

はじめに

自己紹介にかえて

初めまして。
税理士・司法書士の渡邊浩滋と申します。

私も大家さんをやっています。自己紹介にかえて、なぜ賃貸経営をやろうと思ったかを、お話をさせていただきたいと思います。

昭和の終わり頃のことです。実家が地主で、祖父の相続対策で、アパートを建てることになりました。私は次男でもあり、当初はアパート経営に全く興味がありませんでした。

そして、平成17年。事件はおきました。母親が、「固定資産税を払えない!」と言いだしたのです。当時、税理士の勉強をしていた私は、「そんなワケないだろう。何棟もアパートがあって、毎月家賃収入があるのに、お金がないってどういうこと?」と思いました。

しかし、預金通帳を見ると、なんと残高ゼロ。
衝撃的な事実でした。

私には、全く理解不能でした。これを機に、私は、実家のアパート経営にかかわることになり、必死に立て直しをはかりました。

そして、半年後。なんとかお金が手元に残るようになりました。しかし、ここで手を緩めては元のもくあみに…、と感じ、全面的に経営に携わっていこうと決心しました。

税理士の意識改革を胸に秘めて

この経験を通して、もう1つ改革しなければいけないことに気がきました。それは、アパート経営を開始した当初から、税理士に経理をお願いしていました。しかし、何の指摘もアドバイスもなかったのです。

何のための税理士か、と(資格取得へ向けて勉強中だった)私は、率直に思いました。

この衝撃が、後に、私の税理士としての生き方を方向付けることになりました。私は、『大家さん専門の税理士になろう!』と心に決めたのです。

前置きが長くなりました。本書を通して、私が一番お伝えしたいことは、**アパート経営を数字で管理しましょう**、ということです。そのためには、帳簿を付け、決算を自分の手で行い、確定申告で税金を実感してもらうことが重要になります。

アパート経営でお金を残し、資産を増やすには、**お金の管理をしっかり行うことが必要**です。ずさんな管理では、資産を減らす危険に直面します。

全ての大家さんに記帳義務が

所得金額にかかわらず、全ての大家さんに記帳と経理書類の保存が義務付けられています。つまり、正確な確定申告が求められています。

帳簿作成は面倒に思われがちですが、記帳することで収入と経費をしっかりと把握できると、数字によって賃貸経営の先を見通す力がついてきます。すると、先々に起こるお金の問題にも、前もって対処することができます。

本書をご覧ください、「青色申告が自分にもできそうだ!」「もっと数字や税金について理解を深めよう!」と思っただけなら幸いです。そんな大家さんを、全力でサポートさせていただきます。

大家さん専門税理士ネットワーク Knees bee(ニーズビー)で全国に対応

お陰さまで、全国の大家さんから、税務や相続のご相談をいただくようになり、私の事務所だけでは、とても対応できなくなってきました。

そこで、全国の大家さんのご依頼にお応えできるよう、**大家さん専門税理士ネットワーク Knees bee(ニーズビー)**を立ち上げました。膝(英語でknee)を突き合わせて、大家さんと一緒に問題解決していく、という姿勢とBee's Knees(スラングで「うってつけ」とか「最高のもの」という意味)をかけて命名いたしました。

Knees beeに加盟している税理士事務所は、大家さん専門税理士としてスキルを持ち、志を共有する同志になります。「**大家さんの知恵袋** <https://knees-ohya.com/>」で、パートナー税理士が、大家さんへ向けて毎日コラムを掲載したり、セミナー情報を発信していますので、ぜひご覧ください。

2022年10月
渡邊 浩滋

■実は、複式簿記は簡単です！

「節税するには、青色申告！」と分かっている、「複式簿記での記帳？ 経理の経験も無いし、ムリムリ…」と思われている方が多いのではないかと思います。

複式簿記は、実はとてもシンプルな仕組みです。最低必要となる経理用語と減価償却のルールをご理解いただければ、誰もが複式簿記で記帳することができます。

ところが、残念なことに、多くの会計ソフトは経理の専門家向けに作られ、さらに汎用性をもたせているため、経理や税金の基礎知識なしでは、初期設定でつまづいてしまうことがあります。

そこで、経理ビギナーの方でも、短時間で記帳をマスターいただき、「青色申告決算書」を作成いただける Excel アプリケーションソフト「超簡単！青色申告」を開発いたしました。2006年に、「フリーランスのための超簡単！青色申告」として出版させていただき、17年にわたりご愛用いただいております。

読者の皆さまからご要望をいただき、2013年に大家さん専用のバージョンを製作させていただきました。

■大家さんの経理に特化しています

「超簡単！青色申告」は、直観的で分かりやすい操作性、自動仕訳機能にて、時間をかけずに決算書を作成いただけます。

大家さん専用バージョンでは、大家さんの経理に特化し、家賃の入金管理や空室状況の把握、物件別の収支計算書、納税管理表、キャッシュフロー管理など、経営管理をトータルにサポートする機能が付いています。

青色申告に加えて、大家さんの経理管理に、お役立ていただけますと幸いです。

2022年10月
塚田 祐子

本書・付帯サービスの活用法

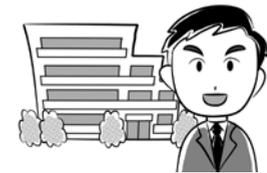
■経営志向の大家さんを応援します！

本書は、青色申告するための税務の基礎知識から、付帯の大家さん専用ソフトを使って「青色申告決算書」の作成までをサポートしています。

■税務サポート ■専門家への相談サービス

賃貸経営を管理するために、決算書の作成をご自身で行う大家さんへ、必要な時にご利用いただける**税務サポート**をご用意しています。税法がからむ判断や専門家のサポートが必要な時にご活用ください。

困った時、
専門家へ相談したい！



税務については**大家さん専門税理士**が、賃貸経営のお悩みについては、弁護士や司法書士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナーなどの**専門家**がご相談をお受けします。

⇒ 詳しくは、P.276～279をご覧ください。

■ソフトの操作サポート

書籍付帯の読者特典ソフトの操作サポートについては、ソフトのダウンロードサイトにて、お受けしています。

操作マニュアルを読んでも
分からない時は…



ソフトの操作方法についてのご質問は、サポートサイトの「お問い合わせ」よりお送りください。

⇒ 詳しくは、P.280をご覧ください。

重要な経営判断を自分で行うためには、**賃貸経営を数字で把握、管理**することが必要です。経営管理の基礎知識については、第9章(P.258～)に記載いたしました。決算書作成後に、お読みいただければ幸いです。

賃貸経営を成功させるために、本書と付帯のサポートサービスをぜひご活用ください。