

満期保険金や不動産の譲渡など  
確定申告で気をつけたいこと

建物の用途変更を視野に入れ  
変化するニーズに柔軟に対応

不動産経営セミナーのご案内 & 最近のご相談事例



## Photo

～今月の写真～

オランダ最大の都市「アムステルダム」には、デザイン性の高い、多種多様でユニークな建物が点在します。街並みも例外ではありません。一つとして同じ建物はありませんが、外観の素材や緑の配置を統一することで、一体感のある美しい街並みデザインとなっています。  
撮影：西島 昭

## 満期保険金や不動産の譲渡など 確定申告で気をつけたいこと

今年も確定申告の時期がやってきました。

「最近では、生命保険の満期保険金などの一時所得の申告漏れを税務署から指摘されるケースが時々見受けられます。」と落合会計事務所の上野副所長。保険会社から送付された調書を見逃したり、中には申告の必要がないと思われている方も。会計事務所が確認するのは事業用の銀行口座のみのことが多く、プライベートな銀行口座の入金までは把握できないことが一般的です。

「大きなお金の入出金があったときはお伝えいただけると安心です。」

また、相続で引き継いだ被相続人(亡くなった方)の自宅を譲渡した場合の特別控除も注意が必要だと言います。適用を受けるための要件が複雑なことや市区町村から確認を受けるために時間がかかり、控除が受けられるかどうかを自分で判断するのは危険とのこと。

「取得価格のわからない不動産の譲渡についてもアドバイザー

スができる場合があります。」と古井さん。わからないと諦

めて、譲渡価格の5%を取得価格として申告している方が多いようですが、取得した年によつては、取得価格を算出できる場合もあるそうです。税金を低く抑えられる場合もあるぞうなので、ぜひご相談を。

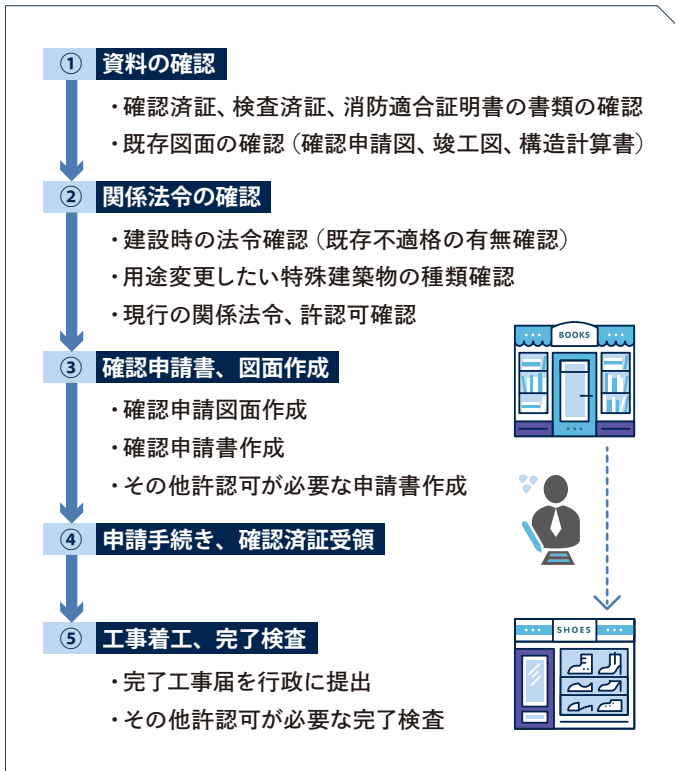
ところで、令和2年度の税制改正。「居住用賃貸建物の仕入れ税額控除の見直し」(2020年10月1日以降の購入より)、「国外中古不動産の損益通算の制限」(2021年分の所得税から)など、気になる改正が発表されています。確定申告時に慌てないように、今のうちから内容を確認したり、早めにご相談しておくことをお勧めします。



お話を  
伺った方

落合会計事務所  
副所長  
古井 洋平 さん

■最低でも1~2か月かかる用途変更



**時代の変化に合わせテナントの種類も変化**

近年、建物の1室、1フロア、1棟まるごとを用途変更し、新たな業種のテナントを受け入れるケースが増えてきているようです。用途変更は既存の建物を活用する有効な手段の一つです。時代のニーズは飲食店や物販店から、保育園や高齢者施設などに変化してきています。時代のニーズを反映した借手側の変化に合わせて、貸手側も変化していかなくてはならない、そんな時代になりました。

**建物の用途変更を視野に入れ変化するニーズに柔軟に対応**

**200㎡以上の特殊建築物は用途変更の届出と改修が必要**

変更後の用途が特殊建築物かつ床面積が200㎡以上の場合に用途変更が必要です。特殊建築物とは「人が集まる、出火・延焼時の被害が大きい用途」で、共同住宅、コンビニ、飲食店、保育園、デイサービス等です。用途変更審査にはスムーズに進行しても1~2カ月。そして、必要書類が手元にない場合、更に時間を要します。

必要書類は下記の通りです。検査済証がない場合、役



**建物診断から修繕までお任せください!**



株式会社市萬 **辻丸 達憲**  
 一級建築士  
 賃貸不動産経営管理士  
 宅地建物取引士

一級建築士の知識を活かし、築古物件の入居率向上のための修繕計画立案や長期運用のための適切な建物メンテナンスの実施など、賃貸用建物の維持管理や大規模修繕に関するコンサルティング業務を行う。

**必要書類**

- 建築確認申請書
- 建物の検査済証・確認済証
- 確認申請図面

**以下、場合による**

- 構造検討書
- 構造劣化調査書
- 既存不適格調査書

所で証明書を入手することができます。完了検査を受けていない場合は国土交通大臣指定の確認検査機関などによる物件検査で問題がないことを証明する必要があります。先日、当社で行ったお寿司屋さんから保育園への用途変更は検査済証がなく手続きが終わるまで1年ほどかかりました。用途変更で既存建物の有効活用を考えてみてはいかがでしょうか。ぜひ、ご相談ください。

**不動産経営アカデミー 不動産経営セミナーのご案内**

**4/18(土) 10:00~17:30**

**第5回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」開催!**

さまざまな不動産のお悩みに、当社スタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお伝えします。具体的なノウハウや成功事例など、役立つ情報をご紹介します。今回は4月に発売される収益不動産購入本の出版記念講演も開催します。ぜひ、ご参加ください。

- |  |  |
|--|--|
| <b>講師</b> 株式会社市萬 コンサルタント   | <b>講座内容</b> ★お好きな講座をお選びいただけます(複数講座のご参加可)                   |
| <b>参加費</b> 無料  | ◆ これからの時代の土地活用(須田大佑)                                       |
| <b>定員</b> 各テーマ先着 40名様  | ◆ (出版記念講演) 収益不動産の売買による節税対策とデータから読み解く市況情報(山村諭史/健美家(株) 倉内敬一) |
| <b>場所</b> 世田谷ビジネススクエアヒルズ15階セミナールーム<br>世田谷区用賀四丁目10番2号(東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分) | ◆ 賃貸経営お金のカラクリ(久保明大)  |
| ※来場者全員に当社小冊子「資産優良化シリーズ」をプレゼント。   | ◆ 古くても大丈夫。これだけで満室!(佐野太亮)                                   |
|  | ◆ 選ばれ続ける建物修繕(辻丸達憲)   |
|  | ◆ これで納得!借地権(竹内将人)  |

**最近のご相談事例**

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

管理会社からのサブリース賃料の値下げ提案にどう対応すべきか?

借地権の底地の更新にあたり更新料の請求は可能か、可能な場合には更新料の相場について教えて欲しい。

将来、相続で子供達が争わないための相続対策についてアドバイスが欲しい。

**2020年1月の入居率……96.70%**  
 これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

お申込み | **不動産アカデミー事務局** 【お電話】TEL.03-5491-5213(担当:中澤) 【インターネット】 不動産経営アカデミー

