元刑事が斬る
だからあなたの物件は狙われる

全住防 理事長 折元洋巳

施錠方法の異なる鍵を併用するのが有効
その3 ワンドアツーロックの推奨

日本の錠前メーカーは非常に優秀です。官民合同会議にもとづいて、CP認定錠を数多く出し、またそれが「ピッキング」や「バンピング」で破られると、すぐに改良してより良い製品を製造しています。

簡単に解錠できてしまう過去のタイプの錠前は、10年も15年もメンテナンスなしで使うことができました。しかしながら、これは日本人としては誇れる事で、世界有数の技術であり、世界有数の企業理念を持った対応だと思います。

ただ、ここで知っていただきたいのは、昔も今も鍵は10年以上壊れず、使い続けられるのが当たり前という常識は間違っているということです。

「遊び」がありません。つまり、それだけ世界有数の技術で精巧に作られているということです。ですから、警察も「ワンドアツーロック・スリーロック」を推奨しています。1回の手間よりも、2回の手間をかけさせて、泥棒に嫌な思いをさせようという発想です。

時代に逆行することなく、できるだけ早い段階で「ワンドアツーロック」化を進めましょう。また、泥棒は基本的に自分の手口を1つか2つ用意して仕事に臨みます。

分かりますが、昔の物と違って差し込んだ鍵に鍵穴を活用しての手口が困難になったということです。

しかしながら警察の統計を見ると分かりますが、扉から入る侵入手口の大部分がそもそも鍵穴を狙っていません。日本の鍵メーカーの努力で、鍵穴やカードキーなど鍵穴のないものを付けるなどして、泥棒が用意した手口だけでは対応不可能だと心理的に断念させる方法を取ることがより安全だと言えます。

プロフィール
昭和38年生まれ、大阪府出身。大阪府警察に約20年勤務。機動隊、けん銃特別練習生を経て、本部特捜刑事・留置場看守を務める。これらの経験を生かして全国各地で防犯啓蒙活動を行う。平成21年10月、一般社団法人全国住宅等防犯設備技術適正評価監視機構を設立。理事長に就任。

不動産節税相談所

袴田会計総合事務所
（静岡県沼津市）
税理士 袴田学

Q ローン残債ゼロの建物を贈与する時の注意点は

所得税及び相続税対策として、収益寄与が大きく、金融機関債務のない築20年の木造賃貸アパートを息子に贈与しようと思います。この木造アパートの固定資産税評価額は500万円（実勢価額2000万円）、簿価90万、敷金100万円となっています。この場合の税務上の注意点を教えてください。

A 敷金の取扱いにより納税負担に差が生じる

貸家を贈与する場合の最たるポイントは、【敷金の取扱い】になります。

つまり息子さんが建物の贈与を受けるのと同時に敷金（債務）の無償引受をするのか、それとも『敷金の精算』つまり敷金相当額を金銭で息子さんに贈与しているのか、によって税務上の取扱いが大きく異なり、納税負担にも大きな影響を与えます。

1．敷金の無償引受があった場合

貸家を贈与した場合において、敷金債務を受贈者が無償にて引受けるとしたときは、【負担付贈与】に該当することになります。負担付贈与は通常の贈与と異なり、贈与を受けた資産の課税標準が「相続税評価額」ではなく「通常の取引価格（実勢価格）」となり、贈与者は「受贈者の負担した債務相当額」で当該資産の譲渡があったものとして譲渡所得税を計算することになります。

①受贈者（息子）

（時価2000万円―敷金100万円）―基礎控除110万円＝1790万円

課税標準1790万円にかかる贈与税・・・670万円

②贈与者（父）

（敷金100万円―簿価90万円）×20％＝2万円・・・譲渡所得税

2．敷金の精算を行った場合

貸家贈与の際に敷金の精算を行う、つまり敷金相当額の金銭贈与を同時に行った場合には、【通常贈与】として扱い負担付贈与とはしないという見解が国税庁より発表されております。

①受贈者（息子）

家屋〔500万円×（1―借家権割合0.3×賃貸割合）＋金銭100万円〕―基礎控除110万円＝340万円

課税標準340万円にかかる贈与税・・・43万円

②贈与者（父）

負担付贈与に該当しないため譲渡所得発生なし

一般的に実勢価格は相続税評価額より過大となるため、敷金の精算がない場合には納税負担が極端に増額する可能性が高いと思料されます。従いまして、貸家贈与の際は敷金債務相当額の金銭贈与をご検討ください。

プロフィール　静岡県立韮山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南青山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M＆A・企業再生など。

太陽光パネル設置の施工基準を策定
国交省　全国で事業者講習会開催

国土交通省は太陽光パネルの設置工事にかかわる施工・検査基準を取りまとめた。「瑕疵担保責任保険施工・検査基準（住宅用太陽電池モジュール設置工事編）」では、設置による雨漏りなどの不具合を防止するため、施工業者の注意点などを示している。

具体的には、・事前調査を行い工事箇所に著しい劣化などが見られる場合は補修する・外壁を貫通する部分は屋根に雨水が浸入しないよう屋根側に下り勾配するとともに、シーリング材等を用いるなど適正に防水措置を施すなど。

瓦屋根、スレート屋根、金属屋根など屋根材別の設置・施工の留意点もまとめている。

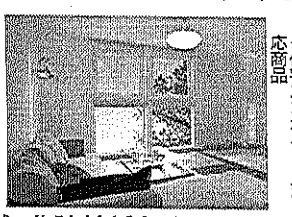
また、RCまたはSRC造に用いられることのある陸屋根型太陽電池モジュール、屋根建材型太陽電池モジュールなどについても注意ポイントをまとめた。

国交省では今後、住宅事業者等及び住宅瑕疵担保責任保険法人の検査員を対象に無料講習会を実施する。6月から8月にかけて全国10か所程度で実施する予定。

太陽光パネルの設置についてはこれまで明確な基準がなく、雨漏り等のトラブルの発生が懸念されていた。

接着面の清掃等を行った上でパッキンやシーリング材等を用いるなど防水措置を施すなど。

新商品情報 樹脂製断熱サッシ発売



◀住宅エコポイント対応商品

新日軽（東京都江東区）は、次世代省エネ基準の最高等級サッシ「フォルティア」をフルモデルチェンジし、「フォルティアII」として関信越・北陸地域および北海道・東北地域で発売した。

フルモデルチェンジに合わせて8品種を追加設定、一般複層ガラスまたは高断熱複層ガラスを装備した組み立て完成品。アルミサッシに比べて暖房費が約64％節約できる。

今週の玄関

◇◇◇

餃子を食べて疲れを癒やす 年に数度の食事会

◆**誠**徳不動産（東京都渋谷区）では年に2～3回、社員全員で食事会に出かける。イタリアンレストランや中華料理店など、社員のリクエストに従って店舗を選ぶ。「高価な店を選んでいくわけではありませんが、他愛無い会話をしながら餃子を食べたりしていると、疲れも吹き飛ぶんですよ」と同社菊永誠人社長は話す。

20坪の店内には3000種の商品がズラリ

◆**秋**葉原ラジオ会館に店舗「マックスガレージ」を構えるアイ・ティー・エス（東京都千代田区）。売り場面積20坪の店内には、防犯・防災関連商品が所狭しと並んでいる。その数は約3000種にも及ぶ。

自動販売機の押ボタンから住宅やホテルの照明まで

◆**L**ED照明メーカーの光波（東京都練馬区）は住宅への導入提案を強化しているが、自動販売機の押ボタンが起源だ。この分野のトップシェアを持つ。日頃街中で目にする横1列連動型ボタンは、同社が開発した商品なのだ。

平成のドンキホーテ 砂金を求め旭川の奥地まで

◆**洋**かつらの行商や海外製手工芸品の輸入販売など他業種の経験豊富な山二商事（東京都調布市）遠藤慶一社長。しかしその社長をもってしても先代の社長の冒険心には到底足元にも及ばないという。曰く、「創業者である父親は平成のドンキホーテです」。理髪

砂金鉱脈求め人類未踏の地へ

オーナチェ

◆**以**前、チェーンを井山不動産

◆**う**るウ馬場店谷真弥Mの経歴を社員の人分の費やすため客から尋ね絵を描客の

店で美容ば紳士用喫茶店で先に単身、何事かと奥地に砂出かけて、こが民家のも住んで家で数週間気揚うかと遠藤

ウ