

”アセットコンサルティングのオーナー様向けお役立ち情報誌”

# 賃貸経営・資産管理通信

～ 令和3年11月号 ～

管理物件  
入居率  
97.3%



## おかげさまで入居率地域No.1

〒444-0834

愛知県岡崎市柱町折戸12番地

 **ASSET CONSULTING**

(株)アセットコンサルティング

<http://asset-consulting.jp/>

TEL : 0564-72-2215

FAX : 0564-72-2274

### 今月の主な内容

- P.1 お世話になっております
- P.2 賃貸管理コーナー
- P.3 業界ニュース
- P.4 相続相談コーナー
- P.5 不動産ソリューション  
コーナー



(株)アセット  
コンサルティング  
坂本拓郎

## 「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います。

### 【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。

《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)	洗浄機能付き便座
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)	追いだき機能
5	→	洗浄機能付き便座
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

### 【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。

《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)	追いだき機能
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

#### 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

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か月を切ってまいりました。コロナが明けるか？第6派が来るか？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っております。

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担当：吉村・坂本



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が存在など、「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](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⑦

相続税の基本の7回目です。今回は、相続税がかかる場合の具体的な計算についての最終回です。具体例を使って、どのような試算になるかをみていきます。お手元に電卓がありましたら叩きながら見て頂ければ、理解が進むと思います。

### 《相続人・相続財産の設例》

#### 【相続内容】

被相続人（夫）、配偶者（妻）、子供（長男、長女）の家族構成で相続人が3人です。相続放棄者はいません。遺言はなく遺産分割協議で、妻は不動産とローンを取得し葬式費用を負担、長男には預金を相続することとして、長女は生命保険金を取得します。

#### 【相続財産】

不動産は、土地付賃貸アパートを1棟（相続税評価で1億円）、預金は3,500万円、生命保険金は1,500万円、債務はアパートローン5,000万円、葬式費用は100万円でした。※小規模宅地等の特例など不動産評価については考慮していません。

### 《計算の流れ》

相続財産は、生命保険を含めると、正の財産は1億5,000万円、負の財産は5,000万円となりますので、下記の通りの計算となります。

■  $1億3,500万円 + (1,500万円 - 1,500万円生命保険非課税) - ローン5,000万円 - 100万円(葬式費用) \rightarrow 8,400万円$  と純資産価額が算出され、ここから基礎控除を引いて、課税価格を出します。

■  $8,400万円 - (3,000万円 + 600万円 \times 3人) (基礎控除額) = 3,600万円$

この金額を各相続人の法定相続分で分け、税率を乗じると、

妻  $3,600万円 \times 1/2 \rightarrow 1,800万円 \times 15\% - 50万円 = 220万円$

子  $3,600万円 \times 1/4 \rightarrow 900万円 \times 10\% = 90万円$ （子供合計180万円）

と計算され、合計した相続税額は400万円となり、これをそれぞれが取得した財産で按分しますと、

妻  $400万円 \times 4,900(1億 - 5,000万円 - 100万円) / 8,400 = 2,333,300円$

長男  $400万円 \times 3,500 / 8,400 = 1,666,600円$

長女 0円

という配分となり、配偶者は優遇税制で同額を軽減されゼロとなります。

∴よって、今回の納税は、長男のみ1,666,600円と計算されました。

いかがでしたでしょうか。実際には、評価金額や特例、優遇税制の適用もあり、かなり複雑になりますが、概算把握には上記のような計算で十分です。お役立て頂けましたら幸いです。

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：0564-72-2215

担当：坂本・白井

## 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。

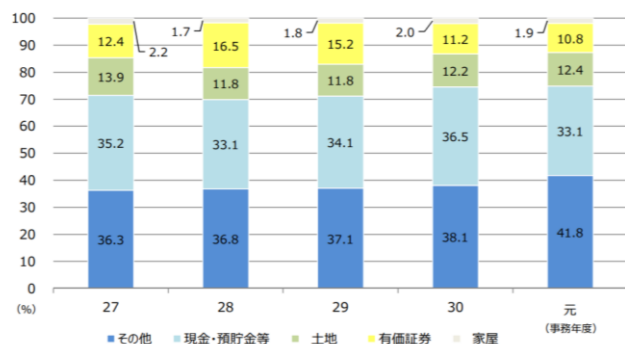
#### 【相続税の調査実績】

『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 %	▲0.4 ポイント
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 %	0.5 ポイント

### 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。

# 会社紹介

**おかげさまで、地域NO.1実績！**  
**私たちは“不動産”を通じて地域社会に貢献いたします！**

ACCESS  
アクセス

株式会社アセットコンサルティング

〒444-0834

愛知県岡崎市柱町折戸12番地

TEL.0564-72-2215

FAX.0564-72-2274



営業時間

9:00~18:00

定休日

土・日・祝

**不動産のことならアセットコンサルティングにご相談ください！！**

アセットコンサルティングはお客様の資産運用の  
ために専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

## ●より良い資産活用へのご相談はこちら●

- 空室について
- 売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について
- 賃貸管理について
- 保険について
- 購入について
- その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先:「ACの資産管理通信」事務局 担当:坂本  
TEL:0564-72-2215