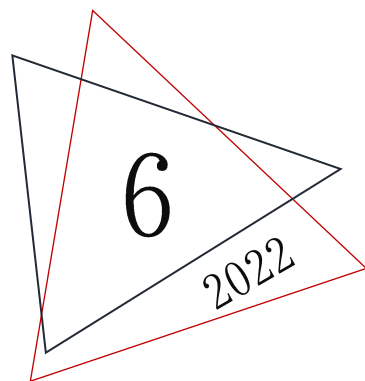


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率
91.80
(東区・中区)
5月末現在

賃貸管理：資材の価格上昇木造以外の建築資材へ波及

業界ニュース：行き過ぎた節税は認められない！

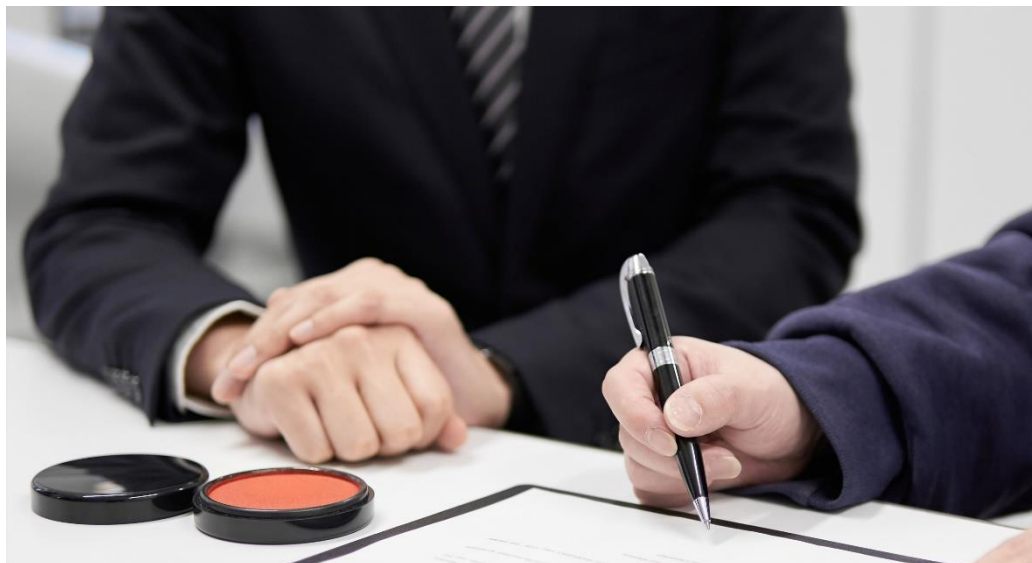
相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

貸貸管理適正化法施行。管理のルール化が加速



リードグループ
代表取締役

服部 富雄



今年も梅雨の時期となり蒸し暑い日が多くなってきました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？入国緩和・コロナの規制緩和で不安要素がある一方、経済や不動産への良い影響を期待されている方も多いのではないのでしょうか。いよいよ「貸貸管理適正化法」が6月よりスタートし貸貸管理業に係る事業者登録が義務化されました。2000戸以上の貸貸管理事業者は国に事業者登録をし、ルールのもと貸貸管理をおこなうことを義務付けたものです。この制定の背景には「かぼちやの馬車」を運営していた株式会社スマートデイズの事件の影響があります。当時は貸貸管理がサブリースに関するルールがなかった為に起こった問題でした。そうした事件を教訓に貸貸管理業について悪質な業者を排除していく動きが強くなっています。

弊社は早期から貸貸管理業の資格者育成に努め自社の資格者（貸貸経営管理士）は11名となりました。しっかりと法令を遵守し、より良い管理サービスを提供する為に、日々精進して参りたいと思います。

セミナー情報（第100回）

～リード塾のお知らせ～



平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。
新型コロナウイルス感染の影響で永らく中止とさせていただいておりましたが、会場の変更・偶数月のみの隔月開催とし、2022年4月・6月と開催場所等を変更し再開をさせていただきます。

8月も開催予定ですが登録制となりますので、ご参加希望のかたは下記セミナー事務局までご連絡下さいませ。

お問合せ先：リード塾セミナー事務局（担当服部）

052-350-5750



コインパーキング用地 探してます。

名古屋市 愛知県内 募集中！ 先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750 担当/服部

事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思います。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。 先ずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750



賃貸
管理

常務取締役 永井 道人

住宅建築資材の価格上昇 木造以外の建築資材へ波及

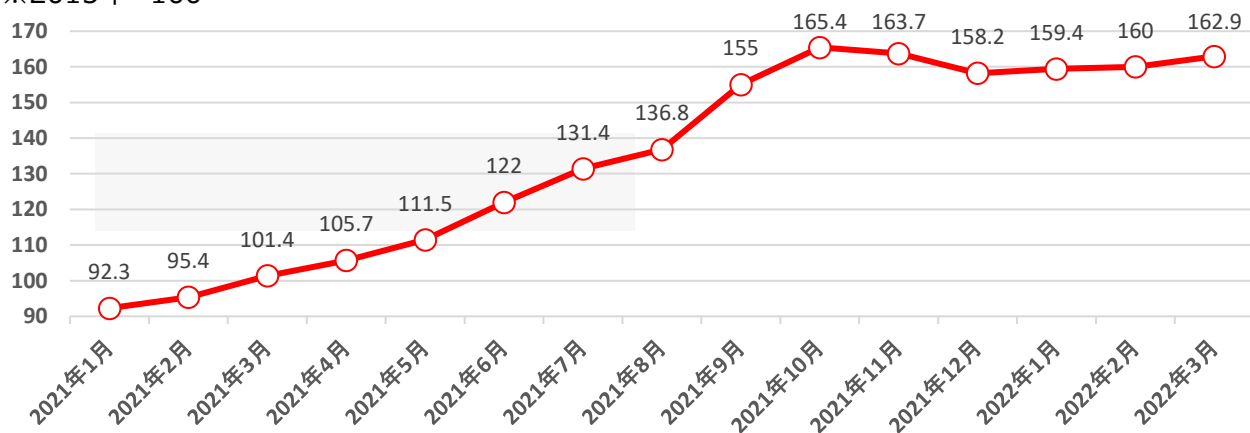
米国の新築戸建住宅の需要拡大を皮切りに影響が広がっていったウッドショックですが、木造以外の建築資材についても影響が広がっています。

日本銀行が発表した企業物価指数（企業間で売買される物品の価格変動を示す指標、2015年を指数100とする）において、材木・木製品・林産物の輸入価格指数は、2021年1月の92.3から約9か月間で179.2%上昇し、指数は165.4に達しました。2021年10月以降は160程度で比較的横ばいの推移も見られ、高止まりながらも一旦の落ち着きを見せています。

<材木・木製品・林産物における企業物価指数の推移>

出典：日銀企業物価指数より作成

※2015年=100

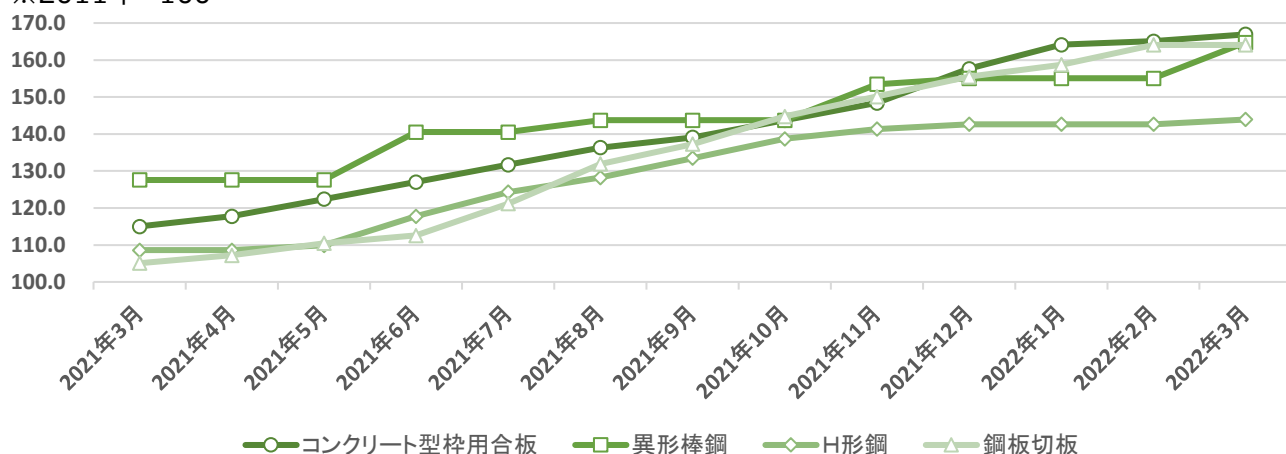


一方で他の住宅資材の価格上昇も下記グラフのように、前年同月比でコンクリート型枠用合板が45.1%、異形棒鋼（鉄筋コンクリートの芯材として使用）が29.1%、H形鋼が32.5%、鋼板切板が56.1%上昇しています。

<建築資材主要品目指数の推移>

出典：建設物価調査会「建設資材物価指数」より作成

※2011年=100



これらはウッドショックの影響だけに留まらず、円安による輸入価格上昇やロシアのウクライナ侵攻など複合的な影響が考えられます。木造の上昇はある程度高止まりの中で、今後も他資材の価格動向も注意深く観察していく必要がありそうです。

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：菊地



行き過ぎた節税は認められない！ ～令和4年4月19日第三小法廷判決～

先日、マンションの相続税を巡り遺族が争った最高裁判決が下され、相続税を支払う遺族側敗訴の結論となりました。今回は、簡単に概要を確認しましょう。

【ポイント】

- ・判決は租税負担の公平を害するような過度な節税手法は許さないという常識的なもの
- ・同様の節税方法を選択して不動産を購入した方は要対応

事案は、以下のとおりです。

- ・2009年、札幌市の男性が、都内のマンションを10億円以上借り入れした上で、合計14億円弱で購入。
- ・2012年、男性が94歳で死亡
- ・評価通達に基づきマンションを約3億3000万円と評価して相続税申告
- ・マンションの購入・借入は、相続税の負担減免のために行われた
- ・マンション購入・借入しなければ、課税価格の合計は、6億円を超える
- ・マンション購入・借入した結果、購入時の借り入れ（負債）と路線価評価による減価により、課税価格の合計は、2800万円となり、相続税の基礎控除により相続税は0円に。
- ・税務署長はマンションを不動産鑑定により合計13億弱と評価し、相続税を2億4000万円課税
- ・遺族は、不動産の評価を評価通達によらないことを平等原則に反すると主張

相続税法上、財産の評価は「取得時の時価」によります。（相続税法22条）ただ、相続により不動産を取引するわけではないので時価は評価しにくいですし、すべて鑑定するのも現実的ではありません。財産価格を相続税法上、国税庁の「財産評価基本通達」により評価します。そのため評価方法による差が生じ、この時価と評価方法の差を使ったのがこの節税方法です。

不動産鑑定による評価額：13億円程度（購入時14億円弱）
路線価（財産評価基本通達）による価格：3億3000万円
→ 評価額の乖離を利用した節税。（14億弱で購入した不動産の評価が3.3億）
評価通達によらないのは平等原則違反というのが相続人の主張

税金対策でのマンション購入・借入によって、課税価格の合計は6億超とのことですので、数億円の税金がかかるところを、マンション購入・借入の上で評価通達により評価し、相続税0円として申告した、というものです。節税対策した結果、数億の税金の支払を免れるのであれば、公平性を欠くことは明らかですので、結論としては常識的なものでしょう。

この判例についてはいろいろな評価があるようですし、取引価格14億弱で購入した不動産を、3億3000万円と評価してしまうような評価通達にも問題はあるように思いますが、かといって、実勢との乖離を利用した過度な節税は認められない、というところでしょう。

4月1日からの“成年年齢引き下げ”で相続はここが変わった



2022年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられました。青年年齢の引き下げにより、相続に関しても変わる点が出てきます。ご自身のご家族をイメージしながら、成年年齢の引き下げが皆さんにどう影響してくるのか、抑える機会にしていきたいと思います。

抑えておきたい、成年年齢引き下げ3つのポイント

大きく、変わる3つのポイントは ①遺産分割協議に参加できる年齢 ②相続税の未成年者控除 ③贈与税の適用年齢 です。

それぞれのポイントを見ていきましょう。

遺産分割 協議 参加年齢

未成年者は遺産分割協議に参加できません。そのために相続人の中に未成年者がいる場合、相続関係によっては家庭裁判所に特別代理人を選んでもらい、未成年者に代わり遺産分割協議に参加してもらう必要があります。4月1日以降はその時点で**18歳以上であれば遺産分割協議に参加することができます**。これから遺産分割協議を行うのであれば特別代理人専任の手続きが不要となるケースも考えられます。

相続税の 未成年者 控除

相続人が未成年者であるとき、相続発生時から満20歳になるまでの年数1年あたり10万円が相続税額から控除される、「未成年者控除」という制度があります。**4月1日以降はこの年齢が18歳に引き下げられますので、改正により控除できる額が18歳と19歳の2年分の20万円少なくなる**といえます。

贈与税の 各制度 適用年齢

「相続時精算課税制度」では、現状は60歳以上の祖父母から20歳以上の子や孫への贈与という条件が18歳以上となるので2年早く適用を受けられます。「相続時精算課税制度」の内容も確認しておきましょう。この制度を使うと2,500万円までの贈与には贈与税がかかりません。ただこの制度を利用して贈与した財産は、贈与した人の相続時に相続財産に加算されます。また、子はいれば孫にも贈与をする場合（代襲相続人ではない孫への贈与の場合）などは相続税が2割加算となる点、毎年110万円までは非課税になる暦年贈与が使えなくなる点も注意が必要です。挙式や新居、出産や不妊治療といった結婚・子育ての資金の一括贈与が1,000万円まで非課税となる「結婚・子育て資金の一括贈与」制度、2022年度の税制改正大綱で贈与税の非課税措置が2023年末まで2年延長された「住宅取得等資金の贈与」制度も、20歳以上から18歳以上に引き下げられます。父母や祖父母から贈与を受けた財産（特例贈与財産）の対象年齢も同様に引き下げです。

対象となる年齢のご家族がいる場合には、相続の進め方を一度考える必要があるかもしれません。ご家族の背景や事情を踏まえ、何が最適なのか相談しながら進めていきましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本①～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第1回目は、「消費税の概要」です。

1. 基本的な仕組み

消費税は、物の販売・貸付けやサービスの提供などに課されます。

税率は、標準税率7.8%、軽減税率6.24%との複数の税率があります。また、地方消費税が別途、標準税率2.2%、軽減税率1.76%があり、合計で標準税率10%、軽減税率8%とされております。事業者は商品や製品などが販売される都度、その販売価格に上乘せされてかかりますが、最終的に税を負担するのは消費者となります。

例えば、ある企業が110円（消費税10円）で仕入れたものを220円（消費税20円）で売上げたとします。その他に一切の取引がなかったとすると、その企業が納めるべき消費税は、消費者から預かった20円から、仕入先に支払った10円を引き、10円です。結局、企業の手元に残る消費税は0円になり、消費者が税を負担し、事業者は、それぞれ納税を行います。

2. 課税期間と納付期限

消費税の納付において、税額計算の対象となる期間(課税期間)と納付期限は、事業者が個人か法人かで異なります。

+ 個人事業者…課税期間：1月1日～12月31日、納付期限：翌年3月31日

+ 法人…課税期間：事業年度、納付期限：期末日の翌日から2カ月

※法人の申告期限については延長できる制度があります。

3. 納税義務の免除

事業者が基準期間の課税売上高が1,000万円以下だった時は、原則として、消費税の納税義務が免除されます。そのような事業者を、「免税事業者」と呼びます。基準期間は、個人事業者の場合は前々年、法人の場合は前々事業年度です。新規に開業した事業者は前々年、前々事業年度の売上は0なので、免税事業者です。ただし、法人の立上げ時の資本金が1,000万円以上であるなどの条件により第1期または第2期から課税事業者となる場合もあります。

まずは基本的な部分からですが、インボイス制度及び不動産取引関連の消費税の理解には不可欠ですので、しっかり押さえて頂けると幸いです。



No.6101 消費税のしくみ

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6101>

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：相続ご相談窓口
TEL 052-253-8181 担当：渡辺・菊地



おかげさまで **42周年** !

私どもは“**住まい**”を通じて**地域社会**に貢献致します

リードグループ本社
リードワン
建物総合管理・売買仲介



エイブルNW上前津店
賃貸仲介



エイブルNW常滑店
賃貸仲介



エイブルNW中国上海店
賃貸仲介



エイブルNWマニラ店
賃貸仲介・売買仲介



リードワン保証
エイブルNWセントラルパーク店
家賃保証・賃貸仲介



メモリアルホール
尾張旭の里
ペットの霊園



リードワン東京
売買仲介



ファインビレッジ
緑花台
サービス付高齢者向け住宅



リハビリデイステーション
元氣村緑花台
デイサービス



不動産
のことなら

リードグループにご相談下さい！

リードグループは専門スタッフの力を結集し
お客様の資産運用を**トータルサポート**いたします！

● より良い賃貸経営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：リード通信事務局 担当：服部

TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

