

※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

- ・ 国土交通省 4月の貸家の新設着工、18ヵ月連続の増加
- ・ 国土交通省
「平成29年度土地に関する動向」「平成29年度土地に関する基本的施策」発表
- ・ アットホーム 2016年度1年間の首都圏「定期借家物件」（居住用賃貸）の成約状況

[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5回「節税に有効！小規模企業共済の活用法」
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2017 東京会場に全宅管理が出展いたします
- ・ 吸水性土嚢のご案内
- ・ 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

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 4月の貸家の新設着工、18ヵ月連続の増加
-

4月の新設住宅着工戸数が、5月31日に国土交通省から発表されたが、それによると、持

家、分譲住宅、貸家が増加したため、全体で総戸数は前年同月比 1.9%増の 8 万 3,979 戸と、2 ヶ月連続の増加となった。

持家は前年同月比 0.8%増の 2 万 3,751 戸で、先月の減少から再びの増加。分譲住宅は前年同月比 2.9%増の 2 万 3,708 戸で、3 ヶ月ぶりの増加。

貸家の新設着工は、前年同月比 1.9%増の 3 万 6,194 戸で、18 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。平成 29 年 1 月～4 月の合計は、前年比 7.6%増の 13 万 2,657 戸。

同省では 4 月の住宅着工の動向について、前年同月比で 2 ヶ月連続の増加となっており、利用関係別に見ると、前年同月比で貸家、持家、分譲住宅が増加となった。引き続き、今後の動向をしっかりと注視していく必要がある、とみている。

○ 国土交通省

「平成 29 年度土地に関する動向」「平成 29 年度土地に関する基本的施策」発表

国土交通省はこのほど、「平成 29 年度土地に関する動向」と「平成 29 年度土地に関する基本的施策」（土地白書）を発表した。

29 年版の土地白書は、物流施設や宿泊施設等の成長分野による土地利用状況、空き地等の現状と課題等をトピックとして取り上げ、土地白書は土地基本法に基づき、土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策並びに土地に関して講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告しているもの。

2016 年度土地に関する動向では、地価が上昇基調で推移していることや、首都圏における中古マンション成約数の増加・オフィス市場が堅調であること等について報告。

さらに、物流施設や宿泊施設等の成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地利用状況を取り上げるとともに、近年増加している空き地等の現状と課題について、自治体や空き地所有者へのアンケート結果、全国でとられている活用方策の事例等を踏まえて報告。また、28 年度に政府が土地に関して講じた施策について記述。

平成 29 年度土地に関する基本的施策では、29 年度に政府が土地に関して講じようとする基本的施策について記述。

○ アットホーム 2016 年度 1 年間の首都圏「定期借家物件」（居住用賃貸）の成約状況

不動産情報サービスのアットホームがこのほど発表した、2016 年度（2016 年 4 月～2017 年 3 月）1 年間の首都圏における「定期借家物件」（居住用賃貸）の成約状況は、前年度比 2 年連続減少となった。「アパート」が 3 年ぶりに減少した一方、居住用賃貸物件に占める定期借家の割合は「一戸建」が最も高く 11.3%。

2016 年度の「定期借家成約物件」（居住用賃貸）の主な傾向として、成約物件における種目別割合は「マンション」が 57.3%で最も多く、エリア別割合は、東京 23 区が全種目でトップとなった。

最も多い賃料帯は「5～10 万円未満」で、「一戸建」は「10～15 万円未満」が最多。「アパート」は「敷金 0」の割合が他より高く、千葉県では 7 割を超えた。

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

[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 5 回「節税に有効！小規模企業共済の活用法」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

1. 小規模企業共済とは

個人事業主または会社の役員が事業を廃止した場合や役員を退職した場合などに、掛け金に応じた共済金を受け取れる、退職金制度です。

2. 加入条件、加入手続き

賃貸オーナー様の場合には、次のいずれかの加入条件を満たす必要があります。

- 個人で賃貸経営をしている場合には、事業的規模であり、かつ、本業がサラリーマンではないこと
- 法人で賃貸経営をしている場合には、役員であること

サラリーマン大家さんは、本業での退職金制度があるため、加入できないことになっています。

委託団体や代理店として契約を結んでいる商工会議所や青色申告会、銀行、信用金庫の窓口で加入することができます。

3. メリット

掛金として支払った全額が所得控除になります。

ただし、掛け金は、月額最大 70,000 円までしかかけられません。

また、共済金を受け取るときには、事由によって、一時所得、退職所得、雑所得で課税されますが、いずれもかかる税金が少なくなるようになっています。

4. 小規模企業共済の活用法

(1) 前払いで年末直前の節税対策

掛金は1年以内の前納が可能です。たとえば、平成 29 年 12 月に1年間の前納として平成 30 年 11 月分まで納めることができます。

その前納として納付した掛金全額が所得控除の対象になります。

年末になって節税したいと思ったときには非常に効果的です。

(2) 共同経営者の加入

青色事業専従者も共同経営者の要件を満たしていれば、加入できることになります。

この場合、あくまでも加入者は、専従者本人になります。

(3) 修繕積立金としての利用

賃貸アパートなどの修繕積立金は基本的には経費になりません。

そこで、この修繕積立金の代わりに小規模企業共済を使うのです。そうすることで、実質的に修繕積立金を経費で積み立てられることになります。

【出版のお知らせ】

このたび9冊目の本を出版することになりました。

『大家さん税理士による 大家さんのための 節税の教科書』

(ぱる出版より 6 月 16 日発売 定価 1,620 円)

「キャッシュを増やして賃貸経営で失敗する人をなくする！」

私が大家さん専門の税理士として常に考えていることです。しかし、間違った節税知識を身につけている大家さんは少なくありません。

大家さんに是非おすすめください。

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

[3] 協会からのお知らせ

○ 賃貸住宅フェア 2017 東京会場に全宅管理が出展いたします

(株) 全国賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェア 2017 の東京会場に全宅管理として出展いたします。

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。

当日は昨年よりサービス提供を開始したクラウド型賃貸管理システム「全宅管理業務支援システム」の体験コーナーを設置し、システム操作に係るデモンストレーションを行う予定です。会員の皆様には是非ご来場いただきまして、システムを体験していただければと思います。

日 時：平成 29 年 7 月 25 日(火) ・ 26 日(水)

時 間：10：00～17：00

会 場：東京ビッグサイト西 1・3・4 ホール 東京都江東区有明 3-11-1

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。

賃貸住宅フェア 2017 東京

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

○ 吸水性土嚢のご案内

近年、全国各地で短時間の記録的豪雨が発生する等、局地的な水害が発生しており、突然の水害に対し、賃貸物件を管理する管理会社として迅速な対応が迫られる場面が増えてきていると思われます。

そういった水害から賃貸物件を守るため、本会では吸水性土嚢「ダッシュバック」「スーパーダッシュバック」を紹介しております。両商品ともは普段はコンパクトに収納でき、使用の際に水に浸すと約5分で15kg（ダッシュバック）、約2分で20kg（スーパーダッシュバック）の土嚢になります。

梅雨時から夏場にかけての水害に備えるべく、下記 URL をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社キーストン

（ <http://www.keystone-j.com/> ）

○ 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。

【6月】 19日（月）、26日（月）

【7月】 3日（月）、10日（月）、18日（火）、24日（月）、31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.chinkan.jp/member-page/faq/> ）

-
- 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
（定員により締切の会場もございます！）
-

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。

