



オーナー各位

新緑の候、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。

さて、今号では、平成16年の消防法の改正によって既存住宅においては平成23年までの設置が義務付けられた住宅用火災警報器に関してご紹介いたします。この問題は人命にかかわることでもありますので、猶予期間はまだございますが、早めに対応しておくに越したことはないと思いますのでご検討下さい。そしてもうひとつは、最近増えてきている給湯器などの住宅設備機器のリースに関するについて触れます。

住宅用火災警報器の設置が賃貸マンションにも義務付けられています。

いつまでに？

平成16年6月、住宅火災による犠牲者を減らすために、消防法が改正され、全国一律に全ての住宅について住宅用火災警報器の設置が義務付けられました。新築・既存を問わず設置が義務付けられていますが、既存住宅への設置は、各市町村条例により、平成20年6月1日から平成23年6月1日の間で設置の完了期日が定められています。

どんな機器？

住宅用火災警報器には、煙を感知するものと熱を感知するものがあり、煙を感知するものの設置が義務付けられています。日本消防検定協会の鑑定基準に合格した警報器にはNSマークがついています。

どの部屋に？

設置しなければならない場所

①寝室

普段の就寝に使う部屋に設置します。子供部屋やお年寄りの居室も就寝に使う場合は対象となります。

②階段

寝室がある階（屋外に避難できる出口がある階を除く）の階段最上部に設置します。

③階段（3階建て以上の場合）

寝室がある階から二つ下の階の階段（屋外に設置された階段を除く）に設置します。寝室が避難階（1階）のみにある場合は、居室がある最上階の階段に設置します。

条件により設置する場所

①廊下

寝室を除く部屋（床面積が7㎡以上）が5部屋以上ある階の廊下に設置します。

市町村条例に従い設置する場所

①台所

基本的に消防法においては、設置を推奨されています。

②その他居室

市町村条例により義務付けられている部屋があった場合に設置します。

(※設置の際は必ず各市町村の所轄消防署でご確認ください。)

◆警報器の設置に関しては各管理担当へご相談下さい。

◆また、「消防署から取り付けに来た」などと偽って購入を勧める悪質な訪問販売も増えていると聞きますのでご注意ください。



給湯器等、住宅設備機器をリースで

ガス給湯器やエアコンは、当初、賃貸住宅を建てた時には請負金額に含まれていて買取りになっていたと思います。では、年数を経て故障しがちになり、交換が必要になった場合には、新しく購入されていますか？
大体交換時期は重なりますから、戸数が多ければ交換の際の出費はかなりのものでしょう。しかも原因にもよりますが交換までの間に生じた修理費用も支払っていかなくてはなりません。

そこで、ガス給湯器やエアコンを「買取り・所有」ではなくて「リース」するオーナー様が増えてきました。弊社がご提案する7年リースで考えてみたとき、7年間のリース料金総額は、購入するより少し高くなりますが、急にまとまったお金を用意することなく、しかもリース期間中は修理費用負担がない等、リースには下記のようなさまざまなメリットがございますので、次回の交換の際には検討されてみてはいかがでしょうか。

メリット

- ① 一時期に準備する金額が少なくてすみませす。
- ② リース料金は全額経費処理できます。(節税効果)
- ③ 購入した場合に必要な管理事務が不要。
- ④ 7年間は無料保証(24時間365日受付対応)
- ⑤ 一斉交換で入居者みんなが満足。

給湯器やエアコン以外の設備機器についてもリースできるものがあります。

IHクッキングヒーター、シャワートイレ、シャンプードレッサー、浴室テレビ、玄関テレビホンなど

◆お問合せは各管理担当者までお願い致します。



難波先生のなんでも相談室

第31回 相続税の税務調査



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 概要

平成16年1月から平成16年12月までに相続が開始した被相続人から相続や遺贈により財産を取得した者について、平成17年10月31日までに申告書が提出された統計があります。その中で、死亡者が約103万人のうち、相続税の課税対象となった被相続人の数は、約4万3千人、課税割合は4.2%となっています。すなわち、100人亡くなられて4人しか相続税申告書を提出していない割合です。

また、相続財産額の種類別内訳は、次の表のようになっています。

種類	土地	家屋	有価証券	現金・預貯金	その他	合計
財産額	58,298	5,932	12,496	21,770	10,992	109,488
構成比	53.2%	5.4%	11.4%	19.9%	10.0%	100%

(億円)

平成16年事務年度（平成16年7月～平成17年6月）における相続税の調査は13,760件で、このうち申告漏れがあったのは11,895件で86.4%にのぼります。従ってほとんどの相続申告が修正申告をして追加納税をしていることがうかがえます。

2 税務調査のポイント

相続税の申告事体がそれほど多くありませんし、相続税の申告をしている人は大体は資産家ですし、税務署も生前から注目していると思われます。例えば、所得税の申告内容や、生命保険の加入状況、土地建物の所有状況、ゴルフ会員権所有者カード、贈与税の申告書などが資料収集され、財産の把握がされています。

また、税務調査のチェックポイントは、以下のようなものが考えられます。

① 不動産について

- イ 地積や利用状況に誤りがないか
- ロ 名義・所在地は正しいか
- ハ 先代名義になっている不動産があって申告漏れになっていないか
- ニ 評価誤りはないか
- ホ 小規模宅地の評価減は正しく計算されているか
- ヘ 借地権などの権利はもれていないか
- ト 3年内の贈与財産の加算は正しく計算されているか

② 有価証券について

- イ 家族名義の有価証券がある場合、真の所有者で申告しているか
- ロ 証券会社と取引がある場合、有価証券の申告漏れはないか
- ハ 所得税の申告において配当所得で計上している株式等が相続財産に含めているか
- ニ 非上場株式の評価は適正か

③ 現金預貯金について

- イ 相続開始前3年内の引出しで相続人の贈与財産になるものはないか
- ロ 家族名義の預金は真の所有者で申告しているか
- ハ タンス預金はもれていないか

以上の点には十分注意して相続申告をしてください。

3 その他

実際の相続税の税務調査の中では、税務署職員が被相続人の通帳を調べたとき、相続人の通帳への出金や、高額な出金が認められた場合には、その内容確認を求められケースがあります。被相続人の通帳、相続人の通帳の整合性や、出金内容のわかる領収書の保存も必要になってきます。また、お庭を見られ、庭木、庭園設備の金額算定などもされます。高価な庭園設備については、相続税申告の段階で時価換算が必要になってきます。さらには、被相続人の仏壇の中を覗き込み、引き出しを開けて、金品の確認などすることもあります。やはり、相続税の申告は、相続開始時点の財産の把握を網羅することと、生前の預金の引出しに注意して、3年内の贈与加算がある場合には、その加算を忘れないように注意してください。

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。)

5月といえば、紫外線が最も多く降り注ぐ時期らしいです。
今回はちょっと紫外線についてお勉強!



紫外線とは、地球に到達する太陽光線の内、波長が短くエネルギーの高い光のこと。太陽光線は、大きく紫外線、赤外線、可視光線と三つに分けられます。可視光線は地上に光を、赤外線は熱を送っています。紫外線は皮膚でビタミンDを合成します。でもビタミンDは冬の弱い太陽光線を浴びるだけで十分合成されますし、食事から摂取することも可能であることから、紫外線が人間に及ぼす有害な影響の方がクローズアップされているようです。

紫外線は、波長の長い方からUV-A、UV-B、UV-Cの3種類に分類されています。波長が短いほど皮膚への影響が強くなりますが、この内、最も有害なUV-Cはオゾン層によって吸収されてしまうため、地表には届きません。つまり、地表に届いて肌に悪影響を及ぼす紫外線はUV-A、UV-Bということです。

UV-Aは太陽が最も高くなる5月に最も多くなるようです。また、UV-Bはオゾン量が最も減る8月頃に最も多くなるといわれています。ちょうどこれから9月くらいまでは日焼けに注意が必要です。といっても全ての紫外線を避けることは不可能ですから、食事等でビタミンCを摂取し、紫外線に当たった後の対策をすると同時に、日焼け止め化粧品や日傘、帽子等を使用することが大切でしょう。