

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 4

令和4年  
月号

管理物件  
入居率

地域 **No.1**

**95.0%**

賃貸経営・資産のお悩みは岡崎の  
**(株)アセットコンサルティングへ**

## 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 …… 空室対策コーナー
- P.5 …… 相続相談コーナー

【オーナー様の収支改善の専門家】  
オーナー様専用HP



【ライン登録から物件内覧無しで  
仲介手数料最大無料】  
入居募集専用HP



**ASSET CONSULTING**

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**

## 賃貸物件に求められる法定点検

～法律で定められた管理義務とリスクについて～



(株)アセットコンサルティング  
坂本拓郎

消防点検、浄化槽点検、エレベーター保守点検など賃貸物件の所有者には、法律により定められた各種点検義務項目があります。

法定点検を怠ってしまうと、有事の際に所有者の責任が問われ、多大な損害が発生してしまうリスクがあります。今回はどのような法定点検項目があるのか？オーナーとして知っておくべき点検事項をご紹介します。

### ★ 必要な法定点検事項 ★

アパート経営において必要な法定点検には下記のような項目があります。いずれもそれぞれの法律に準じて、有資格者による点検や検査をする必要があり、専門の会社へ依頼することになります。

#### ■ 消防点検

消防法に基づく点検事項となり、機器点検と総合点検の2つがあります。消防設備の点検となれば、消火器具・誘導灯・漏電火災警報器・火災報知設備・屋内外消火栓設備・避難器具・非常警報器具等が挙げられ、消防設備士または消防設備点検資格者による点検を行わなければなりません。総合点検は、基準に従って、実際に消防設備を作動させて総合的な機能を確認します。点検の結果は「非特定防火対象物」は3年に1度の報告が必要です。

#### ■ 水道設備や下水道の点検

受水槽や高架水槽による給水の場合、清掃を実施し、水質検査や水槽点検の結果などの書類を保管しなければなりません（容量が10m<sup>3</sup>以上に適用）。清掃・点検・水質検査の頻度は、年間1回以上と決められており、簡易専用水道検査機関による検査が必要です。これは「水道法」により定められています。

#### ■ 特定建築物の定期調査と建築設備の定期検査

建築基準法に基づく点検です。1年に1回、換気、排煙、非常用照明器具、貯水・排水設備などの設備を点検し、検査結果を行政に報告します。こちらは、各自治体が対象となる建築物の規模や報告頻度を指定しているので、確認が必要です。

★ 他にも、エレベーター保守点検、自家用電気工作物点検などがあります。自分の物件の規模なら関係ないと思わずに、安心安全な住環境の提供を通して、オーナー様自身のリスク回避と、入居者に長く住んでもらう環境を作っていきましょう！  
建物の点検についてのご相談、お待ちしております。



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## ついに電子契約が主流に？ 2022年借地借家法改正の2つのポイント

今回も前回に引き続き、2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法（オンラインによる方法）により行うことが可能となります。

不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、前回の宅建業法改正に引き続き、今回は借地借家法の改正について確認しましょう。

### ① 定期借地契約の特約について

これまで定期借地契約の特約を結ぶ場合には「公正証書等の書面」による必要がありました（借地借家法22条）、今回の改正で電磁的記録によることが可能となります。

なお、この定期借地契約というのは、50年以上の存続期間（契約期間）による必要なもので、事業用定期借地権とは異なるものです。事業用定期借地権については、これまで同様に公正証書による締結が必要となります。

**普通借地契約 → 従前通り電磁的契約による締結が可能**

**定期借地契約 → 今回改正により電磁的契約による締結が可能に**

**事業用定期借地契約 → 従前通り公正証書による締結のみ**

### ② 定期借家契約について

これまで定期建物賃貸借契約については、公正証書等、書面による契約締結が必要でした（同法38条1項）。また、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、更新がなく期間の満了で終了することを記載した、書面を交付して説明する必要があります。（同法38条2項）

この点が法改正により、契約締結については、電磁的記録で行うことが可能となり（改正38条2項）、更新がなく期間の満了で終了することを記載した書面については、書面の交付に代えて、建物の賃借人の承諾を得て、電磁的方法により提供することが可能となりました。

これにより定期借家契約によるマンションなども電子契約が可能となります。

2回に渡り、デジタル改革関連法に基づく法改正について説明致しました。今後、さらに具体的な内容が定まってくると思います。今後もデジタル化の流れは進んでいくと思いますので、法改正も含めてポイントを押さえていきましょう。



税理士法人タックスウエイズ  
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⑪

相続税の基本の11回目です。今回は、相続人に養子がいる場合を解説します。養子縁組は民法上の制度ではありますが、相続税の計算に影響を与えるものでもあるため、そのケースをみていきます。

### 《養子縁組で節税？》

相続税の節税をするために養子縁組するという話を聞いたことがあるかもしれません。それは、相続税の計算の仕組みに次のようなルールがあるからです。

相続税の計算をする場合に、下記の項目については、法定相続人の数により算出する。

- ・相続税の基礎控除額
- ・生命保険金の非課税限度額
- ・死亡退職金の非課税限度額
- ・相続税の総額の計算

これらの項目は、人数が増えると控除額が増えるため、税金が減少することとなります。つまり、相続人を養子縁組で増やすと、基礎控除額が600万円増加し、生命保険金と死亡退職金の非課税枠もそれぞれ500万円増加することとなるのですね。

### 《では、たくさん養子に迎えば・・・》

控除や非課税枠を多額に取るために、養子縁組を増やそうと考える人も出てきますよね。そこで、税法では、次のような人数制限をして、歯止め策を講じております。

- ・被相続人に実の子がいる場合 → 相続人に含まれるのは一人まで
- ・被相続人に実の子がいない場合 → 相続人に含まれるのは二人まで

### 《注意すべき点》

この制度で留意すべき点は、安易に養子縁組をしてしまい戸籍上の記載などが複雑になり、後悔してしまったというようなことです。事業承継のために婿養子になるといった大義名分がある場合は良いかもしれませんが、そのような理由がない場合は、将来的なことも検討して慎重に判断をしたいところです。



No.4170 相続人の中に養子がいるとき（国税庁タックスアンサー）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4170.htm>

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

## 考えておきたい、親世代の準備～何から始める？～



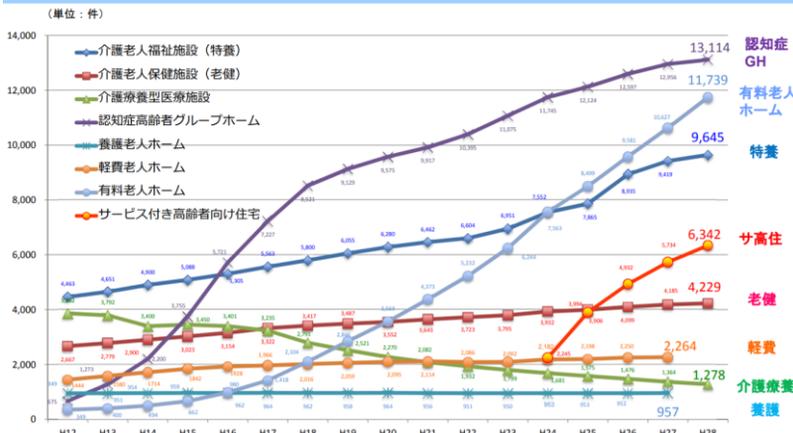
親世代、いわゆる引き継ぐ側が相続の準備を始めるのに、まず考えるべきことは何でしょうか？「相続で揉めないように、バランスよく遺産を分ける」「なるべく相続税負担を抑える」「家の土地を子や孫に守ってもらえる準備をする」等、世帯によって考えることは様々かと思えます。ただ、まず第一に考えることは、配偶者の今後の生活に不安がないか、ということでしょう。不安があれば、まずはその対策から、その上で相続の対策をしていくことをお勧めします。

### 配偶者が必要な生活資金と施設入所時の費用

総務省の家計調査によると、65歳以上の女性の単身世帯の生活支出は月平均で約14万円となっています。夫が亡くなった時に、妻は遺族年金を受け取ることができますが、生活費は預貯金を切り崩しながら工面されるケースが多いのが現実です。将来の生活の不安を軽くするためにも、配偶者へ資金を残しておけばより良いですね。また、生活資金以外にも考えなくてはいけないのが、高齢者向け施設に入所することになった場合の費用です。配偶者が亡くなった後、自宅での一人暮らしになる場合もあります。身体が弱くなった場合、また怪我などをきっかけに、一人での生活が厳しくなり、施設入所が必要になる場合もあります。

高齢者向け施設に関しては、かかる費用もそれぞれですが、多めに見積もっておくことをお勧めします。もし施設費用を手元にある預貯金で賄うことが難しいのであれば、入所時にはご自宅を売却して資金を捻出することも一案でしょう。

高齢者向け住まい・施設の件数



出展：社会保障審議会介護給付分科会 第143回  
平成29年7月19日 参考資料2「介護老人福祉施設(参考資料)」

### 高齢者施設入居者と一般高齢単身者の比較入居者調査(郵送)の結果

- 施設からの請求額・・・平均12万円程度
- 個人的支出・・・平均2万円程度
- 金融資産残高・・・平均900万円程度
- 入居一時金・・・平均260万円程度

(参考) 一般の高齢単身世帯

- 消費支出 平均13.8万円  
(80歳以上単身無職世帯、2019年10・11月全国 家計構造調査)
- 金融資産残高 平均1,366万円  
(70歳以上単身全世帯、2014年全国消費実態調査)

総務省統計局  
高齢者施設入居者の家計の把握より

### 配偶者へ預貯金を移す際に注意すべきこと

残される配偶者のためにできることは、まずは遺書を作成しておくことです。生前に夫の預貯金を妻の口座に移しているご夫婦もいますが、そのお金が贈与だったのか、贈与税は支払ったのか、それとも預けたお金だったのかなど、あとあと問題になることが多く、あまりお勧めできません。遺言を作成し、状況によって正しく贈与を行ったり、生命保険を活用するケースもあります。

また、相続時の相続税対策が必要で、今所有されているアパートが古いものであれば、配偶者が長期的に活用できるよう、メンテナンス費用が少なく済む新しいものに組み替える、といったことも検討していくと良いでしょう。

# 会社紹介

賃貸経営・資産形成における**収支改善の専門家**が  
キャッシュを残したいオーナー様へ最適な提案を致します

## 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

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 空室について | <input checked="" type="checkbox"/> リフォームについて | <input checked="" type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸管理について |
| <input checked="" type="checkbox"/> 購入について | <input checked="" type="checkbox"/> 売却について    | <input checked="" type="checkbox"/> 土地活用について | <input checked="" type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input checked="" type="checkbox"/> 保険について | <input checked="" type="checkbox"/> その他       |  |  |
- お気軽にご相談ください!

お問  
合せ  
先

「ACの資産管理通信」事務局

TEL 0564-72-2215 (担当 坂本)

オーナー様専用ホームページ

<https://asset-consul.biz>

