

今月の『トピックス』

【編集】 1.5 岡山貴紀
2~4 岡山佳代子

1. 全国賃貸住宅修繕協同組合！
2. 親の贈与で不動産購入！
3. 他人事でないコロナ陽性！
4. 認知症の原因の1つは！
5. 今月のリフォーム事情！

世界平和を願う！

私達が普通の生活を送っている中でウクライナの人々がロシアの攻撃で自宅も家族も仕事も奪われています。各国の対応で、世界戦争にも広がりかねない状況です。早く攻撃が終わりますように！平和な日常に早く戻りますように！



たかし

1. 賃貸住宅修繕共同組合！岡山 貴紀

3月になりました。ロシアがウクライナに侵攻し、世界情勢に不安を抱えている方も多いかと思います。21世紀という時代に、国同士の武力戦争が行われるなんて信じがたいことです。これ以上犠牲者が増える前に、一刻も早く平和が訪れるよう願っています。

さて、最新の不動産ニュースを日頃からチェックしている賃貸オーナー様はご存知かもしれませんが、昨年、賃貸関係団体が要望を続けてきた**賃貸住宅の大規模修繕にかかる共済制度が認可された**というニュースが話題になりました。この制度について、(株)アイ・ディー・シー様のサイトにて非常にわかりやすく解説されていたので、その記事を参考にしてご紹介させていただきます。



春ですね！お花が満開です！

同制度は、分譲マンションなどの長期修繕計画などと同様に、賃貸住宅でも賃貸関係団体が立ち上げる共済協同組合にて、**物件の修繕積立金を共済掛金とすることで全額損金として認められ、計画的な修繕が可能になるという制度**です。この制度は、賃貸住宅の修繕積立金を共済掛金として事前に計上することで、経費として算入することができるという制度になっています。

小規模アパートなどは、個人が経営しているケースが多くなっていますし、このような場合、**大規模修繕が発生した場合には単年で大幅な赤字に陥ってしまったり、修繕したくても大規模修繕に充てられるだけの資金を準備できなかった**などという話は珍しくありません。もちろん、修繕のための資金を準備できたとしても、大規模修繕を実施したことにより、赤字に転じてしまうと、他の収益物件の融資付けなどに悪影響が出てしまうリスクも生じてしまうことになります。

この制度は、**全国賃貸住宅修繕共済協同組合の共済商品**で、修繕積立金を共催の掛け金とすることで、全額損金として認められるという制度になっています。なお、**全国賃貸住宅修繕共済協同組合は、以下の3つの団体により立ち上げられました。**

- ・全国賃貸管理ビジネス協会
- ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
- ・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

『賃貸住宅の大規模修繕積立金の損金算入制度』を利用するには、**長期修繕計画を提出しなければならない**という点に注意しなければいけません。一般的に、アパートやマンシ

お勧め物件情報！

駅近単身者向きアパート



リノベーション完了！

角部屋



コーポ竹田

住所 西区つちや558
交通 指扇駅 徒歩5分
賃料 65000円
敷金 1ヶ月
間取り 1LDK
専有面積 42㎡
建築 1990年4月
リノベーション完了！
【設備】エアコン・ガスコンロ・照明・温水洗浄便座・TVドアホン・南向き

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



ョンなどの集合住宅については、2～3年ごとの小規模な修繕と10～15年ごとの大規模修繕が必要になります。長期修繕計画について国土交通省が発行している『民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック』が参考になります。

この制度は、賃貸物件オーナーにとって非常に有用な制度になると考えられます。ただ「2021年10月8日に国土交通省から認可された」という報道があったものの、**制度の詳細に関してはまだ未定な部分も多いです。**

「いつ、制度が開始されるのか？」はしばらく情報を待つしかないでしょう。さらに、この制度における掛け金の上限についても現状は未定になっています。現状では、「大規模修繕費は賃貸住宅の規模（例えば建築面積や階数）により概算できることから、建物規模に応じた上限が設定されるのでは？」などと予想されています。

以上が現時点で分かっているこの制度の概要です。賃貸オーナー様にとっては非常にメリットのある制度ですし、**今後の進展に期待したいところですね。**それでは。



建物の大規模修繕は、資金計画を立てる必要があります。今後は工事代が益々高額になる可能性があります。

2. 親の贈与で不動産購入！

相続や贈与のご相談が増えています。亡くなる前に、不動産などの資産について全く引き継がれていなくて、書類などを持参されてお聞きになる方もおられます。特に賃貸物件を持っておられる家主様は**名義変更・振込先変更など、専門家によるアドバイスが必要です。**単に振込先だけ変更するだけでは問題が残るからです。

相続による賃貸物件の引き継ぎは**相続人全員の同意が必要**で、完全に相続登記が完了するまでは仮の口座を作成して振り込んで貰うようにすることもあります。

不動産の購入について、「親にお金を出して貰って購入する」という方もおられます。親が元気なうちにお金を出して貰えるのは幸せな事です。今までも何度かご相談を受けて贈与についてアドバイスさせて頂きました。**前もって贈与税についての知識が必要です。**

1. 自分でできる生前贈与の手続きの方法

1-1. 誰に・何を・どんな目的で贈与するのかを決める

まずは財産を贈与したい相手（誰に）と贈与したい財産（何を）を決めます。また、贈与の目的や贈与した財産の用途によっては、非課税制度が活用でき、贈与税を抑えることができるケースもありますので、事前に確認し、検討しましょう。

1-2. 贈与税の課税方法を選択する

生前贈与には主に2種類の課税方法があります。暦年贈与と相続時精算課税制度です。暦年贈与と相続時精算課税制度には、それぞれメリットとデメリットがありますので、贈与する側（贈与者）と贈与を受ける側（受贈者）がよく話し合い、双方にとってメリットのある選択をするのが望ましいでしょう。

1-3. 受贈者の合意をとり、贈与契約書を作成する

生前贈与の手続きは、贈与者が一方的に財産を譲ろうとしても成立しません。必ず受贈者の合意が必要です。

また、贈与者がいくら贈与したつもりでも受贈者が贈与した財産を扱えない状態にある場合、贈与契約は成立していないとみなされます。例えば受贈者の名義で預金口座を作りその通帳を贈与者が管理していたというケースです。通帳の管理を贈与者がしている場合受贈者はその財産を自由に使うことができないため、贈与は成立しないのです。

生前贈与の手続きをとる場合、**贈与契約書や口座振込など、贈与の事実を証明できるものを残すことが重要です。**贈与契約書を残しておけば、受贈者の合意があることを証明しやすくなります。贈与契約書は自分で作ることも可能ですし、専門家に依頼して作成してもらうこともできます。

1-4. 贈与する財産を移す

不動産の生前贈与の場合は、法務局で贈与する不動産の名義変更手続き（所有権移転登記）を行います。不動産の名義変更手続き（所有権移転登記）を自分で行う場合は、贈与者・受贈者それぞれが必要書類を用意し、贈

与者と受贈者が共同で登記申請を行います。
(委任状があれば、どちらか一方へ手続きを委任することも可能)

現金など金銭を贈与する場合は、現金手渡しではなく銀行振込で行い、贈与の証拠を残すことをおすすめします。財産を振り込んだ銀行口座の通帳や印鑑は、受贈者が自分で管理できるようにしなければいけません。

1-5. 贈与税の申告を行う

贈与税の申告は、受贈者側に必要な手続きです。

暦年贈与を選択した場合でも、受贈者が1年間に贈与として受け取った財産の総額が110万円の基礎控除額を超えていれば、贈与税の申告が必要です。また、相続時精算課税制度を選択し、贈与税がかからなかったという場合でも**贈与税の申告手続きは必要**になります。

暦年贈与でも相続時精算課税制度でも、贈与税の申告期限は同じです。贈与を受けた年の翌年の3月15日までに管轄の税務署に贈与税の申告書を提出しましょう。



世の中であんなことが起
こつても、必ず四季があり春
がきます。平和な世界が今後
も続きますように！

1-6. 不動産取得税を納付する (不動産の生前贈与の場合)

不動産を生前贈与した場合、暦年贈与や相続時精算課税制度を適用し、仮に贈与税がかからなかったというケースであっても、不動産取得税は課税されます。不動産取得税は、**不動産を取得した者、つまり受贈者が支払うべき税金**です。

不動産の所有権移転登記が完了し、不動産の名義が受贈者に変わった後3~6カ月くらいすると、自宅に納税通知書と納付書が届きます。納付書に記載されている期日までに、金融機関等で納付手続きを行いましょう。

2. 生前贈与の手続きに必要な費用、税金はどれくらい？

2-1. 現金を生前贈与する場合

暦年贈与で年間110万円以下の現金を銀行振込で生前贈与するという場合、手続きにかかる費用は振込手数料のみです。基礎控除の範囲内ですので、贈与税はかかりません。年間110万円以上の現金を贈与するという場合110万円を超えた金額に対しては、**受贈者に贈与税が課税**されます。

2-2. 不動産を生前贈与する場合

土地や建物など、不動産の生前贈与において**支払わなければならない税金は、登録免許税と不動産取得税**です。

登録免許税とは、不動産の名義変更手続き(所有権移転登記)を行う際に必要な税金でその金額は、生前贈与する不動産の固定資産税評価額の2.0%です。

不動産取得税とは、不動産の名義変更手続き(所有権移転登記)完了後に支払わなければならない税金で、平成20年4月1日から令和6年3月31日までの間に取得した土地・建物(住宅)の場合、不動産取得税の税率は生前贈与する不動産の固定資産税評価額の3.0%、住宅以外の建物の場合は4.0%です。

※令和6年3月31日までに取得した宅地等については、取得した不動産の固定資産税評価額に1/2を乗じた金額に3.0%となります。

なお不動産の生前贈与についても、**贈与税の基礎控除額を超える場合には、受贈者にその分の贈与税が課税**されます。

3. 生前贈与の手続きが難しい…、 困ったときはどうする？

税務署なら生前贈与の手続きについて、電話で相談もできますし、予約して無料相談に行くことも可能です。ただし、税務署は手続きのやり方を教えてはくれますが、手続きの代行はしてくれません。

手続きが難しくて分からない、面倒だという方は、生前贈与の手続きをすべて専門家に任せるのもひとつの手です。贈与契約書は司法書士や行政書士、弁護士に依頼することができますし、**不動産の生前贈与に必要な登記の手続きも司法書士に依頼**できます。

贈与税の申告は税理士に依頼するとよいでしょう。専門家に依頼する場合、それぞれ5~10万円前後の報酬が必要になりますが、生前贈与手続きの不備によるトラブルを避け、ス

ムーズに手続きを進めるためには、専門家に手続きを依頼するというのも有効な方法といえるでしょう。

親にお金を出して貰って自宅を購入する場合、自分の名前で不動産登記する場合は贈与になります。**相続税と贈与税を比較した場合贈与税の方がとても高いのです。**参考図をご覧ください。せっかく自宅を持てたのに、税金をたくさん払わなければなりません。

このような時、アドバイスとして「**お金を出した親の名義で不動産登記をする**」ことをお勧めします。いずれは相続させて頂いて、税率の低い相続税を支払う方がお得です。他に相続人がいる場合は遺言書を残しておくなど、家族で話し合っておくと良いでしょう。

贈与や相続について、ご質問等ございましたらいつでもご相談下さい。司法書士や税理士のご紹介もしています。

贈与税と相続税の税率の比較

贈与税		相続税	
基礎控除110万円を引いた贈与額	税率	法定相続分に応じた取得金額	税率
200万円以下	10%	1,000万円以下	10%
400万円以下	15%	3,000万円以下	15%
600万円以下	20%	5,000万円以下	20%
1,000万円以下	30%	1億円以下	30%
1,500万円以下	40%	2億円以下	40%
3,000万円以下	45%	3億円以下	45%
4,500万円以下	50%	6億円以下	50%
4,500万円超	55%	6億円超	55%

※ 上記の贈与税率は「特例税率」です。

3. 他人事でないコロナ陽性！

新型コロナウイルスの第6波の真ただ中ですが、**近くの施設でクラスターが発生した**と聞き、他人ごとだと思っていたコロナウイルスが身近に迫っているのを知って、**対策を具体的に**行う必要を感じました。

新型コロナウイルス患者が都内では、人口全体の8%程度にもなるそうです。発表が遅いのもうすでに10%になっているかも知れません。そうすると10人に一人はコロナの陽性になっている事になります。どこに住んでいてもすぐそばにコロナの感染者がいていくら気を付けていても自分も感染してしまう可能性が高いという事です。

母が陽性者と接触した可能性があると言わ

れて、**PCR検査を受けました。**結果は二日後に出て**結果は陰性**でした。この経験を経て感じた事や困ったことを皆様に聞いて頂きたいと思います。

コロナ患者はどこにでもいます。誰も自分がコロナ陽性だとは知りません。町中を歩いたり、どこかで買い物をしていたり、通勤電車に乗っていたり、仕事をしていたり、日常生活を普通に送っています。**困ったことはコロナ陽性者が見た目では判断できない事です。**

介護施設などにお世話になっていると、たくさんの人と一日中同じ部屋で過ごします。体温チェックや症状報告をしてからお世話になるのですが、**困ったことに陽性かどうかはその後数日してからでないと判明しないのです。**

施設の担当者様からお電話を頂き、当初は「感染予防のため早めに帰宅」と言われていました。その後、「**陽性者が数人出たので、念のために全員PCR検査**」と言われました。同居している家族としては、「もしかしたら感染しているかも？」と不安になり、食事も別の部屋で食べ、トイレなどの消毒をしながら**PCR検査の結果が出るまで不安**でした。

その時に頭をよぎったのが、「万一、コロナ陽性の判定を受けたらどうなるのだろう？ 病院に入院出来るのだろうか？ コロナは急激に悪くなると聞くけれど、そうなった時どうすれば良いのだろう？ ほかに同居家族はいないし、不安だらけ。」

そして、**陰性結果が出ても施設が休み**なので、朝・昼・夜の食事の用意、定期的に熱を測るなどの**体調管理**、家から出ない事による**体力低下・能力低下が心配**でした。何もなくても家族のストレスが増えます。

今回の新型コロナウイルスは、本当に大変な時に近づけないし、介護できない怖い病気なのだ**と実感**しました。数時間で急激に病状が悪化するといふので、朝は元気でも夕方仕事が終わって帰って顔を見るまで安心できませんでした。

皆さんにも最新の注意を払って頂くために**感染について具体的な事を調べ**ました。

新型コロナの第6波で、東京都が発表した**1月以降の死者536人のうち3割超の183人が特別養護老人ホームなどの施設内で感染して**

いたことが朝日新聞の集計でわかった。うち78人は入院せずに施設療養中に死亡し入院調整中だった人もいた。病床の負担軽減の一環で、都は第6波で施設内の感染は入院ではなく、往診での対応を基本としており、**施設内の死亡例が目立っている**。

3月2日までの都発表をもとに1月以降に死亡した536人（死亡日1月10日～2月28日）の感染経路や死亡状況などを分析した。年代では**60代以上が508人で94・8%を占めた**。

536人のうち2月の死者は449人。重症化しにくいとされてきたオミクロン株による第6波だが、月別の死者数としては、昨夏の第5波のピークだった8月（442人）を上回りこれまで最多だった第3波の昨年1月（477人）に迫りつつある。死者は遺族の同意を得て公表されるため、2月の死者はさらに増える可能性がある。

■死者の感染経路、施設が3割、病院2割

感染経路別では、高齢者施設などの施設内が最多183人（34・1%）。2番目は医療機関での院内感染（125人、23・3%）で、死者の半数は施設や病院内での感染だった。**施設で感染した183人の約4割、78人は感染判明後も入院せず、施設内で療養し、施設内で死亡するか、施設から救急搬送された先で死亡していた**。

入院など積極的な治療を望まなかったケースもある一方、医師や看護師が感染・濃厚接触者となり、十分な入院の受け入れ態勢が維持できていないことも背景にある。都の幹部は「最善の努力は尽くしている。ワクチンの3回目接種や往診の強化などやるべきことをやっていく」と話す。

皆様もどうぞお気を付けください。

4. 認知症の原因の1つは！

アルツハイマー型認知症の原因「**アミロイドβ**」は、認知症のなかでも最も多いタイプである**アルツハイマー型認知症**です。

アルツハイマーの原因と考えられる物質が明らかになっています。その一つが脳のゴミとして知られている老人斑です。老人斑は「**アミロイドβ**」と言われたんぱく質でできています。この**アミロイドβ**は認知症の症状

が現れる20年以上も前から蓄積し始めると言われているのです。

アミロイドβの蓄積に深い関係があるのが睡眠です。7時間の睡眠に比べて、6時間以下の睡眠だと認知症の発症リスクが1.36倍、反対に8時間以上寝ると発症リスクが1.27倍あるという報告もあります。アミロイドβは眠っているときに排出されやすいです。寝すぎも日中の活動量が減ったりと、脳にとってはよくないことにつながります。**適切な睡眠を心がけることが大切です**。

糖尿病もアミロイドβの蓄積が高まりやすいことが分かってきています。なぜ糖尿病だと認知症になりやすいのでしょうか？ その一つが、「**インスリン分解酵素**」の存在。私たちの体は**膵臓から分泌されるインスリンによって血糖がコントロールされています**。役割を果たした使用済みのインスリンはインスリン分解酵素の働きで分解されます。この**インスリン分解酵素はアミロイドβも分解するのです**。アミロイドβを掃き出す掃除人でもあります。

しかし、糖尿病になると血糖値が上がりインスリンの量が増えすぎてしまいます。すると、インスリン分解酵素はインスリンの分解に手いっぱいになってしまい、脳の掃除まで手が回らず、**アミロイドβが溜まってアルツハイマー型認知症になってしまうのです**。

最近では、糖尿病患者に特有の症状がみられる認知症である「**糖尿病性認知症**」の存在も言われ始めています。特有の症状としては「**糖尿病の期間が長い**」「**血糖のコントロールが悪い**」などがある。また記憶障害よりも注意・遂行機能が障害されやすいです。「**ボーっとしていたり、段取りが悪く料理ができない**」などの症状がみられます。

これらの症状がみられる認知症の人は、血糖の変動を抑えることで改善する可能性が高いです。糖尿病の適切な治療や予防は、認知症予防につながると言えます。

認知症リスクを減らす 12のポイント

1. 定期的な運動

朝起きたら体操
軽くお散歩
椅子に座って
のびのび体操



2. 禁煙
3. 健康的な食生活 野菜をしっかりとる
4. 節度ある飲酒 アルコール性認知症もある
5. 体重のコントロール
6. 血圧のコントロール
7. 血糖のコントロール
8. 脂質のコントロール
9. こころの健康の維持
10. 聴力の維持 難聴になるとコミュニケーションがとりにくくなり孤立しやすくなり認知症リスクが高まる
11. 知的活動の取り組み
12. 社会活動の参加

皆さんは、どれか気をつけているポイントはございますか？

野菜をしっかりと食べて、体重増加に気をつけて、軽い運動をして、笑顔で過ごすだけでも認知症リスクを減らせます。ご自身が楽しく生活するためにも続けましょう！

5. 今月のリフォーム事情！

IHコンロはキッチンリフォームの中でも人気です。オール電化にするご家庭やマンションも増加しています。IHキッチンのメリットとはどのようなものでしょう。IHキッチンへ交換する前の基礎知識として覚えておきましょう。

IHコンロに交換する大きなメリット1つ目は安全性の高さです。IHキッチンは火を使わず、磁力と電流の力で加熱します。そのためヒーターに接している鍋底のみ加熱されるので、ガスコンロの火に比べて火傷などのリスクが低いです。

2つ目は掃除がしやすく衛生的な点です。IH機器はガスコンロのような五徳がなくフラットな構造となっています。そのため、汚れた部分を拭き掃除できるので、掃除が簡単です。焦げ付いた汚れもメラミンスポンジなどを利用すれば、簡単に除去することができます。

3つ目は熱伝導スピードの速さです。IHはヒーター部分に接している鍋底のみが加熱されるため熱効率は90%以上あります。ガスコンロの場合、火力の半分は鍋の外側へ逃げってしまうため、熱効率は50%と低くなります。したがってIHコンロの方がガスコンロに比べて熱伝導が良いのです。

逆に、IHキッチンにはメリットだけではなく、デメリットも存在します。交換をお考えの方は、現状のコンロと比較してどのようなデメリットがあるのかも把握しておきましょう。

デメリットの1つ目は、IHコンロは電力で動くため、**停電時に利用できません。**調理中に停電が起こった場合、IH調理器は全て止まります。IH調理器を販売しているメーカーも停電時には使えなくなることを案内があるので、事前に確認しておきましょう。

また、IHコンロには**IH対応の調理器具が必要です。**IH対応の調理器具は主に鉄やステンレスです。最近では、アルミ製や銅製の鍋も使える「オールメタルIH」も販売されています。

以上のメリット、デメリットを踏まえたうえで、ガスコンロがいいのか、IHコンロがいいのかを選ぶようにしましょう。**リフォームのご相談はアプローチまでお気軽にどうぞ。**



IHコンロは大変効率の良い、また安全な調理器具ですが、使い方を誤ると火傷や火災事故につながる場合があります。消し忘れに対応してくれたり、お掃除が簡単というメリットがあります。



停電や地震などがあると調理が出来ません。非常用にカセットコンロがあると便利です。