

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

1月号

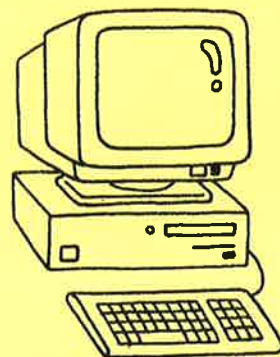
発行日2013年1月



今月のトピックス

Qアパート経営の必要経費について知りたい

パソコンの購入代金や自動車のガソリン代など、アパート経営の必要経費について



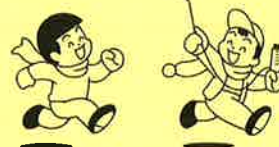
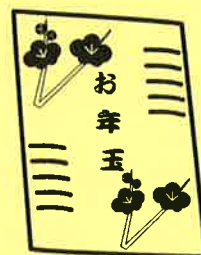
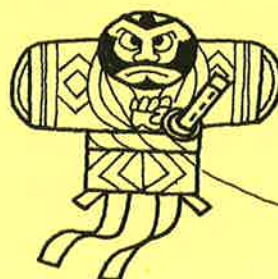
アパート経営などの不動産所得を節税するポイントの一つに、細かい経費の地道な積み上げがあります。そこで問題となるのが、アパート経営における必要経費の判断基準です。その基本的な考え方としては、「アパート経営をするうえで必要な経費だと合理的に説明できること」が判断基準となります。従って、会計帳簿を作成するために購入したパソコン代（購入金額により減価償却の対象となる場合があります）や、ご自宅から離れた場所にアパートがあり、管理清掃などのために自動車を使用している場合のガソリン代は必要経費となります。また、賃貸経営に関する情報を収集するために購入した書籍や新聞代、インターネット使用料なども経費として構わないでしょう。飲食費や交際・接待に要する費用については、賃借人や管理会社とのお付き合いなど賃貸経営に関するものであれば経費計上できます。

しかしながら、購入したパソコンや自動車をアパート経営だけでなく、個人の趣味や生活用などにも使用していた場合には、その全額を必要経費にすることはできません。事業用と私用との両方で使うものに関する経費については、その使用頻度に応じた経費按分が必要となります。例えば、自動車関係の費用について賃貸経営上の使用が週1回程度ならば、7分の1を賃貸経営にかかった経費とし

て計上します。また、アパート併用住宅の経費の場合には、賃貸部分と自宅部分との床面積割合で按分計算を行います。つまり、アパート併用住宅全体の床面積のうち80%を賃貸部分に利用しているのであれば、建物全体の減価償却費の80%が必要経費となるわけです。

以上、今回はアパート経営における必要経費について、基本的な判断基準や経費の按分方法をご紹介させていただきました。

ぜひ、皆様もこの機会に、毎年計上している項目以外に必要経費として計上できるものはないか、また按分金額は適正なのかといったことをご検討なさってみてはいかがでしょうか。



解決！地主・家主の疑問Q&A

Q2

弊社所有のビルは、す。あるとき利用者が、エレベーターのドア装置に欠陥が生じていたことが原因で、ドアの閉鎖の際に挟まれて重傷を負いました。弊社やA社、その他関係者の責任はどのようになるでしょうか。

A2

まず、所有者である貴社と管理会社A社は、被害者である利用者に対して、民法717条により土地工作物責任という不法行為責任を問われるリスクがあります。すなわち、エレベーターは、設置されたビルと一体となっているもので土地の工作物に当たり、その安全性に問題があれば、設置または保存の瑕疵(かし)があると判断され、被害者に対してビルの占有者または所有者が責任を負います。ご相談事例では、A社は、共用部分であるエレ

ベーターを含むビル1棟全体を管理していますから、土地工作物の占有者となりませんが、エレベーターの専門的な保守・管理はB社に委託しております。

これに関して、東京地裁の平成18年の判例は、温泉施設のエレベーター事故のケースで、民法717条の土地工作物責任の規定により、施設経営者(占有者)はエレベーターの保守管理を専門業者に任せることで事故の発生防止に必要な注意を尽くしたから責任はないとし、施設の建物所有者に責任ありと

しています。貴社の場合も同様といえるでしょう。また、エレベーターのドア装置の欠陥ということなので、メーカーC社は、被害者に対して製造物責任法により責任を負うことが考えられ、また欠陥の発生について過失があれば不法行為責任を負うことも考えられます。他方、その欠陥が、製造過程では生じなかったがエレベーター設置後に生じたというのであれば、保守管理者B社が安全管理の注意義務を怠ったものとして、被害者に対して一般の不法行為責任を負うことが考えられます。これらは土地工作物責任とは別個に考えられる責任です。

これに関して、東京高裁平成6年の判例は、被害者が病院において閉まりかけたエレベーターに右端から急いで乗ろうとして負傷した事例で、エレベーターのメーカー

や保守管理者の不法行為責任について言及しています。同判例は、結論的には、被害者が通常予想される乗り方をかなり逸脱した異常な乗り方をしたこと起因した事故と判断し因果関係はないとして両者の責任を否定しましたが、この判例でみれば、利用者が通常の利用方法をとっていたにもかかわらず生じた事故ということであれば、保守管理者B社やメーカーC社の責任が認められる可能性があります。

なお、前記により所有者として被害者に土地工作物責任を負い損害の賠償をした場合は、エレベーターの欠陥について他に責任のある者に対して求償権を行使することができま。上記の場合、エレベーターの欠陥が保守管理会社による安全管理上の注意義務の懈怠(けたい)により生じたという場合は、保守管理者B社に対して、ま

た欠陥が製造過程のミスで生じた場合はメーカーC社に対して、それぞれ求償権を行使できます。ただ、この場合も、所有者は、賠償した全額をB社またはC社に求償できるのではなく、過失割合に応じた求償となります。



A HAPPY NEW YEAR



加算正

新築は2万件台へ、リフォーム1万件割る

環境省と国土交通省による10月末までの住宅エコポイントの申請状況がまとまった。

10月の申請件数は3万4,535件で、内訳は新築が2万4,780件で6月以来4カ月ぶりの2万件台へ、リフォームは9,755件となり、1月以来9カ月ぶりに1万件を割り込んだ。

また、1件の申請につき複数戸の申請ができ、戸数をみると、新築が3万8,128戸で5月以来の3万戸台。リフォームが1万990戸で、新築戸数が大きく伸びた結果、合計では4万9,118戸。

この結果、2010年3月の制度開始からの累計は、新築が92.1万戸、リフォームは75.6万

戸となり、合計は167.7万戸となっている。

一方、10月のポイント発行は、新築が69.4億点(1点1円)、リフォームが10.4億点で計79.8億点だった。

リフォームの内訳では、「窓の断熱改修」が最も多く1万1,252件で、ポイントベースでは5.8億点。次いで「バリアフリー改修」が5,330件で1.6億点、「外壁・屋根・天井または床の断熱改修」が1,030件で1.2億点、「高断熱浴槽の設置」「節水型トイレ」はともに3,000件台でそれぞれ0.6億点。

発行累計は2,990億点、制度開始以来2年半で3,000億円近くが交換された。

住宅エコポイントの申請件数

	全体	新築	リフォーム		全体	新築	リフォーム		全体	新築	リフォーム		全体	新築	リフォーム
10年3月	3,690	163	3,527	2月	55,281	21,472	33,809	9月	57,191	27,934	29,256	4月	50,882	27,127	23,755
4月	16,239	2,107	14,132	戸数	65,854	31,113	34,741	戸数	68,791	37,988	30,803	戸数	68,623	43,392	25,231
5月	21,184	3,959	17,225	3月	59,532	26,832	32,700	10月	44,320	29,808	14,512	5月	62,356	28,809	33,547
6月	37,829	9,028	28,801	戸数	75,430	41,084	34,346	戸数	62,691	45,449	17,243	戸数	72,335	37,850	34,485
7月	38,425	11,858	26,567	4月	60,857	33,404	27,453	11月	37,236	28,208	9,028	6月	40,311	20,634	19,677
8月	39,682	14,929	24,753	戸数	85,166	55,865	29,301	戸数	51,862	39,212	12,650	戸数	45,688	25,882	20,106
9月	41,053	16,538	24,525	5月	48,224	26,024	22,200	12月	33,949	28,175	5,774	7月	29,413	18,323	11,090
10月	45,727	20,984	24,743	戸数	61,064	37,534	23,512	戸数	46,878	39,350	7,528	戸数	36,978	25,393	11,585
11月	50,089	21,311	29,378	6月	55,061	24,733	30,328	12年1月	24,734	20,629	4,105	8月	26,704	16,040	10,664
戸数	58,054	28,434	30,620	戸数	64,284	32,814	31,470	戸数	34,673	29,449	5,224	9月	32,499	19,778	12,721
12月	65,816	22,736	43,080	7月	55,678	20,688	34,990	2月	27,970	15,187	12,783	戸数	40,995	27,777	13,218
戸数	73,830	29,345	44,485	戸数	64,911	28,603	36,308	戸数	37,911	24,471	13,440	10月	34,535	24,780	9,755
11年1月	60,512	22,784	37,728	8月	69,614	24,958	44,656	3月	42,101	17,411	24,690	戸数	49,118	38,128	10,990
戸数	68,626	30,162	38,464	戸数	79,862	32,404	47,458	戸数	53,727	27,685	26,042	累計	1,368,727	647,202	721,525
												戸数	1,676,714	920,639	756,075

J. D. パワー アジア・パシフィック「日本ホテル宿泊客満足度調査」

顧客の評価・満足度は2極化の兆し

顧客満足に関する調査やコンサルティングを実施するJ.D.パワーアジア・パシフィックは、日本全国のホテル145ブランドを対象にネット調査を実施した。それによると、価格帯別の各部門とも平均は昨年より10ポイント前後で満足度はアップしたものの、一部のホテルのみ満足度が大きく向上し、逆に低下したホテルもみられ、評価は2極化の兆しがみられた。

満足度が向上したホテルは「客室」「チェックイン/チェックアウト」に対する評価が改善。とくに新規開業ホテルだけでなく、既存ホテルでも客室改装により評価を改善したものが多く。

逆に満足度が低下したホテルは、建物のメンテナンスや客室改装が進んでいないケースが多く、おもてなしが希薄と感じられる様子。料金を下げても再宿泊意向は低水準となっているのも特徴。

部門別の総合満足度ランキングは、1泊3万5,000円以上の部門(10ホテル)では、ザ

1泊15,000円～
35,000円未満部門

1泊9,000円～
15,000円未満部門

1泊9,000円未満部門

ロイヤルパーク	738	リッチモンドホテル	685	ドミーイン	673
ホテル アソシア	724	ダイワロイネットホテル	679	スーパーホテル	672
ヒルトン	714	三井ガーデンホテル	676	コンフォート	650
ホテル グランヴィア	695	ホテル モントレ	667	ホテル 法華クラブ	639
京王プラザホテル	692	ベストウェスタン	666	ホテル ルートイン	639
ホテル 日航	692	ロワジールホテル	659	亀の井ホテル	634
リーガロイヤルホテル	692	部門平均	648	西鉄イン	632
東急ホテル	688	ホテル リソル	647	部門平均	624
全日空ホテル	682	ホテル JALシティ	645	チサンイン	621
ANAクラウンプラザ/クラウンプラザ	680	阪急阪神第一ホテル	643	ホテル・アルファワン	620
グランドプリンス	678	ホテル メッツ	643	アバホテル	612
部門平均	677	ハートンホテル	641	R & Bホテル	612
外ロボリタンホテル	671	ホテル ヴィラフォンテーヌ	626	チサンホテル	605
都ホテル	661	サンルート	624	東横イン	599
東京ドームホテル	661	ホテル 京阪	620	ワシントンホテルプラザ	595
エクセルホテル東急	659	ワシントンホテル	619		
ダイワロイヤルホテル	652	東急イン	617		
プリンスホテル	642				
小涌園	634				

出展：J.D.パワー アジア・パシフィック 2012年日本ホテル宿泊客満足度調査™。1000点満点

・リッツ・カールトンが799ポイントで7年連続第1位。次いで帝国ホテル、ハイアットリージェンシー、パン・パシフィック、ザ・プリンスの順。ほかの3部門は表のとおり。

ホームメイドブログ

スタッフが綴る悲喜こもごも



K村です



S藤です



新年おめでとうございます。今年もよろしくお願い致します。

家庭科の冬休みの宿題で中二の娘が、一日の献立を考えて料理をしてくれました👏

朝食は、スクランブルエッグ・サラダ・ロールパン・ヨーグルト

昼食は、ご飯・シシャモ・味噌汁・広島菜漬

夕食は、豆腐ハンバーグ・サラダ・ほうれん草の胡麻和え・コーンスープ

時間がかかり、危ない手付きで包丁を使いましたが、ヘルシー料理だったので、とても美味しかったです。

誰かが作ってくると、うれしいですね💕

娘の影響なのか、次の日の夕食は、主人が作ってくれました。

ステーキ・サーモンのカルパッチョです。

毎日が買い物づくしで大変でしたが、せっかく作ってくれるのなら「ありがとう●」と

一応、一言言って、内心は、「冷蔵庫の物を使って作ればいいのに、わざわざ買って、お金がかかるなあ〜●」と…

でも、少しは毎日料理をする事が大変な事が分かったみたいなので、それだけでも十分かな!!



我が家では、焼肉やお好み焼きのあと

焼きおにぎり🍙を作って食べるのに、はまっています👏

美味しい焼きおにぎりが食べたいというのが、始まりなのですが…

まわりをよく焼いて、醤油を何回も塗っているので

味が結構しみこんでいて、おいしいです👏

最近では、たこ焼きのあとにも

小さな丸い形の焼きおにぎりを作って食べてます👏👏

今では、焼きおにぎりがメインです👏



M田です



●今年のお正月は、受験生の次女と二人だけで静かに迎えました。

のんびりと大好きな駅伝を見ることが出来たし👏

何より、卒業後初めて高校の同窓会に出席することが出来ました👏👏

久しぶりで楽しかったのですが、記憶が●…相手は覚えてくれているのに男の子は特に覚えていなくて

すみません 🍷エピソードとか言ってくれるのですが「そうだったか?」う、うん!👏👏そうだったよねとごまかしてしまいました●

我ながら情けないです●でも他のクラスで初めて話す人とも同窓会というだけで盛り上がるんですね 🍷不思議と●

静かな正月もすぐに終わり、他の3人が帰ってきたので、護国神社へ次女の合格祈願も兼ねて初詣に行きました●護国神社にはお世話になっています●3人娘の七五三から始まり、高校大学の合格祈願と折々にお参りさせていただいています

おかげで皆希望の所へ合格することが出来たので👏次女も行かないとなんたかダメなような気がして…

お守りを買う時ついでに長女の就活お守りも買いました👏

まだまだ👏お願い事が絶えない我が家です●

皆さんは、どんなお願いをされたのでしょうか?

今年一年、良い年になりますように👏どうぞよろしくお願い申し上げます。

S頭です



♪今年もよろしくお願いします。

我が家のお正月のイベントでみんな楽しみにしているのは…主人の実家で行うビンゴ大会です。

何年も前から、お正月の楽しみになっている大人にも👏お年玉のチャンスなのです。

自慢ではないのですが

私は、初回から👏上位を外れた事がなかったのですが今年は何んと初めての👏最下位!!

「これは、宝くじの方が👏当たってるかもしれない」なんて、根拠のない考えを持ちましたがあえなく👏撃沈!!

そんなに甘くはないのです。●

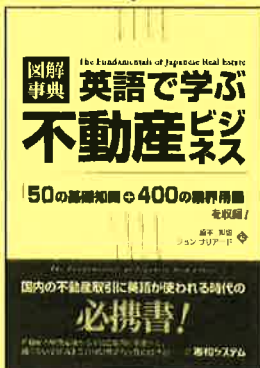


社長の独り言

今年一回目のよもやま情報がすっかり遅くなってしまいました。申し訳ございません。長い年末年始休暇明けで、鬼のようにたまった仕事をこなしながら、家事もしながら毎日一心不乱に過ごしているうちにいつの間にか1月も中旬を迎え、なんと、月末に帰国するはずの妻が、予定より早めに帰国！早朝からの弁当作りと、深夜の家事労働から急遽解放され、なんとかよもやま情報発行までたどり着くことができました。しかし、この2カ月半の間、朝5時起きから1日をスタートしていたので、何もしくていいの目が覚めてしまうことがあります。子供の弁当も冷凍食品を並べ、豪華にしていたつもりなので、妻が作る弁当の中身が少し気になります。ここに足を踏み入れる勇氣はありません。子供たちは久しぶりの母に対して、大阪から一時的に帰ってきた娘はかなりの歓迎ムードでしたが、息子はさっけなく、帰ってきたばかりの母に対して、お帰り、の前に一言、「父さんのほうが、むすびうまかったよー」などと、すぐそばにいる私をあわてさせる一幕も……。ともあれ、広い家に男だった2人の静かな生活から、急ににぎやかな家となりました。今月はイギリスから中野へ引越される予定のお客様がいらっしやったのですが、妻は向こうですっかりお友達になったみたいで、同じ時期に帰国！店にも来られ、いろいろお話を聞いてみると、妻が現地地といういろと助けていただいたようです。私は、海外にはあまり縁がないので、話はイマイチぴんときませんが、とにかく、家事から解放されて、皆様にご迷惑をかけないよう、今年も仕事に邁進していくつもりです。今年もよろしくお願ひ申し上げます。



今月の一冊



英語で学ぶ 不動産ビジネス

脇本和也 ジョン・ザリアード (著) 秀和システム 価格/2,100円

はじめにのところで、本書の著者は「社会人として不動産ビジネスに携わりはじめたときに、将来、英語を使って仕事をするようになるとは夢にも思いませんでした」とありました。私など、特に地元の不動産仲介業者という性格上英語を使って仕事をするなどまずないとは思いますが、つい買ってしまいました。

実際読んでみると、知っていたつもりの不動産用語でも、正確に理解していなかったものもあり、参考になってます。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分をいただくこと」
- ・会社の場所 〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ht.co.jp
URL http://www.nakano-ht.co.jp

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

