

# ART TIMES

December 2021

# 12

コロナ禍明けとオンシーズン同時到来か  
**入居者が気になる  
「防犯」設備で  
効率的な空室対策を**

[クイズ] こんなときどうなる?  
**「ワケあり相続」豆知識**

e-Tax、電子取引領収書のデータ保存、脱ハンコ…  
**行政デジタル化の波で  
確定申告が変わる!**



大雄開発株式会社

コロナ禍明けとオンシーズン同時到来か

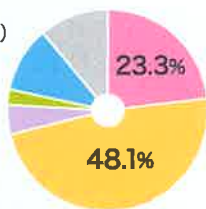
# 入居者が気になる「防犯」設備で 効率的な空室対策を

何かと留守にしがちな年末年始は、空き巣被害も増加しがち。とりわけ今年はコロナ禍が落ち着き始めたことで、昨年末よりも多くの帰省・旅行が見込まれることから、留守中の防犯対策に一層の注意が呼びかけられています。

一方で、賃貸住宅のセキュリティ強化は、近年では王道の空室対策。年末年始の防犯、そして年明けからのオンシーズンを見据えて、防犯設備の強化はいかがでしょうか。

## Q. 新型コロナウイルスが収束したら 旅行に行きたいですか。

- これまで以上に行きたい(23.3%)
- これまでと同程度、行きたい(48.1%)
- これまでのようには行きたくない  
(旅行頻度、回数を減らしたい)(4.6%)
- 全く行きたくない(2.6%)
- 新型コロナウイルスが流行する  
以前にもあまりしていない(10.5%)
- わからない(11%)



JTBF旅行実態調査「新型コロナウイルス感染症  
流行下の日本人旅行者の動向」(2021)



<https://www.jtb.or.jp/research/covid-19-japanese-tourists-12/>

## 基本1:共用部の出入口を固める!

警察庁の発表によれば、空き巣の侵入経路の大半は「無施錠のドア」と「ガラス破り」とのこと。つまり、各戸のドアや窓に近づかせないことの徹底が、物件の防犯力を手っ取り早く高めるためのコツということなのです。

まずは物件の顔とも言える共用部の出入口を固めましょう。しっかりと対策の施された玄関や共用廊下は、内見者の第一印象に良い影響を与えられる一方、良からぬことを企む不審者には強力な牽制となります。

### 【オートロック】

防犯対策としてはもちろん、空室対策の面からもぜひ検討したいのが「オートロック」です。SUUMOやHOME'Sなど、不動産ポータルサイトで部屋探しをする際の検索条件として圧倒的な人気を誇るため、導入すれば反響アップが見込めます。ネックは施工の規模と費用ですが、そのぶん物件の安心感やグレード感も高くなり、長期入居にも好影響。賃料アップ効果も期待できます。

### 【防犯カメラ】

エントランスのない物件では、オートロックの導入は難しいものです。そこで検討したいのが「防犯カメラ」。容易に侵入できてしまう開放廊下でも、カメラで監視されているとあれば不審者も簡単には近づけませんし、カメラの存在そのものが内見者・入居者に安心感をもたらします。最近ではインターネット回線を利用する「ネットワークカメラ」で安価に導入することも可能に。また、ダミーのカメラを設置するだけでも、威嚇効果が期待できます。

### 【センサーライト】

夜間の防犯に活躍してくれるのが「センサーライト」です。近づくものに反応して明るくなるので存在や効果が分かりやすく、便利で入居者満足度の向上に効果的。ポータルサイトの検索項目には含まれないものの、アプローチや建物外周部などに設置すれば安心感も増すでしょう。設置コストもお手頃です。

共用部の対策のポイントは、とにかく不審者を近づかせず、建物内に入りにくい印象を与えること。その点では、警備会社と連携する「ホームセキュリティ」の導入も効果大。コストの問題を解決できれば、防犯・集客どちらの面でも力強い味方となってくれそうです。

## 基本2:各戸の出入口を固める!

空き巣の侵入によって実際に被害を受けるのはそれぞれのお部屋である以上、各戸単位での玄関や窓に対する防犯対策は欠かせません。十分な対策の施されたお部屋であれば、内見時の印象も変わってくるものです。

### 【テレビモニター付きインターホン】

「テレビモニター付きインターホン」は、入居者が室内から外の様子や訪問者の顔を確認できるため、不審人物から自衛するための基本設備と言えます。入居者ニーズも高く、全国賃貸住宅新聞が実施した2021年「この設備がなければ決まらない」ランキングでは、単身者向け2位・ファミリー向け1位。セキュリティ重視で空室対策をするなら、まずは備えておきたい設備です。

### 【電子錠】

ICカードや暗証番号などで玄関ドアを解錠できる「電子錠」なら、防犯対策にも空室対策にも効果的です。ピッキングに強いことはもちろん、電子錠でドアを開けるという体験が内見客にとって新鮮であるほど、物件への好感度アップが期待できます。

また近年は、スマートフォンで鍵を操作できる「スマートロック」も多くの商品が登場しています。いつでも鍵の開閉を確認でき、遠隔での施錠もできるほか、家族や友人に簡単に合鍵を渡せたり、誰が鍵を開けたかの履歴も残せたりと、豊富な機能で快適な鍵管理をサポートします。



### 【窓用スマートセンサー】

近年、お部屋のセキュリティを向上させる設備として注目を集めているのが「窓用スマートセンサー」です。センサーが窓の振動や開閉を感知すると、入居者のスマートフォンにすぐさま通知を飛ばしてくれます。中には、侵入を感知すると大音量



のアラームを鳴らす機能を持った、空き巣撃退に一役買ってくれそうなモデルも。配線工事のいない電池式なら簡単に設置できる点も魅力です。

そのほか定番の防犯設備としては、ピッキングなどのドア錠破りに備える「ディンプルキー」や「ダブルロック」、窓からの侵入を防ぐ「防犯フィルム」や「補助錠」など。これらは防犯効果がある一方で目立ちにくいため、設置と同時に内見者へのアピールにも気を配りたいものです。

### 空き巣だけじゃない！物件を犯罪から守るために

ひと口に防犯対策と言っても、残念ながら集合住宅で発生する犯罪は空き巣だけとは限りません。共用スペースにも状況によっては、個人情報を守るための「盗難防止機能の付いた郵便受け」や駐輪場の「自転車盗難防止用フック」などの対策が必要となります。

とはいえ、この年の瀬に優先したいのは、集客力と安全確保、双方のバランスのとれた防犯対策。管理会社と相談しながら、ぜひ早めの対策をご検討ください。

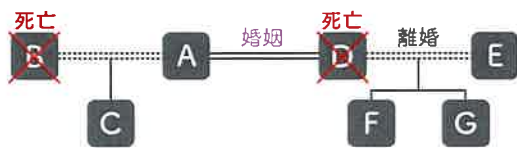
## クイズ

# こんなときどうなる？「ワケあり相続」豆知識

離婚経験者同士の結婚も珍しいものではなくなった昨今の世情を映してか、2021年10月に行なわれた宅地建物取引士試験では、少し事情の込み入った「ワケあり相続」の問題が出題されたので、一緒に考えてみましょう。

**Q 問題** Aには死亡した夫Bとの間に子Cがあり、Dには離婚した前妻Eとの間に子F及び子Gがいる。Fの親権はEが有し、Gの親権はDが有している。AとDが婚姻した後にDが令和3年7月1日に死亡した場合における法定相続分は、民法の規定によればどうなるか。

実際に出題された問題（一部改変）



## A 解説と回答

問題文になるとややこしく感じ

- 配偶者は離婚した時点で相続人でなくなる
- 配偶者の連れ子は相続人にならない
- 離婚時に親権を手放しても実子は相続人（親権は関係ない）

まず、前妻Eは離婚した時点で相続人から外れます。また、妻Aの連れ子であるCも相続には無関係。残った妻Aは当然に相続人として、悩むのはEと親権を分けた実子FとG。ですが、「相続に親権は関係ない」ので、FとGは2人とも相続人となります。よって、相続人はA・F・Gの3人、法定相続分は妻が半分、残りの半分を子らで等分ということで、Aが2分の1、Fが4分の1、Gが4分の1、となるわけです。

### 受験者からは「昼ドラ」の声。避けたい相続の泥沼化

さて、ここで想像しておきたいのは、この相続図の生み出す昼ドラのような実際の相続の現場です。たとえば、F・Gへの相続。本人Dは「実の子に財産を渡す」ことに抵抗感も薄いかもかもしれませんが、実際の遺産分割協議は本人の死後、自分のいない場で行なわれることになります。ましてや、Fが未成年の場合には、相続には親権者たる前妻Eの同意が必要。元妻と現妻が、自分や子の受け取る財産をめぐる冷静に話し合えるかどうか…。遺言をはじめとした生前対策の重要性を改めて認識させられる問題、くれぐれも相続の準備はお早めに。

# e-Tax、電子取引領収書のデータ保存、脱ハンコ… 行政デジタル化の波で 確定申告が変わる!



2021年の大きな出来事のひとつといえば、5月に成立した「デジタル改革関連法」。成立に伴い内閣府内にはデジタル庁が新設されたほか、各種行政手続きや法令におけるアナログな制限についてもさまざまなデジタル改革が行なわれています。

そしてその改変は、間もなくやってくる「確定申告」にも例外なく及んでいます。デジタル化の影響を確認しましょう。

## ▶国策としてe-Tax奨励。会計上のメリットも

確定申告に関わるデジタル化の代表は、なんといってもインターネット経由で手続きができる**国税電子申告・納税システム「e-Tax」**でしょう。すでに2020年分からは、「e-Taxで申告しないと損!」とも言えるような改正も行なわれ、また、手元のスマートフォンから電子申告ができる仕組みも整備されるなど、大々的なデジタル化推進が行なわれています。

e-Taxによる申告に必要なのは、基本的に**【パソコン】【インターネット環境】【マイナンバーカード】【ICカードリーダー】**の4点だけ。マイナンバーカードの発行には多少の時間がかかりますが、準備さえ整えられれば誰でもe-Taxのメリットを享受できます。

### e-Taxを利用するメリット

#### 🏠 1. 自宅で確定申告

税務署まで行く時間、長蛇の列に並ぶ時間を節約できます。

#### 📄 2. 添付書類を省略可

給与の源泉徴収票や保険料控除の証明書、医療費控除の領収書など、書面申告では添付が必要な書類の提出がe-Taxでは省略できます。

#### 🏧 3. 還付がスピーディー

書面申告では1ヶ月以上かかる税金還付が、e-Taxなら3週間程度で受けられます。

#### 📈 4. 青色申告者は控除額が10万円増

不動産経営が事業的規模(5棟10室以上)の方は青色申告をされているケースが多いと思いますが、e-Taxで青色申告を行なうと控除額の最高額を10万円増やすことができます。2019年までは

最高38万円の基礎控除と最高65万円の青色申告特別控除による計103万円の控除が最大値でしたが、2020年分から制度が改正され、最高48万円の基礎控除と最高65万円の「e-Tax限定」青色申告特別控除による計113万円の控除が最大値に。書面の申告でも改正前と変わらず103万円までは控除できますが、e-Taxでの申告より控除10万円分の損、とも言えます。

ちなみに今回の確定申告では、従来通りの書面申告でもデジタル化の波を実感できる場所があります。それは、書面からなくなった押印欄。「脱ハンコ」は行政のデジタル化加速の象徴ですね。

## ▶電子取引の領収書データ等の保存も義務化に

さらに、2022年1月1日から施行される「電子帳簿保存法」の改正では、インターネットショッピングなど「電子取引」でデータ受領した領収書等のデータ保存が義務化されます。これまでは紙に印刷して保存でよかったものが、データで受領した領収書等はPDFファイルなどのデータ形式で、かつデータ改ざん等が行なわれない環境で保存することが必須となりますので要注意です。

Amazonや楽天市場などでの買い物も「電子取引」ですし、クレジットカードの明細がオンラインの場合は「データ受領」です。身近な取引であっても、2023年2月の確定申告に向けてさっそく1月から対応する必要があります。紙で受領した領収書等は紙のままの保存が許されますが、更なるデジタル対応が求められていることは押さえておきましょう。

時代の変遷に伴う必然とはいえ、今後はデジタルの波が怒涛のように押し寄せます。最初は「特別なこと」「難しいこと」と感じるかもしれませんが、世間に取り残されないためにも、e-Taxへの挑戦などから少しずつ変化を受け入れていきましょう。

ところで、今年の申告の「特別なこと」といえば、コロナ禍に伴う給付金や助成金の申告。持続化給付金や休業要請協力金等の給付金は、一部を除いて原則「課税対象」です。収入として計上する必要がありますので、申告漏れにはご注意ください。