

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録を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

- ・ 「民法の改正案」が衆議院で可決
- ・ 国土交通省 「平成 28 年度住宅市場動向調査報告書」
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所 2017 年推計の「日本の将来推計人口」

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社から大家さんに伝えたい最新賃貸税務

- ・ 第 2 回「平成 29 年から変わる税制」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 賃貸住宅フェア 2017in 九州に全宅管理福岡県支部が出展します
(九州地区の会員の方必見)
- ・ 夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロードについて
- ・ 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）
- ・ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成 29 年度賃貸不動産経営管理士講習開始について
- ・ ガスこんろや電子レンジの汚れを放置すると火災の原因になります
(独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 平成 29 年 4 月 27 日発表)

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[1] 業界動向・行政動向

- 「民法の改正案」が衆議院で可決
-

121年ぶりに改正される「民法」の債権関係の法律が4月14日、衆院本会議で可決し、衆院を通過した。時代の変化に対応し、多様化する消費者ニーズに応えるのが狙いで、改正の対象となっているのは、日常生活や経済活動に関係する契約のルール。賃貸住宅に関しては「敷金」「原状回復」について新しいルールを定めている。

「敷金」は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるもので、「原状回復」についても「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されている。長年の商習慣で、担保としての預かり金の「敷金」が、法律によってその内容が明確に明文化された。

トラブルが発生した場合、話し合いや国土交通省または東京都の「トラブル防止ガイドライン」を参照して解決してきたことを法律でルール化して、「賃貸契約をめぐるトラブル」を未然に防ぐのが目的。国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」がこれまでは参考レベルであったのが、判断のベースになるよう。

○ 国土交通省 「平成28年度住宅市場動向調査報告書」

国土交通省は4月19日、住宅白書ともいえる「平成28年度住宅市場動向調査報告書」を発表した。住宅の選択理由、住み替え・建て替え前後の住宅や、その住居に居住する世帯の状況、住宅取得に係る資金調達の状況等について平均像が読み取れる。ここ数年全体的に大きな変化は見られず、一定した落ち着きを見せている。

住宅の選択理由として、注文住宅取得世帯では、「信頼できる住宅メーカーだったから」が49.2%で最も多く、分譲戸建住宅取得世帯では、「一戸建てだから・マンションだったから」が59.0%で最も多く、分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」が66.5%で最も多い。中古戸建住宅、中古マンション取得世帯、民間賃貸住宅入居世帯では、「価格・家賃が適切だったから」が最も多く、それぞれ65.4%、71.6%、55.7%。

住宅の選択理由となった設備等については、注文住宅取得世帯では「住宅のデザインが気に入ったから」を挙げる世帯が最も多く、他の住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」を挙げる世帯が最も多い。

なお、定期借家制度の認知について、民間賃貸住宅に住み替えた世帯における定期借家制度の認知度をみると、「知っている」と「名前だけは知っている」の合計は41.0%。「知らない」は58.8%。民間賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類をみると、定期借家制度利用の借家は2.2%。

○ 国立社会保障・人口問題研究所 2017 年推計の「日本の将来推計人口」

厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所はこのほど、2015 年国勢調査の確定数が公表されたことを受けて、2017 年推計の「日本の将来推計人口」を発表した。5 年に一度の新しい見通しで、2015 年までの実績値をもとにして、48 年先の 2065 年までの人口について見積もった。

少子高齢化がすっかり定着した感を強めているが、これから 48 年先の人口予測が少し修正され、人口減少の大きな流れに変わりはないが、上方修正をされていくらかホッとした感じを受ける。

総人口は 2015 年の国勢調査による 1 億 2,709 万人から 2065 年には 8,808 万人、老年人口割合（高齢化率）は、2015 年の 26.6%から 2065 年には 38.4%へと上昇。

前回推計と比較すると、総人口は 8,135 万人が 8,808 万人に、総人口が 1 億人を下回る時期は 2048 年から 2053 年に、老年人口割合が 40.4%から 38.4%にと、人口減少の速度や高齢化の進行度合いが緩和。高齢者数のピークは 2042 年と前回と同じで、高齢者数は 3,878 万人から 3,935 万人へと増加している。

また平均寿命は、2015 年の男性 80.75 年、女性 86.98 年から、2065 年に男性 84.95 年、女性 91.35 年に伸長している。

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

[2] 連載コラム タイトル：賃貸管理会社から大家さんに伝えたい最新賃貸税務

○ 第 2 回「平成 29 年から変わる税制」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

平成 29 年から適用される新しい税制を解説していきます。

1. 高年収のサラリーマンが増税に

平成 29 年から給与所得控除が年収 1,000 万円を超えると 220 万円で頭打ちになります。

サラリーマンなどの給与所得者は、年収に対してまるまる税金がかかるわけではなく、経費に相当する分を控除してくれます。これを給与所得控除といいます。実際に経費として使っていなくても経費とみなして控除してくれるため、概算経費とも言われます。

この給与所得控除は、年収に応じて一定の計算式で計算されます。

(<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1410.htm>)

サラリーマン大家さんは、給与所得と不動産所得が合算されて、税率が決定されます。所得税は超過累進税率のため、所得が高ければ高いほど高い税率になります。

給与所得控除に上限が設けられることで、給与所得が高くなる可能性があります。それに不動産所得が合算されるため、税率も上がることになりかねません。

高年収の方には、早急な節税対策をおすすめしてください。

2. 医療費控除が2種類に

セルフメディケーション税制（医療費控除の特例）

- (1) 平成 29 年 1 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 日までの間に自分や家族の特定一般用医薬品等購入費を支払ったこと
- (2) その年中に健康の保持増進及び疾病の予防への取組として一定の健康診査や予防接種などを行っていること (※)
- (3) 特定一般用医薬品購入費のうち、1 万 2 千円を超える部分の金額 (8 万 8 千円を限度) を控除額とする
- (4) 医療費控除とこのセルフメディケーション税制は併用できず、どちらかを選択する

つまり、医療費が 10 万円を超えなくても、一定の薬代が 1 万 2 千円を超えるのであれば、控除の対象になるということです。

(※) 人間ドックなどの健康診断やインフルエンザなどの予防接種、メタボ検診やがん検診など。(市町村が自治体の予算で住民サービスとして実施する健康診査は対象になりません。)

○特定一般用医薬品は厚生労働省のホームページで対象となる品目が公表されています。

(<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000124853.html>)

3. 海外居住者でも相続税の対象に

相続税納税義務者の見直し

日本人（日本国籍がある人）が海外に財産を所有している場合、その海外財産についても相続税課税されるのが原則です。

ただし、相続開始前に相続人（子など）と被相続人（親など）がともに5年を超えて日本に住所がない場合には、海外財産について相続税の対象になりません。

つまり、相続人だけが海外に移住しても課税は免れないということです。

そして、平成29年4月1日以後は、被相続人と相続人がともに、10年超日本に住所がない場合には、海外財産についても相続税が課税されないことになります。

10年以下の期間の場合には海外財産についても、相続税が課税されるということです。

贈与税についても同様ですので注意しましょう。

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

[3] 協会からのお知らせ

-
- 賃貸住宅フェア 2017in 九州に全宅管理福岡県支部が出展します
(九州地区の会員の方必見)
-

全国賃貸住宅新聞社が主催する賃貸住宅フェア 2017in 九州に、全宅管理福岡県支部が初出展します。賃貸住宅フェアとはマンションや土地を所有するオーナーや不動産仲介・管理会社向けに、住宅設備・リフォーム投資・資産運用関連会社など多彩な出展社が新商品やサービスをプロモーションする賃貸住宅業界最大のイベントです。

当日、会場には「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーも設置されますので、システム担当者にいろいろ聞きたい、実際にシステムを体験したいという方は是非御来場ください(入場無料)。

日 時：平成29年5月17日(水)・18日(木)

時 間：10:00～17:00

会 場：福岡国際センター 〒812-0021 福岡市博多区築港本町2-2

※フェアの詳細につきましては下記 URL よりご確認ください。

(http://www.zenchin.com/fair2017_kaisai/kyushu/)

○ 夜間・休日サポートシステムのご案内

「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額 40 円＋税）でご提供いただいておりますので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっております。

GW 中に入居者からのお問合せがあった方は、これを機に下記 URL より詳細をご確認の上、是非ご検討くださいますようお願い申し上げます。

株式会社 TOKAI リセプションサービスのご案内

（ <http://www.tokai.or.jp/system/reception/> ）

○ 全宅管理業務支援システム 詳細マニュアルのダウンロードについて

本会では、平成 28 年 6 月より「全宅管理業務支援システム」の提供を開始しており、システム提供開始以来、本会会員からシステム導入を検討するにあたってのシステム内容等に関するお問合せ、またシステム利用者からは操作方法に関するお問合せが多数寄せられております。

そういったお問合せに対応するべく、システム内容、操作方法を詳細に説明した「詳細マニュアル」のダウンロードを開始しておりますので、ご案内申し上げます。既にシステムを利用されている会員のほか、利用を検討されている方につきましても是非ご参照ください。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいようお願い申し上げます。

全宅管理業務支援システム

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

○ 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（休日の場合は翌営業日）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。

【5月】 15日(月)、22日(月)、29日(月)

【6月】 5日(月)、12日(月)、19日(月)、26日(月)

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本会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)

○ 賃貸不動産経営管理士協議会 平成29年度賃貸不動産経営管理士講習について

賃貸不動産経営管理士協議会では、平成29年度の賃貸不動産経営管理士講習の受講申込みを開始しております。

賃貸不動産経営管理士試験の受験を検討されている方や、管理実務をより体系的に学びたいとお考えの方は、下記URLより内容をご確認の上、是非ご検討ください。各会場、定員になり次第申込を締め切りますので予めご了承ください。

なお、講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題40問のうち4問が免除されます。本年度修了者の4問免除の適用は、平成29年度および30年度の試験までです。 ※但し、全講義(2日間)の受講修了者に限ります。

賃貸不動産経営管理士講習のお申し込み

(<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry/>)

<賃貸不動産経営管理士資格とは>

国土交通省が掲げる「ストック重視の住宅政策への転換の時代」において、不動産管理の重要性が高まってきている中、社会的に必要とされる資格です！

賃貸不動産経営管理士は、主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家です。

賃貸住宅は、人々にとって重要な住居形態であり、その建物を適正に維持・管理することは人々の安心できる生活環境に直結します。そのため、継続的かつ安定的で良質な管理サービスに対する社会的な期待や要望は多く、賃貸不動産の管理業務にかかわる幅広い知識を有する賃貸不動産経営管理士の活躍が期待されています。

○ ガスコンロや電子レンジの汚れを放置すると火災の原因になります

(独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 平成 29 年 4 月 27 日発表)

～調理器具はこまめに掃除し、周りに燃えやすいものがないか確認しましょう～

コンロ（ガスコンロ、電気コンロ、IH コンロ）や、電子レンジ、電気オーブントースターの汚れをそのままにいませんか。ガスコンロの煮こぼれやグリル皿、グリル庫内の油脂汚れをそのままに使用したり、電子レンジの庫内に食品かすが付着したまま使ったり、コンロの近くに布巾（ふきん）や容器などを置いたりして着火して火災になる事故が起きています。

また、電気コンロでは、リコール対象製品であるものの未改修であったために、意図せず電源が入り周囲のものに着火した事故も起きています。毎日使う調理器具の汚れや、コンロなどの周りに燃えやすいものがないかをチェックして、事故を未然に防ぎましょう。電気コンロはリコール対象製品か今一度確認しましょう。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）が収集した製品事故情報によると、平成 23 年度～平成 27 年度までの 5 年間に、ガスコンロや電子レンジなどの調理器具の事故が 989 件あり、このうち、器具の汚れによる事故や周囲の燃えやすいものなどに着火した事故が合計 325 件（ガスコンロ 164 件、電気コンロ 86 件、IH コンロ 10 件、電子レンジ 60 件、電気オーブントースター 5 件）ありました。これらの事故の中には、建物を全焼するなどの火災事故 244 件や、やけどなどによる死亡、重軽傷事故 31 件（死亡 2 件、重傷 5 件、軽傷 24 件）があり、注意が必要です。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ

（<http://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2017fy/prs170427.html>）

賃貸物件においても、空室の入居募集前には各設備の清掃が済んでいるか確認し、入居中の方には注意喚起を必ず行うようにしましょう。

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を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、本会ホームページ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！

