Nakayama Letter

VOL.5
2023.12.17

木造アパートのオーナー様に聞きました

**中山不動産で木造アパートをご購入いただいたオーナー様に、
不動産投資に対する思いやご購入後の状況をお聞きしました。
現在ご検討中の方も、ぜひ参考になさってください！**

A様

ご購入された物件
愛知県北名古屋市にある新築の木造アパート

中山不動産を選んだ決め手

信用金庫の紹介で中山不動産を知りました。

ご購入前の不安要素

「設定の賃料が高いのでは？」という懸念

賃料設定が若干高いため、入居付けに苦労しそうだと思いました。

◆担当スタッフの印象

誠実な対応・態度を見て好感

質問したことに対して、きちんと調べたうえでご対応いただき、誠実さを感じました。

ご購入後の感想

柔軟な対応に感謝！

建物管理や業者の選定など自由にさせていただき、感謝しています。

B様

ご購入された物件
愛知県名古屋市にある新築木造アパート

中山不動産を選んだ決め手

資料を請求した際に物件の話になり、当該物件を紹介されました。条件も建物の質も良いと思い選びました。

ご購入前の不安要素

初めての条件で不安

建売、駐車場なしの物件は初めてだったため、不安がありました。

◆担当スタッフの印象

丁寧な対応に好印象

こちらの状況や、質問に丁寧に対応してくださり、良い印象でした。

ご購入後の感想

管理費が安価で運用しやすかった

購入から1年が経過しましたが、安定した運用ができたと思います。退去が発生したときは不安でしたが、すぐに決まったので安心できました。管理費も安価なので、今後もお願いしたいと思います。

C様

ご購入された物件
愛知県津島市にある新築の木造アパート

中山不動産を選んだ決め手

不動産投資サイトで物件提案を受けたことがきっかけです。

ご購入前の不安要素

初めての新築アパート購入に不安

愛知県に転勤したばかりであることや、初めての新築アパートの購入など、不安はありました。特に入居者の募集や賃料設定の部分にも不安を感じました。

◆担当スタッフの印象

丁寧で手厚いサポートに感謝！

担当者には、融資先の紹介から契約まで手厚くフォローをしていただきました。愛知県の物件や新築のアパートの購入は初めてでしたが、終始、対応は丁寧でした。また購入後も物件紹介等、継続したサポートをしていただいています。

ご購入後の感想

安定した収益に満足

最初は入居者の募集に手間取りましたが、現在は安定した収益があります。購入に踏み切って良かったと思います。

D様

ご購入された物件
愛知県江南市にある新築の木造アパート

中山不動産を選んだ決め手

協会からのご紹介で知りました。

ご購入前の不安要素

初めてなので不安

初めてのアパート購入だったため、多額の借金を抱えるのではないか、満室経営が続けられるのか、費用が多くかかるのではないかなど、心配は尽きませんでした。

◆担当スタッフの印象

丁寧で初心者でも安心

初めての購入で心配しておりましたが、丁寧に対応していただきました。

ご購入後の感想

費用が抑えられて満足！

購入時の手数料がなく、毎月の固定費用も抑えられて本当にありがたく思います。管理についても迅速にご対応いただけているため、不安はなくなりました。

素朴な疑問に答えます！

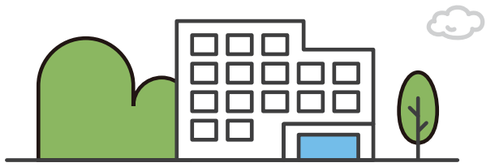
不動産投資のQ&A

Q 公務員ですが、不動産投資は可能でしょうか？副業扱いになりませんか？

A 可能です。確かに公務員の副業は制限されていますが、できないわけではありません。資産形成の１つとして、不動産による収入を得ている公務員の方も多くいらっしゃいます。ただし、団体によって条件などが異なる場合もありますので、勤務先への確認を推奨します。

Q 築20～30年のマンションでも賃貸できるか心配です。

A 「築20～30年」というと古いイメージを持たれる方もいるかもしれません。しかし30年前のものでも、計画的に修繕やメンテナンスがされている物件は、きれいで賃貸としても充分成り立ちます。

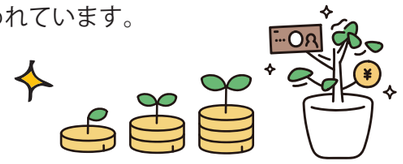


Q 区分マンションにおいて、ワンルームとファミリータイプではどちらが良いのでしょうか？

A 立地にもよりますが、一般的にファミリータイプはワンルームと比べて入居が長い反面、退去後の修繕コストや空室期間が長くなる傾向があります。オーナーチェンジで購入する場合は、入居期間の確認が重要。ファミリータイプの場合、入居者の退去後に売却すると投資用ではなく住居用の価格となるため、売却益を大きく出すことも可能です。立地と目的に合わせて検討しましょう。

Q 現在、住宅ローンを支払っていますが、不動産投資用の融資は大丈夫ですか？

A 借入額の上限は住宅ローンの残債によって設定されますが、住宅ローンがあるから不動産投資がまったくできないということはありません。金融機関は残債よりも返済年数を重視するため、不動産投資をスタートするなら早ければ早いほど有利といわれています。

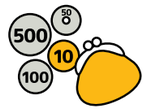


中山不動産 コラム

column 不動産所得と確定申告

年末最後の大仕事と言えば確定申告。その際、不動産をお持ちの方は「あれ?これには何税がかかるの?」と考え込んでしまう人も多いのでは。ここでそのお悩みをズバッと解決します！

01 気になる家賃収入と税金の関係！



家賃収入にも税金はかかるの？

結論、家賃収入にも「所得税」と「住民税」がかかります！
ただし、全てのケースで課されるわけではありません。
ボーダーラインは20万円。家賃収入が20万円以下の場合、所得税は控除されます。

確定申告をしていれば、別途で住民税の申告をする必要はありません。
一方で、年間20万円以下で確定申告をしない場合は、各自治体の窓口で申請が必要です。

家賃収入に消費税はかかる？

これは不動産の利用目的によって異なります。
居住用賃貸の場合は非課税、事業用賃貸の場合は課税対象です。
また、**以下の３つの条件に該当しない賃貸物件の駐車場は消費税の課税対象**です。
①１戸につき１台以上の駐車スペースがある
②全ての住戸に駐車場が割り当てられている
③賃料に駐車場料金が含まれている

どうやって税金を計算するの？

所得税と住民税は不動産所得に応じて課されるため、まずは不動産所得を算出しなければなりません。
不動産所得＝家賃収入（毎月の家賃 ＋ 駐車場代 ＋ 共益費 ＋ 更新手数料など）－必要経費
これを前提として所得税の計算方法について考えましょう。
所得税は収入の金額に応じた税率をかけて算出されます。
所得税＝課税所得金額（不動産所得を含めたすべての所得）× 税率－税率控除額
課税される所得金額に応じて税率や控除額も異なる、というわけです。

反対に住民税は、**所得の金額によって税率の値に差がありません。**ただし、一定の額を負担する「均等割」と所得の金額に一定の割合をかける「所得割」、どちらを採用しているかは自治体によって異なります。**シミュレーションサイトで事前に調べておくと、およその金額が把握できるためおすすめ**です。

02 不動産所得は確定申告の……

対象です！ただし、**申告の必要があるのは不動産所得が年20万円以上**の場合。
20万円未満の所得なら申告の必要はありませんが、本業の給与所得で支払うべき納税額を抑えることもできるため、申告するほうが良いと言えるでしょう。

青色申告と白色申告って？

確定申告には青色申告と白色申告の２種類があります。

＼青色申告／
メリット）**控除額が最大55万円（e-taxを利用すれば最大65万円）**
損失額を翌年以後３年間、所得から控除可能
デメリット）承認申請書の提出が必要

＼白色申告／
メリット）**承認申請書の提出が不要**
デメリット）控除額は最大10万円
損失額の繰り越しは不可
手続きが不要で手軽に申告ができるのは白色申告です。しかし、青色申告なら控除額が最大 65 万円。万が一不動産所得が赤字になってしまった際も３年間持ち越すことが可能です。
少しでも税金を抑えるなら、青色申告での確定申告がおすすめ！

家賃収入に対する課税システムをしっかりと理解し、正しく申請しましょう！