

税理士法人のご紹介

オーナー様各位

令和 5 年 12 月吉日
株式会社ASIAN STAR
賃貸管理部

拝啓 ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、確定申告の時期が近づいて参りました。弊社では、お客様の確定申告をお手伝いすべく、弊社の提携税理士法人を紹介させていただいております。なお、提携税理士法人への確定申告業務ご依頼はオーナー様の任意によるものです。趣旨をご理解いただき、ご依頼くだされば幸いです。

敬具

**確定申告書は本人または税理士などの有資格者でなければ、作成することができません。
資格を持たない者が他人の確定申告書を作成することは法令で禁止されています。**

受付締切日 **令和 6 年 2 月 9 日(金)**(基本料金支払の上、書類必着)

※2ページ目以降の内容を確認ください。

《注意事項》

- 1) 締切日以降に受け付けた場合、3月15日(金)の期限内申告に対応できなくなる場合がありますので、予めご了承ください。
- 2) 締切日までに基本料金の支払いを完了し、必要書類が到達するようにしてください。
- 3) 必要書類は不足がないよう十分確認の上ご郵送下さい。万一、資料の不足や手数料の未払い等がある場合、ご依頼自体をお断りする場合があります。
- 4) 依頼に必要なものが揃った方より順次対応しております。なお、税理士法人より書類等の受領連絡はしておりません。
- 5) 必要書類不足、基本料金未払いによる作業の遅延等について、税理士法人及び当社は責任を負いません。

1. 委託先 組織名：税理士法人スリーエス(旧:税理士法人セントラル)
2. 基本料金 金 33,000 円(30,000 円+消費税)
基本料金での対象範囲は「基本料金の内容」でご確認ください。
※不動産所得4件以上はオプション料金とさせていただきます。

受付締切日【令和6年2月9日(金)】を過ぎて必要書類が到着する場合、基本料金は金 36,300 円(33,000 円+消費税)となりますので、予めご了承ください。
毎年、受付締切期限に書類の到着が間に合わない方がいらっしゃいます。それぞれの事情も有る事とは存じますが、あくまでも申告期限に間に合わせるため、受付締切日を設けておりますので、趣旨をご理解くださいますようお願いいたします。
必要書類不足、基本料金未払いによる作業の遅延等について、税理士法人及び(株)ASIAN STARは責任を負いません。

3. オプション料金 ご案内6頁目「基本料金の内容」に該当しない項目については、基本料金に加えてオプション料金をお支払いいただくことで対応いたします。
ご案内6頁目「オプション料金(一例)」をご確認の上、ご依頼されますようお願いいたします。
4. 支払方法 ①「基本料金」について
ご依頼前に以下の指定口座へ払込ください。「振込票の控え」は「自己データ記入用紙」裏面に貼付してください。なお振込手数料はお客様ご負担となりますのでご了承ください。

ゆうちょ銀行よりお振り込みの場合
ゆうちょ銀行
口座記号:00100-7
口座番号:274922
加入者名:税理士法人スリーエス

その他の銀行よりお振り込みの場合
ゆうちょ銀行
店番:019(店名〇一九)
預金種目:当座 口座番号:0274922
加入者名:税理士法人スリーエス

- ②「オプション料金」について
オプション料金が発生する場合、税理士法人スリーエスから依頼者へ、基本料金とは別にご請求させていただきます。ご不明な点につきましては税理士法人スリーエスへお問い合わせください。
5. 資料送付・連絡先

〒260-0013
千葉県千葉市中央区中央2丁目5-1
千葉中央ツインビル2号館 10階
税理士法人スリーエス「(株)ASIAN STAR 賃貸管理部」
Tel:043-308-0351 Fax:043-224-2960
E-mail:y-kobayashi@3sf.co.jp

※お問い合わせの際は必ず「エイシアンスターの物件オーナー」である旨をお伝えください。

《個人情報取り扱いについて》

依頼者の確定申告業務に伴い、(株)ASIAN STAR(以下「弊社」)及び委託先である税理士法人スリーエス(以下「スリーエス」)は、オーナー様各位より知り得た個人情報について、下記の通り利用範囲を定め、これを遵守するものとします。

- ・ 確定申告書の作成及び確定申告に伴う範囲での利用
- ・ 顧客管理を行うため、顧客リスト作成に伴う範囲での利用
- ・ オーナー様から直接弊社に書類取得の依頼があり、依頼に伴ってスリーエスが弊社へ情報の提供を求めてきた場合に必要な範囲での利用

弊社及びスリーエスは、上記使用範囲を遵守し、善良なる管理者による認識の下、各オーナー様の個人情報を扱うものとし、情報漏洩などにより各オーナー様が被害を受けないよう最善を尽くすものとします。

“納税”がある方へ振替納税のおすすめ

納税手続きに「預貯金口座振替依頼書」による振替納税を利用することができます。

確定申告書を作成した結果、納税額がある場合、通常 3 月 15 日までに税務署や金融機関で納税しなければなりません。一方、振替納税を利用すると、実際の振替引き落とし手続きが 4 月中旬になります。確定申告書の提出が申告期日ぎりぎりの場合にも便利です。

ただし、預貯金の残高が税額に対して不足している場合、全額未納として 3 月 16 日にさかのぼって延滞税がかかる場合がありますので、注意してください。

税理士法人スリーエスへ依頼いただく場合、「自己データ」等と併せて「納付書送付依頼書・預貯金口座振替依頼書」を送付してください。

＜振替納税の申込み・変更手続き＞

「納付書送付依頼書・預貯金口座振替依頼書」を確定申告書と一緒に提出してください。

税務署等で配布する「確定申告の手引き」や、国税庁ホームページ等から、「納付書送付依頼書・預貯金口座振替依頼書」を取得します。必要事項を記入、金融機関届出印で押印し(2カ所)、確定申告書と一緒に管轄税務署へ提出します。

振替納税の申込み手続きは 1 回行えば、毎年振替納税となります。ただし、引越しをした場合、「納税地の異動に関する届出書」と併せ、あらためて手続きをしなければなりません。

『年間家賃等収支明細』について

(株)ASIAN STARとの間で「集金代行・管理委託契約」に基づき、賃貸借契約の代理契約、賃貸等の改定交渉、賃料の代理受領及び送金などを委託されている方には、オーナーアプリ「Wealth Park」にて令和 5 年中の「年間家賃等収支明細」をご確認いただけます。「Wealth Park」をまだご利用いただいていないかたは、是非ご利用ください。
<http://bit.ly/3l6uUaS> からお申込みいただけます。

《依頼いただいた場合の確定申告業務の流れ》

- ① 確定申告業務を依頼される方は弊社HPから「令和 5 年分確定申告書作成に必要な書類チェックリスト」をダウンロードしていただき、必要書類の準備をお願いします。
※添付書類などに不備があると申告書を作成できません。



- ② 確定申告業務委託先である税理士法人スリーエス(以下「スリーエス」という)へ依頼手数料をゆうちょ銀行に払い込みください。※振込手数料はお客様負担となります。
- ③ 上記②で準備した必要書類をスリーエス宛にご郵送ください。



- ④ 必要書類と手数料払込の確認ができた依頼分から確定申告業務に入ります。



- ⑤ スリーエスから各管轄税務署へ確定申告書を提出します。
※ 確定申告書作成後、報告を希望された方には確定申告書提出前にスリーエスより各依頼者へ申告内容をご報告いたします。
(「自己データ」に選択欄がありますので記載してください。)



- ⑥ 申告後、各管轄税務署の受領印が捺印された「確定申告書控え」がスリーエスへ返送されます。
- ⑦ スリーエスよりお客様へ「確定申告書控え」を郵送します。
※ お客様への返送は 令和 6 年 3 月下旬～4 月上旬 を予定しております。
※ オーナー様への「確定申告書控え」等の郵送をもって確定申告処理は完了です。
※ オプション料金が発生したお客様には、オプション料金の振込票が同封されます。
振込票をもとにお支払いください。

確定申告にあたって(よくある質問・よくある間違い)

投資マンションを所有し、不動産所得がある方は確定申告をする必要があります。
 確定申告書は本人または税理士などの有資格者でなければ、作成することができません。
 資格を持たない者が他人の確定申告書を作成することは法令で禁止されています。

Q. マンションに関する確定申告だけお願いして、株式譲渡と医療費控除の申告書は自分で提出したいのですが？

A. 「医療費控除」と「不動産所得・雑所得」など、申告内容を別々に申告することはできません。原則として、確定申告書の提出は 1 人 1 回のみで、まとめて提出する必要があります。オプション料金が発生する内容など費用については税理士法人スリーエスにご相談ください。

Q. 職場に近い税務署へ申告書を提出する予定です。問題はありますか？

A. 申告書は申告者本人の住所地を管轄する税務署へ提出する必要があります。また、お引越しをされた方は新しい住所地を管轄する税務署へ提出してください。

Q. 申告期間中の税務署はすごい混雑です。並ばずに提出する方法はありますか？

A. 提出期間中(令和 5 年分は令和 6 年 2 月 16 日～3 月 15 日)の税務署はたいへんな混雑で苦労している方も多いかと思えます。しかし、還付申告(税金を返してもらおう申告)は 1 月 1 日以降いつでも提出できることになっています。所有している投資マンションが比較的新しい方、医療費控除や住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)のみの申告をする方は 2 月 16 日を待たなくても提出することができます。

早めに申告すれば、還付金が戻ってくるのも早くなると思われれます。

また、郵送による提出も可能で、返信封筒を同封しておけば“控え”を返送してもらえます。しかし、記入間違いなどがあった場合にはその分時間がかかりますので注意してください。

Q. いわゆる「白色申告」より「青色申告」の方が得なのですか？

A. 「還付」の申告をしている方に違いはありませんが、「納税」の申告をする方にはいくつかメリットがあります。例えば、不動産所得の場合 10 万円の特別控除があります。更に、「事業的規模(5 棟 10 室以上)」で複式簿記の方法での記帳および電子申告であれば、65 万円の特別控除が受けられますので、上級編として頑張ってみてはいかがでしょうか。ただし、「所得税の青色申告承認申請書」を提出する必要があり、提出期限がありますので注意してください。

Q. 昨年、確定申告をやり忘れてしまいました。まだ申告できますか？

A. 5 年前までは遡って申告することができます。ただし、「青色申告の承認申請書」など届出書によっては提出期限があります。また、納税する必要がある人は延滞税がかかる場合があります。

確定申告に際し、ご参考になれば幸いです。

基本料金の内容			
届出	所得税の減価償却資産の償却方法の届出書		
	所得税の減価償却資産の償却方法の変更承認申請書		
	所得税の青色申告承認申請書		
	所得税の青色申告の取りやめ届出書		
	個人事業の開廃業等届出書		
	所得税・消費税の納税地の変更・移動に関する届出書		
所得の種類	給与所得	利子所得	配当所得
	不動産所得(3件まで)	退職所得(源泉徴収されているもの)	
	一時所得(保険の満期保険金や返戻金)		
	雑所得(年金及び支払調書(源泉徴収)が発行されているもの)		
控除	雑損控除	社会保険料控除	生命保険料控除
	寄附金控除(9件まで)	障害者控除	寡婦控除
	勤労学生控除	配偶者控除	配偶者特別控除
	扶養控除	基礎控除	配当控除
	小規模企業共済等掛金控除	政党寄付金特別控除	外国税額控除
	医療費控除(内訳が記載してあり集計済みのもの)		介護医療保険料控除(平成24年創設)
	住宅借入金等特別控除(2年目以降)		住宅耐震改修特別控除(2年目以降)
	損害保険料控除(平成19年から廃止)・地震保険料控除(平成19年創設)		
上記事案の申告ならびに上記事案に伴う書類の作成			

《オプション料金について》

- 1) オプション料金につきましてはオーナー特別価格にてご案内させていただいております。
オプション料金はその内容により異なりますので、特別価格での設定にはなっておりますが、料金の即答はできかねますので、ご了承ください。
- 2) 税理士法人から直接ご請求いたします。ご案内に従い、指定の口座へ料金をお支払ください。
- 3) 詳細・必要書類・費用については別途税理士法人にご相談ください

オプション料金(一例)		税込価格
届出	基本料金で対応できないもの	1件毎 1,100円
所得の種類	◇ 事業所得	各 55,000～110,000円
	◇ 譲渡所得	
	◇ 譲渡損失等	各 33,000～55,000円
	◇ 株式譲渡関係	各 2,200～55,000円
	◇ スtockオプション,FX	各 3,300～33,000円
	◇ 不動産所得(4件以上のもの) ※1	1件毎 1,100円
	◇ 退職所得(源泉徴収されていないもの)	
◇ 一時所得(満期保険金や返戻金以外のもの)		
控除	◇ 雑所得(年金及び支払調書がある[源泉徴収されている]もの以外)	
	◇ 住宅借入金等特別控除(初年度)	1件毎 3,300円
	◇ 医療費控除(集計していないもの) ※2	
	◇ 寄付金控除(ふるさと納税等)(9件までは基本料金内)	10件以上 3,300円
	◇ 上記事案の申告ならびに上記事案に伴う書類の作成	
	◇ 税理士へ直接相談	

※1. 事業的規模の不動産につきましてはあくまで1室あたり1,100円となります。

※2. 医療費控除がある場合、お客様ご自身で集計、内訳の記載をしてください。雑然と整理されていないものは

オプション料金をいただく場合があります。

令和 5 年分 確定申告書作成に必要な書類 チェックリスト

※書類に不備があると手続きを進められない場合があります。

確定申告が2回目以上の方	
1.	令和 5 年(依頼する年) 源泉徴収票の原本
2.	金融機関償還表(ローン返済表) (令和 5 年1月～令和 5 年 12 月まで)
3.	マンション経営の入出金が確認できる通帳コピー (令和 5 年1月～令和 5 年 12 月まで)
4.	不動産取得税及び固定資産税・都市計画税等の領収書 令和 5 年中の納税分(コピー可)
5.	自己データ ※「基本料金振込控え」を裏面に貼付して下さい。
6.	委任状及び合意書 記名済みのもの
7.	年間収支明細表 ※ASIAN STARにて集金代行・借上をされている場合、1月 20 日頃に送付いたします。
8.	(管轄税務署から郵送されている場合)確定申告用紙一式
9.	(必要に応じて)給与以外に収入がある方は、源泉徴収票又は支払明細書・支払調書原本
10.	(必要に応じて)医療費控除の申請がある場合、領収書原本及び一覧表 (添付書類記入済みのもの)
11.	(必要に応じて)雑費一覧表 (マンション経営に起因するもので、集計済みのもの。書式不問。)
12.	(所有物件が増えた方)売買契約書のコピー (購入金額がわかるもの)
13.	(賃貸管理を「一般管理(自己管理)」されている方)最新の賃貸契約書 (コピー可) ※賃料が ASIAN STAR から入金されている場合は不要です。

初めて確定申告をする方	
1.	令和 5 年(依頼する年) 源泉徴収票の原本
2.	金融機関償還表(ローン返済表) (初回支払分～令和 5 年 12 月まで)
3.	マンション経営の入出金が確認できる通帳コピー (物件購入時から～令和 5 年 12 月まで)
4.	売買契約書のコピー (購入金額がわかるもの)
5.	引渡時の「精算書兼領収書」及び「御精算書」 ※「諸費用内訳の報告書」が手元にある方は不要です。
6.	自己データ ※「基本料金振込控え」を裏面に貼付して下さい。
7.	委任状及び合意書 記名済みのもの
8.	年間収支明細表 ※ASIAN STARにて集金代行・借上をされている場合、1月 20 日頃に送付いたします。
9.	(必要に応じて)給与以外に収入がある方は、源泉徴収票又は支払明細書・支払調書原本
10.	(必要に応じて)医療費控除の申請がある場合、領収書原本及び一覧表 (添付書類記入済みのもの)
11.	(必要に応じて)雑費一覧表 (マンション経営に起因するもので、集計済みのもの。書式不問。)

【備考】確定申告に必要な書類は各個人により内容が異なります。上記書類は不動産収入があり、最低限必要な書類、過去に取扱頻度が多かったものをまとめたものです。

各依頼者の申告内容に合わせて、必要書類をご用意下さるようお願いいたします。

委任状及び合意書

税理士法人スリーエス 殿

〔委任事項〕

私は、確定申告手続きに関して、以下の内容を税理士法人スリーエス(以下「甲」という)に委任します。

- 一、 甲による税務処理の権限。
- 一、 甲による管轄税務署への確定申告書・収支内訳書の提出及び確定申告控え受領に関する権限。
- 一、 所得税の「減価償却資産償却方法届出書」の署名及び提出の権限。
- 一、 青色申告手続きに関する権限。

(青色申告をすることにより、10万円の控除が可能となります。黒字収支となった場合の備えとお考えください。)

〔合意事項〕

上記委任事項により甲が入手した個人情報につき、甲の業務提携先である(株)ASIAN STAR(以下「乙」という)より、甲が入手した個人情報の提供依頼があった場合、甲は乙の利用目的が下記「個人情報の取扱概要」を逸脱する場合を除き、当該依頼を受理し、乙へ提供するものとします。

ただし、個人番号(マイナンバー)については、甲が確定申告にのみ使用するものとする。

《個人情報の取扱概要》

確定申告業務の委託に伴い、甲はオーナー様各位より知り得た個人情報について、下記の通り利用範囲を定め、これを遵守するものとします。

- ・ 確定申告書の作成及び確定申告に伴う範囲での利用
- ・ 顧客管理を行うため、顧客リスト作成に伴う範囲での利用
- ・ 乙はオーナーである私より金融機関の審査等に使用するため、確定申告書の写し、その他甲が所有する私の個人情報を、私から直接取得するよう依頼があった場合に限り、甲よりその情報を入手することができるものとする。

甲及び乙は、上記使用範囲を遵守し、善良なる管理者による認識の下、各オーナー様の個人情報を扱うものとし、情報漏洩などにより各オーナー様が被害を受けないよう最善を尽くすものとします。

私は、上記〔委任事項〕及び〔合意事項〕につき承し、確定申告に伴う一切の手続きを甲へ委任するものとします。

以上

令和 年 月 日

ご住所(書類返送先)

〒 ー

お名前

※注意事項 / 甲による確定申告書作成依頼受付期限(令和 6 年 2 月 9 日)までに必要書類が甲へ到着しない、または書類に不備があった場合、料金未払いによる遅延があった場合等は税務署の受付期限内(令和 6 年 3 月 15 日)での確定申告対応ができない場合があります。ご理解の上、ご依頼いただけますようお願い申し上げます。

令和5年 医療費控除一覧表(書式は問いません)

	月/日	医療を受けた人	続柄	支払先	治療内容・医療品名など	支払金額	保険補てん金額
例	4/1	横浜 太郎	子	〇〇歯科医院	虫歯治療	2,500 円	0 円
1	/					円	円
2	/					円	円
3	/					円	円
4	/					円	円
5	/					円	円
6	/					円	円
7	/					円	円
8	/					円	円
9	/					円	円
10	/					円	円
11	/					円	円
12	/					円	円
13	/					円	円
14	/					円	円
15	/					円	円
16	/					円	円
17	/					円	円
18	/					円	円
19	/					円	円
20	/					円	円
21	/					円	円
22	/					円	円
23	/					円	円
24	/					円	円
25	/					円	円
26	/					円	円
27	/					円	円
28	/					円	円
29	/					円	円
30	/					円	円
31	/					円	円
32	/					円	円
33	/					円	円
34	/					円	円
35	/					円	円
36	/					円	円
37	/					円	円
38	/					円	円
39	/					円	円
40	/					円	円
41	/					円	円
42	/					円	円
43	/					円	円
44	/					円	円
45	/					円	円
計						円	円

【備考】医療費控除一覧については書式を問いませんので、依頼者ご自身でわかりやすく作成していただいて結構です。
領収証等を添付する際は日付順に並べるなど、わかりやすく裏面に貼り付けるなどしてください。
領収証等が雑然と整理されていないものはオプション料金をいただく場合があります。

表面《自己データ》

※この紙の裏面に「基本手数料振込取扱票控え」を貼付して下さい。

フリガナ 本人 氏名		生年月日 T / S / H 年 月 日
------------------	--	-----------------------------

マイナンバー	
本人個人番号	
配偶者個人番号	

フリガナ 配偶者 氏名		生年月日 T / S / H 年 月 日	配偶者収入 有り・無し 収入がある場合：年収 万円
-------------------	--	-----------------------------	-------------------------------------

フリガナ	
現住所	(〒 -)
フリガナ	
新住所	(〒 -) ●住所移転予定がある方のみご記入ください。(移転時期 年 月 日頃)

【給与以外に収入がある場合に記載ください】

種類	支給元	収入額	源泉徴収額

	氏名	続柄	生年月日	個人番号(マイナンバー)	備考
家族構成 (扶養家族)			T/S/H/R 年 月 日		
			T/S/H/R 年 月 日		
			T/S/H/R 年 月 日		

- 令和元年中に扶養から外れた方、死亡された方などがある場合、その旨も記入して下さい。
- 扶養家族が3名以上の場合は、同内容を場合、〔その他伝達事項記入欄〕に記入して下さい。

連絡先	
自宅電話：()	— 自宅/勤務先
携帯電話：()	—
F A X：()	— 自宅/勤務先
メールアドレス：	@

- メールアドレスはできる限りご記入ください。
- 税理士法人からお問い合わせがある場合があります。連絡先は確実に連絡を取れるものをお願いします。

裏面へつづく

裏面 《還付金がある場合の受取口座》

金融機関名	銀行・信金 労金・組合 農協・漁業		本店 支店 本所・支所
ゆうちょ銀行	口座種類	普通	貯蓄
		当座	納税
口座番号			

【住民税の徴収方法を選びます】

(給与所得の方へ)住民税の徴収方法選択	
<input type="checkbox"/> (特別徴収) 給与からの差引き	<input type="checkbox"/> (普通徴収) 自分で納付

- 選択が無い場合は「普通徴収」とさせていただきます。

【申告書提出前の内容報告】

<input type="checkbox"/> 連絡不要	<input type="checkbox"/> 納税の場合のみ連絡希望	<input type="checkbox"/> 連絡希望
-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

- 選択が無い場合は「連絡不要」とさせていただきます。
- 連絡希望の方は必ず連絡先のご記入をお願いします。(メールアドレスをご記入下さい。)

【振替納税の申込】(納税がある場合)

<input type="checkbox"/> 振替納税希望 金融機関届出印で押印した「納付書送付依頼書・預貯金口座振替依頼書」を同封して下さい	<input type="checkbox"/> 窓口での納税希望 税務署または金融機関の窓口で納付手続きを取って下さい
--	---

- 選択が無い場合は、「窓口での納税希望」とさせていただきます。

「基本料金振込取扱票控え」貼付欄

【確定申告にあたり依頼する年の確認事項】

① 給与、不動産以外に収入がありましたか？	はい / いいえ
② 不動産を売却しましたか？	はい / いいえ
③ 株式・先物等の売却(損失を含む)がありましたか？	はい / いいえ
(上記が「はい」の方) ⇒特定口座以外で株式売却(損失を含む)がありましたか？	はい / いいえ
④ 住宅ローン控除を受けていますか？	はい / いいえ
(上記が「はい」の方) ⇒年末調整に住宅ローン控除は反映されていますか？	はい / いいえ
⑤ 生命保険契約等に基づく一時金(満期解約等)を受け取りましたか？	はい / いいえ
⑥ 損害保険契約等に基づく満期返戻金等を受け取りましたか？	はい / いいえ
⑦ 年金収入はありましたか？	はい / いいえ
⑧ 扶養家族の異動がありましたか？	はい / いいえ
〔その他伝達事項記入欄〕	