

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

# KAZUSAYA TIMES



2024年

Vol 1

## 巻頭特集

### 確定申告について

◆今号のピックアップ◆

～記事～

- ・ 新年の挨拶
- ・ 相続登記義務化について

# 目次

- 2024年 新年のご挨拶 …2**
- 前年の確定申告の復習と令和6年の変更点…3**
- 相続登記義務化・マンション相続税評価見直し …4**
- 遺言の必要性・生前贈与のメリット …5**
- 家族信託の必要性・事故物件告知義務の明確化 …6**
- 注意！不動産詐欺 …7**
- 当社顧問税理士のご紹介・社内勉強会実施…8**
- 経営統合・販売センター新設・今号の法律相談・リフォーム物件 …9**
- 当社仲介店舗紹介・スタッフ紹介・オススメ販売物件 …10**

# ～2024年 新年ご挨拶～



新年明けましておめでとうございます。

旧年中、オーナー様皆様には大変お世話になり、ありがとうございます。

さて新型コロナウイルスが昨年5類へ移行されてから初めての新年を迎えられ、世の中が平常に戻りつつあり、改めて平穏な生活が重要と感じております。

我々不動産業界も、コロナ前の状態に戻りつつあります。中でも当社営業管轄エリアにおかれましては、追い風が吹きこんでおります。

つくば市内では昨年度、政令指定都市除いて人口純増としては国内で一番になり、今現在もつくば市内では人口が増え続けております。

また茨城県内地価公示ランキングでは、住宅地、商業地とも上位を占めており、県庁所在地である水戸市を抜いて、つくば市が地価公示とも高い水準で取引されております。

また土浦市内におかれましても、令和に入ってから微増ですが、人口が増えています。昨年10月につくばエクスプレス延伸先が土浦方面に決定され、常磐自動車道桜土浦ICと土浦北ICの間にスマートICの設置協議が国土交通省より認可が下りました。

このように新型コロナが落ち着いたと同時に明るいニュースも飛び込んできております。

この地域を取り巻く追い風に乘って、弊社としてもより一層、気を引き締めて取り組んでまいります。

いよいよ年が明ければ、我々待ちに待った、引越しシーズン突入します。

各オーナー様ご所有不動産も空室をなるべく減らし、「収益最大化」を目指し、スタッフ一同、オーナー様のご意向に沿うよう、努力して参ります。

2024年、令和6年が皆様にとって輝かしい1年を御祈願申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

令和6年元旦 上総屋不動産株式会社 代表取締役 渡辺 博

## 各店舗責任者 繁忙期メッセージ！



土浦本店 責任者

新年明けましておめでとうございます。本年も宜しくお願い申し上げます。

コロナウイルスが【5類感染症】に移行し、初めての繁忙期に入ります。私も責任者として初めての繁忙期です。

今回の繁忙期につきましては、例年以上に営業スタッフを揃え、日頃より大変お世話になっておりますオーナー様の為に1部屋でも多く客付けできるように会社一丸となり営業活動をして参ります。店舗としましては、法人訪問、学校訪問などを実施し、繁忙期に向けての準備をして参りました。ここ数ヶ月で若手社員も着実に成長しており、日頃の社内勉強会、研修などでスキルや知識を多く身に付けることができております。自分たちのポテンシャルを最大限発揮できるように、繁忙期に臨んでいきます。すべてのオーナー様にいいご報告ができるように気合と根性で精一杯努力致しますので、今後とも引き続き宜しくお願い致します。

リーシング部 土浦本店 責任者 前山 和慶



つくば支店 責任者

新年あけましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。

2023年は、昨年に比べイベントの開催や旅行などが通常通りとなり、より活気が戻ってきた年だったように感じます。

つくばエリアの市場につきましては、相変わらず入居率が高い印象ではありますが、空き予定のお部屋が以前より出てきており、家賃や初期費用を抑えたいお客様の需要も増えてきたように思います。

このため、現在の市場に沿った家賃設定や提案をしっかりと行っていく必要があると考えております。

これから繁忙期を迎えます。スタッフ一同、迅速且つ丁寧な接客を心掛けることはもちろんですが、市場動向なども考えた提案力を発揮し、オーナー様に良いご報告ができるよう精いっぱい頑張ります。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

リーシング部 つくば支店 責任者 塩澤 徹



筑波大学前支店 責任者

新年明けましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。

2023年はコロナウイルスの5類への移行により、様々なイベントの開催や脱マスクなど、感染拡大前の日常へと戻りつつあるように感じております。

不動産仲介のつくば市の動きとしては、コロナウイルスの5類移行により、秋口の異動に伴う社宅を探す企業が増えてきました。リモートワークの継続や異動は年度末1回のみというこれまでと変わらない企業と、秋口への分散をはかる企業があることで、1年を通して顧客の獲得・高稼働率の維持へ繋がることを期待しています。

年が明けてすぐに繁忙期を迎えます。忙しい中でも迅速かつ丁寧な対応を心掛け、オーナー様にとっても弊社にとっても良い1年とできるように頑張ります。本年も宜しくお願い致します。

リーシング部 筑波大学前支店 責任者 村吉 星児

# 前年度の確定申告書類変更点の復習

## 申告書の様式等の変更

一番大きな変更点は「**確定申告書の統合**」でした。従来の確定申告書はAとBの様式があり、確定申告書Aは給料、公的年金、その他の雑所得、総合課税の配当所得、一時所得のみの申告で利用できる確定申告書の簡易版です。確定申告書Bは全ての所得で利用できる様式です。確定申告書Aと確定申告書Bが統合され、AとBの区別がなくなり「**確定申告書**」に統合されました。

### 第5表が廃止

修正申告の際に使用されていた「第5表修正申告書が廃止」され、第1表に修正申告の欄が追加されます。修正前の課税額などを記載する必要がなくなるため、修正申告の際の手間が少なくなりました。

|                            |      |   |    |
|----------------------------|------|---|----|
| 予定納税額 (第1期分・第2期分)          | (50) |   |    |
| 第3期分の税額                    | (51) |   | 00 |
| 納める税金                      | (51) |   | 00 |
| 還付される税金                    | (52) | △ |    |
| 修正前の第3期分の税額 (還付の場合は頭に△を記載) | (53) |   |    |
| 第3期分の税額の増加額                | (54) |   | 00 |
| 公的年金等以外の                   | (55) |   |    |

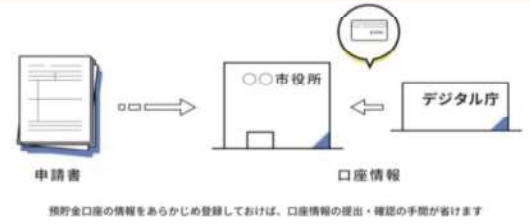
### 収入1,000万円超の雑所得は終始内訳書が必要

副業による収入など、雑所得に分類される収入が前々年に1,000万円を超えた場合、雑所得の収支内訳書の提出が必要になりました。収支内訳書の様式は一般用の収支内訳書に記載することになり、事業所得と区分するために「**雑（業務）**」を選択する欄が追加されました。

## 確定申告書で公金受取口座の登録申請が可能に

公金受取口座とは、行政機関などからの給付金を受けるために事前に登録することができる預貯金口座です。

給付金の申請手続きでは、給付を受ける口座情報（通帳コピーの添付）を記載する必要がありますが、公金受取口座を事前に登録しておくことで口座情報の記載が必要なくなります。行政側での口座確認が不要となり、迅速な給付が行えるようになりました。



預貯金口座の情報をあらかじめ登録しておけば、口座情報の提出・確認の手間が省けます

## 令和6年【2023年分の確定申告書類】の変更点

2024年（令和6年）に提出する「2023年分の確定申告書類」の様式案が公開されました。**前年分から大きな変更点はありませんが、青色申告者はちょっと記入項目が増えます。**

主な変更点は右表に記載致しましたのでご確認ください。

## 今回は主な変更点なし

その他、2024年提出の確定申告においては、以下のサービスが開始されます。

### マイナポータル連携の拡大

2024年提出の確定申告から、給与所得の源泉徴収票・国民年金基金掛金・iDeCo・小規模企業共済掛金がマイナポータル連携の対象となりました。マイナポータル連携とは、所得税の確定申告の手続きにおいて、マイナポータル経由で、控除証明書等のデータを一括で取得できる機能です。これにより、各種申告書の該当項目に自動入力が行えるため、申告書の作成が楽になります。

### 確定申告書類の主な変更点

#### 確定申告書 第一表・第二表

- ・親族欄の書き方が変わった
- ・住民税の欄が少なくなった

#### 収支内訳書（白色申告の個人事業主・雑所得者）

- ・取引先の「登録番号」を任意で記入する欄が新設された

#### 青色申告決算書（青色申告の個人事業主）

- ・赤字と仕入の明細欄が新設された
- ・取引先の「登録番号」を任意で記入する欄が新設された

### 令和6年1月以降の対象はこちら！

#### 収入関係

- NEW 給与所得の源泉徴収票
- 公的年金等の源泉徴収票
- 株式の特定口座

#### 控除関係

- 医療費・ふるさと納税
- 生命保険・地震保険
- 社会保険(国民年金保険料、国民年金基金掛金)
- NEW iDeCo・小規模企業共済掛金
- NEW 住宅ローン控除関係



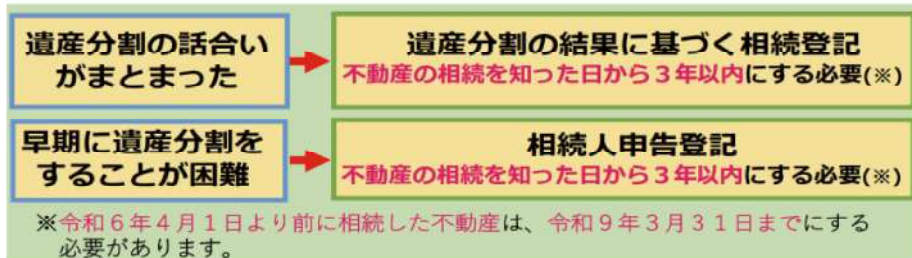
# 相続登記義務化について

## 2024年4月1日からスタート

相続登記とは、相続により取得した不動産の登記上の名義を、亡くなった人から取得した人に変更することです。

今まで相続登記は義務ではなく、当事者の任意とされてきましたが、**2024年4月1日から相続登記が義務化**されます。

この法律が施行されると、正当な理由がなく相続から3年以内に登記をしなかった場合、10万円以下の過料が科せられることになります。また、新たに相続で取得した不動産だけでなく、過去の相続により取得した不動産を相続登記せずに放置している場合も義務化の対象となっています。



御存じですか？  
相続登記が義務化されます

令和6年4月1日から

お済みじゃないですか？！  
正当な理由がないのに、相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。もう登記せざるはいられない！

登記申請はお早めに！

詳しくは、東京法務局ホームページをご覧ください。  
<https://houshikyoku.moj.go.jp/tokyo/sage000275.html>

東京法務局

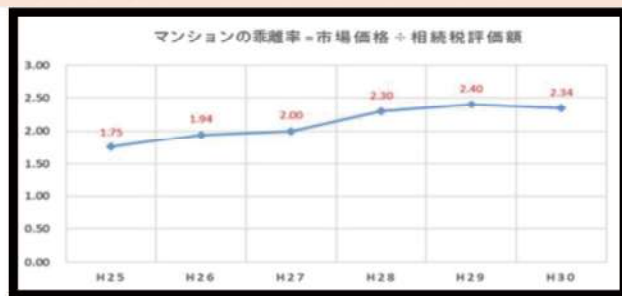
## 相続登記が義務化される理由は？

相続登記は今まで義務ではありませんでした。そのため、相続手続が面倒だ、費用がかかる、売却しようにも買い手がつかないなどの様々な理由で放置されてきました。その結果、名義変更をしないうちに次の相続が発生し、最終的に誰が所有者なのか分からない、いわゆる「所有者不明土地」が増加していきました。この所有者不明土地の面積は、九州よりも広く、国土の約22%に上ります。これらの土地は利用や管理が困難であるため、公共事業や災害復興の妨げとなっています。そのことによる経済的損失は約6兆円になると言われ、大きな社会問題に発展しています。このような問題を解決するため、相続登記を義務化し、相続発生後早いうちに名義変更することで経済的損失を抑えようというのが、今回の法改正がされる理由となっています。

## マンションの相続税評価額、見直し(2024年1月～)

### 【見直し前】一般的に実勢価格の半分以下となる相続税評価額を利用する

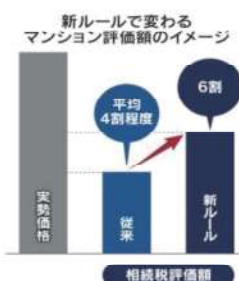
マンションの相続税評価額は、建物の固定資産税評価額と、敷地全体面積に共有持ち分と路線価を掛けた土地の評価額を合計して算出します。固定資産税評価額は3年ごとに見直しが行われます。また、路線価は国税庁が毎年7月に公表しており、主要道路に面した土地の1㎡当たりの価格のことです。一般的に、相続税評価額はマンション販売価格が上昇している場合は実勢価格(市場価格)を下回る傾向にあります。横のグラフは実勢価格を相続税評価額で割った乖離(かいり)率の推移を示したもので、2018年の乖離率は2.34となっています。これは、市場価格が相続税評価額の2.34倍であること、逆の言い方をすれば相続税評価額



価格の半分以下(0.427)であることがわかります。こうした実勢価格と相続税評価額の乖離に着目し、実勢価格が高くても相続税評価額が低いタワーマンションの高層階の部屋を購入する富裕層が少なくありません。現預金をそうしたマンションに換えておけば、相続税の課税評価の際に評価額を引き下げられるからです。所有するマンションを賃貸した場合、評価額はさらに圧縮されます。2017年度の税制改正の際に過度に乖離率を利用することが問題として指摘されましたが、相続税の新しい評価の導入には至りませんでした。ところが2022年6月、最高裁が警鐘を鳴らす司法判断を下したことから、今回の区分マンション(1戸ずつの物件)に対する新しい算定ルールを導入する流れが加速したようです。

### 【見直し後】相続税評価額が約2倍になる可能性あり

今回の見直しにより、相続税評価額と相続税がどう変わるか、例えば被相続人(亡くなった人)が母、相続人が子2人の場合、ここでは具体的な計算方法を省略し、結果だけ示すと、マンションの相続税評価額は従来の約2,300万円から約4,200万円(1.8倍)となり、相続税は約112万円から約350万円と238万円以上も増えることになります。マンションの乖離率が高く、相続税評価額が市場価格より半額以下になっている状況を、一戸建て並みに是正しようとするのが、今回の見直しのポイントです。



# 遺言の必要性

遺産相続の際にトラブルが発生して、相続人同士の争いになってしまうケースがよくあります。遺産相続のトラブルは自分には関係のないと思い、何の対策も取っていないと、突然相続が発生した時にトラブルが起きる可能性が高くなります。

そうならない為にも【遺言】が重要になります。「遺言」とは、被相続人（遺言者）が自分の財産について誰に何を残したいのか、最終的意思表示をするものです。遺言は日常的には「ゆいごん」と読みますが、法律用語としては「いごん」と読みます。

遺言を書面にしたものが遺言書です。遺言書があれば、原則としてその内容のとおり遺産を分割するルールになっているので、相続人同士の争いが起こりにくくなります。相続財産の換金や売却などもスムーズにできるので、相続人は相続税を支払いやすくなります。

また、遺言書を作れば、遺産を法定相続人だけでなく自分が財産をあげたいと思う人に残すことや寄付をすることもできます。介護をしてくれた長男の嫁に財産を残したい、内縁の妻に財産を残したいというケースなどが該当します。

家庭裁判所における  
相続関係相談件数  
出典：裁判所「司法統計年報」



相続トラブルは年々増えている

## 遺言には3つの種類がある

### 自筆証書遺言

自筆証書遺言は、自分(遺言者)が遺言の全文、日付、氏名を自分で手書きして、押印をする遺言書です。遺言書の本文はパソコンや代筆で作成できませんが、民法改正によって、平成31年(2019年)1月13日以降、財産目録をパソコンや代筆でも作成できるようになりました。なお、財産目録は、預貯金通帳の写しや不動産(土地・建物)の登記事項証明書などの資料を添付する方法で作成できますが、その場合には、全てのページに署名と押印が必要になります。費用もかからず手軽に出来るのがメリットですが内容不備になるケースが多く無効になることがあるのがデメリットになります。

### 公正証書遺言

公正証書遺言は、公正役場で証人2人以上の立会いの下、遺言者が遺言の趣旨を公証人に述べて、公証人の筆記により作成してもらう遺言書です。遺言書の原本は、公正役場で保管されます。法律知識がなくても、公証人という法律の専門家が遺言書作成を手がけてくれるので、遺言書が無効になる可能性が低く自筆証書遺言よりも有効性が高いのがメリットになります。デメリットは費用と手間がかかる点になります。

### 秘密証書遺言

秘密証書遺言は、遺言書の内容は秘密にしたまま遺言書の存在を証明でき、公正役場に記録が残るため、紛失のリスクを回避することができるというメリットがあります。そのため、秘密証書遺言は遺言の内容を誰にも知られたくないという場合によく利用されます。しかし、公正役場に行き手続きをする手間や2人に証人をお願いする必要があるなどのデメリットから、現在、秘密証書遺言はほとんど使われていません。また、秘密証書遺言は公証人でも中身を見ることができないので、もし記載内容に不備があった場合、遺言書が無効になってしまうというリスクもあります。

## 自筆証書遺言書保管制度とは？

自筆証書遺言書は、紙とペン、印鑑があれば特別な費用もかからず1人で作成できます。しかし、せっかく遺言書を作成しても、上述のとおり、一定の要件を満たす必要があり不備があると無効になってしまう場合があります。また、自宅で保管している間に、遺言書が改ざん・偽造されたり、紛失したりするおそれもあります。さらには、遺族が遺言書の存在に気がつかないということもあります。そこで、自筆証書遺言の手軽さなどの利点を生かしつつ、こうした問題を解消するため、自筆証書遺言書とその画像データを法務局で保管する「自筆証書遺言書保管制度」が、令和2(2020)年7月10日からスタートしています。この制度で保管する際に専門家が【適正化どうか】を確認して頂けるので自筆証書遺言でも無効になるケースが少なくなります。

## 生前贈与のメリット

生前贈与とは、ご自身が存命のうちに配偶者や子どもなど、財産を渡したい方に贈与しておく方法です。

うまく活用すれば、相続税の節税効果が期待できます。

例：資産が8,000万円、相続人は2人という場合を考えてみると、以下のようになります。

### 生前贈与をしない場合

| 相続税の基礎控除額                     | 相続税の対象額                     |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 3,000万円 + 600万円 × 2 = 4,200万円 | 8,000万円 - 4,200万円 = 3,800万円 |

### 相続人2人にそれぞれ1年あたり100万円ずつ、10年間生前贈与をした場合

| 相続税の基礎控除額                     | 相続税の対象額                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 3,000万円 + 600万円 × 2 = 4,200万円 | 8,000万円 - 100万円 × 10年 × 2人分 - 4,200万円 = 1,800万円 |

### 生前贈与の注意点

■ 亡くなる3年以内の贈与は相続税の対象となる ■ 贈与者と受遺者の双方が了承したと認められなければ、相続税の対象となる。



相続財産として相続税の対象となる額が  
2,000万円減額される。

# 家族信託の必要性

## 家族信託とは？

家族信託とは、家族による財産管理の一つの手法です。所有権を「財産権（財産から利益を受ける権利）」と「財産を管理運用処分できる権利」とに分けて、後者だけを子どもに渡すことができる契約です。これにより、所有者である親が認知症になってしまったり、介護が必要になってしまい自分で財産を管理できなくなってしまったとしても、子どもが親のために、**信託された財産の管理、運用、処分**をすることができるようになります。家族信託の基本的な登場人物は、「委託者」「受託者」「受益者」の3者です。

- ①「委託者」財産のもととの所有者で財産を信託する人⇒例：財産をもっている父親
- ②「受託者」財産の管理運用処分を任せる人⇒例：資産を運用・管理する息子
- ③「受益者」財産権を持ち、財産から利益を受ける人⇒例：母親※委託者と同じ人でも可能。



## 家族信託のメリット

### 1. 財産管理が委託者の判断能力に影響されない

親が認知症になって判断がつかなくなっても受託者の判断で資産運用が出来る。

### 2. 委託者の思い通りに財産の承継・事業承継を決定できる

信託財産を家族信託契約の中で継がせる人を予め決められる。

### 3. 成年後見制度より柔軟な取り決めもできる

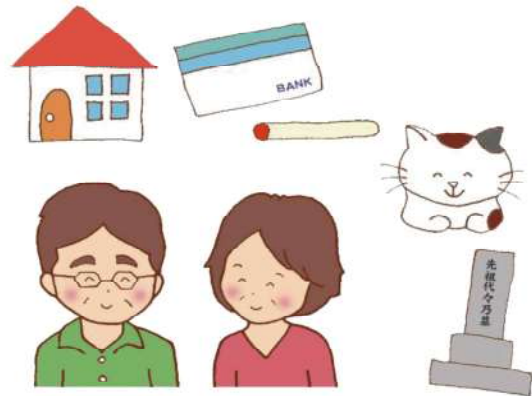
成年後見人より受託者は大きな裁量を持つため、将来に向けた資産価値向上の取組が可能。

### 4. 相続による遺族の負担を軽減できる

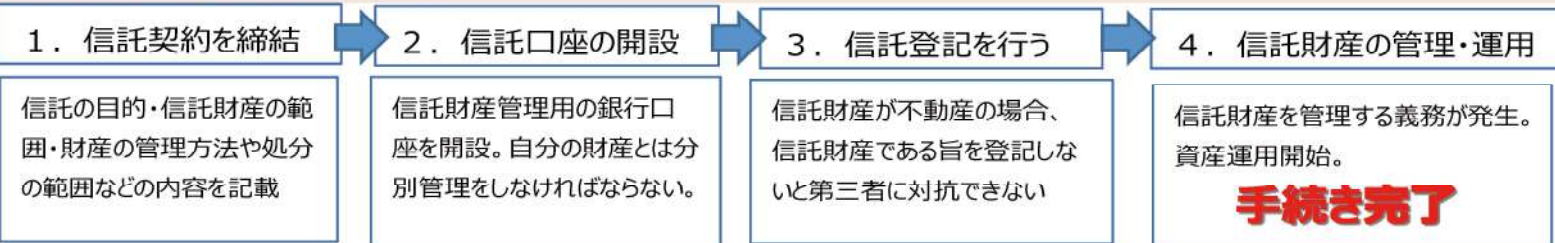
家族信託契約により承継者を決めておくことで、相続が発生しても遺産分割不要。

### 5. 倒産隔離機能が使える

受託者が破産してしまった場合でも信託財産は差し押さえされない。



## 家族信託の手続きの流れ



## 事故物件告知義務明確化の再確認

2021年10月から事故物件告知義務が明確化されました。居住用不動産取引に際し、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事案について、売主・貸主による告知が適切に行われることが重要です。しかし、実際には告知義務の必要な範囲や期間などが明確でなく、従来、事故物件とみなされる基準は不動産会社の判断によって差があったのです。

また、所有物件で死亡案件が発生すると無条件で「事故物件」とみなされるのではないかと不安から、高齢者の方の入居を敬遠する貸主へ、告知基準を明確にすることで高齢者の方への賃貸を促進する目的も兼ね備えています。以前も記事として掲載致しましたが改めて記事に致します。

### 告知義務なし

- ①自然死（病死、老衰）
- ②日常生活での不慮の事故死  
(自宅での階段からの転落死、転倒事故死、入居中の溺死、食事中の誤嚥など日常生活の中で生じた事故)
- ③隣接住戸や通常使用しない共用部での死亡

### 告知義務あり

- ①自殺、他殺、火災等による死亡 ※
- ②自然死でも特殊清掃やリフォームなどが行われてた場合※  
※賃貸取引の場合、上記①②の死が発生もしくは発覚してから**概ね3年間告知**とし、以降は原則として告知の義務はない。但し、**売買取引については告知義務は継続する。**
- ③入居者から問われた場合
- ④社会的な影響の大きさなどから、入居者が把握しておくべき特段の事情があると宅建業者が判断した場合

※告知義務の対象場所は、専有部・通常使用する共用部

※告知事項は、【発生時期】【場所】【死因】等

# 注意！不動産詐欺

残念ながら、不動産の世界には詐欺の手口が存在します。不動産は金額が大きく、一般消費者の知識が不十分となりやすい分野であることから、詐欺グループに狙われやすいです。2017年には積水ハウスが不動産詐欺で50億円以上をだまし取られたことで、大きくニュースで取り上げられたことも記憶に新しいかと思います。不動産にはどのような詐欺があるかをまとめました。



## 原野商法の【二次被害】

原野商法の「二次被害」とは、バブル時代に投資目的で原野を買った人をターゲットにした最近の詐欺です。原野商法とは、ほとんど価値のない原野や山林について、実際には開発計画などないにも関わらず「このエリアは開発計画が予定されているから、将来高値で売れる」などと言って、上がる見込みのない土地を高値で売りつける商法です。1970～1980年代にかけて被害が多発しました。このように過去に原野を売りつけられた人をターゲットに、嘘の情報によって、さらに原野を売りつけたり、整地費用や管理費を請求したりするのが、原野商法の「二次被害」です。原野商法の「二次被害」の手口には、「売却勧誘下取り型」と「売却勧誘サービス提供型」、「管理費請求型」の3種類があります。売却勧誘下取り型とは、原野を安く買い取られ、別の原野を高値で売りつけられるという詐欺です。「次に購入する原野は既に買主が決まっています転売益が得られる」という嘘情報を信じさせて、売りつけてきます。その後は、詐欺集団と二度と連絡が取れなくなります。売却勧誘サービス提供型とは、原野を購入したい人がいるという嘘によって、高額な整地費用を請求される詐欺のことです。先に整地費用だけ払われ、その後は詐欺集団と連絡が取れなくなります。もちろん、原野の売却も行われません。管理費請求型とは、知らない管理会社から突然、管理費用を払えと言われる詐欺です。10年分、または20年分の管理費用を根拠なく請求してくる詐欺になります。

## 住宅ローンの不正利用

住宅ローンの不正利用とは、詐欺グループに騙されて、強引に住宅ローンを使って投資物件を買わされるという詐欺です。そもそも住宅ローンは、自分が暮らす住宅のみに利用できるローンです。そのため、不動産投資用物件には利用してはいけません。住宅ローンの不正利用詐欺の手口としては婚活サイトやSNS、**不動産投資セミナー等で知り合った人が、一定の信頼関係を築いた後に不動産投資の話を持ち掛けてきます。住宅ローンの不正利用は、20～30代の比較的若い人が騙されるケースが多いようです。**詐欺グループの目的は、投資物件を高値で売りつけることにあります。購入後は連絡が取れなくなることが一般的です。住宅ローンは不動産投資ローンよりも金利が安いので、住宅ローンを使うと安く購入できるように見えます。銀行に虚偽の申請書を提出し、住民票をいったん移して、あたかもマイホームを購入したかのように偽装します。**住宅ローンの不正利用は、そもそも銀行に対する詐欺行為であり、犯罪です。高い投資物件を買わされた挙句、銀行から警察に通報される、もしくは損害賠償請求をされることもあり得ます。**

## 地面師詐欺

地面師とは、所有者を装って不動産を売買し、代金をだまし取る詐欺師のことを指します。買主は地面師を本当の所有者だと信じて代金を払うわけですが、当然、所有権は移転しません。地面師は本人確認書類や印鑑証明書なども偽造したり、司法書士などの専門家として詐欺グループの仲間が近づいたり、巧妙な手口で買主を騙そうとします。**積水ハウスが50億円以上をだまし取られる不動産詐欺も地面師詐欺になります。**大企業でも騙されることがあるので、本当の不動産所有者と契約しようとしているかは要確認です。また、長く空地になっている土地や、高齢者が所有している物件は地面師に狙われやすいとも言われています。そのような物件の取引話が出てきた際は気をつけましょう。

## 手付金詐欺

不動産売買時の手付金を持ち逃げされるのが「手付金詐欺」です。手付金詐欺に合わないためには、悪質な業者を見破ることが重要です。手付金の支払いを強く勧められた場合は、宅地建物取引業の免許有無を確認しましょう。また、仮に免許がある場合も、営業実態があるか会社住所を確認した方が安心です。仮に取引先が個人の場合は、手付金を払わない方が無難と言えます。手付金は取引時に必ず払わなければならないものではないため、支払い時には相手の素性を要確認です。



# 当社顧問税理士のご紹介

## 宮澤京子税理士事務所



当社の顧問税理士の【宮澤京子税理士事務所】をご紹介します。  
当社とは先代からお世話になっております。

宮澤京子税理士事務所は先代・先々代の事務所時代よりの長きに渡り、地元土浦市で根付いた営業をしており、多方面の顧問先のお客様とお付き合いしております。会計・税務はもちろんのこと、不動産のことにも特化していますのでお悩みごとがございましたら、お気軽にご相談にのっていただけます。また、地元の弁護士事務所や司法書士事務所とも繋がりがありますので、他の士業のご紹介もして頂けます。

### 店舗情報

所在地 : 土浦市川口2-3-20

営業時間 : 9:00~17:00 土日祝休み

アクセス : JR土浦駅から徒歩5分 連絡先 : 029-821-1371

## 顧問税理士から青色申告特別控除の改めでの確認！

令和2年分の所得税確定申告から、65万円の青色申告特別控除の適用要件が変わっております。以前の要件（複式簿記、損益計算書と貸借対照表の添付及び期限内申告）に加えて、e-Taxで申告をするか、電子帳簿保存を行うことが必須になっております。確定申告書等作成コーナーをご利用いただき、期限内に申告書と青色申告決算書のデータをe-Taxで申告することで、65万円の青色申告特別控除の追加された要件（e-Taxで申告）を満たすことができます。なお、右記のとおり、以前の要件で申告を行うと青色申告特別控除額は55万円となります。

| 適用要件<br>青色申告<br>特別控除額 | 従来の要件             |                |        | 追加された要件              |
|-----------------------|-------------------|----------------|--------|----------------------|
|                       | 複式簿記(正規の簿記の原則で記帳) | 貸借対照表と損益計算書を添付 | 期限内に申告 | e-Taxで申告<br>又は電子帳簿保存 |
| 65万円                  | ○                 | ○              | ○      | ○                    |
| 55万円                  | ○                 | ○              | ○      | —                    |
| 10万円                  | (簡易な記帳)           | —              | —      | —                    |

※簡易な記帳を行っている場合の青色申告特別控除額は、従来と同様に10万円です。  
※税務署のパソコンでは青色申告決算書のデータをe-Taxで申告することができません。

## 社内勉強会の実施

11月上旬にインボイス制度・電子帳簿保存法についての社内勉強会を実施致しました。インボイス制度は事業用物件のお持ちのオーナー様や駐車場のオーナー様に賃貸市場に影響がある部分がありますので今回学んだことを活かしオーナー様と共有出来ればと存じます。



# 株式会社カズサヤ不動産と経営統合 販売センター新設

2024年1月より、つくば市二の宮のカズサヤ不動産と当社上総屋不動産は経営統合致しました！今までカズサヤ不動産があった店舗は当社の【販売センター】として生まれ変わり、売買を専門に扱う店舗となりました。カズサヤ不動産で培ってきたノウハウを吸収しこれまで以上にオーナー様に満足して頂くような不動産会社を目指し躍進していきます！



## 今号の法律相談

**Q：隣の建物が原因！？入居者がハチに刺されたら損害賠償請求されるのか。**

### 【詳細】

当社管理物件の入居者から「このところ、ベランダに蜂がよく飛んでいる。1匹ならまだしもこの間は5匹以上も飛んでおり刺されるのが怖く、洗濯物も干せない状況です。物件内に巣がないか調べてほしい。」と相談が入りました。オーナーに相談の上、何かあっては一大事だからすぐに調べてほしいと承諾をもらい、当社から専門業者に依頼をして物件の調査を行いました。当社担当も現地立会い、専門業者が調査を行ったところ、管理物件ではなく、隣の戸建ての屋根の軒下に直径15センチ程のアシナガバチの巣があることが判明しました。当社やオーナーには、撤去する権利がないため、戸建ての所有者に対して状況を説明し、撤去の依頼を行いました。



しかし、戸建て所有者は、「スズメバチでもないし特に何もしなければ攻撃してこない、寒くなれば蜂もいなくなる、そもそも、お宅の物件にいつている蜂がどこから来てるか証明できないでしょう。」と一向に聞く耳をもってくれず、当社もオーナーも困っている状況です。入居者に対して状況や交渉していることを伝えていますが仮に入居者の方が蜂に刺されてしまった場合、直接関係のないオーナーや管理会社にも責任が及ぶのでしょうか。

### A：弁護士の見解

隣家の蜂の巣については、オーナーや管理会社に撤去する権限がなく、オーナー及び管理会社による管理が及ばない以上、仮に入居者が蜂に刺されたとしても、**オーナーや管理会社の責任が問われる可能性は低いものと考えられます。**ただし、入居者に注意喚起しつつ、隣家に撤去の要請を継続していく必要はあります。

## 今号のリフォーム物件

### 【キッチンリフォーム工事】

キッチン扉をシート施工し壁面パネル貼替し新品を入れたようなキッチンに♪



**工事費用：120,000円（税抜）～**

# 当社仲介店舗のご紹介



アジア食品専門店『LE CHIEN MART』さんを紹介させていただきます。2023年9月24日に土浦市並木に新規OPENしました♪ジュース、お菓子、お肉、冷凍食品、調味料等々、日本のスーパーではなかなか売っていない食品・食材がたくさん並んでいます♪おススメは今流行りのライスペーパー、沢山の枚数が入って300円!!これはお買い得です！また、お店に入るだけで外国に来たような観光気分まで味わえるのでまさに一石二鳥♪ぜひ一度、足を運んでみてはいかがでしょうか。

所在地 : 土浦市並木1丁目2-22KBビル101  
 営業時間 : 11:00~21:30 土日 : 9:00~21:30  
 アクセス : JR土浦駅から車で15分  
 ホームページ : なし

## スタッフ紹介



しおざわ とおる  
 塩澤 徹  
 オーナー様やお客様へより良いご提案ができるよう今後とも努めてまいります。



てらさわ しょうたろう  
 寺澤 翔太郎  
 お客様にとって最適なご提案ができるよう、日々意識しています。



うちだ ひろゆき  
 内田 博之  
 お客様を笑顔にできる接客を目指し日々精進して参ります！



まえだ しょうせい  
 前田 将成  
 お客様に喜ばれる接客を常に心掛けて日々仕事をしています。

つくば支店  
 受託営業課



さいとう みき  
 齋藤 美貴  
 前進あるのみ！知識向上に努めながら、毎日明るく元気に新規受託営業をしています。

つくば支店

リーシング部

## 今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



- 交通/JR常磐線「土浦」約1.9km
- 間取/3DK×20 合計20戸
- 構造/鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺4階建
- 築年月/平成2年7月
- 建物面積/446.4㎡ (135.03坪)
- 土地面積/1816.07㎡ (549.36坪)
- 取引形態/媒介

一括売マンション  
 土浦市真鍋2丁目  
 1億3,600万円  
 満室時想定利回/10.02%



- 交通/JR常磐線「土浦」約1.2km
- 間取/事業用×5戸・2DK×14戸 3DK×1戸・1LDK×12戸 2LDK×12戸 合計44戸
- 構造/鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- 築年月/昭和57年12月
- 建物面積/2926.57㎡ (885.28坪)
- 土地面積/2,572㎡ (778.03坪)
- 取引形態/媒介

一棟売マンション  
 土浦市真鍋新町  
 2億7,555万円  
 満室想定利回り/10.26%

