
※このメールは、全宅管理のメールマガ配信登録していただいた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 平成 28 年 4 ~ 6 月分の全国・商業用不動産総合指数 (国土交通省)
- ・ 違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者の情報」を共有 (首都圏不動産公正取引協議会)
- ・ ここ 1 年の賃貸住宅市場
入居率の低迷と市況の軟調 市場のバランスが今後の課題

[2] 連載コラム タイトル: 賃貸管理から資産管理へ、その具体策

- ・ 第 6 回「資産と所得の法人移転による対策」
株式会社福田財産コンサル 代表取締役 福田 郁雄

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 全宅管理業務支援システム体験セミナー開催 東京・大阪・横浜開催 (参加無料)
- ・ おとり広告の禁止に関する注意喚起等について(国土交通省)
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について (会員限定 無料)
- ・ 優香さん藤井隆さん出演!不動産無料相談所ラジオ CM について(全宅保証)
- ・ 年末年始のメールマガ配信予定について

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[1] 業界動向・行政動向

○ 平成 28 年 4 ~ 6 月分の全国・商業用不動産総合指数 (国土交通省)

国土交通省が公表した平成 28 年 4 ~ 6 月分の全国・商業用不動産総合指数によると、平成 22 年平均を 100 として 115.3、対前年同期比はプラス 4.1% の上昇となり、24 年 10 ~ 12 月分から 15 期連続でのプラスとなっている。

28 年 4 ~ 6 月分の全国指数は、22 年平均を 100 として、店舗が 127.3、オフィスが 125.4、倉庫が 108.2、工場が 95.9、マンション・アパート（一棟）が 127.6。これらを総合した建物付土地総合指数は 122.9 で、対前年同期比はプラス 4.4% の上昇となり、24 年 4 ~ 6 月分から 17 期連続でのプラス。

また、商業地は 97.5、工業地は 99.4 となり、これらを総合した土地総合指数は 98.3、対前年同期比はプラス 4.3% の上昇となり、4 期連続でのプラス。商業用不動産総合（建物付土地総合、土地総合）は 115.3、対前年同期比はプラス 4.1% の上昇となり、24 年 10 ~ 12 月分から 15 期連続でのプラスとなっている。

○ 違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者の情報」を共有
(首都圏不動産公正取引協議会)

(公社) 首都圏不動産公正取引協議会のポータルサイト広告適正化部会は 12 月 1 日、違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者の情報」を共有し、構成会社（アットホーム、CHINTAI、ネクスト、マイナビ、リクルート住まいカンパニー）それぞれの規定等に基づき対応していく、新たな施策を同日より実施する、と発表した。

同部会は平成 26 年 4 月から、おとり広告などの違反物件情報等を同部会構成会社間で相互に共有し、おとり広告等の削除やペナルティを課すなどの方策を実施しているが、適正な不動産広告をより一層強力に推進するため、違反広告を繰り返すなど改善する見込みが低い「不動産事業者の情報」を共有し、構成会社それぞれの規定等に基づき対応していく、新たな施策を実施するもの。

この施策を実施する背景には、おとり広告等を繰り返し行うなど、各ポータルサイト運営会社から措置を受けても広告改善の見込みが低い不動産事業者が少なからず存在し、これらの事業者の中には、新たに別会社を設立する等の手法をとり、新規に入会し、同様の違反広告を行っていることが挙げられる。

すでに実施している「違反物件情報等の共有」、29 年 1 月から開始する「規約違反事業者への対応」に続き、この施策を新たに実施するもの。

○ ここ 1 年の賃貸住宅市場

平成 28 年も早や 12 月、残すところあとわずか。世界の政治、経済が激動する中、わが国経済は堅調な雇用環境等を反映して、緩やかな景気改善を見せてている。ここ 1 年の賃貸住宅市場を振り返ってみると、やはり最大の課題は市況の軟調傾向が特筆される。

すでに時代は一変して、今日では「賃貸経営」即「満室経営」とはなかなかいかないが、それでも物件稼働率はハイレベルを維持したい。本来、ビジネスにおいて保有する設備の一部が遊んでいるというのは許されないことで、稼働率を高めフル回転させて売上げ、収益の向上を図るのが原則。

賃貸住宅の空室は、他産業のように仕事がなくて設備が休止しているのと少し性格が違い、そもそも収入を生むはずの部屋が空室で収入ゼロとなっているのが痛いところである。

それはやはり物件が豊富に揃い、市場が飽和状態にあるということ。入居者は数多い物件の中から予算、環境等を考慮して自身に合ったものを選ぶが、物件が多い分、貸し手側の条件は弱含みとならざるを得なくなる。なぜ物件が多いかといえば、供給される量が市場の実態を必ずしも反映していないところにある。

例えば、市場に強い影響を及ぼす住宅流通量のカギを握る新築動向では、今年 1 ～ 10 月の全国の貸家新築合計は、前年比 10.9 % 増の約 30 万 6 千戸。10 月単月を見ると約 4 万戸と、過去 12 カ月で最高。この傾向は全国的に共通し、持ち家、分譲住宅の建設が鈍っている分、とくに目立っている。

新築が増えはじめるきっかけは、昨年 1 月からスタートした相続税増税と空前の低金利。また、統計的に表れにくい投資用の賃貸マンションの活発な取引きや、さらに賃貸経営に対する前向きな投資機運は、今後も衰えることはないと思われる。

新築が増える分、築古物が苦戦しがちで、新築が増える中での市場のバランスを保つことが今後の大きな課題であることが、今年は一層明確になったと思われる。いずれにしても、新築の増加傾向は今後も続くと見られ、その対応はこれから恒常に続くことが予想される。

☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°° *☆*°　°°

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理から資産管理へ、その具体策

○第 6 回 「資産と所得の法人移転による対策」

◆プライベートカンパニーで不動産を持とう

資産を承継する方法として、有効なのが法人を活用する事です。一般的には資産管理会社を設立して、管理を行い賃料の何パーセントかを移し、所得を法人に移し、法人から役員報酬として家族に分配するというものです。

ただし、この方法では僅かな所得を移転する事ができるだけで、ほとんど効果は期待できません。

そこで、最近の主流は法人へ資産を移して、その所得もまるまる法人に移そうというものです。

例えば、個人で持つ古いアパートを簿価で法人へ売却し、資産と所得を個人から法人に移すのです。

減価償却が進んでいれば、僅かなお金で移転できます。簿価であれば譲渡所得税の心配も不要です。

土地は同族間の借地になり、相続税評価は20%下がります。権利金の認定課税を避けるために、税務署に無償返還の届け出を出しておく。というのがスタンダードな方法です。

土地が個人、建物が法人というケースが多いのは、上記の理由からです。

収益力のある建物であるならば、土地も同時に法人に売却することもできます。この資金は銀行から調達しますが、家賃の支払いからローン返済が可能です。

ただし、土地が先祖伝来の土地の場合、簿価は売却価格の5%となり、譲渡税の発生が問題になります。約20%なので、他の所得税、法人税と比較すると少ないので、なんせ目先でなくなるお金は避けたいという気持ちが多く、土地の移転までは躊躇される方が多いのが現実です。

本当は譲渡所得税を支払う事によって、相続財産が減っているので、相続税の節税にはなるので、後継者としては土地まで移転しておいてもらったほうが嬉しいはずです。

法人の相続は株での相続になります。株価は収益不動産を取得したり、太陽光発電などにより、減価償却したり、退職金などによって強制的に下げる事が可能です。そのタイミングで後継者に贈与するのが王道です。

◆資産所有法人の具体的な活用方法

Aさんの事例でご紹介しましょう。Aさんは郊外の駐車場は収益力も悪く、地価は下がっていくし、アパートを建てても赤字になるというので、思い切って建売会社に売却しました。

そのお金1億円を資本金として、プライベートカンパニーを設立しました。出資者も代表者もAさんです。Aさんは銀行から法人名義で1億円を借りて、トータル2億円のお金で、2億円の収益不動産を買いました。ネットの利回りは5%です。年間1000万円の所得が得られます。

この時株価は取得した時点では、資本金額相当でこの場合約1億円です。ところが、3年経つと、相続税評価で評価できるので、2億円の収益不動産の相続税評価は7000万円くらいになりました。ローンは8000万円に減っています。

この時の株価は資産7000万円、負債8000万円で、純資産△1000万円となるので、株価は0です。

この時後継者に株を贈与しても贈与税はかかりません。株価がマイナスなので申告すら必要

ありません。決算書の株主の名義が変わることです。

贈与税0で、資産と所得が見事に移すことができた事例です。

Aさんの後継者はさらに法人で収益不動産を購入し、資産を増やしています。

株の贈与は不動産の贈与と違って簡単です。持分を毎年少しづつ移す事ができます。税理士さんと相談し、贈与税の税率が低い範囲、もしくは非課税の範囲で持分を移転すれば良いのです。

時間を味方に、株(資産)を後継者に移せる方法として便利です。

◆メリット・デメリット

当社の顧問先のお客様はほぼ100%法人を所有して、活用されています。圧倒的にメリットが大きく、デメリットが少ないからです。

最初の動機は所得税です。最高税率55%と比較して、法人税は約35%(今後さらに下がっていく)ので、当然利益を出すのであれば、個人より法人のほうが良いと考えるのです。

本命はAさんのような資産と所得を移転して、資産を税金から守っていくというものです。

個人と違い経費の範囲が広い事や、損益通算が11年間にわたり幅広い損益に対してもできるということで損が後から取り戻せるという利点です。

最近とりわけ喜ばれているのが、認知症対策です。

「意思能力を失っても、財産管理できる」「名義変更が容易」というのは、これからの中高齢化社会でますます重要になっていくでしょう。意思能力がなくなると、基本的に契約や遺言などの法律行為ができなくなります。資産がプライベートカンパニーの保有であれば、その管理や処分については取締役会の決定で行えます。また、不動産の購入や売却などの名義変更にあたっては当事者の意思能力が問題になりますが、株式の名義変更の場合は比較的柔軟に行えます。

そのほか、財務内容が透明化され、銀行等に信用が増す点も大きいでしょう。

資産の拡大にはレバレッジを使うことがポイントとなります、銀行から融資を受けやすくしておくことが大切です。

最後に肩書です。代表取締役という肩書はいいもんです。

一方、プライベートカンパニーにはデメリットもあるので注意が必要です。

例えば、株主が増えすぎると株主総会での意見集約に手間取ったりして、財産管理が大変になります。

また、保有する資産からの収入によっては、所得税より法人税のほうが高くなる場合があります。

その他、設立費用(約30万円~)、税理士への報酬、法人住民税の均等割り(東京特別区の場

合は約18万円)、最近では厚生年金の発生などのコストも考慮する必要があるでしょう。

不動産投資などで出口を想定し、5年後の長期譲渡で売却するならば、個人の場合は譲渡税が約20%になるので個人の方がお得です。

更に詳しくお知りになりたい方は福田著書『余命一ヶ月の相続税対策』をご一読ください。

全6回の連載にお付き合いいただきまして、ありがとうございました。

皆様のさらなるご発展をお祈り申し上げます。

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[3] 協会からのお知らせ

○ 全宅管理業務支援システム体験セミナー開催 東京・大阪・横浜開催 (参加無料)

本年6月よりシステム提供を開始した「全宅管理業務支援システム」については、システム提供開始以来、本会会員よりシステム導入を検討するにあたりシステムを体験してみたい等の御意見、御要望が多数寄せられております。

そこで、今般多くの会員の皆様にシステムを体験していただくことを目的として、全宅管理業務支援システムに係る体験セミナーを別添のとおり開催することとなりましたのでご案内申し上げます。

具体的にはシステムの担当者による説明のほか、会場にてシステムを体験できるコーナーを設置し、実際に体験していただくことを予定しております。

また、今回セミナーの対象者は、全宅管理会員のみならず全宅管理入会を検討している宅建協会会員も対象としており、システムの利用促進のほか本会への入会促進を図ることを目的としています。

参加費は無料となっておりますので、システムの導入を検討している方、システムに興味のお持ちの方は奮ってご参加ください。

※今回の参加対象者は全宅管理会員及び各都道府県宅建協会所属会員の皆様を対象としております。

詳細につきまして、添付ファイルにてご確認ください。

○ おとり広告の禁止に関する注意喚起等について(国土交通省)

宅地建物取引業法第32条により禁止されている、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、昨今、マスコミ等でも採り上げられるなど社会的非難を受けております。

今般、「おとり広告」の禁止に関する注意喚起について、国土交通省より周知依頼がございましたのでご案内いたします。

詳細につきまして、添付ファイルにてご確認ください。。

○弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌日）13時～16時開催。1回の相談につき15分程度

直近の日程をご案内いたします。

【2016.12月】 19日（月） ※26日（月）は休止。

【2017.1月】 10日（火）、16日（月）、23日（月）、30日（月）※2日（月）は休止。

ご予約方法は、本会ホームページ「法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約下さい。

なお、今までに寄せられた質問を協会HP内の「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談よくあるご質問

（http://www.ody-sjp.com/p/?_20347-1709/21TPACWNI-2/t_2._ct）

○優香さん藤井隆さん出演！不動産無料相談所ラジオCMについて（全宅保証）

ハトマークグループの全宅保証では、優香さん藤井隆さんによる不動産相談所をPRするラジオドラマを放送しておりますのでご案内いたします。

詳細につきましては 全宅連HPにてご確認ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/1806/>

～以下 全宅連HPより引用～

全宅保証では、「不動産の安心・安全な取引をサポートする」不動産無料相談所をPRする全国ネットのラジオドラマを2016年12月3日(土)より2017年3月25日(土)まで放送します。

優香さん演じる「緑山鳩子」が藤井隆さん演じる「不動三太郎」とコミカルなやりとりをしながら不動産に関する豆知識を毎回学んでいく物語です。

ハトマークの宅建・保証協会 presents ラジオドラマ

「ハートホームダイアリー 緑山鳩子の不動産日記」

◇放送時間 ◇ 毎週 土曜日 10:50~10:55

◇放送局 : TOKYOFMをはじめとする JFN38局フルネット

◇出演者 : 優香さん、藤井隆さん

詳細はこちら ⇒

(<https://www.zentaku.or.jp/wp-content/uploads/2016/11/hartfuldairy.pdf>)

番組HP : ハートホームダイアリーHP (<http://www.tfm.co.jp/diary/>)

不動産無料相談所についてはこちら (https://www.zentaku.or.jp/association_list/)

番組は毎週土曜日に放送されますが、「ラジコ タイムフリー」にて過去1週間以内に放送された番組を聴くことができます。

○年末年始のメルマガ配信予定について

2016年も残すところあと僅かとなりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。今年のメールマガ配信は本号が最後となります。

年明け年始の配信はお休みとなり、2017年1月13日配信号から再開予定でございます。

本会の会務運営と併せまして、引き続き宜しくお願い申し上げます。

* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....*

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP掲載中！！

本会では行政・業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を多く掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会HP上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるようになっておりますので、是非ご確認下さい！

会報誌バックナンバー掲載

(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....* ...*....*