

## 一 目 | 次 |

国土交通省がこのほど発表した平成 28 年度(28 年 4 月～29 年 3 月)の新設住宅着工戸数は、前年度比 5.8%増の 97 万 4,137 戸で、2 年連続の増加となった。また、貸家の 28 年度の新設着

工戸数は、前年度比 11.4%増の 42 万 7,275 戸で、2 年連続の増加。

前年度 11.4%の高い伸び率を見せた賃貸住宅の新設は、全国的にも高く、前年度比マイナスとなっているのは京都、岩手、宮城、和歌山の 1 府 3 県のみ。対して大都市圏では首都圏 7.9%増、中部圏 8.5%増、近畿圏 10.5%増となっている。

事実、1 年間に新設される住宅（戸数）の 43.8%が賃貸住宅。前年度の 27 年度が 41.6%、26 年度が 40.6%だから、賃貸住宅の新設がいやが上にも目立っている。

一方、3 月の新設住宅着工は、持家、分譲住宅は減少したが、貸家が増加したため、全体で前年同月比 0.2%の増加となった。

3 月の貸家の新設着工は、前年同月比 11.0%増の 3 万 3,937 戸で、17 ヶ月連続の増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加となった。

---

#### ○ 帝国データバンク 4 月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」結果

---

帝国データバンク（TDB）は 5 月 8 日、4 月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」結果を次の通り発表した。調査対象 2 万 3,920 社、有効回答 1 万 29 社。

4 月の景気 DI は前月比 0.3 ポイント増の 46.5 となり、3 ヶ月連続で改善した。

国内景気は、好調な輸出や生産が追い風となった『製造』の改善が寄与するかたちで回復が続いた。今後の景気は、個人消費の本格的な持ち直しが期待されるなか、好調な輸出、生産の継続や公共工事の増加が好材料となり、緩やかな回復が続くと見込まれる。

業界別（不動産）の現在（2017 年 4 月）の景況感では、「土地の値段や賃料は上がっているが、立地の良い店舗はそれでも借りたい、買いたいという需要が多く、すぐに契約が決まる」（不動産代理業・仲介）、「投資用物件の売買が依然として好調。新年度に入っても賃貸市場も数字が落ち込んでいない」（不動産管理）。

また、不動産の景況感の「先行き」については、「大阪市内は、インバウンドに加え、北梅田の開発や新路線の延長、ホテルの建築ラッシュなど、不動産会社として動ける事はとても多い」（不動産代理業・仲介）、「投資用物件の価格高止まりなどが、購入意欲を阻害している」（不動産管理）と捉えている。

---

○ リクルート住まいカンパニー

「SUUMO 住みたい街ランキング 2017」の札幌版・仙台版・広島版・福岡版を発表

---

リクルート住まいカンパニーはこのほど、WEB アンケート形式による「SUUMO 住みたい街ランキング 2017」の札幌版、仙台版、広島版、福岡版を次の通り発表した。これら4エリアでの調査は初めて。

札幌版では、北海道最大の拠点駅「札幌」と閑静な住宅街としても人気が高い「円山公園」が同点1位に。3位は地下鉄3路線が乗り入れる「大通」。

仙台版では、東北最大の拠点駅で東口の再開発も進む「仙台」が1位。2位は「長町」、3位は「泉中央」と、ともに副都心の中心駅がランクイン。地下鉄南北線の沿線駅が上位。

広島版では、中国地方の拠点駅であり、周辺の再開発が進む「広島」が1位。2位は「横川」。2015年に開業した「新白島」が3位。JRと路面電車など、複数の公共交通機関が使えるエリアが上位。

福岡版では、駅前の再整備が進められている「博多」が1位。2位は「大濠公園」、大型商業施設跡の再開発が控える「西新」が3位。地下鉄空港線の沿線駅が上位に多数ランクイン。

☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° ° ° \*☆\*° °

[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3回「法人設立による賃貸経営のメリット・デメリット」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

---

大家さんのなかには、法人を作って、法人での賃貸経営をしたいと思っている方が増えてきました。

法人化して何がよいのか？不利になることはないのか？

法人化によるメリット・デメリットをまとめていきます。

1. 法人化によるメリット

### (1) 税率が低い

平成 29 年度の資本金 1 億円以下の普通法人の実効税率（法人税、法人事業税、法人住民税など実際に負担する税額の所得金額に対する割合）は下記になります。

所得 400 万円以下	21.42%
所得 400 万円超 800 万円以下	23.20%
所得 800 万円超	33.80%

個人の場合、所得が 330 万円を超えると所得税・住民税で 30%を超える税率になるため、所得が高くなればなるほど、法人の方が有利になります。

### (2) 自分自身や家族役員に給与を出すことができる

個人事業主の場合、基本的には実際に使った経費しか控除することはできません。

一方、法人の場合は、給与を支給することで、支払った給与は原則、法人の損金にできます。そして給与を受け取った個人は、給与所得で課税されます。

給与所得の場合、給与額に応じた「給与所得控除」という一定額を差し引いた額に税金がかかります。法人化して自分自身に役員報酬を支給し、家族に給与を支払う形にすれば、給与所得控除を受けることが可能になるのです。

なお、名ばかりの役員に給与を支払うと、税務署から否認される可能性があります。役員としての実態が必要になります。

### (3) 青色欠損金の繰越年数

個人事業の場合、事業所得等で発生した損失は、3 年間繰り越しができますが、法人の場合は 9 年間（平成 30 年 1 月以後に開始する事業年度の欠損金額は 10 年間）赤字を繰り越しできます。将来、黒字になった場合、過去 9 年間の赤字分を利益と相殺できるので、税を軽減することが可能です。

### (4) 経費の範囲が広がる

個人事業の場合、経費として計上できるのは事業活動で支出した部分だけです。プライベート活動での支出は家事費（生活費）となり、経費にはできません。

一方、法人の場合、基本的には支出はすべて経費になります。ただし役員の個人的な経費を法人が負担した場合には、役員賞与と認定される場合があります。

## 2. 法人化によるデメリット

### (1) 赤字でも 7 万円の課税がある

個人事業の場合、赤字になれば所得税や住民税は発生しません。しかし、法人の場合は、もし赤字であったとしても法人住民税の均等割として毎年必ず 7 万円（地域によって異なる場合があります）の税金を支払う義務があります。

## (2) 会社運営上のコストが発生する

法人化すれば、会社の経理上、必ず帳簿をつけて法人税等の申告書も作成しなければなりません。法人税申告所の作成は専門性が高く難しいことから、税理士に事務的な作業を依頼するのが一般的で、それには費用もかかります。しかし、専門家から有益なアドバイスを受けられることもあるため、費用がかかってもメリットと捉えることもできます。

## (3) 社会保険への加入が必要

法人の場合、代表者が1名だけであっても、社会保険への加入が義務付けられています。社会保険には会社負担分があり負担額は増加傾向にあるため、今後大きな負担になる可能性があります。

このようなメリット・デメリットを比較しながら、法人化した方がよいのかアドバイスしてあげると大家さんから喜ばれると思います。

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

## [3] 協会からのお知らせ

---

### ○ アパート・マンション用宅配ボックスのご案内

---

今や賃貸住宅の必需品となった宅配ボックス。民間会社が調査した賃貸物件の設備に係るランキングにおいて宅配ボックスは上位であり、昨今の運送会社に関わる報道もあり、更に需要が高まってきております。

本会が紹介する宅配ボックスは、独立型のタイプで電気工事が不要、防雨型のタイプもご用意しておりますので、屋内外問わず物件の状況に応じて設置することができます。

本メールの添付ファイルをご確認の上、賃貸住宅の入居率及び資産価値の向上のため、是非ご検討ください。

---

### ○ 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ませ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】 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](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。

\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*

◇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！

会報誌バックナンバー掲載

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

\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*