお祈りいたしまして、新年のご  
挨拶とさせていただきます。

# コーセーだより

第50号 平成20年 1月1日  
発行  
(有)ウェイクアップ  
丸弘コーセーサービス㈱  
〒064-0808  
札幌市中央区南9条西4丁目6-3  
TEL011-512-3311 FAX011-512-0253

# 平成二十年 新春のご挨拶



会長 南ウエイクアップ

塩田 計 男

新しい年を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。皆様にはお健やかに新年をお迎えになられたこととお喜び申し上げます。平素は当社の業務、管理に対し、ご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

昨年の政界を振り返りますと、財政改革を継承する形で若き安倍総理に期待したのですが、残念ながら期待に合わず、その後福田内閣が発足しました。今後の政治に期待したいところですが、真に国民のための政治が行われるまでには、まだ時間が必要かと思われま

けている現代の世相の中で、自身の経営改善を図っていかねばなりません。

### ●民間賃貸経営に自信を

ライフスタイルの変化に伴う入居者ニーズの多様化、少子高齢・長寿社会の進展、当社でも、こうした現代社会の変化に対応した住宅を整備するなど、様々な課題に取り組んでいます。

また、民間賃貸住宅経営は国や地方自治体でフォローできない分野を担う形で、若者から中高年、福祉にかかると高齢者まで幅広い層の方々に住宅を提供し、住宅政策に大きく貢献しています。このことは、民間賃貸住宅経営者の使命であり、誇りでもありますので、皆様も賃貸住宅経営に

いただきたいと思えます。●時代に合った住環境を

今後も当社では、(南ウエイクアップを柱として、丸弘コーセーサービス(南)とともに役員一同、新たな時代の変化に対応しながら、皆様の資産の維持・管理、入居者募集などの業務に努めて参ります。

変化する時代に対応した良好な住環境を整備するため、それぞれの建物の状態などを考慮しながら、建物改善のご提案・ご相談をさせていただきます。ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。最後にりましたが、新年を迎え、皆様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。年頭のご挨拶といた

## 経営研修会開催

26名の家主様が参加

昨年十一月七日、札幌市中央区のホテルライフオー市札幌で、アパート経営と税金対策をテーマとした「アパート経営研修会」を開催しました。

これは昨年五月に開催した研修会に続く第二回目として、家主様のアパート経営にお役立ていただきたいと企画したもので、講師に税理士法人加藤会計事務所から税理士の小笹倫幸氏をお迎えして、家主様に有利な税金対策について講義していただきました。また、当社のアパート経営方針についてご理解を深めて



講師の小笹倫幸氏

いただくため、社長の塩田純司が「今後のアパート経営戦略」と題してお話しいたしました。二十六名の家主様がご参加くださいました。

## 新入社員紹介

賃貸営業部主任



阿部 寿男

(よろしくお願ひします)

は、メンバーにとってもメリツトの多い設定です。

### ●3月下旬完成予定!

豊平区平岸にも  
豊平区平岸の閑静な住宅街の一角に誕生するのは、1DK×4戸、1K×2戸の木造3階建て一部RCのアパートです。

地階にはトランクルームのほか、車とバイクそれぞれ2台駐車できる駐車場、建物前にもロードヒーティングを敷設した駐車場(1台分)を設けます。こちらのアパートもロードバンド、地デジ放送、BSCSデジタル放送対応です。

### 冬対策は万全!

今季もダクト清掃を行いました!

本格的な積雪前の時期は、(南ウエイクアップ)にとっては毎年恒例の冬対策の時期。今シーズンも昨年十一月から約二週間かけて担当者が二名ずつ三組に分かれて屋根のダクト清掃および建物全体の点検を行いました。

冬の入りが比較的遅かった今シーズン。暖かい時期が続いたため、例年よりも木々が葉を落とすのも遅く、落葉を待つてからの作業となりました。しかしいったん寒くなると一気に寒さが加速し、天候と気温をにらみながらの冬対策でした。点検の結果、修繕など早急に対応したほうが良い建物については、改善のご提案をさせていただきましたので、ご理解のほどお願い申し上げます。



ダクトに泥がたまっている屋根も

## 春の完成をめざして

### 3棟の建物が建設中!

毎年二、三月はアパート市場でも新規入居者獲得の大切な時期。今年も春の雪解け時期を目前に新築アパートの建設が進んでいます。

●2月下旬完成予定!  
中央区ファイノK1  
丸弘コーセーサービス所有  
中央区南8西7に2月下旬、RC造4階19戸入居(1DK×7戸、1R×12戸)のマンションが完成します。セキュリティシステム、24時間換気システムなど設

また、昨今のIT時代を反映して、NTTのBフレツツ、Jicom、BSCSデジタル放送にも対応。さらに1、2階は「ペット可」となる予定で、入居者の多様



●ファイノK1(イメージ)



●北区の木造2階建て(イメージ)



豊平区平岸の木造3階建て(イメージ)