



## プロが教える地震対策！！

4月14日に熊本で起こった地震により、多くの被害がありました。日本列島は活断層の上に乗っているような状態のため、いつどこで地震が起きてもおかしくありません。日々の備えをする事によって万が一地震が発生しても、冷静な行動、復興までの生活が出来ます。今回は、プロが教える地震対策をご紹介します。

### 【食料品について】

まず、飲料水、レトルトご飯、パンや、食べ慣れた味の缶詰など、普段から食べているものを最低でも3日分（理想は1週間分）を揃えましょう。非常食等は1つ使ったらまた買う事を繰り返すことにより、味にも慣れ、備蓄も出来ます。現在は非常食も進化し、水が無くても温かく美味しいご飯や、まるで焼きたてのような食感のパンも販売されています。



### 【生活雑貨について】

トイレトーパーやウェットティッシュ、大型のゴミ袋、食料保存用のラップ、トイレの使用が出来ない時のために、非常用凝固・消臭剤があると大変便利です。他にも災害時には携帯電話が活躍します。電池が無くなってしまう事を想定し、充電器を持ち歩くとよいでしょう。



### 【耐震和空間の防災シェルター】

木造住宅倒壊から身を守る、意匠性にも配慮した防災シェルター「耐震和空間」がニッケン鋼業より発売されました。自宅で長時間過ごすことが多い寝室や、居間に設置する箱型の防災シェルターは、もしもの地震で家屋が倒壊しても安全な空間を確保できます。外観寸法は幅130cm×長さ240cm×高さ202cm、重量320kgで、標準的なシングルベッドが入る大きさです。真上方向からの耐力は約10t、45度方向からの耐力4.5tと、強度に大変優れています。価格は56万5000円(税抜)（設置費用は別途発生、床の補強が必要な場合がございます。）



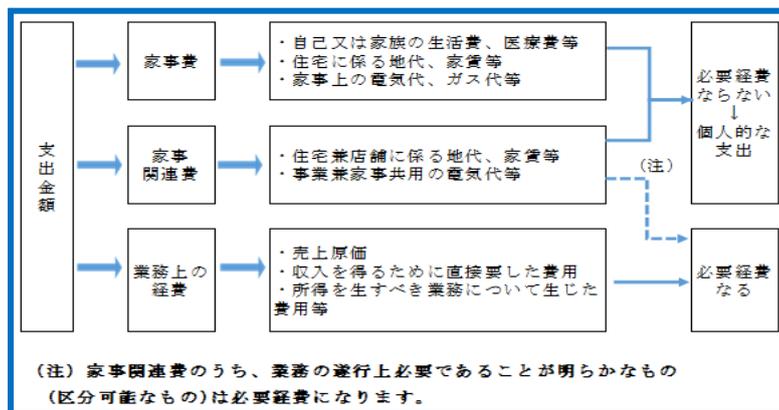
地震大国と呼ばれる日本では、非常食、道具、家具等、日々優れた商品が開発されています。これを機に非常食や家具、地震対策の見直しはいかがでしょうか。

## やさしい必要経費の知識

連日のように経費の使い方についての議論が行われていますが、不動産オーナー様にとっても決して他人事ではありません。そこで、今回は「必要経費の範囲」を再度確認し、漏れなく適正に確定申告書に計上していきましょう。

### 【1】基本的考え方

所得税法上、支出金額は、「家事費」、「家事関連費（家事上と業務上の両方にかかわりのある費用）」、「業務上の経費」の3つの区分に分類されます。そのうち必要経費になるものは「業務上の経費」と、「家事関連費」のうち取引の記録などに基づいて、業務遂行上直接必要であったことが明らかに区分できる場合の、その区分できる金額に限られます。



### 【2】親族に支払う給与、賃借料等

【1】では、業務上の経費であれば必要経費になる旨をお伝えしましたが、業務上の経費のうち、生計を一にする配偶者その他の親族に支払った家賃や給与賃金（青色事業専従者給与は除きます。）は必要経費にはなりませんので注意が必要です。ただし、支払を受けた生計を一にする配偶者その他の親族に、その収入を得るために要した費用（例えば、固定資産税など）がある場合には、その経費は必要経費になります。

### 【3】個人賃貸経営と法人賃貸経営の必要経費の範囲の違い

個人賃貸経営をされている方の必要経費の範囲は「業務上の経費」と、「家事関連費」のうち取引の記録などに基づいて、業務遂行上直接必要であったことが明らかに区分できる場合の、その区分できる金額に限られることは前述した通りです。したがって、不動産の賃貸に直接関係するもの及び家事関連費であっても明らかに区分できるもの以外は必要経費に含まれませんので、必要経費の範囲は非常に狭いものになります。

一方、法人賃貸経営をされている方の場合、不動産賃貸業以外に不動産管理業や飲食店経営等の複数の事業を同時に行うことが可能であるため、必然的に必要経費の範囲も広がります。

以上のような理由から個人賃貸経営よりも法人賃貸経営の方が必要の経費の範囲が広がるということがおわかりになられたと思いますので、次に必要経費の範囲の違いの代表例を2つ程紹介したいと思います。

#### （1）生命保険料

個人賃貸経営では、不動産オーナーご自身の生命保険料はいくら高額でも必要経費に含めることができませんでした。（生命保険料控除等は適用されます）法人賃貸経営では、保険金の受取人が法人であれば一定の金額が法人の必要経費に含まれます。

#### （2）役員給与

- ① 個人賃貸経営では、〔2〕親族に支払う給与、賃借料等で前述しました通り、生計を一にする配偶者その他の親族に支払った給与賃金は必要経費になりませんでした。青色事業専従者給与での支給ですが、不動産賃貸が事業的規模で行われていなければならず、かつ支給される者及び支給額をあらかじめ税務署への届出しておく必要があります。
- ② 法人賃貸経営では、不動産賃貸の規模は関係せず、事業に直接関係する方に給与賃金を支給することができ、支給額を税務署に届け出る必要はありません。

ソフィア税理士法人  
税理士 菊池英雄



リフォーム課  
金子 和弘

出身地: 神奈川県  
趣味: 釣り・ゴルフ・筋トレ  
仕事への思い:  
お客様より「ありがとう」の言葉を頂くために仕事をする



本店営業部  
前川 美季

出身: 静岡県  
趣味: 楽器演奏  
ライブへ行く



ソフィア税理士法人  
菊池 英雄

ひと言:  
税金については  
お任せください。