



弁護士・税理士選定の ポイントと注意点

～信頼できる弁護士
任せられる税理士を
見つけるポイントを解説～



公益社団法人 東京共同住宅協会

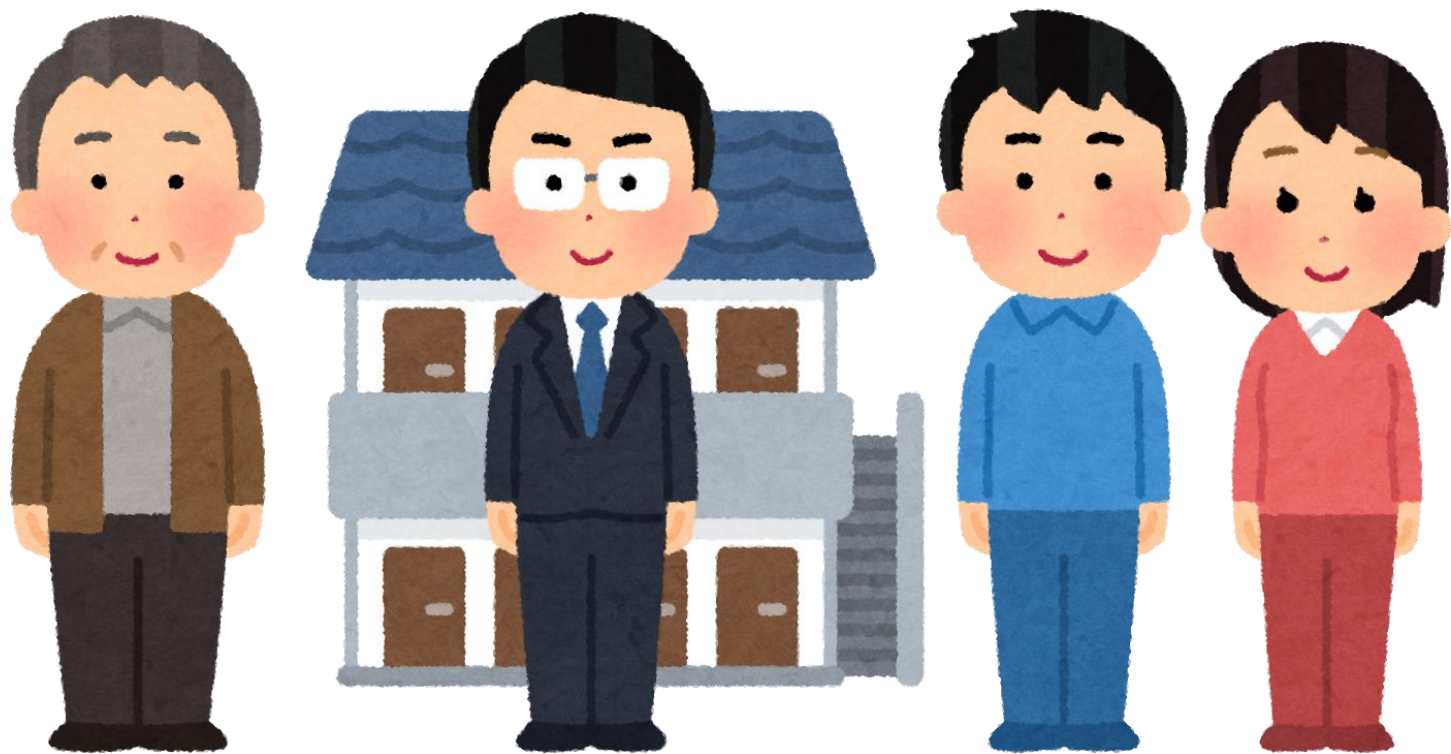
1969年創立

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299
E-Mail:soudanbu@tojukyo.net URL:http://www.tojukyo.net/
携帯電話:080-5940-7510

1. 賃貸経営において一番重要なこと



あなたにとっての**ブレン**は？

ブレン：**特定**の**分野**で**助言**を行う人

小池は？

(本日のお話はあなたのブレンにも成りうるお話)

2. 自分で行うを選んだ方

どんな知識が必要だと思いますか

(調べる)



- 借地借家法
 - 民法
 - 消費者保護法
 - 宅地建物取引業法
 - 商法
 - その他
- 税法

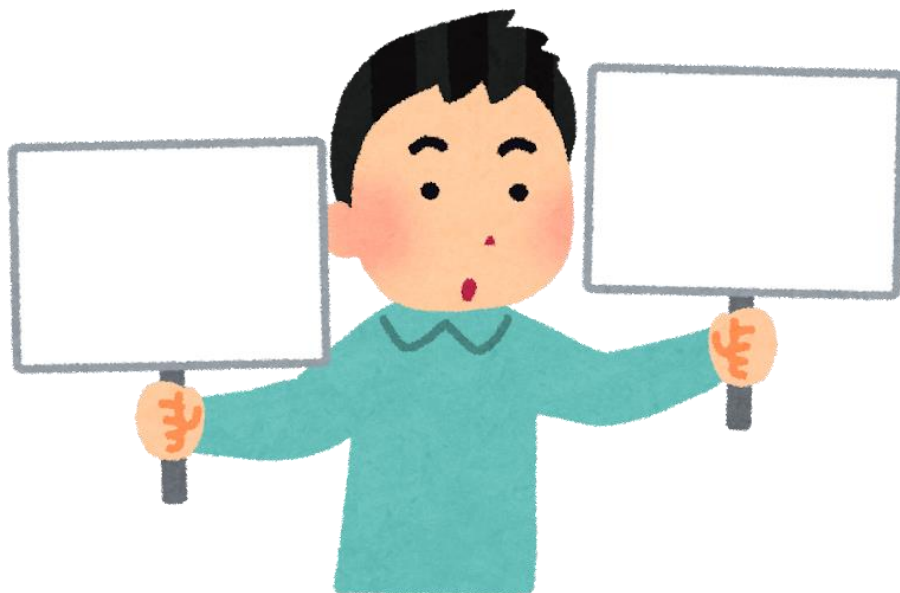
(経験)



知識
+
経験値

3. 誰かを選んだ方

選定基準は何だと思いますか



- 知識
- コミュニケーション能力
- 人柄
- 費用
- 評判・実績



小池に任せる？

(経歴)

- ①東京共同住宅協会15年
- ②専門分野 不動産
- ③人柄:話してみてください
- ④住宅協会:相談無料
- ⑤年間500件相談有

4. 知識とは（弁護士編）

弁護士は何でもできると思いますか

不動産

① 一般住宅

② 賃貸住宅

③ 区分マンション

④ 借地

弁護士は専門分野がある



コミュニケーション・人柄の重要性
知識 = 人柄

- ・上から目線の**弁護士**もいる
- ・顧客の聞きたいことを話していない
- ・報告の頻度



5. 費用：（弁護士編）

弁護士に依頼すると**いくらかかるの**



着手金

「着手金」とは、成功・不成功の結果にかかわらず、弁護士が手続きを進めるために着手時に支払う費用。

報酬金

「報酬金」とは、結果の程度に応じて支払う成功報酬のこと。

実費

「実費」とは、収入印紙代、郵便切手代、郵送代、交通費、宿泊費

日当

「日当」とは、弁護士が事務所から移動することによって、時間的に拘束される際に支払われる費用。

事前に**確認**をする。

6. 具体的事案①：賃借人（弁護士編）

（借家）

- 原状回復（敷金精算）
- 契約違反（民泊など）
- 雨漏り・漏水
- ペット
- 騒音・臭気・ゴミ問題
- 立退き

（借地）

- 更新料
- 各種承諾料（譲渡・建替など）
- 地代
- 無断譲渡
- 無断改築



家主

入居者

入居者

7. 具体的事案②：賃借人（弁護士編）

（相続：借家）

孤独死

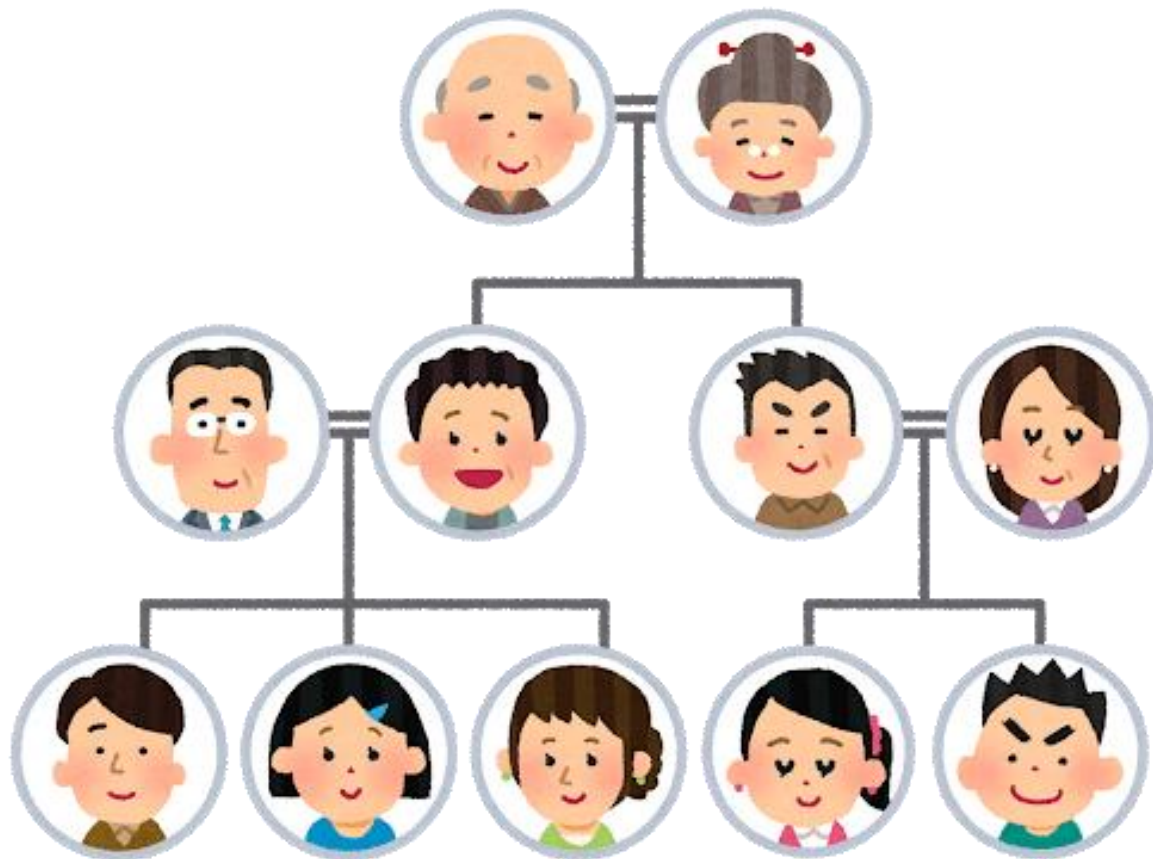
（相続：借地）

相続人の未確定

相続人不在

成年後見

相続登記



**相続人の確定が大変
調査依頼は弁護士へ**

8. 具体的事案②：業者（弁護士編）

（仲介・管理業者）

- 管理
- 賃貸仲介
- 保証会社
- 売買仲介
- 退去時精算
- サブリース不払

（建築・内装業者）

- 新築請負契約
- 大規模修繕
- 原状回復
- リノベーション
- 緊急時の工事



**業者トラブルは精神的、
経済的な負担が大きい**

9. 信頼できる弁護士の見つけ方

- 事務所が自宅や勤務先から近いか
- 依頼する分野の実績や経験が豊富か
- 人柄、相性が良いか
- 弁護士費用は明確で適正か
- 連絡はスムーズか
- 説明が丁寧でわかりやすいか
- 過去に懲戒処分を受けていないか
- 事務所の評判が著しく悪くないか
- 複数の事務所に足を運ぶ



住宅協会をうまく活用ください

税理士はどんな税務でも受けられると思いますか

- 個人（確定申告）
- 法人（業種）
- 資産税（相続など）
- 創業支援

さらに

- 不動産
 - ① 所得税・住民税
 - ② 法人税
 - ③ 譲渡税
 - ④ **相続税**



税理士にも専門分野がある

（よくある質問）
申告はして頂けるが、

アドバイスが全く頂けない

コミュニケーション・人柄の重要性



知識 = 人柄

- ・書類のやり取りだけの税理士もいる
- ・質問がしにくい (理由を頂けない)
- ・ぎりぎり相談する時間がない



疑問 = 明確な回答

- ・どんな提案を頂けるかの確認が必要

1 2. 費用：（税理士編）

税理士に依頼すると**いくらかかるの**

申告報酬（確定申告）

売上額、依頼の難易度や記帳の量、業務範囲などを含めて
税理士報酬を算出（例）10～20万円くらい

申告報酬（相続）

遺産総額の0.5～1.0%が一般的になる。

顧問料

顧問料とは毎月かかる費用で、税理士による訪問が組み込まれていたり
税務署の監査に立ち会ったりなど、事務所によって対応範囲が異なります。
毎月1万～5万円



相場を確認する。

1 3. 具体的事案①：所得税（税理士編）

（所得税・住民税）

- 収入
- 経費
- 各種控除

最低限の知識は必要



所得税は累進課税、税金対策は必須。

**節税の提案
ある or ない**



1 4 . 具体的事案②：譲渡税（税理士編）

（譲渡税）

- 譲渡価格
- 取得費・譲渡費用
- 各種控除

譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額（一定の場合） = 課税譲渡所得金額

譲渡価額	取得費	売った土地や建物を買入れたときの購入代金（建物は減価償却費相当額を控除します。）や仲介手数料などの合計額です。 実際の取得費の金額が譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができます。
	譲渡費用	1 仲介手数料、2 測量費など土地や建物売るために直接要した費用、3 貸家の売却に際して支払った立退料、4 建物を取り壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。
	特別控除額	収用などのとき：最高5,000万円 自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき：最高3,000万円 （「 1 マイホームを売って、譲渡益がある場合 」参照） など
課税譲渡所得金額		

各種控除、特に

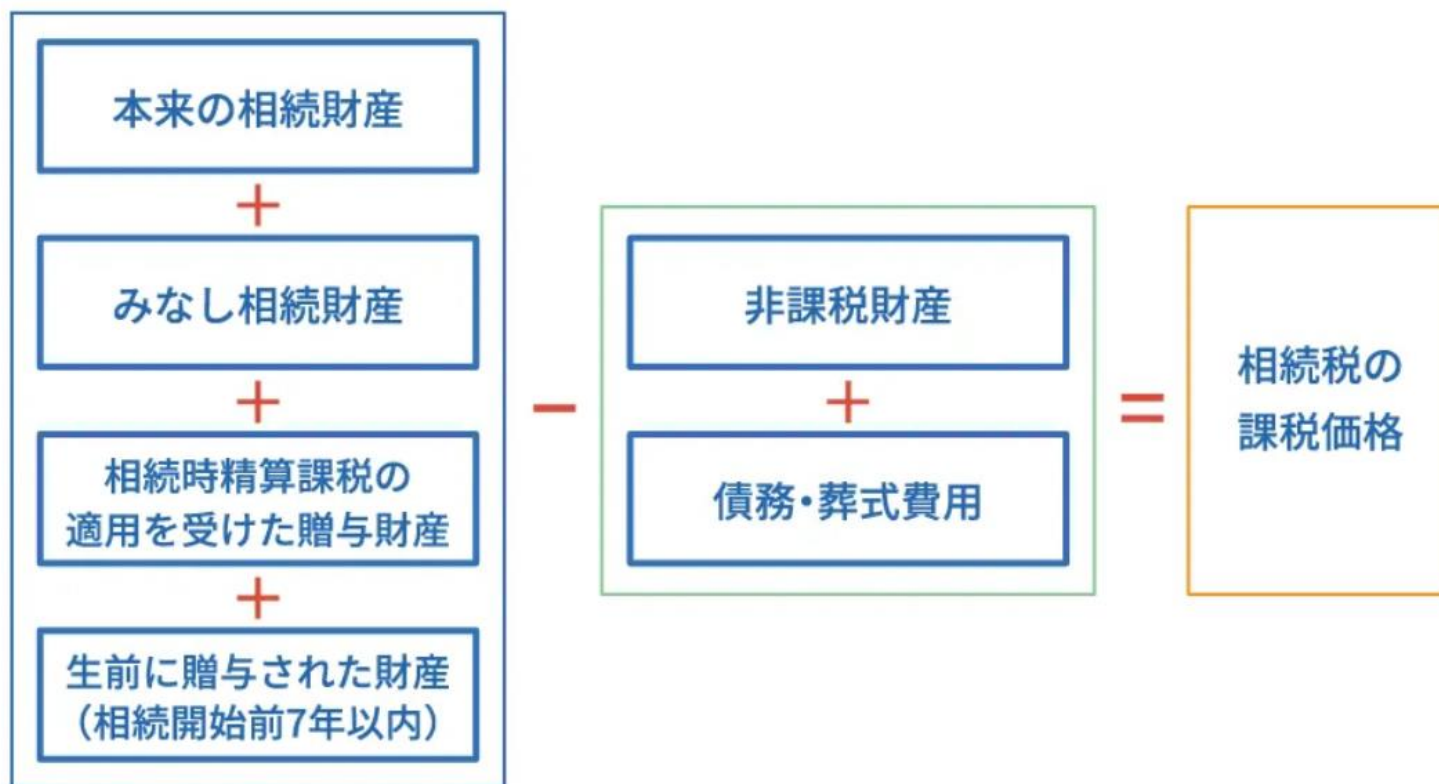
①空家の特例②等価交換③共有物分割は
事前相談が必須

1 5. 具体的事案③：相続税（税理士編）

（相続税）

- 相続財産
- 債務
- 各種控除

**相続税の納税は時に〇〇〇万円
差異が出る場合がある。**



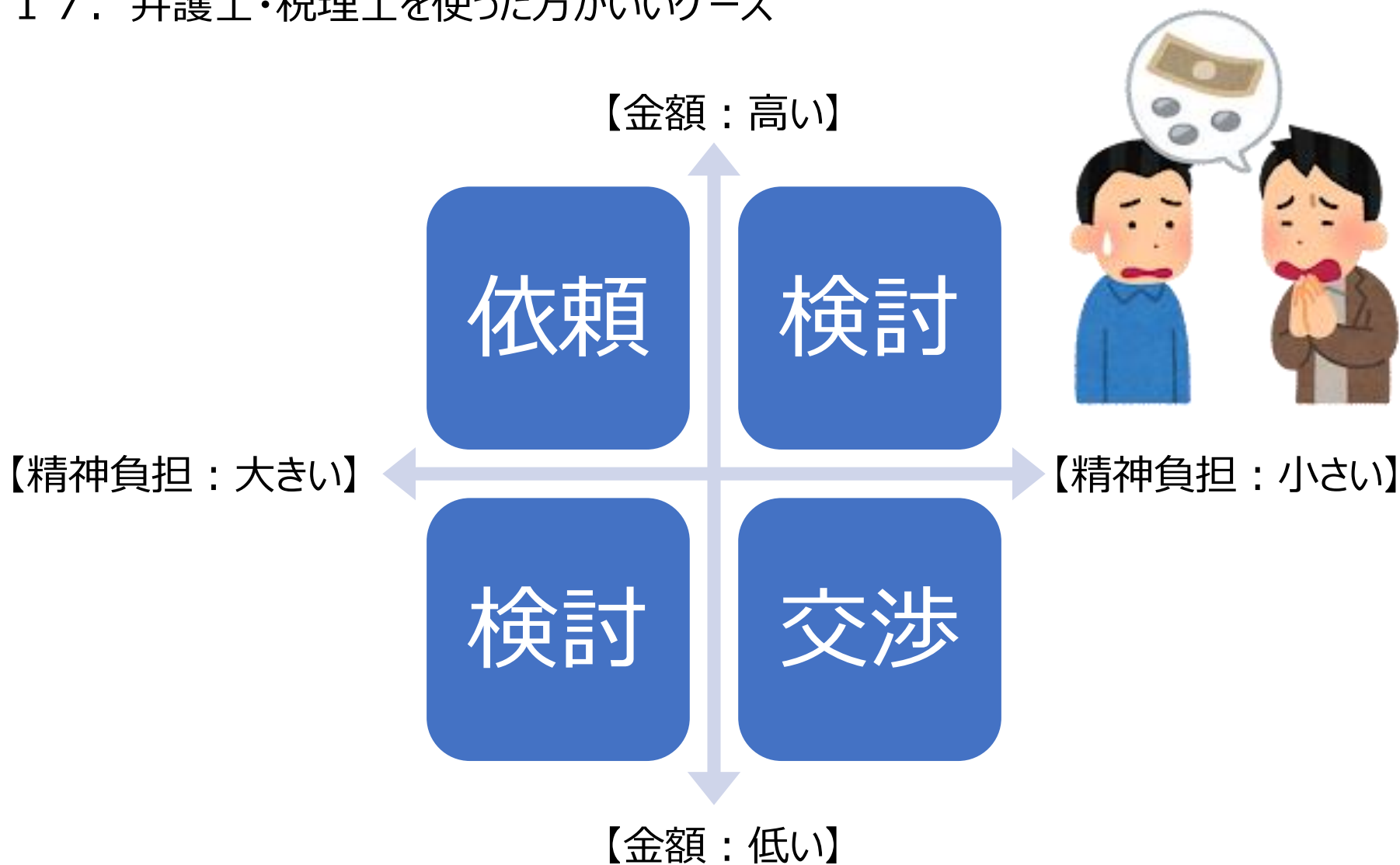
1 6 . 信頼できる税理士の見つけ方

- 事務所が自宅や勤務先から近いか
- 依頼する分野の実績や経験が豊富か
- 人柄、相性が良いか
- 税理士費用は明確で適正か
- 連絡はスムーズか
- 説明が丁寧でわかりやすいか
- 事務所の評判が著しく悪くないか
- 複数の事務所に足を運ぶ



住宅協会をうまく活用ください

17. 弁護士・税理士を使った方がいいケース



どんな時依頼するか検討する

18. 相続とは

- 現金（預金）
- 有価証券（株・債券）
- 生命保険
- 不動産
- 債務（借金）
- その他



現世代

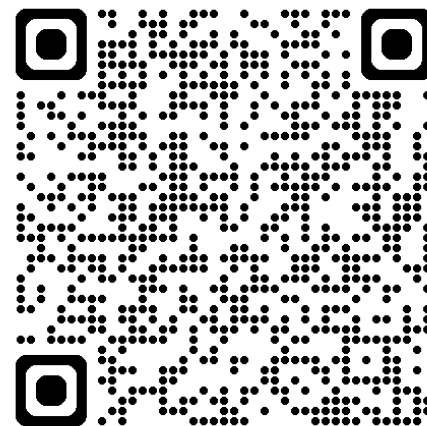
相続

次世代

財産は**相続**できるが**知識や経験**は
相続できない

Youtubeチャンネル：

【東京共同住宅協会：小池に ご相談を】



連絡先：03-3400-8620

Youtube【**大家さん大学**】で**検索**を。



ご清聴ありがとうございました。