

09  
2025

## ウィル・ビー新聞

月の兎に  
会ってくるぞ

## 相続した不動産の売却は 3年以内がお得



なぜ「3年以内に売却しないと損をする」  
と言われるのか？



理由の一つが、譲渡所得税の特例です。  
通常、不動産を売却すると購入時の取得費と売却費用を差し引いた利益に対して課税されます。  
しかし相続不動産の場合、被相続人が長年所有していたため取得費が低く、売却益が大きく計算されやすい傾向にあります。

ここで活用できるのが「**相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例**」です。  
これは、相続税として納めた金額の一部を取得費に加算でき、結果として譲渡所得を圧縮し税負担を軽減できる制度です。  
ただし、この特例が使えるのは「**相続開始のあった年の翌年1月1日から3年10か月以内に譲渡した場合**」に限られます。つまり、期限を過ぎて売却すると取得費加算ができず、多額の譲渡所得税を支払う可能性があるのです。

相続不動産は管理や固定資産税の負担も続き、放置すると資産価値の低下にもつながります。早めの売却検討は、税負担の軽減と資産の有効活用の両面から賢明な選択といえるでしょう。

弊社では、相続に強い司法書士、税理士とタッグを組み、いつでもオーナー様のご相談に応じられる準備は整っておりますので、お気軽にお声がけ下さい。

### 安心



女性の一人暮らしや単身赴任者、また小さなお子様のいるご家庭にとって、  
「玄関の防犯性能」は安心に暮らすためにも物件を選ぶポイントのひとつになります。

玄関ドアの鍵はシンプルなシリンダータイプが一般的ですが、さらに一歩進んだ防犯アイテムがあり、  
その中でも人気が高まりつつある「スマートロック」と「タッチキータイプ」をご紹介します。

### 防犯



#### ■ ■ スマートロック ■ ■

スマートフォンを使って玄関の解錠・施錠ができる、次世代型の鍵。

- 01 鍵を持ち歩く必要がないため、紛失や盗難のリスクを大幅に軽減。
- 02 入退去時も、物理的な鍵交換が不要で「アプリの設定変更」だけで対応可能なもの。  
オーナーや管理会社の手間とコスト削減。
- 03 外出先から施錠状態を確認できる機能もあり、入居者にとっては「便利さ」と「安心感」の両立が可能。

代表的な商品



価格は1万円台から導入できるため、比較的気軽に試せる防犯強化策といえます。

#### ■ ■ タッチキータイプ ■ ■

ICカードや暗証番号で開けられるタイプの鍵。

- 01 専用カードやICキーをかざすだけで解錠でき、荷物を持っているときでもスムーズ。
- 02 暗証番号入力機能があれば、カードを忘れた場合でも安心。
- 03 子供や高齢者でも使いやすく、ファミリー層に好まれる設備。

導入実績の多いメーカーには  
MIWA(美和ロック) やアルファ社があり、  
信頼性が高い点も安心です。  
また、タッチキーは高級感も演出できます。



近年は防犯意識の高まりから、「安心できる設備があるなら、この物件に決めよう」という声が多く聞かれます。  
オートロックのない物件にこういった設備を導入してみることは、空室対策にも繋がるかもしれません。

安心感アップ

で入居促進へ

防犯性を高めることは、オーナー様にとっても物件の付加価値を上げる大きなポイントです



## 漏水発生時に管理会社が行う対応の流れと費用感

賃貸物件において、最も注意すべきトラブルの一つが「漏水」です。階下や隣室にまで影響が及ぶと、内装の損傷や補償対応など、オーナー様にとって大きな負担となる可能性があります。

ここでは、漏水発生時に管理会社や専門業者がどのような対応を行うのかをご紹介します。

### 1. 初動対応 — 被害拡大の防止

漏水が確認されると、まずは応急処置を行います。

水が広がらないよう養生し、状況によっては排水ホースで水を逃がしたり、水道の元栓を閉めて止水します。

この段階の対応スピードが被害規模を大きく左右します。

※数千円～数万円程度

### 2. 原因調査 — 給水管か排水管かを特定

原因を正確に突き止めるため、以下のような調査を実施します。

**耐圧試験：**水道メーターにテストポンプを接続し、給水管に圧力をかけて確認。圧力が下がれば給水管からの漏水と判断します。

**蛍光試験：**給水管に異常がない場合は排水管を疑い、蛍光塗料入りの水を流して漏水箇所を目視確認します。

※3～10万円程度

### 3. 修理・改修工事

#### <給水・給湯管の漏水>

多くは給湯管の曲がり部分にできる小さな穴(ピンホール)が原因です。部分補修も可能ですが、再発リスクが高いため、通常は配管を新しく引き直す工事を行います。

#### <排水管の漏水>

横引き管と縦引き管の接続部分で起こることが多く、部分補修や接続部の改修で対応します。

※部分的な改修の場合、5～15万円程度、部屋単位で全面的に改修の場合、は30万～100万規模になる場合もあります。

### 4. 復旧工事 — 被害宅への対応

階下や隣室に被害が及んだ場合は、クロスや床材の張り替えなど内装の復旧工事も必要になります。

オーナー様のご負担になる場合が多いため、工事内容や見積もりの確認が欠かせません。

※10～50万程度・広範囲の場合100万程度

調査結果に応じて、以下のような修理方法を取ります。

漏水の場合、通常の設備トラブルと異なり、入居者様等の生活に甚大な影響を及ぼすため、状況を確認しつつ、調査と修理対応を並行して、迅速に進めていく必要があります。

原因が雨漏りや建物構造に起因する場合、調査や工事が長期化し、費用も膨らむケースがあります。

オーナー様は、「どのような調査が行われ、どんな工事が必要なのか」を把握した上で、管理会社・業者と密に確認を取ることがリスク管理につながります。