



## オーナー各位

啓蟄の候、皆様にはますますご健勝のこととお喜び申し上げます。  
また、日頃は格別のご厚情を賜り厚く御礼申し上げます。

啓蟄というのは、3月6日ころ及びこの日から春分までをさすらしいです。日本には季節を表す言葉は非常にたくさんあります。4月～陽春、春暖、5月～新緑、若葉、そして、葉桜に薫風の渡る季節、などとても美しい言葉ですね。これは日本人らしさを感じるとてもいい文化で後世にも伝えていくべきもののひとつだと思います。でも最近では世界中が異常気象で今年も暖冬、冬が無かったのでは、と思うような暖かさでした。今、季節の感覚がだんだんと失われていっています。果ては感受性が乏しくなり、多彩で、きれいな日本語の表現する言葉も消滅していくのではないかと悲しくなっています。

さて、3月、引越しシーズンです。皆さまがお持ちの賃貸住宅でも1年で最も退去が多い時期だろうと思います。そこで本通信でも過去に何度となく取り上げた、退去に伴い生じやすい原状回復の問題について、あらためてご案内します。原状回復費用の負担のあり方については、国土交通省の「原状回復のトラブルとガイドライン」が、一般的と思われるくらい浸透してきましたので、ここでオーナーの皆さまにも再度ご認識いただきたいと存じます。



### ●啓蟄

暦の二十四節気のひとつで、雨水後15日目の3月6日頃にあたる。「啓」は『ひらく』、「蟄」は『土中で冬ごもりしている虫』の意。春の到来で大地が暖まり虫が穴から地上へ這い出してくるという意味。

### ●二十四節気

1太陽年を日数や太陽の黄道上の視位置によって24等分し、その分割点を含む日に季節を表す名称を付したものを。分割点はそれぞれ、立春・雨水・啓蟄・春分・清明・穀雨・立夏・小満・芒種・夏至・小暑・大暑・立秋・処暑・白露・秋分・寒露・霜降・立冬・小雪・大雪・冬至・小寒・大寒と名づけられている。

## ガイドラインのポイント

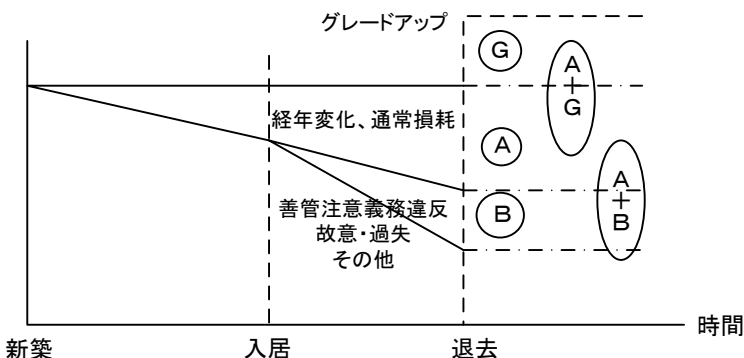
### 1 原状回復とは

「原状回復」を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担としています。そして、いわゆる自然損耗、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃貸人負担としています。

→原状回復は賃借人が借りた当時の状態に戻すことではないことを明確化

### 2 通常の使用とは

「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、個別具体の事例を次のように区分して賃貸人と賃借人の負担の考え方を明確にしています。



A：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの

B：賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの）

A+B：基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生又は拡大したと考えられるもの

A+G：基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

この内、B及びA+Bについては賃借人に原状回復義務があるとされています。

### 3 経過年数の考慮

前記BやA(+B)の場合であっても、自然損耗や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っていますので、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の公平を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど賃借人の負担割合を減少させるのが適当とされています。

### 4 施工単位について

原状回復は、毀損部分の復旧ですから可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事はできるだけ最低限度の施工単位を基本としていますが、毀損部分と補修を要する部分とにギャップ（色合わせ、模様合わせなどが必要なとき）がある場合の取り扱いについて、一定の判断が示されています。



## 住み替え応援フェア リフォームキャンペーン 同時開催中!

3月31日まで

年間5600件の施工実績

### ●お得な水廻り3点セット価格

National HITACHI TOTOとのコラボレーションによるご提案

### ●「改装5万円割引券」プレゼント

(但し、当社改装50万円以上の工事に限り使用可)

### ●外壁無料診断

建物の資産価値維持のためにも、外壁や屋根の補修は10年に一度が理想です。外壁の劣化状態が気になる方は早めにご相談下さい。



## 難波先生のなんでも相談室

### 第30回 税務調査について



難波孝朗  
税理士、行政書士、社会  
保険労務士、宅地建物取  
引主任者、ファイナンシ  
ャルプランナー

#### 1 税務調査の種類

税務調査の種類には強制調査と任意調査とがあります。強制調査は、悪質な脱税の疑いのある人や法人に対して裁判所が捜査令状を発行し、国税局査察官がいきなりやってきて、証拠物件や書類を押収して行われる税務調査のことをいいます。この場合は、脱税額も多額で悪質な場合に行われ、マルサと呼ばれる国税局査察部が強制的に調査します。

一方、任意調査というのは、申告の内容について確認をするために行われる税務調査で、脱税や不正の事実を把握した上で行われる強制調査とは異なり、通常は事前に調査の日を連絡してくれますし、都合が悪ければ日程変更してもらえます。ほとんどの税務調査はこの任意調査と思われる。しかし、任意ですが税務職員には、質問検査権という権利が認められていて、正当な理由なしに税務調査を断った場合は罰則が科せられます。



#### 2 税務調査対象基準

どの法人を税務調査するか、どんな個人を税務調査するかは、税務職員が個々の判断に基づいて行います。税務署には個々の法人や個人ごとに過去の申告のデータを整理した税暦表という資料があり、個々の調査官がその調査官担当の会社や個人の税暦表を見ながら税務調査先を選定します。

また、税務署で重点業種に指定されている業種の会社や、黒字の会社や個人事業主は税務調査の対象となりやすいでしょう。また、急成長した会社や個人事業主や土地建物の取引で大きなお金が動く会社や個人についても税務調査の対象になりやすいと思われる。

#### 3 税務調査の準備

税務調査の日程が決まりましたら、過去7年間分の経理関係の書類や帳簿、通帳などはいつでも見られるように年度別に分類しておいてください。金庫や机の引き出し、相続であれば仏壇の中なども整理しておくことが必要です。引き出しの中や金庫の中などを確認する税務職員もいますのでいつも整理しておいてください。

事前の準備として、想定質問集を作成したり、顧問税理士と打ち合わせすることも必要と思われる。

#### 4 税務調査の時

まず、税務調査を受けるときは、税務調査の身分証明書を確認し、役職名と氏名、部門などをメモしましょう。後で連絡するときや責任の所在や調査内容の問題点を税務職員の上司と折衝するときに必要なとなります。

次に税務調査の際に、税務調査の理由を確認しましょう。例えば、売上の確認、経費の確認、経費性の疑問、不動産の購入資金出所などの理由があると思われる。何の調査かを明確にして調査していただきます。

さらに、税務職員は、納税者の態度や事業経営に対する考え方なども調査していますので、堂々とした態度で資料に基づいて適確な回答をする必要があります。

税務職員に敵意をむき出しにする方もおられますが、やはり、税務職員に対しては信頼感を持って接する方がベターと思われる。否定する場合でも感情的になるのではなく、法律的な根拠や具体的な事実で証明し、説明する方がいいでしょう。曖昧な答えはしないように、確認して、返答してください。

#### 5 最後に

税務調査の最後は、税務署との折衝が必要となります。税務職員の問題点の指摘について納得できない点は、説明を求めることが可能です。税務署の要求について見解の相違がある場合、法律に違反していなければ時間をかけて説得し、誤りがあれば訂正し、納得のいく税務調査を受けましょう。

#### 暮らしと健康

(このコラムでは暮らしと健康にまつわる知識や話題を提供していきます。)

春です！スーパーや八百屋さんには春野菜が並んでいます。今回は春野菜を調べてみました。



#### 春キャベツ

春キャベツにはビタミンC、Uが豊富でカリウムやカルシウム、食物繊維も含まれます。胃腸の調子を整えたり、二日酔いに良いようです。

#### 菜の花

菜の花にはカロチン、ビタミンB1、B2、C、E、鉄、カルシウム、カリウム、食物繊維が含まれていて、免疫力を高める効果があるらしい。

#### 筍

筍には食物繊維、カリウム、ビタミンB2、たんぱく質が含まれています。

#### ふき

ふきにも食物繊維が含まれていて、筍と同じく便秘の解消に良いようです。

#### セリ

セリには、カロチン、カリウム、鉄、食物繊維が含まれていて体を温める効果があるようです。

#### そら豆

そら豆にはたんぱく質、ビタミンB1、B2、C、食物繊維、カリウム、鉄が含まれていて疲労回復に良いようです。

#### 新たまねぎ

新たまねぎには硫化アリル、カリウムが含まれていて血液をさらさらにする効果があるということです。

皆さま、旬のものを食べて元気に暮らしましょう。

◇次号は5月の発行です。◇

弊社の平成18年12月期の決算短信を発表しておりますので本紙面でその概略を掲載します。

#### 平成18年12月期決算短信(連結)

18年12月期の連結業績(平成18年1月1日～平成18年12月31日)

#### 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年12月期	6,816	7.4	672	△2.2	678	0	421	4.2
17年12月期	6,348	0.4	687	△1.0	678	0.3	404	-

※百万円未満切捨て

※売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率

※詳しくは弊社ホームページをご覧ください。

