



埼玉県知事免許(12)第8048号  
株式会社 大和不動産

第259号

発行 2023年7月15日



## 『賃貸住宅修繕共済セミナー開催』

### 今月の主な内容

お世話になります 上席不動産コンサルティング部 部長 宇野秀樹	1
賃貸管理オーナー通信Vol.77	2
排水管洗浄の大切さ	3
オーナーズニュース	4
賃貸管理スタッフ通信	5~6
船井総研 賃貸住宅市場最新コラム	7
相続Q&A 「相続税の税務調査が増える? ～新型コロナ「5類」移行後の傾向～」	8
お部屋のトラブルレスキュー隊 Vol.50	9
子や孫へ 伝承しておきたい『論語』の教え 第50回	10
裏面	

株式会社 **大和不動産**®

さいたま市浦和区高砂1丁目2番1号  
TEL 048-833-7868

#### ◆定休日のお知らせ◆

誠に勝手ながら、下記日程は定休とさせて頂きます。

8月の定休日

2日 23日 30日(毎週水曜日)

なお9日(水)~16日(水)は夏季休暇、

21日(月)は社内研修の為、お休みとさせて頂きます。

水漏れ等緊急の場合は、お手数ですが、

050-3142-1306(コールセンター)までご連絡下さいませ。

# お世話になります

時事歳々



上席不動産コンサルティング部  
部長 宇野 秀樹

暑さの厳しい折、いかがお過ごしでしょうか。日ごろは大変お世話になり、ありがとうございます。上席不動産コンサルティング部の宇野秀樹です

さて、今回は、オーナー様が所有する不動産の賃貸経営上、必要となる不動産賃貸管理会社について触れさせて頂きたいと思います。

現在、不動産賃貸経営の業務は多岐に渡り、オーナー様自身で管理するのは大変なので、不動産賃貸管理会社へ業務委託している方が多くなっております。

では、安心して任せられる賃貸管理会社を選ぶためのポイントと注意点についてですが、とにかく、豊富な賃貸管理実績に基づく仕組みや組織体系を持っていることが重要です。

## 1 すぐに連絡を取れる体制の有無・初動が早い会社

実際に入居者とやり取りするのは賃貸管理会社の担当者ため、入居者と担当者と密に連絡が取れる状態を確立することでオーナー様が安心して管理を任せられます。

また、夜間などのトラブル発生時などにすぐ連絡できるコールセンターなどの体制が整っている事も重要です。

## 2 賃貸入居あっせんに対する集客力と契約率

不動産賃貸経営において、安定した家賃収入を得るために満室経営が望まれます。そのため、賃貸管理会社の入居者募集における集客力と集客に対する契約率は満室経営に大きくかかわります。管理室数の全体入居率ではなく、自身の物件の入居率にこだわってくれる賃貸管理会社が長く付き合える会社の条件といえます。

## 3 管理物件室数の多さ

管理物件室数が多いと、物件のバリエーションが多く、あらゆる客層（入居者の年齢・収入等）のニーズにも応えられるとノウハウが蓄積されている傾向があります。また、管理物件室数の多さは多数のオーナーから信頼されている証でもあるため、不動産賃貸管理会社のサービスの質を見極めるうえで適切なポイントといえます。実績と信頼を得てきた不動産賃貸管理会社であれば、スタッフも複数人おり豊富なノウハウを生かした提案も期待できるスキルを持つスタッフが多く在籍しているはずです。対応できるスキルも高くなります。豊富なノウハウを生かした提案も期待できるでしょう。

## 4 収益安定・向上に役立つ提案ができる事

体制が整った会社を選んでおけば、入居者退去時のリフォームに対する修繕工事価格の軽減、新設設備の必要性とその設備投資に対する新規募集賃料のアップ等、オーナー様の収益安定・向上のための提案が明確にでき、結果を残せることが長く付き合え、信頼できる賃貸管理会社の条件と考えます。

今回は、オーナー様が賃貸管理会社を選んで頂く上で、必要な条件について触れさせていただきましたが、弊社として、上記条件を全てクリアできる組織体制を整え、高いスキルのスタッフを揃えることで、オーナー様に満足いただけていると信じております。

今後も期待をもってお付き合いいただければ幸いと存じます。

## セミナーを開催しました

いつもお世話になっております。大規模修繕課、根本と申します。7月2日に埼玉会館にて対面型のセミナーを開催いたしました。日差しが強いなか、25名のオーナー様にご参加頂き盛況のうちに終了することができました。1部は、共済組合の方をお招きし、賃貸住宅修繕共済の制度をご説明いただきました。大規模修繕工事に伴う共済掛金が経費計上できるということで、皆様、集中して聞き入っておられておりました。2部では、外壁塗装工事にデザインをプラスした事例紹介とネット検索で選ばれる物件作りのご紹介をさせて頂きました。



株式会社大和不動産  
大規模修繕課リーダー 根本 誠之



デザイン会社と提携し  
様々な塗装の塗り分けをご提案  
できるようになりました。  
良い資産を長く運用するお手伝  
いに是非、ご用命ください。

また、**賃貸住宅修繕共済**につきまして  
別途、チラシを同封しております。大規模修繕工事に備え突発的な  
支出を減らすためにも共済への加入をご検討ください。



工事施工課  
大橋季夫

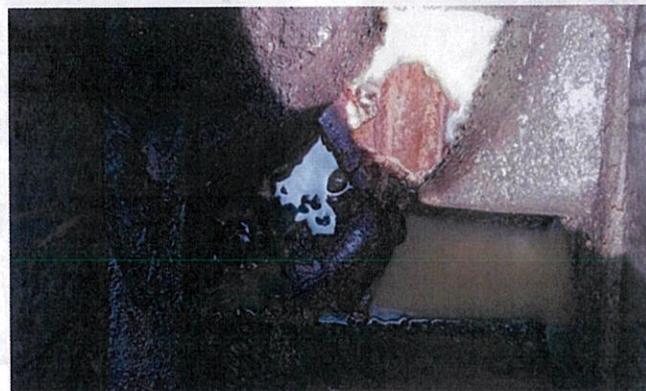
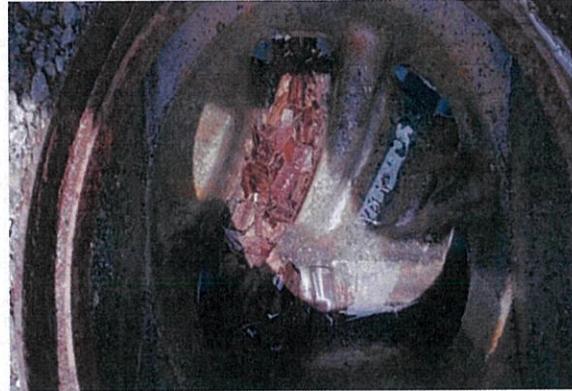
# 排水管洗浄の大切さ

「排水管内には、こんなものが  
蓄積されるのです…」

## 排水管内に蓄積されたものとは？

オーナー様のご理解ご協力を頂き、毎月数多くの管理物件の排水管洗浄を実施しております。排水管洗浄を行っていると、キッチンと浴室の排水の流れが悪い事が多々散見されます。

先日排水管洗浄を実施した物件で、排水詰まりとなる原因が発見されたケースをご紹介致します。



写真は、建物の敷地内の共有の排水管にて出てきました尿石です。尿石が大量だったため、全ての尿石が取り切れず、汚物が引っかかる可能性大です。定期的に実施していないと尿石が取り切れないでの、今後も、詰まる可能性があります。この様な状況になる前に、定期的な排水管清掃のご提案をさせて頂きますので、是非ご検討をお願いします。

**1年に1回の排水管高圧洗浄をおすすめしております！**

株式会社大和不動産

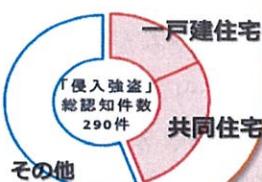
# オーナーズニュース

## 夏の時期に備える！防犯・害虫対策について

梅雨から夏の時期にかけ湿度・気温が高くなると、窓を開けて換気する機会が増え、空き巣や忍び込みといった犯罪や害虫発生による入居者への被害が起こりやすくなります。今回のオーナーズニュースでは、入居者の生活環境を守るために防犯・害虫対策についてご紹介いたします。

### ① 住宅を対象とした犯罪動向と防犯対策

住宅を対象とした「侵入窃盗」の認知件数\*は、平成16年から減少し続けています。しかし「侵入強盗」の認知件数は、令和4年、129件で、前年比20.6%増加となっています。  
**最近では特に、宅配業者を装い窓ガラスを破壊して住宅に押し入る等悪質な手口による侵入強盗事件が連続して発生しています。**  
※認知件数：警察等捜査機関によって犯罪の発生が認知された件数をいう  
「侵入強盗」は約半数が住宅で発生しており、さらに、共同住宅の被害件数が一戸建住宅を上回る結果となっています。そのため、日々の防犯対策が重要となります。



※『住まいの防犯110番』参照

#### 防犯対策におススメの設備とは??

##### ① センサーライト

単に照らすだけでなく、警報音やフラッシュを発する機能を備えたものが、抑止力により効果的といわれています。

##### ② 防犯性の高い鍵

ディンプルキー やウェーブキーなど防犯性の高い鍵は、ピッキングなどの手段が通用しないため侵入が困難とされています。

##### ③ 防犯カメラの設置

防犯カメラの設置は侵入への抑止力になります。レコードの持ち去りや破壊されるリスクが少ない、クラウド型がおススメです。

### ② 害虫発生の原因と対策

ゴキブリをはじめ、蚊やハエ、シロアリ、ダニなど害虫の多くは、**適度に高い気温と湿度を好みます。**以下の発生原因と対策を把握し、害虫を寄せ付けない物件にしてきましょう。

#### 建物の老朽化

建物が老朽化していると劣化部分に隙間が発生し、害虫が入り込みやすくなります。木造の場合は、シロアリなどの発生リスクも高まります。



#### 排水管の詰まり

ゴキブリやチョウバエなどは、水気や湿気を好む害虫のため、排水管の詰まりや劣化が発生を促す要因となります。

#### 具体的な害虫対策とは??

##### ① 定期的な換気と排水管のメンテナンス

長期間の空室時は特に、室内の湿度を下げるための換気や排水トラップ内の蒸発を防ぐために水を流すなどの対策が必要です。

##### ② 植栽の手入れ

自然豊かな場所には、必然的に虫が発生します。そのため、敷地内にある植栽などは適度な剪定や殺虫剤の散布などを行いましょう。

##### ③ 共用部にはLED照明も効果的!?

ハエや蛾などの害虫は、夜間紫外線を頼りに飛行しており、紫外線が含まれていないLEDは虫が寄りつきにくい傾向があります。

# (株)大和不動産 賃貸管理 スタッフ通信



大和不動産 賃貸管理スタッフから  
管理業務の情報をお届けします。

浦和店 管理担当  
明平 利之

**インボイス制度って難しい?!……駐車場オーナー様は判断が必要です。**

梅雨の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

今年はスーパーエルニーニョ現象発生するのではないか等の予報も出ているので猛暑、強大な台風発生やゲリラ豪雨等が心配されます。本格的な夏が到来する前に熱中症対策やご自宅やご所有の物件の点検・修理について事前チェックをしてみてはいかがでしょうか?

さて、10月1日よりインボイス制度が施行されます。私はこのインボイス制度、はじめて聞いた時「なにやら難しそうな制度が始まったみたい、業務に関わることのようだし勉強しないといけないのだろうけど自信ないなあ…」と思っていました。

こんな私でも調べてみると少しずつ理解でき、消費税についてこんな仕組みだったのだと気づくことだったので、インボイス制度が未だによくわからないといった方に向けて少しお話してみたいと思います。

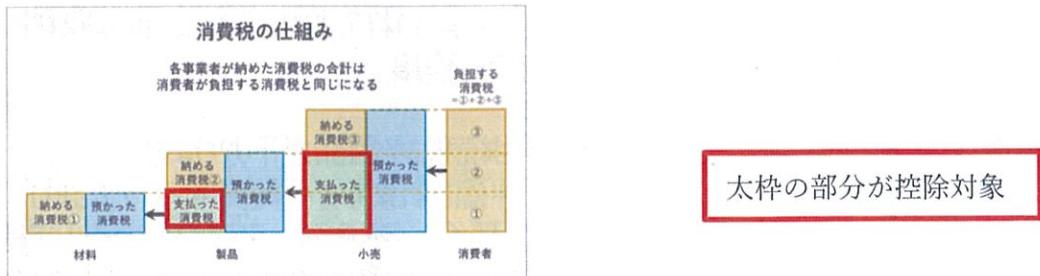


インボイス制度は消費税に関する制度の為、消費税について少し調べて思い出したことがありました。

消費税が適用されたのが1989年、今年で34年を迎えることになります。当時私は14才、消費税についてこんな疑問を持っていました。「原材料を購入するとき、生産し卸すとき、小売り業者から消費者が購入するとき全部に税率が掛かるのであれば税金に税金がかかるのでは?」なんて思ったまま、難しいからいいやとそのままにしていたことを思い出しました。

ここに今回のインボイス制度のヒントがあったのです。

当然のことながらこの点については税金に税金が掛からない仕組みになっていたのです。仕入れする時に、支払った消費税額を納税時に控除することができる仕組みになっている為税金の2重課税は発生しないのです。今回のインボイス制度はこの控除に関わってきます。



今迄は仕入れについて帳簿の保存および請求書の保存があれば仕入れ先が課税業者・非課税業者かわらず控除ができるのに対し、インボイス制度施行後は帳簿の保存および適格請求書の保存が必要になります。適格請求書とはインボイス登録番号、消費税額、税率等一定要件の記載がある請求書であり、つまりインボイス制度に登録していない事業者の請求書があっても控除ができなくなります。

ここでインボイス制度に登録した方が良いのかしない方が良いのかといったお話を出できます。

仮に駐車場のオーナー様の立場で考えてみましょう。

課税売上 1,000万円を超えるオーナー様についてはインボイス制度に登録する必要がありますが、悩ましいのは課税売上高 1,000万円以下のオーナーです。課税売上高 1,000万円以下の場合は消費税を納めなくてもよいのですが、インボイス制度に登録すると消費税を納める義務が生じます。例えば売上にかかる消費税が 150万円あり、仕入れにかかった消費税が 100万円だとした場合の納める消費税は 50万円になります。といった具合です。

オーナー様がインボイス制度に登録すれば、納税義務は発生してしまいますが駐車場の借主様が消費税納税事業者の場合消費税の控除を受けることができます。

一方、オーナー様がインボイスに登録しない場合は納税義務が生じませんが駐車場の借主様から税額控除が受けられない分の値引き要求が有ったり、解約に繋がる可能性もあります。

しかしながらあくまでお客様が消費税納税事業者であった場合のお話なので大半の個人契約のお客様や非課税事業者の場合、そもそも消費税控除を受けない為そういった要望は出てこないと思われます。

駐車場のオーナー様におかれましては大部分の方はインボイスの登録が必要ないケースに当たると思いますが各事業者の立場、状況によるのでインボイスに登録するかしないかは税理士に相談するかご自身での判断をすることになると思いますが今回のコラムを参考の一つにして頂けると幸いです。



株式会社  
船井総合研究所  
賃貸管理グループ  
チーフ経営コンサルタント  
一之瀬 圭太

## 空室対策が相続税へ与える影響とは

よく賃貸アパートやマンションは相続対策に有効と言われています。その理由として、現金よりも不動産評価の方が低く、建物は固定資産税評価で評価されるからです。固定資産税評価は建物の建築費の40%～70%程度（構造により異なる）と言われており、また土地は原則、路線価で評価され、路線価は時価の80%程度と言われています。

さらに、その不動産を賃貸すると、土地と建物の相続税評価額が下がります。その理由としては、建物は固定資産税評価額で評価されますが、賃貸することにより、貸家の評価になるからです。つまり、相続対策の観点では現金 < 不動産、不動産であれば賃貸が相続対策に有効となることが言えます。ただ、賃貸にすれば相続評価が変わるのでなく、物件の稼働状況によって評価額が変動します。

そこで今回は空室対策が相続評価に与える影響についてお伝えできればと思います。

### 不動産(賃貸)の相続評価とは

#### 【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合)

#### 【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

相続税評価で3,000万円の土地の上に2,500万円の建物を建てて賃貸した場合（借地権割合70%）、どのようになるでしょうか？

○ 建物の相続税評価額

$$2,500\text{万円} \times (1 - 30\%) = 1,750\text{万円}$$

○ 土地の相続税評価額

$$3,000\text{万円} \times (1 - 70\% \times 30\%) = 2,370\text{万円}$$

借地割合

↳ 全国一律で30%

借地権割合

↳ 地域ごとによって定められている

建物 + 土地の相続評価

$$1,750\text{万円} + 2,370\text{万円} = 4,120\text{万円}$$

土地 + 現金の相続評価

$$3,000\text{万円} + 2,500\text{万円} = 5,500\text{万円}$$

→ 約1,380万円の節税

### 稼働率を考慮した相続評価とは

ただ、不動産(賃貸)の相続評価は上記で評価されることはなく、稼働率=賃貸割合を考慮し評価されることが多いです。賃貸割合を考慮した相続評価は

#### 【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

#### 【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

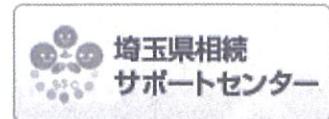
土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

賃貸割合は全部屋の床面積と稼働している部屋の床面積の割合で計算

つまり、稼働率によって、家屋の評価にかかる係数が変わるため、空室が多いと評価額があがってしまうケースがあります。では、実際にどのくらい期間空室であると評価時に空室となるか国税庁の例示を一部抜粋すると、「空室の期間が、課税時期の前後の例えば1ヶ月程度であるなど、一時的な期間であること」と記載されているため1ヶ月前後の空室であれば空室と見なされないようです（※その他条件あり）。いかがでしょうか。賃貸物件の所有によって、相続対策はできますが、その稼働状況によって、評価が変わってきます。一度オーナー様の物件も相続対策を踏まえた視点で、物件の稼働状況を見直してみてはいかがでしょうか。

# 埼玉県相続サポートセンター 相 続 Q & A

2023年7月号



電話:048-711-9183

埼玉県相続サポートセンター  
古丸 志保

## 相続税の税務調査が増える？～新型コロナ「5類」移行後の傾向～

こんにちは。埼玉県相続サポートセンターの古丸（こまる）です。新型コロナの感染症法上の位置づけが5類に移行したことにより、増加傾向にあるのではといわれているのが「税務調査」です。税務調査とは申告内容が正確なものか税務署が調査を行うもので、申告漏れや無申告を指摘されると、追徴課税がペナルティとして課せられます。

### ■5類移行後の相続税の税務調査、変化はあるのか

コロナ禍では税務調査についても、感染防止の観点から、税務署の職員が自宅に訪問して資料の確認や聞き取りを行う対面での実地調査を控える傾向にありました。その影響により、相続税の実地調査件数は、令和元事務年度10,635件、令和2事務年度5,106件、令和3事務年度6,317件と、コロナ禍では5～6割程に減っています（国税庁「相続税の調査等の状況」より）。気になるのは、コロナ禍では実地調査件数自体は減っているものの、なんと実地調査1件当たりの追徴税額が増えている点です。制限のある状況下で、税務調査の効率と精度が上がっていることが窺えます。5類移行に伴い、実地調査件数はコロナ前と同水準に戻るのか、調査効率が上がったことの影響はあるのか、今後の税務調査に注目したいですね。

### ■知っておきたい税務調査が入りやすいケース

税務調査が入るのはちょうどこれから時期で、申告の翌年か翌々年の8月から11月にかけてが大半です。特に次のようなケースは税務調査が入りやすいとされています。

- ①遺産が多額…地域によって多額の基準に多少の違いはありますが、富裕層、医師、弁護士、著名人、経営者といった高収入で遺産が多額と見込まれる方々の相続では、税務調査が入りやすいようです。実は健在のうちから数十年にわたり、税務署が預金調査をしているともいわれています。
  - ②中小企業の経営者…経営者個人と会社の両方が調査対象となり、個人と会社間の取引は特に厳しくチェックされています。
  - ③高所得者のはずなのに遺産が少ない…高所得である場合は職業を問わず管理システム上で把握され、遺産の額が収入に見合っているか確認されているようです。
  - ④年齢・収入に見合わないくらい資産の多い家族がいる…未成年者や専業主婦といった資産背景がないのに預金が高額である場合等は、名義預金がないかのチェックが入ります。
  - ⑤海外資産がある、海外送金をしたことがある…海外資産は最近特によくみられているようです。1回に100万円超の海外送金をすると税務署に通知が届きますので、後々遺産と照合することができます。
  - ⑥生前に不動産を売却している…残っているであろう額と遺産に大きな差があると、税務調査をされることがあります。
  - ⑦税理士に依頼せずに自分で申告…税務の専門家である税理士が携わっていないことから、申告内容にミスや財産の見落としがないかと、厳しくチェックされるようです。
- 税務調査が入る事態を避けるためにも、相続税の申告は信頼できる税理士としっかり相談をして、正しく申告することが得策といえるでしょう。

◆一般社団法人 埼玉県相続サポートセンター 無料相談 実施中◆  
さいたま市浦和区高砂1-2-1 エイペックタワー浦和 オフィス西館307  
◎お問い合わせ・面談のご予約はお電話で！ ☎ 048-711-9183  
★無料相談実施中！ご希望の方はお電話でご予約下さい★



VOL. 50

# お部屋のトラブル レスキュー隊！



賃貸管理部 カスタマーサービス課 リーダー 山田信市



梅雨も本番で夏も近付いていて、毎日蒸し暑い日々が続いております。この時期にニュースでよく耳にするのが「熱中症」です。体温が上昇することにより健康障害がおこることを言うのですが、生死にも関わる非常に危険な症状です。特に自宅の部屋で寝ているだけでも発症するケースもあるようですので、特に暑さ対策には十分ご注意頂き、水分不足も影響しているようですので、まめな水分摂取を心がけて頂ければと思います。

先日テナント事務所で水漏れのご一報を頂きました。その際の対応についてお話しさせていただきます。

## 事象発生

○月×日 17時00分

2階テナント従業員の方より、天井から水漏れのご連絡。同時に3階のテナント従業員の方より、床から水が噴いているとのご連絡がありました。電話の内容をお聞きする限り、かなり大量の水漏れが想定され、弊社従業員4名で現場急行致しました。

## 現地対応

○月×日 17時30分

現地到着。3階のテナント内の水の噴き出しは、従業員の方が元栓を閉栓したことにより、止まっておりました。しかしながら2階テナント内は雨のような状態で水が垂れている状況で、漏れていた水の拭き取りや吸水シートを弊社従業員で各所に設置しました。3階テナント内に露出で配管しておりました給水管の錆付きが原因でした。

テナント毎に止水栓がないため、建物全館で断水が発生。

○月×日 18時30分

3階テナント様にて依頼した水道業者が現地到着。応急処置として、劣化箇所の配管を切断し、止水バルブを設置。3階テナントのみに水が回らない状態にして、全館断水を回避致しました。配管の接続に関しては、翌日弊社指定業者にて処置を行い、水漏れ箇所の修繕は完了致しました。

## まとめ

今回「室内で給水管が噴き出す」という大きな事象であったにも関わらず、各テナント様も非常に協力的で、事象発生から応急処置の止水まで非常に短時間で処理が出来ました。漏れた量もかなり多かったのですが、従業員の方も拭き取りにご協力頂き大変助かりました。

給水管は床下や壁内に隠れていて、異常が発見し辛い状況にあります。今回水が噴き出す数日前に、「床が濡っていた」という事象があったようです。わずかな事象が大きな事に変化する恐れもありますので、特に水漏れに関しては細心の注意を払って対応してまいりたいと思います。

賃貸管理部 カスタマーサービス課  
TEL:048-824-1353

# 子や孫へ伝承しておきたい『論語』の教え

## 第50回

儒者 青柳浩明



子貢 ひと たくら  
いわ ひと たくら  
人を方ふ。

子曰く、賜や賢なるかな。夫れ我は則ち暇あらず。

(憲問第十四)

### 《通釈》

子貢は、好んで他人を比べて批評していた。孔子が語られた。

「賜（子貢の名前）は、賢い奴だ。

私は、自分を修めるのに手一杯で、他人を批評する暇などありません。」

### 《ビジネス訳》

職場の同僚や知人の批評の時間は、自分を磨くことに集中しましょう。

### 《小人》

他人を批評することで、無意識にマウントをとり、無意味に納得する。

### 《閑話》

道理の理解を深めるため、自己成長の反面教師とするために、他人を品評してその長短を比較することは、決して否定されることではありません。とはいっても、これだけに夢中になっていると、意識が他人にばかり向かい、最も大切な自分自身を磨くことが疎かになります。

本章句では、孔子さんは弟子である子貢の言動についてコメントし、それが間接的に本人に伝わるようにすることで戒めました。

他人の言動から何かを学ぼうとする目的ではなく、ただ批評するだけでは、自分のことをさも優秀な人間力の高い人間のように「錯覚」するだけで、自分自身に何も追加されず、決して成長につながりません。ましてや、その批評がその本人に伝わろうものなら、要らぬ人間関係の衝突が発生してしまいます。有名人のスキャンダルとなると、自分と全く関係のない無害な存在のために、なおさら夢中になります。

しかし、本当に私たちは他人の言動を批評できるほど、高い人間性を有しているのでしょうか。広げて、あなたの身内（家族や社員等）はどうでしょうか。この意識を持つだけで、現代の非寛容さは低減されるはずです。（了）

※2022年1月号でも取り上げた章句ですが、最近、複数のスキャンダルが報道されているため、再度取り上げました。

## 賃貸住宅修繕共済セミナーからのお知らせ

次回、賃貸住宅修繕共済セミナーは2023年12月9日(土)  
埼玉会館 2階ラウンジにて開催致します。  
皆さまのご参加お待ちしております。



不動産のことならご相談下さい！ URL:<https://www.home.co.jp>



### 大和不動産の経営理念

私達は常に研鑽し、お客様第一主義に徹したサービスに努め、地域一番店としての気概をもって明るい豊かな都市づくりに貢献します。

大和不動産はお客様の資産運用のために専門のスタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

浦和店  
048(824)1161

武藏浦和店  
048(866)5777

大宮店  
048(796)4003