



平成31年3月10日
Vol. 173

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

ほかほか陽気で目覚め?

あたたかな陽ざしの下、いなか道を歩いていると、土手の一部がもぞもぞと動いている気配がしました。ハッと目をやると親指大のカエルでした。まだ眠いのか目を閉じたまま。もう春ですね♪



加来

家事関連費の按分計算

■前号のおさらい

前号では、「お金のかからない節税方法」ということで、次の5項目紹介させていただきました。

- ①青色申告特別控除(10万円又は65万円)
- ②青色事業専従者給与
- ③家族に対する給与の支払い
- ④自宅の一室を賃貸事業に使用している場合の、家賃や固定資産税の一部を経費
- ⑤電話代やガソリン代の一部を経費

今回ご質問いただいたのは、④の「自宅の一室を賃貸事業に使用している場合の、家賃や固定資産税の一部を経費」についての質問です。



■自宅で賃貸経営事業をしている部分は経費にできる

賃貸マンションでも自宅でも、その一室を事務所がわりに使っている場合は、その

使用している部分については、事業の必要経費にできます。



ここでは分かりやすく賃貸を例に床面積割合を算出してみます。

◆月6万円の3DK(50㎡)のマンションのうち1部屋(10㎡)を、週5日、賃貸経営事業に使用している場合(左図)

$$\begin{aligned}
&① 10\text{㎡} \div 50\text{㎡} = \mathbf{20\%} \\
&② \downarrow \\
&\text{週5日使用} \\
&5\text{日} \div 7\text{日} = \mathbf{\text{約}70\%} \\
&③ \downarrow \\
&20\% \times 70\% = \mathbf{14\%} \\
&④ \downarrow \\
&6\text{万円} \times 14\% = \mathbf{8,400\text{円}} \\
&⑤ \downarrow \\
&8,400\text{円} \times 12\text{ヵ月} \\
&= \mathbf{100,800\text{円}}
\end{aligned}$$

この場合、年間約10万円は経費算入できるということです。

例は家賃ですが、**自宅の場合「固定資産税」の一部を経費としてみることができる**、ということです。

ただし、実際に賃貸経営事業として使用していることを説明できている状態であることが重要です。

《編集 加来》

突撃!となりの賃貸管理業務

今回は『消防点検』のお話です。



消防法第17条に基づき、消防用設備等を設置することが義務づけられている対象物の関係者(主に所有者)は、その設置された消防用設備等を定期的に点検し、その結果を消防長または消防署長に報告する義務があります。

点検には、機器点検と総合点検があり、それぞれ年に1回ずつ実施し、3年に一度点検を報告するという義務があります(共同住宅の場合)。



点検結果の報告をしない、または虚偽の報告をした者は30万円以下の罰金または拘留という罰則があり、また違反のまま建物が火災等に見舞われた場合、その責任は建物の所有者におよびます。点検結果が不備のまま、所有者の過失と認定されると火災保険が適用されない場合もあります。

消防点検を適切に行い、違反項目をすみやかに是正することは、入居者の安全を守り、安心した生活を提案することができるのです。

《資産管理部 柴

田



柴田の

先月のグッときた本の紹介

『図解モチベーション大百科』



著者：池田 貴将

出版：サンクチュアリ出版

わたしの独断と偏見で「なるほど!」と思った項目をご紹介したいと思います。

それは「自信過剰バイアス」という項目です。例えば、要件を伝えた後に、「わかった?」と聞くと、「わかりました」という回答が返ってくるが多いのに対し、「できそう?」と聞くと、相手は手順を想像し、なにが理解できて、何が理解できていないかということを判別できるようになるということです。

人間は元来、何か問題提示されると、自分は周囲よりも察しが良いと過信し、必要な検討をすっぽかして、結論を急いでしまう傾向があることが原因ということでした。逆に言うと、この聞き方一つで、相手のモチベーションを高めることに繋がります。自分も他人もモチベーションを高める方法を学べる本だと思います。

北九州

ひとこと不動産業界

“北九州市、斜面宅地の居住制限へ”

人口減が進む斜面住宅地の居住制限に踏み込む北九州市の取り組みは、開発ありきだった従来の都市政策を大きく転換する意味がある。まずは居住制限の対象に含まれる可能性がある地域から抽出した住民約千人へのアンケートを予定（「西日本新聞」より）。

ウチ。こんなことやってます

梅の花もキレイに咲き、春をすこしずつ感じる季節となりました。みなさまご機嫌いかがでしょうか。

今月は当社の作業車（ミニバン）の整理・整頓・美化を行いました。

●整理：まずは車の現状把握です。備品のたな卸を行い、必要なものが不足していないか確認します。

●整頓：備品は取り出しやすいか・どこにしまっているか・一目でわかるかという基準を持って整頓を行います。

●美化：社内を清潔に保つために、そうじを行います。



車内がスッキリ♪

これからもちちんと基準を作り、整理・整頓・美化を行っていきたいと思います。

《加来不動産を美しくする委員会

柴田 知彦》

井料隆彦の感動体験

節分の日に苅田町で行われた「かんだ国際交流ひろば」に参加しました。

わたしの妻は日本語教師をしており、その仕事関係の方から声をかけてもらい、わたしも参加することになりました。

参加する前はすこし緊張していました。いつも外国人と触れ合っている妻とはちがひ、わたしは日常生活でほとんど外国人と交流する機会がないので、「英語話せないけど、大丈夫かな」などと考え、すこし不安でした。

わたしのテーブルにはベトナムからの技能実習生（苅田の自動車工場に働いているそうです）たちが座りました。びっくりするほど日本語が上手で、いろいろな話を聞くことができました。



お目当ての多国籍料理（とくにナイジェリアのシチューが最高でした!）もとてもおいしく、ステージではベトナム、タイ、インドネシアなどの、目を見張るほどうつくしい民族衣装のファッションショー&カラオケ大会が繰り広げられました。



最後にはみんなで豆まきを楽しんだり、アットホームな雰囲気のものでした。

苅田町は、日本でもっとも外国人住民の増加率が高い自治体だそうです。これからは、日本にはもっと多くの外国人が、観光客ではなく「住民」として訪れることになるかと妻が話していました。

今回のイベントに参加して、「不安がる前に、まず話してみよう」という気持ちになりました。時代の変化についていけるように、私なりに行動してみたいと思います。

《井料 隆彦》