

今月の『トピックス』

【編集】 1.6 岡山貴紀
2~5 岡山佳代子

1. 賃貸の敷金精算！
2. 投資用物件の購入ポイント！
3. 長寿祝いの基礎知識！
4. 売買契約のキャンセル理由！
5. 綺麗好きの人は運氣上昇！
6. 今月のリフォーム事情！

マスクが外せない師走！

長く続いている自粛生活で、体調を崩されている方もおられるとお聞きします。精神的なストレスが原因のようです。あまり大幅に行動的なイベントは出来ませんが感染予防を続けながら、日常生活を楽しみましょう！



たかし

1. 賃貸の敷金精算！

岡山 貴紀

12月になりました。今年ももうすぐ終わり、また新しい年が始まろうとしています。昨年の年の瀬とは、コロナの状況もかなり変わりましたね。

新種のおミクロン株が発生して世間をにぎわしていますが、感染力が非常に高いわりに重症化しにくく、感染しても軽度で済むようにコロナウィルスが変化してきているという話も聞きます。一部の専門家では、このままコロナウィルスが風邪と同じ程度の危険度になり、収束していくのではないかと、も言っているそうです。本当にそうであればいいですね。



師走という雰囲気がある年です。比較的暖かい日が続いていますが、寒さを感じる日も多くなってきました。年末は、忙しい時期です。年末は、忙しい時期です。年末は、忙しい時期です。

さて、つい先日のお話なのですが、8カ月前に別の不動産会社の物件をご紹介して契約したお客様が「解約の精算で揉めているので相談に乗ってほしい」と相談にいられました。話を聞いてみると、「解約時、敷金1カ月分は償却とする」という特約があり、その扱いについて揉めているようでした。

契約時に敷金として2ヶ月分預けていたところ、退去時にかかる修理費用には敷金1カ月分だけ充てられ、それ以外の超過分を請求されていきました。つまり、預けていた敷金2カ月のうち、1ヶ月分がそのままなくなってしまったというイメージです。

これは、借主側にとっては非常に困惑する案件だと思いますし、私自身も疑問を感じました。「敷金償却」という言葉自体がそもそも、「退去時の精算費用に充てるための償却」という意味合いが強いので、何の費用にも充てられずただ無くなるというのは明らかにおかしいことです。これでは、礼金と何ら変わらない扱いであり、敷金として払っているため貸主が領収証を切らずに済んでいるだけに、むしろ質の悪いやり方です。契約は、双方が誠実な気持ちを持って行うことが大前提です。

コロナの状況次第ではありますが、年が明けると賃貸市場が活性化する時期がやってきます。敷金精算トラブルは、貸主・借主どちらにとっても手間と時間がかかります。

「敷金精算トラブルは時間の無駄」というのは、私が賃貸契約を担当することになって

お勧め物件情報！

分譲マンション！

指扇駅徒歩6分！

新着情報
人気の3階



西遊馬団地2号棟3F

住所 西区西遊馬
交通 指扇駅徒歩6分
間取り 3LDK
価格 650万円
管理費 9000円
積立金 7000円
専有面積 54.37㎡
【設備】給湯・都市ガス
2年前に内装工事・浴槽
交換・半年前に給湯器交換
・南向き・通風良好！

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1301

お客様ご相談窓口 0120-241-060

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

http://yamatokun.info/ mail info@yamatokun.com

■定休日 毎火曜

■営業時間 10~19



岡山佳代子



岡山 貴紀

指扇駅ロータリー内



から常に信条としていることであり、内見から契約までの入り口部分において、借主側にとってデメリットになりうることもきちんと説明の上、納得していただくようにしています。目先の利益を優先するがあまり、借主にとって都合のいいことしか伝えないまま契約をするのはトラブルの元です。

その信条のおかげか、**敷金精算で揉めるようなことは当社では全く起こりません。**これからは継続していくべき強みでもありますしさらに気を引き締めていきたいと考えています。

さて、年末に向けて各家庭では大掃除や正月の準備など、慌ただしくなることと思います。**皆様が健康で明るく年を迎えられますよう、心よりお祈りいたします。**本年も大変お世話になりました。少し早いかもしれませんが、年の瀬のご挨拶とさせていただきます。それでは、良い年をお過ごしください。

毎年、大輪の菊をたくさん咲かせたいですね。近所さん宅のお花です。近くを通る方も足を止めて見入ってられます。



2. 投資用物件の購入ポイント！

こここのところ、賃貸・売買ともに活発に取引が増えています。賃貸は親の高齢化による実家に戻るとい理由の退去が増えて、売買は投資家の方が購入されています。ご希望条件に合う物件が出ていないため、予約を受け付けるほどです。

投資家の方が購入されるにあたり、注意点がありますのでアドバイスさせていただきます。

オーナーチェンジで気をつけること

- ・室内の状態をきちんと把握する。
- ・リフォーム履歴を確認する。
- ・現在の賃借人の家賃は適正か。
- ・売主の売却理由を知る。
- ・住んでいる借主とトラブルは無いのか。
- ・保証会社は加入しているか。
- ・火災保険は加入しているか。

中古住宅の物件自体で気をつけること

- ・再建築は可能か。
- ・白アリ、水漏れに問題はないか。

- ・外壁修繕の履歴を確認する。
 - ・境界が明確か、曖昧なブロックや塀はないか。
- * 契約不適合責任免責の場合は特に注意する

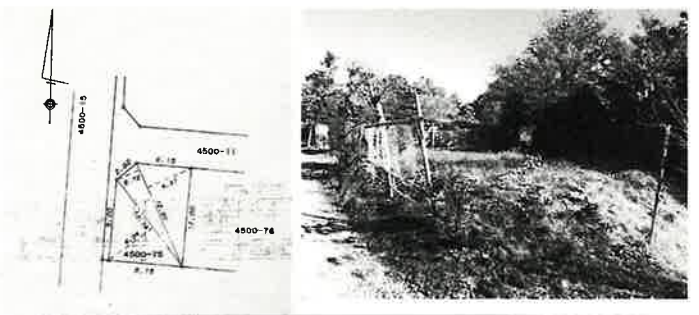
その他

- ① 現入居者の入居募集時の身分証明書を取得する。
- ② 設備、特に水回りなどに問題がないかを確認する。
- ③ 家賃保証会社を引き継ぐ。
- ④ 入居者に滞納やトラブル履歴がないか確認する。
- ⑤ 入居が決まりやすい物件か、立地・条件を確認する。

物件例としては、**退去の可能性が低いと思われる入居者が入っていると、長く入居していただけます。**これにはポイントがありますので、個々にお知らせいたします。**入れ替わりが一番多いのは「単身者用物件」**です。中には長く住む方もおられますが、ワンルーム物件は2年以内に退去される方が約3割以上おられます。

先日、管理させて頂いているアパートの売却があり、購入された方が引き続きアプローチに管理を依頼されました。また、オーナーチェンジの中古マンションは、買主様が室内を見ずに購入され、こちら管理をお引き受けします。

投資用物件を購入される方は、現金を貯金していても利息が付かない事・節税のために物件を購入されると言われます。現金で持っけていてもお金はすぐに使ってしまうがちですが、投資用物件はお金を生みます。売買される物件は、広告に出る前に取引されるケースも多いです。ご希望の方はご予約下さい。物件の売却相談があったときに、一番に情報をお知らせいたします。



26.32坪の売地を30万円で売却依頼を受けました。現在は畑で地目は原野です。荒川の河川敷内にあります。大雨が降ると水で覆われる可能性がある土地です。

3. 長寿祝いの基礎知識！

60歳の還暦や70歳の古希、77歳の喜寿など、節目でお祝いをする長寿祝い。それぞれお祝いをするのには意味があり、一例を挙げると60歳の還暦は、十二支が一巡してもとの干支に戻ることを祝うものです。お祝いにはテーマカラーもあり、たとえば古希や喜寿は紫、傘寿や米寿は金茶色のものが向いています。



80歳代でとても元気な方が増えていきます。100歳以上の方も近くに何人もおられます。私の母は来月90歳になります。岡山家の中では今までの最高齢です。高齢者の目標は健康長寿。そして日々を楽しむ事。

還暦（かんれき）…61歳（満60歳）

生まれた年の干支に還ることから「還暦」と呼ばれるようになりました。赤いちゃんちゃんこの風習があり、赤が長寿祝いの色とされています。

喜寿（きじゅ）…77歳

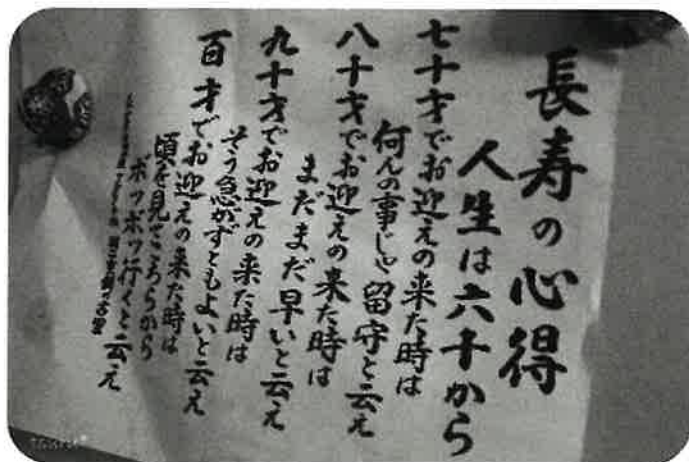
「喜」という字の草書体が七を3つ重ねた形になり、七十七と読めることに由来しています。紫が長寿祝いの色とされています。

傘寿（さんじゅ）…80歳

「傘」の略字が八と十を重ねた形になり、八十と読めることに由来しています。黄（金茶）が長寿祝いの色とされています。

米寿（べいじゅ）…88歳

「米」の字をくずすと八十八と読めることに由来しています。黄（金茶）が長寿祝いの色とされています。



長寿の心得 人生は60から
とても元気を頂ける言葉です！

卒寿（そつじゅ）…90歳

「卒」の略字である「卒」が九十と読めることに由来しています。白が長寿祝いの色とされています。

白寿（はくじゅ）…99歳

百から一を引くと「白」となることに由来しています。白が長寿祝いの色とされています。

紀寿（きじゅ）または百寿（ひゃくじゅ） …100歳

100年が一世紀ということから紀寿、また100歳であることから百寿と呼ばれています。白が長寿祝いの色とされています。

100歳を超えた長寿祝いには、108歳の茶寿や111歳の皇寿、120歳の大還暦があります。また、250歳で天寿というものもあります。

ギネスに載っている福岡の田中さんが現在118歳らしいですが、大還暦まであと少しですね。記録を伸ばして頂きたいです。

4. 売買契約のキャンセル理由！

売買契約直前に契約できなかった理由は、売主様・買主様の都合によるものではありませんでした。今回のケースは特別ですので皆様に是非お伝えしたいと思います。

中古マンションをご案内して、お客様が気に入られたので売買契約を進めていました。価格交渉がありましたが、売り主様も承諾されて現況渡しで双方納得されたので、あと数日後に売買契約を行うことでほぼ契約書も完成していました。

ところがある理由によって、売買契約が中止になってしまったのです。先にも書きましたように、原因は売主様・買主様にはありません。長く不動産の仲介業をしていて初めての事でした。

一般的に「売ります・買います」で民法上では契約は成立します。今回は購入申込書を頂いて書類で確約して頂いていますので問題はありません。しかし今回の場合は「売主様が海外に居住されている方」でした。所有権移転に関しては、司法書士と打ち合わせをして、海外に住んでおられても問題がない形で進めることになっていました。

買主様は日本在住の方で、投資目的で物件を探されていたのです。現金での購入で問題は全くありません。しかし、契約直前にある日本の税制について買主と売主が手続きをしなければならぬ事が分かったのです。それは売主様にとっては相当な不安材料となりました。

売主が海外に居住されていて、買主が投資目的で不動産を購入する場合、源泉徴収をしなければならないのです。しかも買主が売買代金より差し引いて税務署に納付します。売主は翌年に確定申告をして収めた税金を戻す手続きをします。

売主が海外に居住されていて、買主が投資目的で不動産を購入する場合、源泉徴収をしなければならないのです。しかも買主が売買代金より差し引いて税務署に納付します。売主は翌年に確定申告をして収めた税金を戻す手続きをします。

令和 年分 報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書

支払者 （住所） 氏名又は 名称	支払金額	源泉徴収税額
（以下略）		
支払者 （住所） 氏名又は 名称	支払金額	源泉徴収税額
（以下略）		

309

インターネットで調べると以下の事が掲載されていました。

非居住者の不動産売却で

源泉徴収が必要ですか？

非居住者であっても、日本に所有する不動産を売却して利益を得た場合、日本で所得税が課税されます。ここで注意すべきなのが**売却代金から所得税が源泉徴収されるため、売却代金を全額受け取れない**という点です。

非居住者から不動産を購入した人には、売却代金を支払うときに源泉徴収をする義務があります。非居住者から不動産を購入した人が源泉徴収をする義務があることについては、国税庁の下記の記述を参考にしてください。非居住者や外国法人から日本国内にある土地等を購入して、その譲渡対価を国内で支払う者は非居住者等に対して対価を支払う際に、10.21%の税率で、所得税及び復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。

不動産所得があった際には、ほとんどのケースで確定申告が必要になります。非居住者が不動産売却した際に確定申告をおこなうケースは、以下のとおりです。

- * 不動産売却で利益があった
- * 特別控除の適用を受けたい
- * 源泉徴収の還付金を受け取りたい

非居住者が確定申告をおこなう方法について解説していきます。

確定申告のやり方

売却した不動産の所有者が非居住者で、本人が確定申告をおこなうのは難しい場合は、**納税管理人を定めておき、代わりに確定申告をおこなってもらいます。**

確定申告をおこなう時期は2月16日～3月15日の1ヶ月間と決まっているため、この期間に日本に帰ることができず確定申告ができないという人も多いのではないのでしょうか。

確定申告をおこなわないと無申告加算税や延滞税などのペナルティを受ける可能性がありますので、注意してください。

「海外にいたから確定申告できなかった」というのは通用しません。また**納税管理人の選任は原則、出国前におこないますが、出国後（住民票を抜いた後）になってしまっても届け出をすることはできます。**

不動産を売ることになり、確定申告が必要になった場合には、納税管理人を選任するべきかどうか早めに確認しましょう。

納税管理人は誰でも良いのですが、**親族などを選任するケースがほとんどです。**

選任者が決まったら、「所得税の納税管理人の届出書」を居住地の管轄する税務署に提出してください。・・・以上

今回は売主様の代理で、親族の方が契約手続きを進めていました。しかし、**買主が源泉徴収税を払う仕組みが理解できないこと、確定申告して戻ってくるという保証が今の段階では不明であるという理由で、売買契約しない事を決められました。**

詳細を確認して、これらの手続きを補助する事を申し出たのですが、結果的に売買契約は出来ませんでした。買主様は投資目的で購入されて賃貸の募集や管理を当社に任せて頂く事になっていましたので、買主代理で何か出来るのではないかと考えていました。

今回のケースで、**買主様が居住用にされるのであれば問題はありませんでした。**または売主様が日本に住んでおられる方であれば普通に契約出来ました。しかし契約は出来なかったものの、**売買契約直前に源泉徴収するという内容が把握できて良かった**と思います。契約したあとで判明したら、お客様に御迷惑をお掛けする事になってしまいますから。

賃貸の場合も規定があるようです。

不動産の賃借料に対する源泉徴収

非居住者や外国法人（以下「非居住者等」といいます。）から日本国内にある不動産を借り受け、日本国内で賃借料を支払う者は、法人はもちろん個人であっても、その支払の際20.42%の税率により計算した額の所得税及び復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。

源泉徴収の対象となる「不動産の賃借料」の範囲は、次のとおりです。

世界中どこでも自由に行き来できて、どの国にも住める環境です。しかし海外に不動産を所有していると、税金面でいろいろな規定がある事を知りましょう。



国内にある不動産、不動産の上に

存する権利の貸付けによる対価
採石法の規定による採石権の貸付けの対価
鉱業法の規定による租鉱権の設定による対価
居住者又は内国法人に対する船舶若しくは航空機の貸付けの対価

なお、不動産の賃借料のうち、土地、家屋等を自己又はその親族の居住の用に供するために借り受けた個人が支払うものは、源泉徴収をする必要はありません。

また、我が国が締結している多くの租税条約では、土地等の不動産の賃借料については不動産の所在する国においても課税できるとする規定を置いています。

したがって、非居住者等に対して日本国内にある不動産の賃借料を支払った場合には、租税条約においてもその非居住者等が受領した賃借料について我が国で課税できることになっていますので、国内法の規定により課税をすることになります。

ただし、締結している多くの租税条約では船舶及び航空機を「不動産」に含めていませんので、土地等とは取扱いが異なります。

今後、日本の税金はいろいろな形で高くなって来ると聞いています。物価もどんどん高くなっていきますし、住みにくい世の中になりそうです。節約しながらも賢く生き抜いていきましょう。

5. 綺麗好きの人は運氣上昇！

賃貸物件にご入居されて、もう10年も住まわっていた部屋を退去された方ですが、あまりにもお部屋が綺麗なので驚きました。ご夫婦と小さなお客様の3人での入居ですが、クロスに落書きや破れが見当たりません。

台所・トイレ・浴室などの水回りもとてもきれいです。ご家族でどれほど丁寧な使われ方をされていたか、予想が付きまします。でも殆どの方は水回りに汚れがこびりついていたり壁に小さな穴もあります。退室されたあとこれほど綺麗なお部屋は珍しいです。

この借り主様のようにお部屋をきれいにしていると運氣が上がるそうです。掃除や片付けをしたくらいで、どうして運氣が上がるのか不思議ですね。それには4つの理由があるそうです。

部屋を綺麗にすると運氣が上がる4つの理由

1. 疲れがいやされるから

仕事から帰ってきた時に部屋が綺麗に片付いていると、それだけで気持ちが安らぎます。

2. いいエネルギーが入ってくるから

余計なものを片付けて空気の通り道を作ること、いいエネルギーが入ってくるようになります。

3. ものへの執着を捨てられるから

思い切ってものを捨てることで、これらの執着を断ち切ることができます。そうすると気持ちもスッキリして、精神的にもいい状態を保つことができます。

断捨離すると運氣が上がるって聞いたの？
年末にかけて断捨離します



4. 心が綺麗になるから

部屋は自分の心を映す鏡だといわれます。自分が日々暮らす場所を綺麗にするだけで、まずは自分自身の心が綺麗になっていく。そうすると、人間関係や恋愛、お金、仕事の問題なども段々片付いていきます。

運気が上がるお掃除のコツ

1. 玄関を綺麗にする

風水を考える上で、玄関はとても大事な場所です。玄関は運気の通り道であり、ここが散らかっているといい運気が入って来なくなります。

2. 水回りを綺麗にする

水回りも運気が停滞しやすいところなので、トイレや洗面所、キッチンなどを綺麗にすることで悪い気をためないようにすることができます。

3. キッチン

キッチンですが、ここはゴミがたまりやすいところです。生ゴミなどはこまめに片付けるようにして、悪い運気がたまらないようにしましょう。

4. 寝室の掃除、換気

寝室は寝ている間にエネルギーをためる場所なので綺麗に保つ必要があります。シーツや枕などの布製品は悪い気を溜め込みやすいため、こまめに洗濯をして清潔に保ちます。

5. 使っていないものを捨てる

部屋が片付かない最大の理由は、ものが多いからです。勇気を持って、どんどん捨てましょう。掃除、片付けはただ部屋を綺麗にするだけでなく、自分の人生を取捨選択し、不要なものを捨て、必要なものを残していくという行動につながります。



お掃除は毎日コツコツと！

6. 今月のリフォーム事情！

大掃除の季節がやってきました。キッチンの換気扇は特に汚れがつきやすいので、毎年苦労している方も多いと思います。キッチン換気扇の匂いが気になるという方も多いよう

ですので、今回は、キッチン換気扇の匂いの原因と対処法をご紹介します。

まず、換気扇が回っているときだけ臭う場合、換気扇にこびりついたヤニ汚れか、排水口からの臭気が原因です。換気扇を回していないときでも臭う場合、換気扇にこびりついた油汚れが溜まっているか、換気扇のフィルター詰まりが原因です。

換気扇を動かす為のヒモは高いところにあったり遠くにあるので、私は梯子を使って掃除します。



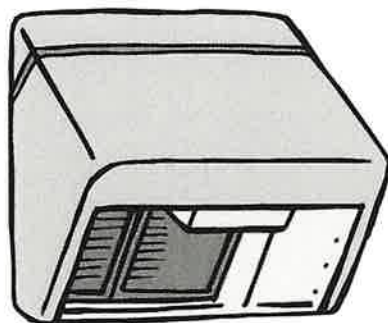
換気扇掃除の手順は

1. ファンを外してつけおきする
2. つけおきできない部分を雑巾で拭く
3. つけおきしたファンをこすり洗いして乾かす
4. 乾いたファンを取り付ける

換気扇を掃除するときに気をつけるべきポイントは次のとおりです。気をつけるべきポイントを守らないと、換気扇の故障やあなたの自身の怪我につながることもあるので注意しましょう。

- ・掃除前にブレーカーを落とす
- ・しつこい汚れはつけおき洗い
- ・金たわしなど硬いものでこすらない
- ・モーター部分に水や洗剤をかけない

換気扇の掃除は手間がかかりますが、臭気を発生させないためには定期的な掃除が欠かせません。掃除しにくい構造の換気扇や、掃除してもきれいににならない場合、新しい換気扇へのリフォームがおすすめです。



お掃除しやすい換気扇の形は左の絵のようです。フィルターを交換する事とタターの拭き掃除を！

リフォームをご検討の際は、お気軽にご相談下さい。