

空室を埋めるためには 欠かせない管理会社との 上手な付き合い方とは?



基本的には、管理会社の担当者とは仲良くなっておくのが理想的です。オーナーさんとして管理会社と良好な関係を構築できれば、物件も大切にしてくれます。

そして、物件に空室がある時は、こまめに連絡したり、直接出向いて相談をしたりしましょう。その際には、なるべく丁寧にやさしく話すことを心がけてください。人によっては上から目線になったりするケースもあるので注意が必要です。

また、こまめに連絡を入れた方がいいからと毎日のように電話するのも善し悪しです。それでヤル気が出る担当者もいれば、電話に追われ嫌になってしまふケースもあるかもしれません。

大切なのは良きパートナーとしてお付き合い

入居を決めるための相談を積極的に行う

実際の空室対策としては、管理会社へ相談に出向いた(もしくは電話で話を聞いた)際に物件を掲載しているサイトのページ閲覧が1週間どれくらいあったか、さらに物件の内見数なども聞いておきましょう。このような質問をすることで、管理会社側も空室を早く埋めなければと努めてくれます。そして、入居がなかなか決まらない時の提案などをしてくれるようになるのです。

このように管理会社と良好な関係を構築し、長くお付き合いしていくと安心して任せられるようになります。アパマンショップの経営、マシオン経営のことを全て忘れて放置しても良いという訳ではありません。管理会社の担当者も人間ですから、自分の働きが認められれば頑張ってくれま

すし、そうでなければ手を抜いてしまうかも知れません。ですから、退去精算がスムーズに行ったとき、入居が早く決まったとき、滞納家賃を回収できたときなど、事あるごとに管理会社を誉めてあげてください。また、収支報告に間違いがあったとき、ホームページや自分の物件が掲載されていないときなど、管理会社にミスがあった時は必ず気づいて指摘しましょう。

「あ、この大家さんは頑張りが報われるし手を抜くと怒られるな」と認識できれば成功です。

ただ、ミスの指摘はできるだけやさしく淡々と。怖い大家さんになってしまふと逆効果です。



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



株ドットコムホールディングス 本社ビル

今年4月にアパマンショップ帯広南店をオープンし帯広市内では2店舗での営業体制となりました。スタッフも2店舗9名で毎日多くのお客様にご来店を頂いております。空いているお部屋がありましたら、まずはお気軽にご連絡をお願い致します。

今後とも不動産オーナー様の収益向上により貢献できるように、資産形成のお手伝いをさせて頂ければと思っております。

弊社ではアパマンショップ帯広南店、西店の2店舗を運営させて頂いております。経営理念の一つである『お客様に高品質な不動産情報を提供します。』をモットーに、不動産オーナー様の空室情報を日々収集し、お部屋を探されているお客様にお届けしております。



有限会社帯広ドットコム
取締役社長

田中憲吾 プロフィール

〈生年月日〉 昭和55年10月15日
 〈出身地〉 上士幌町
 〈趣味〉 スキー、登山、旅行

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

シリーズ スタッフ紹介

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

不動産の表示に関する登記について
 土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
 土地境界測量・土地分筆・更正・
 地目変更等・建物表題登記
 増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
 お気軽にご相談ください。(相談無料)

土地家屋調査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内町248番地122
 TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
 E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社
 エー アール シー
 ARC A・R・C 建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com arc 帯広 検索

クリック!!

不動産情報

中古戸建住宅

〈POINT①〉
白樺ドリームタウン
まで徒歩約4分

〈POINT②〉
〈POINT②〉
駐車3台可

〈POINT③〉
南道路付で
日当たり良好



価格2,280万円

帯広市柏林台南町1丁目
平成16年12月築 4LDK 南側道路
敷地面積:262.67㎡(約79.45坪)
建物面積:130.63㎡(約39.51坪)
啓西小学校・西陵中学校校区



中古戸建住宅

〈POINT①〉
閑静な住宅街

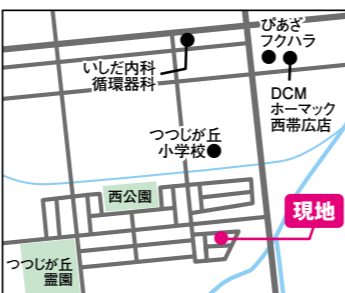
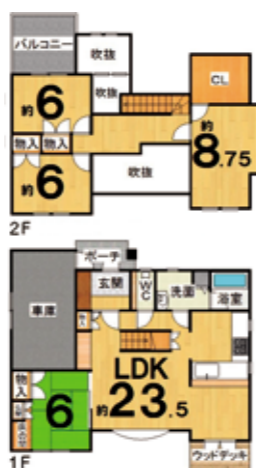
〈POINT②〉
フクハラ・ツルハまで
徒歩10分

〈POINT③〉
車庫付、駐車2台可



価格1,590万円

帯広市西24条南4丁目
平成4年12月築 4LDK 北側公道
敷地面積:236.25㎡(約71.46坪)
建物面積:124.62㎡(約37.69坪)
つつしが丘小学校・第二中学校校区



◆事案の概要◆
賃貸人Yは、賃借人Aと昭和60年5月、月額賃料26万円、賃貸契約期間を2年間とするマンションの賃貸借契約を締結した。その際XはYとの間で、本件賃貸借契約に基づきAがYに対して負担する一切の債務に連帯保証をした。契約はその後3回、いずれも期間を2年間として更新された。更新に際し、YがXに対して保証意思確認の問い合わせ、Xにおいては引き続き保証人になることの明示的了承はなかったが、2度目の更新後からAの賃料滞納が始ま

り、3度目の更新後は賃料が支払われない状態となり、YはXに対し平成5年6月、Aの賃料不払いを通知し、Aとの契約を解除した。Yは未払賃料等総額853万円余の保証債務請求権を有する旨、Xに通知した。これに対しXは、保証契約の効力は賃貸借の合意更新後に生じた未払賃料債務等に及ばず、仮にそうでないとしてもY no 保証債務履行請求は信義則に反するとし、保証債務不存在確認請求の訴えを提起した。一番はXの債務不存在確認請求を認容したが、二番は連帯保証契

約の効力は、合意更新後の賃貸借にも及ぶとし、また信義則に反しないと、Xの請求を棄却した。
◆判決のまとめ◆
本判決については、賃借人(債務者)による賃料の滞納が累積しているのに、賃貸人が保証人に何らの通知もしなかったこと等により、その結論を批判する学説がある。賃貸管理にあたる業者としては、この裁判を参考にし、対応について適切に努めるべきである。

第2回

「建物賃貸借契約の更新と保証人の責任」について

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介いたします。

所得税の概要

① 所得税の金額

所得税は個人が1年間に獲得したりえきについて課税するもので10種類以上の所得に区分されています。賃貸経営などの所得は不動産所得、給料は給与所得、不動産を売却した場合には譲渡所得という形になります。

② 総合課税と分離課税

所得税は総合課税されるものと分離課税されるものがあります。不動産や有価証券の譲渡や先物取引は分離課税、そのほかは原則として総合課税です。総合課税は、各種の所得を合算した合計額に税率を乗じて税額を計算し、所得が多くなるほど税率も高くなります。一方、分離課税は所得の金額に関わりなく一定の税率が定められています。不動産所得などは総合課税です。

③ 合計所得金額

各種所得の金額を合計したものです。不動産所得・事業所得・山林所得・一定の譲渡所得の赤字などは、原則として他の所得の黒字と相殺できます。これを「損益通算」といいます。ただし、不動産所得の赤字のうち、土地等を取得するために借り入れた負債の利子の額については他の所得の黒字と相殺できません。

④ 税額の計算

合計所得金額から扶養控除や社会保険料控除などの所得控除の合計額を差し引いたものが、課税所得金額になります。この課税所得金額に税率を乗じて税額を求めます。

⑤ 源泉徴収税額

給与所得は毎月、会社側が源泉所得税を掲載して給料から差し引いて国に納付しています。これは所得税を概算で前払いしている形です。この前払いの税金については会社側で実施する年末調整によって精算されます。

⑥ 納付(還付)税額

④の金額が⑤の金額より大きい場合は、差額を納付しなければなりません。反対に④の金額が⑤の金額より少ない場合は税金の払い過ぎとして差額が還付されます。

Q 質問

今回のテーマ
「節税術」の疑問に答えます
必ず知っておきたい所得税の仕組みと確定申告の素朴な疑問
社員として働きながら賃貸経営をやりたいのですが、大家業で赤字が出た時には所得税が還付されると聞きました。その仕組みを教えてください。

A 回答

賃貸経営から発生する所得は、不動産所得になります。税額の計算としては、不動産所得の金額と給与所得などの金額を合計して行います。そして、不動産所得の金額が赤字の場合は、給与所得の黒字と相殺をします。これを「損益通算」と呼びます。所得税の概要に
得の金額と給与所得などの金額を合計して行います。そして、不動産所得の金額が赤字の場合は、給与所得の黒字と相殺をします。これを「損益通算」と呼びます。所得税の概要に
注意しましょう。

相続・税制

vol.1

解説/菊池則夫
東京シティ税理士事務所・パートナー税理士。不動産の税金・相続の専門家。著書に「アパート・マンション経営がぜんぶわかる本」などがある。
資料提供/賃貸Life