



オーオーズ

ニュース

2019.October
10月号

5年後も賃貸経営を成功させ続けたい
大家さん向け情報誌

今月のマルイ不動産 本音で教えて!

「台風による自然災害」

台風による被害の
損害賠償責任は

基本的に
家主負担!!



地下店舗内に溢れ、床が冠水した事故につき、賃貸人の損害賠償責任を認めています。では、契約書の特約で責任を免れるように記載すれば良いのでは、と考える方もいるかもしれませんが効力が否定される場合もあります。

ここで有効策としては火災保険です。自然災害での損害は火災保険を利用できることが多いかと思えます。賃貸人として火災保険には加入していただいているかと思いますが、今一度内容を確認してみてはいかがでしょうか。

マルイ不動産中津川支店 賃貸営業の加藤です!

今回のテーマは台風による被害で物件の損害が及んだ場合の損害賠償責任についてです。近年は予測を超えるような台風も多いですね。最近では千葉県に台風15号が直撃し、大規模な停電を巻き起こしています。被害に遭われた方々につきましては心よりお見舞い申し上げます。

台風による被害が賃貸物件に及んだ場合、損害賠償責任は誰が負うのか、ということですが自然災害になるので間違えやすいですが、賃貸人(家主)が基本的には負うことになります。裁判の事例でも賃貸人が損害賠償責任を負う判決が出ています。

東京地裁平成28年11月16日判決は、台風の接近に伴う短時間の豪雨により、マンホール内の水かさが増し、水が排水管を通して排水柵に逆流した結果、逆流した水が、



中津川支店 賃貸営業
加藤 有

「オーナー様応援企画!! パナソニック'ワイヤレステレビドアホン' キャンペーン」

マルイ不動産グループ、リフォームプレイスの松本です。
今回はパナソニックのワイヤレステレビドアホン「VL-SGD10L」を期間限定特別価格でご紹介をさせていただきます!

配線工事が不要、無線でつながる
家じゅうどこでも確認できるドアホン



- ・留守でも来訪者を確認できる録画機能を搭載
- ・電池寿命最大1年間と長く、頻繁な交換が不要
- ・ワイヤレスだから家じゅうどこでも「動画」で来客対応

ワイヤレスモニター観機は持ち運びのできるリビングでも、キッチンでも、ベランダでも(録画11秒間最大10コマ)で来客対応できます。約2.7型液晶で人の顔もしっかり確認できます。



※ 中継アンテナ (K-FD3) に接続は最大3コマとなります。

※ 電圧変動によって3コマが撮影します。

ボタンひとつでかんたん操作

モニターボタンを押すと、室内に音声が伝わり、玄関先の様子も映像と音で確認できます。

● ドアホン電話でメール通知が可能な機種です。

玄関に行かなくても通話ができるハンズフリー通話

通話ボタンを押せば、室内から来訪者とハンズフリーで通話できます。

通話音量や発信音量が調節できるので、お使いになる環境に合わせて音量設定が可能です。



リフォームプレイス(株)
松本 直久

本誌をご覧いただきましたオーナー様限定の特別価格!

「VL-SGD10L」・・・標準価格 25,000 円 → 今だけ 20,000 円 (税抜)※取付込

(※10/31 まで、限定 10 台とさせていただきます。) ご興味をお持ちのオーナー様、是非リフォームプレイスの松本までお問合せ下さい。(TEL:0572-21-5200)

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

マルイ不動産株式会社

〒507-0035
岐阜県多治見市栄町 1-54-1 コアラビル
TEL: 0572-21-2201
HP: <http://www.maruifudousan.co.jp>
定休日: 水曜日

最近の

賃貸住宅関連ニュース

東濃信用金庫、ファンド設立

(全国賃貸住宅新聞 2019年9月13日記事より抜粋)

多治見市の遊休不動産活用

東濃信用金庫（岐阜県多治見市）は、一般財団法人民間都市開発推進機構（東京都江東区）と『多治見まちづくりファンド』を設立したと7月31日に発表した。同ファンドにそれぞれが2000万円出資する。ファンド期間は20年。ファンドを通じて多治見市の「多治見市中心市街地活性化基本計画」で設定された中心市街地やその周辺地域の空き店舗などを活用した民間のまちづくり事業を支援する。1件の事業に投資する金額は500～1000万円の予定で、現在事業者を募集 중이다。開始した事業にさらに増資することで事業拡大が見込める場合は、ファンドへの追加出資も視野に入れる。

多治見市は、美濃焼で栄えた歴史ある町だ。近年では、郊外の住宅開発やショッピングセンターの進出で、中心市街地への人の流れが遠のいているのが現状だ。駅の近くには、複数の商店街があり、中には営業している店舗よりも空き店舗が多い商店街もある。それら商店街を含む中心市街地へのにぎわいを創出するために、東濃信用金庫は2005年に多治見市との間でまちづくりに関する連携協定を締結した。最近の取り組みとしては、JR「多治見」駅から徒歩5分ほどの場所にある『ながせ商店街』の『ワタナベビル』のリノベーションだ。この建物は、かつて宝石時計メガネ店として営業していた建物で、閉店したまま放置されていた。ここを多治見市、多治見商工会議所、商店街振興組合や東濃信用金庫などが出資する多治見まちづくり（岐阜県多治見市）がリノベーションし、『ヒラクビル』として19年3月にオープンした。メインテナントは、地元書店のコンセプト本屋『ひらく本屋』。ラウンジがあり、書店内の本を読むことができる。店内にはオープン前にワークショップでつくった棚を設けたり、随所に元の店舗で使われていたものをインテリアとして活用している。他に、カフェ、保健所の許可取得済みのキッチンがあるレンタルルーム、シェアオフィスが入る。レンタルルームでは中部電力との連携で開催する料理教室なども実施している。こうした事例を踏まえ東濃信用金庫では、今回のファンド設立で、これまで以上に広く一般に事業を募集していきたい考えだ。第1案件は、20年3月末までには着手したいとしている。



「財産10億円で相続税ゼロ」無効判決

(全国賃貸住宅新聞 2019年9月9日記事より抜粋)

相続税を「0円」と申告した相続人3人の税金対策をめぐる、「過度に圧縮された共同住宅2棟の評価額が妥当かどうか」が争われた訴訟の一審判決が、8月27日に下った。この裁判は、「評価通達通りの評価方法でも、行き過ぎた節税は目に余る」として札幌国税局が通知した更正処分・過少申告加算税に対し、3人が取り消しを求めたもの。東京地裁は「公平性を欠く」として請求を棄却。相続税対策の在り方に一石を投じる判決となった。

一審敗訴「納税の公平性欠く」

同裁判は、2017年11月、相続人3人が国を相手取り「更正処分・過少申告加算税」の取り消しを求めて東京地裁に起こしたもの。問題となったのが、相続人らが13年3月に札幌南税務署に提出した相続税申告の内容だ。

申告内容を見ると、相続財産価額は10億円。その10億円から債務や葬式費用を差し引くなどした結果、相続税がかかる「課税価格」が2865万円に圧縮。基礎控除額の範囲内となり、相続税を「0円」で申告した（表1）。

著しく低い課税価格に札幌国税局が首を傾げたのが、申告から3年後の16年4月。裁判になる1年半前だ。当局は、課税価格を改める更正処分と過少申告加算税を当人らに通知した。処分内容を見ると、3人に通知した相続税額は、過少申告加算税を足して2億4050万円となっている。突然の通知に反発した相続人らは、3カ月後、国税不服審判所に審査請求をした。だが翌17年5月、請求は棄却された。処分の理由は、相続財産の中の共同住宅2棟が、「評価通達の定めによって評価することが著しく不適当」と判断されたため。評価通達とは、国税庁が定めた財産の評価方法を指す。

税額「ゼロ→2.4億円」

当局の通知通りなら、原告らは過少申告加算税を足した相続税2億4050万円を納めることになる。この税額は、共同住宅2棟の評価額を改めたことで算出されたものだ。相続時に原告が申告した共同住宅2棟の評価額（約3億円）は、貸家建付地の評価減を適用するなどしたもの。一方、当局が通知した2棟の評価額は、一部の評価減を考慮せず、近隣の取引事例や建築を参考に、原価法で算出した。民間の不動産鑑定会社に依頼し、小規模宅地等の特例を反映した鑑定評価額をほぼそのまま、課税価格に反映している。節税目的が露骨に出る申告は否認されやすい。相続税対策を控える資産家にとっては、考えさせられる判決となるだろう。

路線価と時価の差を把握

今回の判決を踏まえ、相続税対策を控えるオーナーは、何に気を付ければいいのか。相続税評価に詳しいフジ相続税理士法人の高原誠税理士は次のように語る。「不動産を買う前に、路線価と時価の乖離などを把握しておくといいだろう。節税目的がいきすぎると、税務署から否認される。これは当局のさじ加減となるが、万が一通知されたときにどうなるかを知った上で、対策を練ることが大切だ」極端な節税には気をつけたい。

表1 原告らの申告額と国が指定した価格・税額の比較

項目	3人の申告額	更正処分等
取得財産の依頼	10億156万円	18億8582万円
甲不動産	1億7002万円	6億6894万円
乙不動産	1億3366万円	5億1900万円
債務及び葬式費用の金額	9億9707万円	9億9707万円
課税価格	2826万円	8億8875万円
相続税の総額	0円	2億4050万円

※「甲不動産」は小規模宅地等特例を適用した後の土地価格と建物価格を合計
※千円以下は四捨五入

岐阜県知事免許(5)第3877号 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会会員 東海不動産公正取引協議会加盟

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

マルイ不動産株式会社

中津川支店 可児支店 マイアミ支社 (U.S.A)

多治見本店

〒507-0035 岐阜県多治見市栄町1-54-1
コアラビル (多治見駅から徒歩4分)

