

マルヨシ通信 No. 15

哲央の部屋

こだわりのおもしろグッズ

私は新し物好きオヤジなので、あらゆるジャンルの新商品というものに興味を惹かれます。今号は皆様にも面白いと思って頂けそうな新商品をご紹介させて頂きます。皆様の興味を惹いて買いたいと思わせるモノがあれば幸いです。

Trust Bag

見た目は何の変哲も無い普通のデイバッグ（リリユックサック）です。色も地味な色で目立ちません。しかし価格は149米ドル（1万5千円）もしてハイテク機能満載だと言います。生地素材は高分子ポリエチレン及び他の最先端技術による繊維を使用して作られておりナイフで切ったりのノミで穴を開けることが出来ません。更にこの素材は高周波を遮蔽する高い能力を持つ為にバッグの中に入れたICカードやデジタル機器の情報を完全に保護します。触感も非常に柔らかく防水も施され専用の鍵も付いています。



ナイフで切れません

水拭きロボット掃除機

自動掃除機「ルンバ」が今後買いたい家電の上位に常にランクされるようになって来ました。ルンバを開発したアイロボット社が、今年8月4日に床拭きロボット掃除機『ブラーバジェット240』を発表しました。同商品は、水を霧吹きのように床に噴出し、専用のクリーニングパッドを振動させながら汚れを拭き取るのが特徴。雑巾掛けは手間がかかって重労働のため主婦の要望は非常に高かったものの開発には多くの困難が伴い、今般ようやく商品化出来ました。大きさはルンバより一回り小さく、バッテリーチャージャーで充電して使います。



同社の公式ネットストアで¥32,270(税込)

PCサイズのモーター付きスケボー

商品名はウォークカー(Walk Car)という、開発した企業は日本のココアモーターズという会社です。同社の創始者佐藤国亮社長は3年前に大学を出たばかりの新進気鋭のベンチャーです。進みたい方向に体重移動をする事によりスケートボードと同じ様な

感覚で走ってくれるそうです。最高速度は時速10km、4時間充電で12km走行可能、対応荷重は120kg。傾斜や凹凸地での走行は難しいので最初は室内での走行を考えていましたが、市場を広げる為に屋外走行を可能にしました。バッグに入れて持ち運び出来ます。

新感覚健康器具サーフセット

「サーフセット」という健康器具がアメリカで流行中です。2014年にロスで誕生し、海の上に立っているような浮遊感がおもしろい！と一気にブームになりました。不安定なサーフボードの感覚を採り入れたことで、従来のエクササイズやヨガのポーズが、より体幹に効くトレーニングに変わるとのことです。

都内のスポーツクラブでも導入を検討する所が増えていきます。個人購入も可能で米国では6万円程度で販売されています。



2016年中に8万円程度で販売開始したとのこと

## 私の はまっているコト、凝っているモノ、紹介したいもの

ここでご紹介する事項は全て個人の感想であり、製品や内容を保証するものではありません。

### 新シリーズ

私が今、ハマっているものはローライというフィルムカメラで現在は製造されていません。フィルムカメラはデジカメやスマホカメラと異なり、自動でピントや照度を合わせることは出来ません。自分の勘を頼りに絞りとシャッタースピードの調節により行います。本来は露出計を使うようですが、私は自分の感性を信じてその場の雰囲気撮影します。



川の水飛沫のひと粒まで捉えている流動的な写真や大自然を背景にした幻想的な写真など撮影者の腕の見せ所です。写真がアナログからデジタルに移行したことで、鮮明な写真が枚数制限なく簡単に撮れてその場で画像確認も出来るようになりました。逆にその場に立ち止まって風景や情感に浸って、心を込めて写真を撮るといったスタイルは少なくなってしまう様に感じます。現像した写真を引き取りに、写真屋さんに行くまでのワクワク感は今も昔もフィルムカメラでしか味わえません。

飯田 康博 (賃貸仲介部)

伊藤 聡子 (賃貸管理部)

私が今はまっていることはピアノを弾く事です。幼い頃、両親の勧めで始めたピアノはしぶしぶ練習していた記憶しかありません。それでも中学校3年間合唱コンクールで伴奏させてもらった事は今でも大切な思い出です。

その後はピアノに触ることすらなかったのですが、いつでも弾けるようにと毎年調律してくれていました。いつしか私も母親になり、3人の子ども達にピアノを習わせる事にしました。ピアノの良さは音感やリズム感が養える。指を動かすことで脳が刺激され活性化する。仕事の選択肢が増えるなど色々あります。

勿論、その良さや私の思いは小さい子ども達には未だ伝わっておらず昔の私のように嫌々練習しています。練習に付き合っているうちに私も色々なジャンルの音符を買って来ては弾くようになり今が一番楽しいと感じています。

今後の目標はショパンの「子犬のワルツ」を子供より先に完璧に弾ける様になることです。



尾島 雅典 (売買仲介部)

皆様、突然ですが、ネットショッピングでされたことありますか？ 私は今まで年に2〜3回程度、CDや家具等での購入はありましたが、最近嫁の勧めで『服』のネットショッピングを始めたところ、大いにハマってしまいました。実は、私は従来インターネットで『服』を購入することに大反対の人間でした。サイズも会社によって基準が違いますし、購入したとしても失敗するだろうと考えておりました。ですが、いざ購入してみるとすごく使い易く、メリットばかりでした。

例えば、新しい服を買う時、以前購入した服とのサイズを比較し易いように提示してくれたら、大幅に安くしてくれるタイムセールをアプリで通知してくれたりします。更に驚かされるのは頼みもしないのにコンピューターが私の購入履歴を把握していて次々に私の気に入りそうな服を画面上に表示して来ることです。最近では宅配ボックスが付いている住居が増え不在時でも手元に届くので凄く便利です。あ、今日も宅配ボックスに服が届いてました！



## 「生前整理」という考え方

夏のお盆休みに久しぶりに実家に帰ると年老いた両親の家がモノで一杯になっていて驚いたりびっくりしたりする経験をお持ちの方は多いと思います。また、家の中が埃っぽかったり黴臭かったり掃除が十分行き届いていないという印象も持ちます。実家と離れて暮らしていると、両親が加齢して行くにつれて自分が実家の面倒も色々見てあげなくてはならないと感じる様になります。

この様なご家庭をサポートしますということでは宅急便で有名なヤマト運輸の子会社(株)ヤマトホームコンビニエンス(YHC)がエアコンクリーニングから始まり、キッチン、換気扇、トイレや浴室の清掃など生活を快適にする為のサービスの提供を2014年8月より開始しています。ハウスクリーニングサービスを提供する会社は全国に沢山ありますのでYHCの取り組み自体は珍しくないのですが、一つ特徴があります。YHCは「生前整理」と「遺品整理」の2つのサービスを行っています。生前整理と遺品整理の割合は、お亡くなりになった後の「遺品整理」の方が圧倒的に多いということです。遺品整理の場合は被相続人が亡くなって、

自宅の売却などにより立ち退く期限も迫っているというご遺族から至急対応して欲しいという急ぎの依頼が多いとのことです。

YHCは、生前整理よりも遺品整理が圧倒的に多い今の流れを変えたいと考えています。理由は亡くなった後に行われる遺品整理の場合はトラブルが多いからです。まず、遺品を所有・使用していたご本人は既に他界しているので仕分けに時間がかかります。相続人間で仲が悪いと責任を持って対応できる人がいないので処理が長引くというケースが多々あります。期限に迫られて十分な仕分けが出来ないまま遺品整理を行い、結果として価値のあるものを捨ててしまったと悔やんでも悔やみきれない実例があります。

そうならないためにも今後重要になってくるのは被相続人(お亡くなりになる人)が生前からやれることは自分でやっておく「生前整理」の意識を持つておくことが重要になります。それも死ぬ間際でなく、心身共に健常でしっかりと判断が出来るうちに終わっておくことが理想です。ご自身で決められたほうが、遺されたご家族が迷うことなく面倒や負担もかなり軽減されます。「最期の最期まできっちりされ

ていて高潔無比の素晴らしい方だった」と称賛される生き方を指すのも良い事です。一般の消費者は「生きている間に生前整理をするなんて縁起が悪いのでとんでもない」と敬遠すると思います。YHCも生前整理の勧奨や宣伝は積極的に行っておりません。「クロネコ」らしくおかたづけサービス」というホームページを通じて情報を取りに来たお客様にご案内をしているだけです。然しながらYHCは潜在ニーズの手応えは掴んでおり、急速に進む高齢化で取扱件数が増えるのは間違いないだろうと読んでいます。

### クロネコラク生前整理パック 料金 70,000 円～(税抜き)

「身内に心配をかけずに、片付けを手伝ってほしい」「親の体力や心をケアしながら実家を片付けてほしい」方に、お客様が快適に生活するための生前整理をお手伝いします。



#### お品物の選別・収納

お品物を必要品・不用品に選別し、お客様のご指定の場所へ収納します。作業終了後はお部屋の掃き掃除を行います。不要な家電品や家具類などを買取りできます。不用品処分手配サポートも承っております。

詳細：<http://www.kuronekokaiteki.jp/service/service15/>

\*注) 記事は巷の話題として取り扱ったものであり同社のサービス内容を保証するものではありません。

父急死で預金を下ろせない！

「口座凍結」の恐怖

今号では相続の相談でよく質問を受ける銀行口座の凍結についてです。銀行（金融機関）は役所の死亡届けや人づてなどで名義人の死亡を知ると、直ちに口座の凍結を行います。今では多くの方が生活の知恵として名義人の死亡に伴って銀行が直ぐに口座の凍結をすることを知られるようになりました。しかしその事前対策が十分に取られているかと言うと必ずしもそうではないようです。



凍結が行われ預金を引き出せなくなると、あれこれゆっかいな問題が生じることになります。生活費を引き出せないだけでなく、公共料金、家賃や駐車場代、ローンなどすべての引き落としがストップしてしまいます。そのまま滞納が続けば、電気やガスなどのインフラすら使えなくなる、という悲惨な事態に陥りかねない。亡くなられた方が入院をされていた場合には病院から多額の請求書が届くケ

ースもあります。まさしく故人をしのび、悲しんでいる暇などない状態に陥ります。

何故口座凍結されるのか？

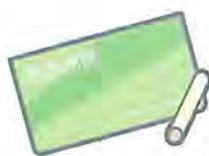
家族が困ることを分かっているながら、銀行はなぜ口座を凍結してしまうのでしょうか？ 預貯金は相続資産の一部です。例え必要に迫られた場合であっても、相続権を有する本人以外の人が引き出すとトラブルの元になります。ですから銀行は名義人が亡くなったことが分かったら、即座に口座を凍結し、相続手続きが完了するまでは、一切引き出すことが出来ない様になっています。

それでは銀行は個人の口座を凍結しなければならぬという法律に基づいてその行為をしているのでしょうか？ 答えはノーです。

凍結しなければならぬという法律はありません。銀行の実務の一環として口座の凍結を行っています。銀行は窓口に出向いて支払い請求をして来た人に過誤払いをしてしまうと、その後には本当の権利者が現れた時に二重払いをすることになってしまいます。これは銀行のリスクになります。銀行は正当な権利者に対して支払い請求を拒む権利はありませんが、本当に相続があったのか、支払いを求めてきた人物が本当に相続人なのか分から

ない場合があります。遺言書又は相続人全員の同意を証する遺産分割協議書の提出を求めるなどの取り扱いをしているのです。

問題は相続手続きが意外と手間取ることで。遺言書が遺されていないケースでは法定相続人全員の同意による遺産分割協議書が必要です。遺産分割協議書を作成するには、相続人全員の実印が必要です。中にはどうしても連絡が取れない人もいるかもしれません。仕事が多忙だったり海外に在住していたりして手続きが進まない場合もあるでしょう。その間、亡くなった親のお金は使えず、家族の誰かが立て替えたお金を清算することも出来ません。



証券口座も凍結されます

親に万が一のことがあれば、証券口座もまた凍結されます。この場合の「万が一」というのは必ずしも親の死亡だけを指すではありません。たとえ身体は健康でも、認知症などで判断能力を失った場合も同様の措置が採られます。「お父さんが株を持っている会社の

トップが不祥事を起こしたらしい。早く売却しなくては」と叫んでみても口座が凍結されている限り、一切売却できません。「父の代わりに私が運用しますから」などと主張したところで無駄です。本人以外の人間が売買することは仮名取引、借名取引といって禁止されています。分かれれば即、取引停止となることもあります。余談ですが、証券口座管理つながりです。名義人が認知症となった場合には代わりに成年後見人を立てて証券口座の管理を行える成年後見制度と云う制度があります。但し、配当金を日常の生活費に回すなど資産の管理業務は出来ても株の売は簡単に出来ないなど制限があります。



### □口座凍結の事前対処策(その①)

では、遺言書作成以外に名義人(≡親)の口座が凍結される前に打てる手はあるのでしょうか? 1つは親に生命保険に入ってもらったことです。保険金は受取人(≡相続人)個々の財産になりますので凍結されることはありません。保険金は、請求後、だいたい3日から1週間で振り込まれますから、葬儀費用のほ

か当座の支払いに充てるにはよいでしょう。生命保険の受取金には相続税の非課税枠が設けられているため、受け取った金額が非課税の範囲なら、相続財産には加算されません。非課税枠は、法定相続人1人につき500万円なので、例えば、相続人が妻と子供2人の場合なら500万円×3人=1500万円まで非課税で保険を受け取ることが出来ます。



### □口座凍結の事前対処策(その②)

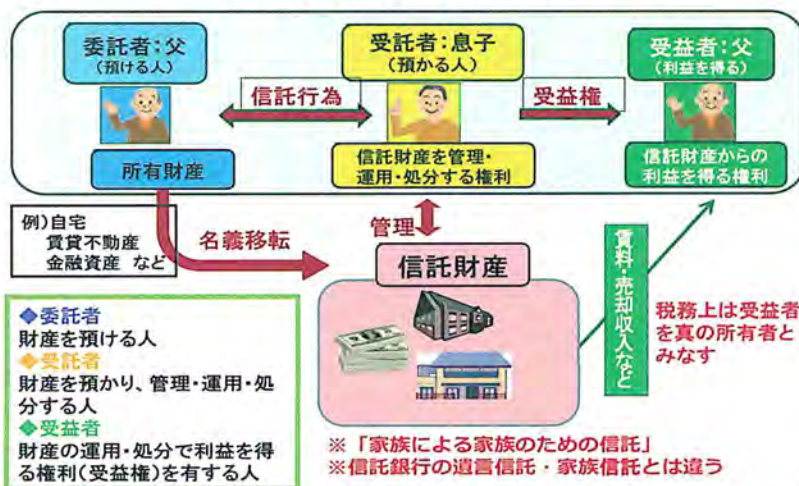
2つ目の方法は、あらかじめ親に「借金」をしておくことです。たとえば親の預金から、前もって現金500万円を預かります。そして、介護費用や医療費、葬儀費用、親の生活費などにそのお金を充てます。この時、必ず領収書を取っておき、相続の際、残りのお金とともに清算します。



### □口座凍結の事前対処策(その③)

最後に未だあまり一般的ではありませんが、本誌でも過去に取り上げ、セミナーも開催しました「家族信託」が遺言書に代わる方法として注目されています。親の預貯金や株、債券、不動産などの資産を運用、管理、賃貸契約、更には売却までの権限を有する「受託者」を委託者が決めることができスムーズに財産の承継を行えるようにするというものです。

### 家族信託の基本スキーム



昨年12月13日に開催した当社の家族信託セミナー配布資料より

## 税務調査の対応ポイント

税務調査は、小規模経営の賃貸経営者にとってもプレッシャーに感じることでしよう。そんな税務調査のハイシーズンと目されているのが九月から十月の秋口です。今号では普段あまり馴染みのない「税務調査への対応ポイント」についてのお話をさせていただきます。

### 税務調査の概況を把握しよう

税務調査の目的は、「納税者が申告した納税金額が適正かどうかを調べる」ことです。単刀直入な言い方をすれば「脱税をしていないかどうか」「故意に所得隠しをしたり、不正に税金を逃れたりしていないか」ということになります。国税庁が発表した「平成26年度法人税等の調査実績の概要」（平成27年11月公表）によれば、実地調査の件数9万5千件に対し、申告と実態の食い違い（＝非違）があった件数は7万件。そのうちの約2割強に当たる1万9千件は過少申告だったとされています。



いわゆる見解の相違という非違の比率は7割以上ですからかなり高い割合です。

### 税務調査におけるチェックポイント

では、税務調査に入られたとき、どう対応すればよいのでしょうか？ 税務調査は、基本的に任意調査と強制調査（査察）の2種類ありますが、ここでは一般的な任意調査について説明します。強制調査は抜き打ちですが、任意調査は税務署から事前に連絡があります。ただ、この連絡は突然やって来ます。重要なのは、税務署から「何日に税務調査に入る」と電話がかかってきても「わかりました」と即答しないことです。そして、以下の内容を必ず聞いてください。

- ・ 税務調査官の名前、所属部署
- ・ 税務調査の日時、日程
- ・ 調査理由
- ・ 調査の対象事業年度
- ・ 用意すべきもの

これらを確認したら「顧問税理士に確認して、折り返し連絡します」といったん電話を切ります。ここが重要です。

税務署から電話がかかってきても、決して慌てないで下さい。落ち着いて一つひとつ着実



に確認すれば、恐れる必要はありません。税務調査の基本的なチェックポイントは左の表にまとめましたので、これらを見直し、実質面、形式面においても準備を整えておくことが大切です。

### 税務調査の基本的チェックポイント

- ・ 実際の現金保有高と帳簿残高は一致しているか
- ・ 今期計上すべき売上や利益が翌期に回されていないか
- ・ 棚卸・在庫の評価方法は届け出た方法でなされているか
- ・ 借入金や貸付金がある場合、契約書を作成しているか（その利息の計上は適正か）
- ・ 計上された経費の内容についてきちんと説明ができるか
- ・ 仕入・外注費の中に資産計上すべきものはないか
- ・ 交際費の領収書（冠婚葬祭は挨拶状等でも可）は保存されているか

（注）チェックポイントは賃貸住宅業に特化したものではありません。

## 税理士の徹底活用

税務調査における究極の対策は顧問税理士の徹底活用です。顧問税理士は、基本的に納税者の権利を最大限擁護し、申告是認（修正申告すべき点がない）に導いたり、修正の範囲を極力少なくするよう交渉してくれたりします。徹底的に信頼して活用しましょう。納税者一人で調査に臨むのは、完全武装した調査官に対して、素手で戦いを挑むようなものです。



### 経費として認められるものは何だろっ？

皆さんはどっぴいものが経費だと思いますか？ 一般的な経費として、賃貸住宅の修繕費、管理費、維持補修費、清掃費、光熱費、交通費、更には減価却費や借入利息などを経費と判断し、処理されていると思います。ここで「経費」とはこの様に見解が分かれるものだという実例を紹介しましょう。皆さんも一緒に考えてみて下さい。

元プロ野球選手で今は司会者やタレントとして活躍されている有名人の話ですが彼は頭髪が薄いのをカバーする為に数百万円の高額な植毛手術を行い、経費で落としました。

あるとき税務調査が入り、「植毛」は経費として認められないと申告漏れを指摘されました。理由として調査官から「かつらは経費として認められるが、植毛は着脱ができないので、美容整形の一種と考えるのが妥当ゆえ経費としては認められない」という説明がありしびしび修正申告を行いました。この話を聞いて元国税調査官だったベテランの税理士Aさんは「次の様に論戦を張れば税務署の判断も変わっていた可能性があった。もっと粘っても良かったのでは」とSNSに投稿し話題になりました。

① 芸能人はテレビや舞台で豪華な衣装を着ることで話題になり仕事が取れることがある。よって、衣装は明らかに経費になると判断できる。

② 頭髪が薄いまま出演をすればイメージダウンとなり仕事が来なくなる心配がある。かつらは衣装と同じで経費だ。

③ 同様に見栄えを補うという観点からすれば、かつらと植毛の機能や目的の違いはないはず。かつらが経費で、植毛が経費ではないとは言つのは道理に合わない。植毛は絶対経費です。



この話は税理士研修などでも使われる旧聞のネタです。発想の転換によっては蜂の一撃になるので、税理士たるもの最後まで諦めずに顧客の為に一生懸命尽しましょうという示唆になっていきます。

税務調査への対応が必要になった場合には税理士さんにしっかり協力をして貰う必要がありますが、普段から顧問の税理士さんと良い関係を作っておいていざという時にどの程度頼りになるのか把握しておくことも大切です。

「修正申告」は納税者が税務署から指摘を受け、自ら納得して提出するもの。「更正」は税務署からの処分であるため、処分内容に納得できない場合、不服申立てをすることができる。



人気の「無印良品」のカレー  
 売れているベスト3はこれだけ



無印良品のホームページでは全17種の中で  
 どのカレーが売れているのか公表されて  
 います。堂々の第1位は素材を生かしたカレ  
 ーバターチキンです。南アジアで古くから使  
 われているバターオイルを使用して更にココ  
 のある味にアップグレードしたと説明してい  
 ます。バターオイルのマイルドな味わいは、  
 幅広い世代から高く支持されているよう  
 です。2位、3位は左記の通りタイのカレーが  
 人気です。食欲の秋です。この機会に、「全17  
 種フィンアップを完食！」なんて如何でしょ  
 うか？ ちなみに無印良品のカレーはレトル  
 トですが、化学調味料は入れてないとのこと  
 です。共同開発者であるファミリーマートの  
 店舗で手軽に購入出来ます。

＜全17種の中のベスト3＞

1位：バターチキンカレー 380円

2位：タイグリーンカレー 300円

3位：タイカレーマッサマン 300円

\*価格はいずれも税込み。

資産管理・賃貸管理セミナー 第2回「税とうまく  
 付き合う」は好評のうちに終了致しました。

2016年7月30日(日)



賃貸経営オーナー様同士での情報交換の場を作っ  
 たら面白いのではないかと考え、講師の講義以外にグル  
 ープディスカッションをして頂き好評でした。修繕計  
 画をきっちり作ってバランス良く税金を払ってゆ  
 くという講師の説明に皆さんご納得頂いたようです。

＜お知らせ＞

「愛情相続勉強会第2期生」と「資産管理勉強会」の会員募集は会員数が定員に達しましたので  
 締切らせて頂きました。現在会員を募集している勉強会は「愛情相続勉強会第3期生」のみです。

「愛情相続勉強会第3期生」は8月28日(日)に第1回目の講座をスタート致しましたが、  
 会員枠に若干名の余裕がございますのでお早めにご登録をお願い致します。

登録方法…下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。

①電話：048-970-0021(代) ② e-Mail：[seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to) ③ FAX：048-970-0031

日時：2016年 10月16日(日)

14:00~16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームB

題目：愛情相続勉強会 3期生向け第2回

「公正証書遺言の作り方」

会員募集中

6回シリーズで2ヶ月ごとに開催します。楽しく  
 有益な勉強会ですので是非皆勤でご参加下さい。

＜勉強会スケジュール＞

\* 下記2つの勉強会を開催予定ですが、こちら  
 は既に定員に達しましたので会員募集を終了  
 させて頂きました。

会員定員達成御礼

1) 2016年9月25日(日) 14:00~16:00  
 「資産管理」③賃貸経営を長期安定させる方法

2) 2016年10月23日(日) 14:00~16:00  
 「生命保険を活用した相続対策」