

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

45

VOL



☆今月の注目ポイント☆
コロナ禍での「在宅時間増加」により
入居者賃貸ニーズが変わった

★今月の特集★

特集 ① お世話になります

おすすめサービス

特集 ② 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー

不動産ソリューションコーナー

Presented by



横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索



お世話になります

今年もいよいよ押し迫ってまいりましたが、皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。日頃は格別のご厚情を賜り心から感謝いたしております。

早いもので今年最後となる「12月号・VOL 45」が出来上がりました。

さて、今年も去年に引続きコロナに始まりコロナで終わるコロナに翻弄された1年でした。

私事ですが、1年間をまとめてみました。

お外での飲み会：0回、スポーツ観戦：0回、ライブ観戦等：1回、宿泊：箱根に2泊(夏の家族旅行)、神奈川県を越える移動：東京都内に数回(ビジネスおよび私用)・千葉県3回(ゴルフ)・静岡県2回(ゴルフ)・山梨県2回(私用)、、、、と言うように、今年の履歴をすぐに思い出すことができます。基本は、スティホームでちょっと寂しいですが、その分おうち時間が増えたこととなりますね！！

休日は趣味の園芸と今流行りのキャンプにあこがれもあり、庭でご飯を食べる、コーヒーを飲む。ことが多くなりました。家の中ではなく、オープンエアで、いつもと同じ食事であっても、それだけで気分が高揚して非日常感を楽しんでおります！！BBQなど、ちょっとワイルドな料理を囲めばなお更です。空の下で自然と触れ合うことで疲れが癒され、気持ちが解放される気がします。「おうち時間を楽しんでいます！！」今年も大変お世話になりまして、ありがとうございます。

どうぞお体には気をつけて良いお年をお迎えくださいますよう

お祈りいたします。

引続き、よろしく願い申し上げます。

▼「by before home」
令和元年6月4日



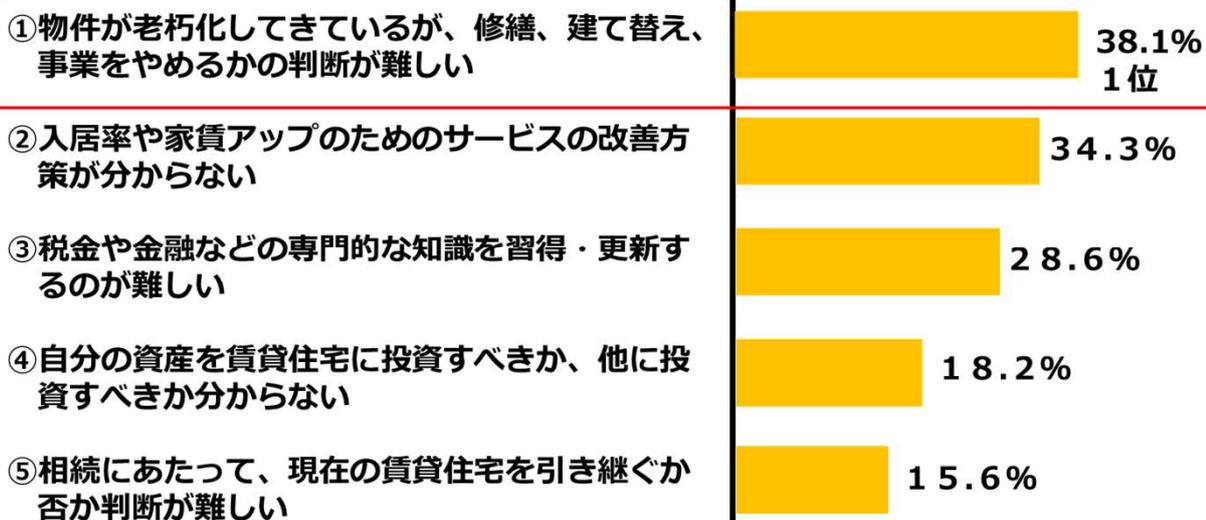
(有)三枝商事
代表 三枝 信之

ご存知ですか？

大切な物件がむしばまれているかもしれません

物件も年月が経てば、人間と同様に色々と不具合が出てきます。そのため、人間と同様に建物もメンテナンスが必要になってきます。ただ、建物だつとい、費用がかかり修繕や建て替えのタイミングを迷うことが多いのではないのでしょうか。

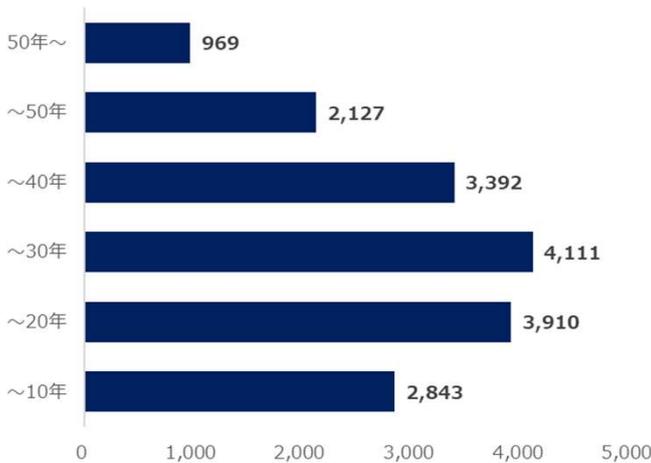
日管協「新たな賃貸住宅管理のあり方勉強会最終報告書」(平成27年3月)
賃貸住宅の管理に関するオーナーアンケート調査結果



実際にオーナー様へのアンケートでも上位約40%近くは老朽化してきているが修繕、建て替えを実施すべきかどうかといった悩みがしめることが分かります。オーナー様の中でも修繕は気になっていることが分かります。

市場の建築時期と建て替え時期について

民間賃貸住宅の建築時期と一般的な建て替え時期

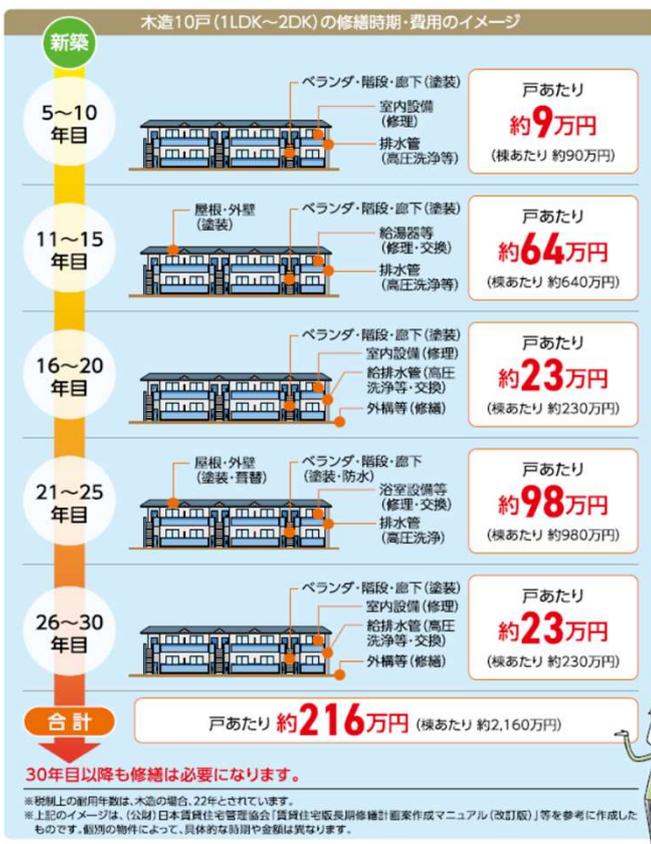


※修繕を行う目安については、国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室「長期修繕計画作成ガイドライン」(2008年)、(公財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅版 長期修繕計画案作成マニュアル(改訂版)」(2014年)、国土交通省 住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(2016年)を参考に作成したものです。

賃貸市場としても

新築は減少しているが、築15年～30年程度の大規模修繕が必要な物件のストック数が最大となり、長期修繕が必要な物件が増えてきています。

所有物件放っておくと、3年後どうなる？ 今すべきことは



国土交通省発行「計画修繕ガイドライン」抜粋

このように物件も同様に常にメンテナンスが必要になります。

特に長期修繕の場合は費用も大きくなり、放置していると気づいたときには莫大な費用が・・・ということも少なくありません。

ご自身の物件のメンテナンスについても今一度考えてみましょう。



賃貸管理部
二宮秀一

「2021年人気の設備」ランキング発表！

毎年恒例の、全国賃貸住宅新聞にて、「この設備がなければ決まらない」、また「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」のランキングが、単身物件、ファミリー物件別にて発表されました。今後の物件設備対策に活かして頂きたいと思えます。

【この設備がなければ決まらないランキング】

単身物件では、昨年同様に室内洗濯機置き場、テレビモニター付きインターホン、そしてインターネット無料がベスト3です。

ファミリー物件では、少し順位が変わり、テレビモニター付きインターホンが1位に躍り出て、室内洗濯機置き場、独立洗面台と続きます。

かつては古い和風設備などありましたが、むしろ家賃が上げられると言われる設備関係が、こちらのランキングに入ってきており、より良い設備を求める時代背景を感じます。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まるランキング】

時代の移り変わりを感じます。インターネット無料は当たり前となり、とうとう高速インターネットが、ランクインしてきました。またコロナ禍からの影響もあってか、宅配ボックスもランクインしてきています。

人気順位が「2以上」UPした設備

単身向け物件	
この設備がなければ決まらない	なし
この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる	防犯カメラ ウォークインクローゼット
ファミリー向け物件	
この設備がなければ決まらない	テレビモニター付きインターホン 浴室換気乾燥機
この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる	ガレージ

《単身者向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	→	室内洗濯機置き場
2	→	テレビモニター付きインターホン
3	→	インターネット無料
4	↑(前回5位)	洗濯機能付き便座
5	↓(前回4位)	独立洗面台
6	→	エントランスのオートロック
7	↑(前回8位)	宅配ボックス
8	↓(前回6位)	備え付け照明
9	—	高速インターネット
10	↓(前回9位)	ガスコンロ(2口/3口)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	↑(前回4位)	テレビモニター付きインターホン
2	↓(前回1位)	室内洗濯機置き場
3	↓(前回2位)	独立洗面台
4	↓(前回3位)	追いだし機能
5	→	洗濯機能付き便座
6	→	インターネット無料
7	→	システムキッチン
8	→	ガスコンロ(2口/3口)
9	→	エントランスのオートロック
10	↑(前回13位)	浴室換気乾燥機

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	↑(前回3位)	宅配ボックス
3	↓(前回2位)	エントランスのオートロック
4	—	高速インターネット
5	↓(前回4位)	浴室換気乾燥機
6	→	独立洗面台
7	↑(前回8位)	システムキッチン
8	↓(前回7位)	24時間利用可能なごみ置き場
9	↑(前回11位)	防犯カメラ
10	↑(前回13位)	ウォークインクローゼット

《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	↑(前回3位)	エントランスのオートロック
3	↓(前回2位)	宅配ボックス
4	↑(前回5位)	システムキッチン
5	↓(前回4位)	追いだし機能
6	↑(前回7位)	浴室換気乾燥機
7	↓(前回6位)	ホームセキュリティ
8	—	高速インターネット
9	↑(前回15位)	ガレージ
10	→	24時間利用可能なごみ置き場

こちらのランキングは、例年の時代背景や、時流を大きく表しています。繁忙期まで2か月を切っていました。コロナが明けるか？第6波が来るか？見えない部分は、ありますが、

ぜひ繁忙期前の今の時期に、ご自身の物件状態より、設備交換、設備取り付けを、ご検討されてはいかがでしょうか？ご相談ありましたら、ぜひお声がけください。出来る限り、時流・地域性や、物件特性からのアドバイスをさせて頂きたいと思えます。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 045-931-1729

担当：田谷・二宮



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

人の死の告知に関する ガイドラインが公表されました。

本年10月「人の死の告知に関するガイドライン」が国交省より正式に公表されました。このガイドラインは、宅地建物取引業者を対象とするものではありませんが、今後、宅地建物取引業者はこのガイドラインに沿った対応をすることになると考えられますので、不動産オーナーとしても、その概要を確認しておきましょう。

1. 作成の背景

これまで曖昧であった心理的瑕疵に関する調査や告知に関して、一定の判断基準を示すことにより、安心できる取引は円滑な不動産流通を実現するため、とされています。

2 概要

・宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとします。

言い換えれば、今回のガイドラインで定められたのは、「人の死」に関するものであり、近隣の暴力団組事務所の存在など、「人の死」以外の心理的瑕疵に関する調査告知義務については示されていません。

不動産オーナーには、告知書等の記載において、正しく情報提供されることが求められます。

・取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）については、原則として告げなくてもよい。

ただし、長時間放置されて特殊清掃が必要となった場合などは告知義務が生じる場合があります。

・賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。

自殺や他殺などがあった場合でも、原則として3年で告知義務がなくなるという基準が設けられました。これは賃貸借取引についてのルールとなります。（売買には適用なし）

・人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

これまで同様に重大事案や、買主・借主から質問や問い合わせがあった場合には別途の考慮が必要です。たとえば、社会的な関心を集めた重大事件の場合に、単純に3年経過したから問題ない、と判断してはならない、ということです。ほかにも、内容によって判断が微妙な場合には、弁護士等の専門家に意見を求めるという方法も重要であると考えられます。

以上、国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました」を参考としています。

(https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑥

相続税の基本の6回目です。今回も相続税がかかる場合の具体的な計算についてみていきます。今回は2ステップの計算方法のステップ1をみてきました。今回は最終税額までの計算をみてきましょう。

《相続税の総額を計算したら》

(1) 相続税の総額を次の計算で各相続人に按分します。

相続税の総額 × 各人の課税価格 ÷ 課税価格の合計額 = 各相続人の税額

各相続人が取得した財産金額の割合で割り振っていきます。

前回の計算方式により相続税の全体金額をあらかじめ算出し、再度分配するという2ステップの計算方式をとっています。ややこしいですね。

(2) 各相続人により各種控除などの計算をします。

各相続人の税額に下記のような加算、減算するものを調整します。

－ 配偶者の税額軽減 ＋ 孫などへの2割加算

－ 未成年者控除 － 障害者控除 など

このほかに相続時精算課税制度で支払った贈与税がある方は上記の計算の残額まで控除ができます。

《相続税計算のまとめ》

(5) 各相続人の税額を合計し、相続税の総額を出します。

(6) 各人の取得した財産の金額で按分します

(各人課税価格 / 課税価格の合計)

(7) 配偶者の税額軽減などの控除などを各人に適用し計算する。

(8) 控除後の各人の税額を納付する相続税とします。

実際の申告作業に携わっていると、この計算方法はご相続人になかなかご理解いただけないことも多いため、いまだに説明には苦慮しています。

まずは、財産の評価、そしてそれらをすべて合計して財産総額を算出する。それを「法定相続分」で一旦分けて税率を乗じて、再度合計する（ステップ1）。そして上記のステップ2へ進みます。財産の漏れがあったりしますと最初から計算し直しになります。

一度、試算されてみると計算の流れがよくわかりますのでお勧めいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

Tel 045-931-1729

担当：三枝 信之

コロナ禍で変わる税務調査!?相続税の注意点



税務調査は納税者の申告内容が正確なものか、税務署が調査を行うことを言います。例年、税務調査は9月頃から年末にかけて本格化しますが、コロナウィルス感染拡大の影響により、税務調査の内容も変わってきているようです。

コロナ禍で変わる税務調査のポイントは

国税庁がまとめた『令和元事務年度における相続税の調査等の状況』によると、2019年度に行われた相続税の实地調査件数は10,635件、前年度に比べて件数は14.7%減っていますが、税務調査1件当たりの追徴課税は641万円と、12.8%増加しています。コロナウィルス感染防止の観点から、税務署も調査時期を限定したり、対面での实地調査の時間を短縮したりと対策を講じているようです。

調査を限られた時間で効率よく行う為に、多くの税金を追徴課税できる先を慎重に洗い出し、絞り込んだ先の調査に専念している可能性があると言われています。税金の中でも相続税は申告漏れ等により多額の追徴課税をできる可能性が高いため、特に注意をしたいところです。

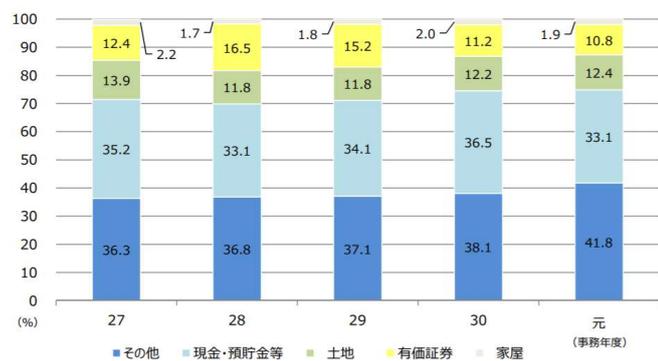
【相続税の調査実績】

『令和元事務年度における相続税の調査等の状況』 国税庁

項目	事務年度等		
	平成30事務年度	令和元事務年度	対前事務年度比
① 实地調査件数	12,463 件	10,635 件	85.3 %
② 申告漏れ等の非違件数	10,684 件	9,072 件	84.9 %
③ 非違割合 (②/①)	85.7 %	85.3 %	ポイント ▲0.4
④ 重加算税賦課件数	1,762 件	1,541 件	87.5 %
⑤ 重加算税賦課割合 (④/②)	16.5 %	17.0 %	ポイント 0.5

税務調査の実態。気を付けたい申告漏れが多い財産とは！

2 申告漏れ相続財産の金額の構成比の推移



令和元年では、申告漏れ相続財産のうち、預貯金と有価証券が全体の43.9%と多くを占めています。中でも、特に次の①、②のケースが多いようです。

- ① 贈与で受け取った財産を、相続財産に加算していない。相続開始前3年以内の贈与や、相続時精算課税制度を利用した贈与等
- ② 名義預金・名義株口座名義は子供でも実際には被相続人にあたる親が管理している預金等

相続税の实地調査では被相続人だけではなくご家族の預金口座を、金融機関から情報を仕入れて調べる、銀行調査、をほとんどの案件で行っているようです。コロナ禍では対面での調査の効率を踏まえ、入念に調べてから調査に入っていることも考えられます。

もし相続前に大きな金額の出金があるようなら、税務署から用途を聞かれる可能性を考えておきましょう。少なくとも過去3年、状況によっては5～7年の高額の出金があり、例えば被相続人の生活費や医療費として使ったものなら、用途を説明できる領収書等を保管しておくで安心です。

店舗紹介



私たちは不動産を通じて

地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



営業時間

朝 9 時 3 0 分～午後 6 時 0 0 分

定休日

毎週水曜日・火曜日（第一は営業）

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

● より良い賃貸経営へのご相談はこちら ●

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局 担当:三枝・二宮
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索

お気軽にご相談ください!