



### 新年あけましておめでとーいげいいます

新年あけましておめでとーいございます。

旧年中は、大変お世話になりました。2021年は、辛丑（かのと・うし）と言い、『辛』は「草木が枯れ、新しくなるう」としている状態、『丑』は「種から芽が出ようとする状態」という意味があるそうです。私たち加来不動産も、たくさんの芽を出していく一年にしてまいります。



井料

令和3年1月10日  
Vol. 195

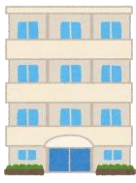
発行所 加来不動産株式会社  
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同  
小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一  
〇九三九六二一五八二一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

### 税務調査とは

【税務調査】とは、「納税者が正しく税務申告しているかを確認するため、税務署がおこなう調査」のことです。

大家さんが税務調査を受けるケースで最も多いのが相続税に関するものですが、近年は「不動産所得」や「不動産資産法人」に関する「税務調査」が増えているようです。

Q、先日賃貸アパートを所有する知人が「「税務調査」が入った」と言っていました。私も賃貸マンションを所有しているのですが、どういった場合に「税務調査」が来るのでしょうか？また、どのようなことに気をつけておくとういのでしょうか？



A、事前に知ることはできませんが、以降の項目には「ご留意いただく」といと思われれます。

### ■どんな大家さんに調査が来るのか

たとえば、「法人化によるサブリース（賃借人に転貸する賃貸管理契約の形態）」が考えられます。不動産の所有権は個人や親族のまま、節税対策の一環として、同族法人や資産管理会社を立ち上げ、手数料分の売上を法人の収入とする方法です。この場合に、法人へ根拠のない相場以上の手数料支払いや、入居率の低い期間の賃料未払いなどは、親族間による違法な節税の可能性を指摘されることが考えられます。また、**賃貸住宅収入の申告で消費税還付を実施**するなど調査対象となる恐れがあります。



### ■税務調査対象となる可能性

- その他にも相続発生の際のタイミングでは、
- 相続開始直前に不動産を購入し、相続開始直後に売却⇒意図的な資産圧縮目的の租税回避行為を疑われる。
- 銀行口座の入出金が多い⇒相続財産の計上漏れを疑われる。
- 贈与契約書を締結せず、贈与税の基礎控除で毎年、同額を贈与し続ける⇒連年贈与を疑われる。
- 自己申告している⇒「間違いがある」と判断されることが多い。

※全国賃貸住宅新聞より

このようなことにもご留意ください。

### ■税理士選びの基準

また、相続に詳しくない税理士を選ぶことも、税務調査での指摘の可能性をあげます。資産税自体の取り扱いが少なく、相続税の課税対象者は年間3300件程度です。これは取扱件数になおすと、税理士ひとりあたり2、3件。件数だけで計れるものではないかもしれませんが、大家さんご自身でも、知識や情報収集は必要かもしれません。

### ◆まとめ

「どのような理由で計算したものなのか」、また、「資産背景や状況」を相続する側・される側双方で共有しておくことも大切です。

《編集 西村》

### 突撃！となりの賃貸管理業務

前回につづき、2020年最新の人気設備ランキング（全国賃貸住宅新聞調べ）から「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる編」です。

### 2020 人気設備ランキング

＜单身者向け物件＞ この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			＜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決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック	2	前年6位	宅配ボックス
3	→	宅配ボックス	3	→	エントランスのオートロック
4	→	浴室換気乾燥機	4	前年2位	追い焚き機能
5	→	ホームセキュリティ	5	→	システムキッチン
6	→	独立洗面台	6	前年4位	ホームセキュリティ
7	→	24時間利用可能ゴミ置き場	7	→	浴室換気乾燥機
8	前年12位	システムキッチン	8	前年13位	防犯カメラ
9	前年15位	TVモニター付きインターフォン	9	前年10位	ウォークインクローゼット
10	前年16位	エレベータ	10	前年8位	24時間利用可能ゴミ置き場

今回のランキングのキーワードは、「快適性」「防犯面」の2つに集約されそうです。宅配ボックスは、ネット通販の需要上昇といった時代を象徴する設備といえそうです。またホームセキュリティや防犯カメラは「住む」ということ自体に必須ではありませんが、防犯意識の高まりとともに、例年、ニーズが高まってきています。今後新型コロナウイルスの影響はつくことが予想され、これまで以上に自宅での快適に過ごせるかという点が、周辺相場より家賃が高くて決まることにつながっていくそうです。

《資産管理部 柴田》



今井の

# 先月のグッときた本の紹介

## 『13歳からのアート思考』



著者:末永 幸歩  
発行:ダイヤモンド社

冒頭は、クロード・モネの作品『睡蓮(すいれん)』を鑑賞することからはじまります。

1分も作品を見ることなく、作品の解説を読むことでわかった気になっている大人たちの中で、4歳の男の子は「かえるがいるよ」と言います。しかし、この作品にはかえるは描かれていません。どこにいるのかとたずねると「水の中にもぐっている」と答えます。

この本は決してアート作品の鑑賞方法を教えてくれる本ではありません。アート作品をとおして『自分なりのものの見方』の広げ方を教えてくれる本です。

日常の中のいろいろなことに、興味や好奇心や疑問を持つことで、自分自身の考える根っこを伸ばし、人生をより充実させてくれる本だと思います。オススメです！

小倉駅南口で再開発ビルが完成し、人の賑わいが出てきた中ででのコロナ禍。小売店舗が厳しく、街の活気を失う恐れがある。駅周辺は良いが、住宅地のストックの老朽化が進み、駅周辺物件の需要の高まりに新規供給が追い付かない状況も。しかし、賃料はほぼ横ばい。商業施設が増え、どれだけ住まい探しにつながるか未知数の状況にある。(住宅新報より)

“ストック老朽化で品薄状況”  
ひとつと不動産業界

### 経理事務担当

加来ゆかりです。  
私の今年の抱負は【**努力しよう**】です



今井です。  
私の今年の抱負は【**「心がまえ」を変える**】です

### 資産管理担当

柴田です。  
私の今年の抱負は【**一步を踏み出す**】です



西村です。  
私の今年の抱負は【**「思いやりの心」を育む**】です

### 売買・相続相談担当

加来です。  
私の今年の抱負は【**思いやりを身につける**】です



石川です。  
私の今年の抱負は【**じっくりじっくりの自分磨き**】です

井料です。  
私の今年の抱負は【**覚悟を持って行動する**】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！



令和3年。みんなの抱負



「シッポとり」  
クラス対抗で、腰に巻いたヒモを多くとったクラスが勝ち進み、最後は私たちPTAのお父さんたちと数名の先生が鬼になり、生徒の腰のヒモをねらい、追いかける



※子どもたちの顔には、個人情報上の関係上、スタンプで加工しております。

12月24日(木)13時から、徳力小学校の体育館にて、6年生のみを対象にした、「イベント、全員集合おろ」というタイトルで、イベントを行いました。

### 加来寛の感動体験

というゲームと「ビンゴ大会」を開催しました。わたしはPTA役員も初めての企画だったので、手探りでしたが、ここで力を発揮してくれました。母親役員の方々です。アンケート用紙を作成し、回収から集計。イベントお知らせのチラシ作成や配布、ビンゴ大会の景品の買出しなどさまざまな動きを一手に引き受けてくれ、当日も開始数時間前から準備を行ってくれました。心から感謝です。

結果、子どもたちは最初からテンションマックスで大はしゃぎ。どこもかしこも、あかるい笑顔でいっぱい体育館でした。



最後は全員で集合写真！

帰り際には、子どもたちから「メッチャ楽しかったです！ありがとうごさいました♪」と、どっぴんの声かけに、思いがけないクリスマスプレゼントを私たちがただただ気持ちになりました。この思い出もふくめて、残り少ない小学校生活をしっかりと楽しんでほしいと、心から願います。

《加来 寛》