



平成29年1月10日
Vol. 147

発行所 加来不動産株式会社
発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
（〇九三）九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

明けましておめでとうございます

今年のお正月は天気も天候にも恵まれ、とても過ごしやすいお正月でしたね♪今号より心機一転のきもちを込め、レイアウトを変更しました。またこの一年も宜しく願います。



Q、「相続が発生したのですが、不動産収入があるにも関わらず、どうやら確定申告をしていなかったようです。」のような場合どうなるのですか？

賃貸マンションを所有している父が亡くなり相続が発生したのですが、どうやら今まで確定申告をしていなかったようです（賃貸マンションはすでに築13年です）。すべての財産を評価すると確実に相続税も発生します。税務署に相続税の申告をするタイミングでいろいろ聞かれると思うのですが、罰則等のペナルティがあるのでしょうか？

A. まずは準確定申告をしてください
その後、おそらく申告漏れに対する追徴課税など何かしらの罰則はあると予想されます

確定申告の申告漏れについて

■赤字でも確定申告は必要か？

大前提として、アパート経営、マンション経営による家賃収入がある場合は、確定申告が必要です。

ただし、所得額（不動産所得と給与・退職所得以外の所得の合計額）が20万円以下（月額にする約16,000円程度）である場合は確定申告をする必要はありません。

ということは赤字の場合はいなくても良いことになるかもしれませんが、赤字の場合は損益通算といって、不動産所得の赤字分（損失分）をほかの利益（黒字）から引くことができます。



■確定申告しなかった場合や漏れがあった場合はどうなるの？

確定申告を忘れていたり漏れがあった場合は、状況により追徴課税や延滞税が発生

します。
□無申告加算税：期限内に申告をしなかったペナルティ

□過少申告加算税：納める税金が少な過ぎた、還付される税金が多過ぎたペナルティ

□重加算税：悪質な行為に対するペナルティ

□延滞税：期限内納税をしなかったペナルティ

※右記の税率等は税理士や税務署でおたずねください。

■ペナルティはいつまでさかのぼるのか？

確定申告をしておらず、今回のご相談のようにある時期から申告を始めた場合、「さかのぼって追徴課税などが発生する期間は最長7年」といわれております。

期間は状況により短くもなりますが、その判断は税務署によるものになりますので、出してみないと正直分かりません。

■まとめ

「知らなかった」では済まされないのが法律です。よく分からない場合は、まず身近に相談できる詳しい人に聞いてみることをおすすめいたします。



《編集 加来》

突撃！とないの賃貸管理業務

今回は【敷引きと退去精算】についてです。

（独）国民生活センターが11月10日に公表した、全国の消費生活センター等によせられる商品・役務別の相談件数によると、「賃貸住宅」の相談件数が1万7624件で4位となっているとのこと。

相談内容は借主が賃貸住宅を退去する際、ハウスクリーニング、クロスなどの張替え、畳表替え、襖張替えなどの原状回復費用として、高額な料金を請求され、結果、敷金が返金されない、敷金を上回る金額を請求されトラブルがおきたというもので、公的な相談窓口で賃貸住宅に関する事案が多く寄せられているとのこと。



【敷引き】の慣習は西日本地区特有のもので、最近では敷金/礼金ナシで契約できる物件や、借主より預かる敷金自体も1ヶ月程度の物件が増えてきています。

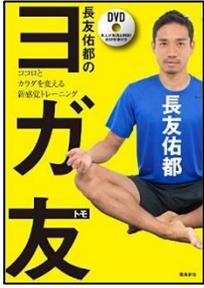
《賃貸管理部リーダー 西村》



加来の

先月のグッときた本の紹介

『長友佑都のヨガ友』



著者:長友佑都
出版:飛鳥新社

この本はおススメです！
いままでと少々路線が変わりますが、今年わたしが実現させたい項目のなかに「健康」というキーワードがあります。40歳を目前に去年より体力の低下や体調の変化を感じており、これは何か体に良いことを取り入れなければ健康を損なうかもしれない、と思い購入にいたしました。

DVDで実際のうごきも確認できるため「読む」というよりは「観る」要素がつよい本ですが、やってみると意外な体の痛みを感じたり、普段取らないような体勢をとることで筋肉がほぐれ本当に体が軽くなるのを感じました。また「呼吸」の大切さを再認識することができた著書です。健康に勝るものなし！ですね。

“不動産業界に「AI」の動き、ますます加速”
昨年後半から突風となったAI旋風。どの業界でも「AI（エーアイ）」というキーワードを耳にしますが、不動産業界ではこの動きがさらに加速しそうです。その結果、中古マンションに特化した仲介サービスで仲介手数料を定額にしたり、24時間顧客の質問に自動回答できるシステムなど拍車がかかりそうです。

ひとこと不動産業界

経理事務

加来ゆかりです。
私の今年の抱負は【寛容さを養う】です



今井です。私の今年の抱負は【自分の欠けた所を正し、相手の良い所をほめる】です



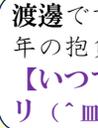
この一年も、マジメに楽しく仕事に励みたいと思います。宜しくお願いします！

管理・相続相談担当

柴田です。私の今年の抱負は【一生懸命に取り組もう】です



西村です。私の今年の抱負は【しなやか】です



渡邊です。私の今年の抱負は【いつでもニコリ(^皿^)]です

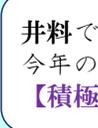


売買・相続相談担当

加来です。私の今年の抱負は【覚悟をもって取り組む】です



石川です。私の今年の抱負は【目配り、気配り、心配り、自分配り】です



井料です。私の今年の抱負は【積極性】です



2017年 みんなの抱負

西村創の感動体験



この日はホーム最終節。2部への降格が決まった後の試合でしたが家族そろってスタジアムへ出かけました。
相手チームには昨年までアビスパで正ゴールキーパーをつとめた選手が所属しており、その選手が試合後にゴール裏のアビスパサポーター席へかけ寄り拡声器で挨拶をしました。

十一月初旬に、サッカーのJ1リーグが最終節を迎えました。今シーズンは、アビスパ福岡が6年ぶりにJ1リーグに昇格したということ、シーズン中に何度か家族でスタジアムに観戦へ出かけました。

すると、ゴール裏のサポーターがその選手在籍時のコールをはじめ、選手はサポーター席に向かい深々とおじぎをしました。

この日は負け試合でしたが、在籍時はスパーセーブでチームを1部昇格に導いたこの選手をたてる雰囲気清々しさを感じました。



試合終了後には、思いがけずシーズン終了報告会がおこなわれ、選手全員が場内を一周し、ひいきの選手のサインボールをゲットしました♪



降格になりましたが監督や選手の意気込みが感じられ来季もスタジアムへ足を運び応援したいと感じました。

《西村 創》