



2008年11月・12月号(第103号) 隔月発行

オーナー各位

向寒のみぎり、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。また、日頃は格別のお引き立てを賜りありがとうございます。厚く御礼申し上げます。

さて、今号では、皆さまにご利用いただいております弊社の賃貸管理の体制について、あらためてご説明させていただきますので、ご理解の上、ご協力賜りますようお願い申し上げます。

弊社の賃貸運営システムの名称は「サポート」と申しまして、賃貸経営をしていくうえで生じる、入居者の方への対応、入金管理、滞納督促、建物・設備のメンテナンスなど煩雑な賃貸オーナー業をサポートさせていただいております。弊社では、これらの業務について、その内容によって異なる部署の担当がそれぞれ分担して行っていますので、オーナー様に対しては、複数の者（たとえば、営業所の営業担当者、賃貸管理部担当者（駐在員）、リフォーム担当者等）から、そのそれぞれの業務に関してご連絡することになります。賃貸管理部駐在員及びリフォーム担当者はいくつかの営業所を掛け持ちして、オーナー様ご所有物件を担当する営業所以外の営業所で駐在していることがありますので、すぐに連絡が取れない等、ご不便をお掛けすることもございますが、何卒ご理解ご協力のほど、重ねてお願い申し上げます。

サポート体制

●営業所が一次受付窓口となりますので、オーナー様は営業所へお電話下さい。

営業所
43営業部所

●営業所では、主に下記の業務を行っています。

- ・入居者募集、案内
- ・賃貸借契約事務
- ・退去立会い
- ・鍵保管(入居募集中の部屋)
- ・リフォーム手配
- ・緊急時の対応の取次

賃貸管理部
駐在員
7名

●賃貸管理部の駐在員は複数の営業所を受け持ち、主に下記の業務を行っています。

- ・滞納督促
- ・苦情受付、対応
- ・建物共用部分にかかる管理に関する対応

●尚、駐在員の所管する営業部所及び駐在場所は下表の通りです。

駐在担当者	駐在営業所	駐在員が所管する営業所
村田	京都営業部	京都、北大路、伏見、桂、長岡天神、高槻
山田	JR茨木営業所	JR茨木、阪急茨木、千里中央、南千里、豊中
飯尾	本社賃貸管理部	本店、堺東、泉北、法人第一、法人第二
米田	西宮営業所	西宮、甲東園、甲子園口、逆瀬川、川西、塚口、武庫之荘、伊丹
松本	三宮営業部	夙川、苦楽園、芦屋、岡本、住吉、御影、六甲
坪池	三宮営業部	三宮、高速神戸、北神中央、三田、神戸法人
田口	舞子営業所	舞子、垂水、明石、西明石、名谷、西神、鈴蘭台、西鈴蘭台

以上の担当者以外に、下記のような担当が賃貸管理部にあります。

賃貸管理部 収納担当
6名

●収納担当は本社（大阪市北区梅田）にて賃料等の収納事務業務を行っています。

賃貸管理部 保険担当
4名

●保険担当は営業所が受け付けた火災保険について事務処理を行っています。

賃貸管理部 受託担当
1名

●受託担当は土地の有効活用等の相談、提案を行っています。



難波先生のなんでも相談室

第40回 老後の生活に必要な知識



難波孝朗
税理士、行政書士、社会
保険労務士、宅地建物取
引主任者、ファイナンシ
ャルプランナー

1 年金の課税

(1) 概要

過去の勤務に基づき使用者であった者から支給される年金や国民年金などの公的年金等は、その年の公的年金等の収入金額の合計額から公的年金等控除額を控除した残額が雑所得となり、所得税の計算対象となります。

算式で表すと以下のようになります。

$$(\text{その年の公的年金等の収入金額}) - (\text{公的年金等の控除額}) = (\text{雑所得})$$

(2) 公的年金控除額

	公的年金等の収入金額 (A)	控除額
受給者が65歳以上	① 330万円以下	120万円
	② 330万円超 410万円以下	(A) × 25 / 100 + 37.5万円
	③ 410万円超 770万円以下	(A) × 15 / 100 + 78.5万円
	④ 770万円超	(A) × 5 / 100 + 155.5万円
受給者が65歳未満	① 130万円以下	70万円
	② 130万円超 410万円以下	(A) × 25 / 100 + 37.5万円
	③ 410万円超 770万円以下	(A) × 15 / 100 + 78.5万円
	④ 770万円超	(A) × 5 / 100 + 155.5万円

(3) 具体例

年齢67歳 厚生年金400万円をもらっておられる人の雑所得の計算

$$\begin{array}{ccc} \text{収入} & \text{控除額} & \text{雑所得} \\ (400万円) & - (400万円 \times 25 / 100 + 37.5万円) & = (262.5万円) \end{array}$$

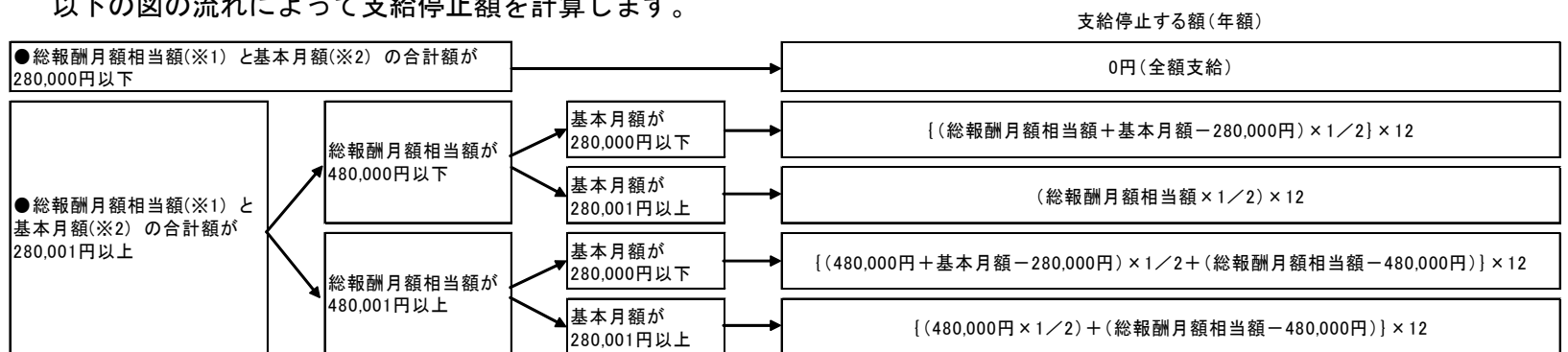


2 年金と給与の併給調整

老齢年金を受けている人が会社に勤めて厚生年金に加入すると、厚生年金保険の老齢年金は、給与と賞与によって決められる総報酬月額相当額と1ヶ月あたりの年金額との合計収入に応じて年金額の一部または全部が支給停止となることがあります。

(1) 65歳未満の在職老齢年金の支給停止の仕組み

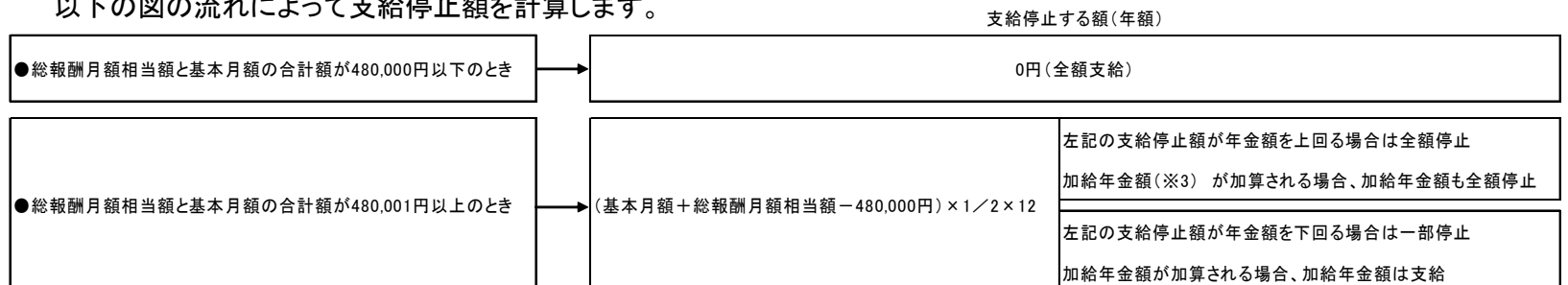
以下の図の流れによって支給停止額を計算します。



※1 総報酬月額相当額=その月の標準報酬月額+(その月以前の1年間の標準賞与額の合計額)÷12
 ※2 基本月額=年金額(加給年金額を除く)÷12

(2) 65歳以上の在職老齢年金の支給停止の仕組み

以下の図の流れによって支給停止額を計算します。



※3加給年金
 厚生年金や共済年金制度で、受給者が生計を維持している配偶者及び18歳(1、2級の障害を有する場合は20歳)未満の子供に対して支給されます。
 配偶者に対する加給年金は、配偶者の年齢が65歳になるまで、また、子に対する加給年金は、子の年齢が18歳(1、2級の障害を有する場合は20歳)になるまで支給されます。

3 まとめ

平成25年4月1日以降は定年の下限が65歳となります。これからの時代は働きながら年金を受け取る形で社会に貢献することが重要になると考えられます。年金の支給停止を少なくしながら給与をもらい、税負担の軽減を考えなければなりません。年金制度と税制の二つの知識をうまく吸収して、健康で文化的な老後の生活を営みましょう。