



第一ハウジング株式会社

LIXIL



まだ間に合う、確定申告！②

先月に引き続き、確定申告に少しでも役に立つ情報をお届けしたいと思います。

既にご存知とは思いますが、事業所得、不動産所得の所得は「収入－経費」で計算されます。

経費が大きくなれば、所得が低くなり、税金が少なくなります。

今年、収入が多く、税金をたくさん納めそうなオーナーの皆様、下記に、経費の上手な計上方法を記載いたしました。ご参考にして下さい。

■ 経費はもれなく計上しましょう！

『経費にならないと思っていた』、『金額が小さくて忘れてしまった』『領収書がもらえない』などなど、様々な理由により、今まで経費計上していなかった方もいらっしゃると思います。

よく計上が漏れてしまう経費を一覧にしました。申告前に一度チェックしてみてください。

項 目	計上漏れの理由	具体的内容
家事関連費用	忘れていた・経費にならないと思っていた ・経費計上を躊躇した	地代家賃・自動車関連費用・ 水道光熱費など
金額が小さい費用	面倒くさい・忘れていた	自販機で購入したお茶など
領収書のない費用	領収書がもらえない・領収書を無くした・領収書をもらわなかった	電車代・バス代・お祝い・香典など

■ 領収書がなくてもあきらめてはいけない

電車代、バス代、慶弔費など、事業上の経費ですが、領収書のもらえないものもたくさんあります。『領収書がなければ、経費として認められないのでは？』と思っていらっしゃるオーナー様。

きちんと記録していれば、大丈夫です。次の表を参考にしてみてください。

項 目	作成書類など	記載内容
電車代・バス代	交通費明細書の作成（週毎、月毎）	金額・交通手段・どこからどこまで
自販機等のジュース代	出金伝票、メモ等の作成	金額・日付・誰に買ったか
慶弔費	出金伝票、メモ等の作成 招待状・案内状・お礼状	金額・誰に買ったか
領収書を無くした場合	出金伝票、メモ等の作成	金額・日付・支払先・内容（細かく）

■ 経費になる税金、ならない税金

事業を行っている様々な種類の税金を支払います。

ここでは、経費になる税金とならない税金の確認を行います。

経費になる税金（※）	経費にならない税金
事業税・固定資産税・消費税・印紙税・自動車税・自動車取得税・自動車重量税・登録免許税・不動産取得税	所得税・住民税・相続税・贈与税・延滞税等の罰金

（※） あくまで事業で使用している資産に係る税金が対象です。

企画室 青木
本店営業部 川島

【年末・年始の休暇のご案内】

今年も1年、大変お世話になりました。年末、年始は、**12月30日(月)～1月4日(土)**までお休みを頂き、年明け**1月5日(日)**より通常営業とさせていただきます。来年は、更に皆様のお役に立つ情報をお届けできるよう、努力させていただきます。

貸主様に安心を！家賃補償保険『大家の味方』リニューアル！！

5月号でご紹介した家賃補償保険『大家の味方』がリニューアルし、これまでの補償に加え、オプションにて入居者死亡時の戸室修理費用の補償も担保出来るようになりました。先月パンフレットを配布させていただきましたが、ご覧いただけましたでしょうか？高齢者や単身者の孤独死は社会問題としても時折取り上げられておりますが、万が一そのような事態が発生した場合に、思いのほか多額の修理費用が必要にケースもございます。*下記お支払例ご参照
不測の事態に備えた特約となりますので是非ご確認ください。

入居者死亡時の戸室修理費用の補償 — 修理費用担保特約 —

修理費用保険金

お部屋の中で居住者が亡くなったことでお部屋に損害が発生した場合に、被保険者が負担した修理費用を1回の事故につき

300万円まで補償します。(ただし、敷金等による充当・補てんがされた金額は、これを差し引いて支払います。)



臨時費用保険金

修理費用保険金が支払われる場合において、修理費用以外に臨時に発生する費用に対し、以下の通り保険金をお支払いします。

- 死亡原因が犯罪被害である場合
…… 1回の事故につき **50万円**
- 上記以外の場合
…… 1回の事故につき **20万円**

保険金お支払い例

こんなとき

60代男性がC型肝炎による大量吐血により室内で孤独死し、死後約1ヶ月経過後に発見。
残存物の撤去、特殊清掃・消臭、床・壁の張り替え等、**戸室修繕の完了までに160日間**を要し、その間の家賃収入が途絶えた。
また、修繕費用として120万円掛かった。

事故戸室の月額家賃 **¥65,000**
復旧期間 **160日(5ヶ月と7日)**
補償対象期間 **6ヶ月** ※月単位に切り上げ

家賃補償
支払金額 **¥65,000 × 6ヶ月 = ¥390,000**

修理費用補償
支払金額 修繕費用保険金 = **¥1,200,000**
臨時費用保険金 = **¥200,000**

合計支払金額 **= ¥1,790,000**

例えば…

1棟3室

月額家賃合計=20万円

修理特約付き

の場合

家賃補償

1号室
2号室
3号室

戸室家賃:65,000円
戸室家賃:65,000円
戸室家賃:70,000円

修理費用補償

1室あたりの
修理費用補償保険料
=2,570円

※建物の構造による保険料の違いはありません。
※2年契約の保険料は、
《年間保険料×2》となります。

保
険
料

月額家賃の1棟合計額
【20】万円

×
1.22%

2,440円

1棟の戸室数
【3】室

×
2,570円

7,710円

+

1棟3室全体の
年間保険料
10,150円

1室あたり
約**3,383円**

※建物の構造による保険料の違いはありません。
※2年契約の保険料は、
「年間保険料×2」となります。

- 【ご契約の条件等】●保険期間：1年または2年 建物構造による保険料の違いはありません。
●加入の際は空室も含めて1棟単位でのお申込みとなります(区分所有は所有区分単位での引受可)
●お見積・お申込みは業務管理課へ御用命ください

家賃補償保険、保険料は勿論、経費!!

業務管理課 山口

お届けしたのは・・・



企画室
青木裕子

資格: 宅建、CFP
出身: 津軽半島
家族: 娘・息子
2014年東京マラソンに参加します。
応援よろしくお願い致します。



本店営業部
川島 巧

出身: 神奈川県横須賀市
趣味: カラオケ・映画鑑賞
営業としてオーナー様のお部屋を満室にできるよう、頑張ります。



業務管理課
山口 圭子

出身: 東京都大田区
趣味: 体を動かすこと
1シーズンぶりのスノーボード、繁忙期に備えて、今から体力作りです！