

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をして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

- ・ 内閣府 「平成 29 年版高齢社会白書」
- ・ 国土交通省 「平成 29 年第 1 四半期の地価 LOOK レポート」発表
- ・ 「民法の改正案」「民泊新法」国会で可決 賃貸住宅を取り巻く環境に様々な変化
- ・ 「改正住宅セーフティネット法」公布

[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 6 回「固定資産税は見直せる？」

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今年も出展 岡田専務理事がセミナーに登壇
- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度関係書式の改訂について
- ・ 吸水性土嚢のご案内
- ・ 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について
- ・ 夏に多発！扇風機の経年劣化やエアコンの電源コードのねじり接続で火災のおそれ
(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 5 月 25 日発表)

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

[1] 業界動向・行政動向

- 内閣府 「平成 29 年版高齢社会白書」

内閣府は6月16日公表した「平成29年版高齢社会白書」によると、平成28年10月1日現在のわが国の総人口は1億2,693万人で、65歳以上の高齢者人口は3,459万人となり、総人口に占める割合の高齢化率も27.3%となった。

高齢者人口のうち、「65～74歳人口」は1,768万人で、総人口に占める割合は13.9%、「75歳以上人口」は1,691万人で、総人口に占める割合は13.3%。

65歳以上の高齢者のいる世帯についてみると、平成27年現在、世帯数は2,372万4千世帯で、全世帯5,036万1千世帯の47.1%を占めている。

また、高齢者のいる主世帯について、住宅所有の状況をみると、持ち家が82.7%と最も多い。ただし、世帯別にみると、高齢者単身主世帯の持ち家の割合は65.6%で、22%が民営借家、11.8%が公営・UR・公社の借家と、高齢者単身主世帯の約34%が借家となっている。

- 国土交通省 「平成29年第1四半期の地価LOOKレポート」発表

国土交通省はこのほど、「平成29年第1四半期の地価LOOKレポート」の結果を次の通り発表した。主要都市の高度利用地等を対象に、四半期毎の地価動向を調査したもので、対象は東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方圏23地区的全国100地区。

29年1月1日～4月1日を調査対象とした地価LOOKレポートによれば、全体として緩やかな上昇基調が継続。三大都市圏に加え、地方都市である札幌、仙台、金沢、福岡でも比較的高い上昇が継続、上昇は85地区、前期比1地区増。

今期は、地方圏の1地区（商業地）で横ばいから上昇に転じた一方、東京圏の2地区（商業地）では、上昇幅が縮小。また、横ばいの地区は15地区で、前期より1地区減った。

上昇の主な要因は、空室率の低下等オフィス市況が好調、大規模な再開発事業の進捗、訪日観光客による消費・宿泊需要など、前期から引き続く要因を背景に、オフィス、店舗、ホテル等に対する投資が堅調に推移したため。

3～6%の比較的高い上昇を示した地区は、宮の森、駅前通（札幌市）、中央1丁目（仙台市）、新宿三丁目（東京都）、金沢駅周辺（金沢市）、名駅駅前、太閤口（名古屋市）、心斎橋、なんば（大阪市）、博多駅周辺（福岡市）の10地区。

- 「民法の改正案」「民泊新法」国会で可決 賃貸住宅を取り巻く環境に様々な変化

明治 29 年以来といわれる「民法の改正案」とともに、「民泊新法」が先の国会で可決されるなど、賃貸住宅を取り巻く環境にも様々な変化が生じている。

「民法の改正案」が衆議院に続いて参議院で可決。およそ 120 年ぶりに債権部分など 200 の項目が見直され、契約ルールの抜本的な見直しとなる改正案によって、敷金や原状回復の取り扱いに新ルールが適用される。

公布後、3 年以内の施行となるが、今後施行に向け民法改正に対応した賃貸借契約や重要事項説明、契約関連の整備が必要とされる。法律に沿って運用することが厳格に求められ、賃貸経営のスタンスにも、工夫が必要とされる。

一方、民泊新法案といわれる「住宅宿泊事業法案」が 6 月 9 日に参議院本会議において可決、成立され、賃貸住宅の空き部屋を有効活用できると、期待感がやや先行した「民泊」の本格的な運用に弾みがついている。

全国で解禁される民泊新法案は、

- ①住宅宿泊事業を営もうとする場合、都道府県知事への届出が必要
- ②地域の実情を反映する仕組みを導入
- ③年間の営業日数の上限は 180 日
- ④仲介業者は観光庁長官への登録が必要
- ⑤住宅宿泊管理業を営もうとする場合、国土交通大臣の登録が必要
- ⑥無許可営業に対する罰金として上限 100 万円が課される

などの厳格な取り決めがある。無許可営業が先行している実態から、法規制の厳守が要となっている。

○ 「改正住宅セーフティネット法」公布

民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（住宅セーフティネット法）」が平成 29 年 4 月 26 日に公布された。

法律の主な内容は、以下のとおり。

- (1) 地方公共団体による供給促進計画の策定（第 5 条等）
 - ・都道府県及び市町村は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画を作成することができる。
- (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設（第 8 条等）

- ・賃貸人は、空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等による登録を受けることができる。
- ・登録を受ける空き家等は、構造・設備、床面積、家賃等が、国土交通省令で定める登録基準に適合していなければならない。
- ・登録を受けた賃貸人は、入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由に入居拒否してはならない。
- ・都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに、住宅確保要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督する。
- ・登録住宅の改修費については、住宅金融支援機構の融資を受けることができる。

国土交通省では、本法制度の施行に向けて、登録住宅制度や各種支援措置等の制度内容等の周知を図るため説明会（下記 URL 参照）を開催している。

国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会」サイト
(<https://krs.bz/jyutaku-sougouseibi/m/safetynet>)

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

[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6回 「固定資産税は見直せる？」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

4月～6月にかけて市町村から固定資産税の納税通知書が送られてくる時期です。

固定資産税は、市役所が計算をして課税してくるため、納税者は、納税通知書に従って納税することになります。

しかし、昨今固定資産税の計算ミスが発覚したという新聞記事を目にします。

というのも、固定資産税の誤りは、転記ミスなどの、単純なミスが多いからです。

私のクライアントのオーナーさんは、鉄骨造りのアパートを所有していて、登記簿上の表記も鉄骨造りになっていますが、固定資産税の課税明細書には、「10年以上「鉄筋コンクリート造り」と表記されていました。

「鉄骨造」と「鉄筋コンクリート造」では、単価が異なるため、高い評価で固定資産税が課税され続けていたのです。

例えば、下記に該当する場合には、固定資産税が下がる可能性があります。

(1) 単純ミス

- ・名義人、対象地、構造に誤りがないか。
 - ・住宅軽減(※)が使える宅地なのに、住宅軽減が適用されていないところはないか。
- (※)住宅軽減とは、住宅用地のうち住居1戸につき200m²以下の部分(小規模住宅)について、固定資産税の評価を1/6、都市計画税の評価を1/3にする特例です。なお、住宅用地のうち住戸1戸につき200m²を超える部分(住宅の床面積の10倍までの部分を限度。一般住宅用地)については、固定資産税の評価を1/3、都市計画税の評価を2/3になります。

(2) 登記簿面積より実測面積の方が過少な場合

登記簿面積で課税されているため、多く課税されることになります。

(3) アパートと駐車場が一体利用されているが、分離して評価されている場合

アパートの専用駐車場にも、住宅軽減が適用できる可能性があります。

(4) 店舗・事務所から居宅に転用したが、住宅用軽減の適用がされていない場合

(5) 不整形の形をしている宅地だが不整形の減額がされていない場合

(6) 私道で非課税が受けられるが、非課税の申請をしていない場合

道路は固定資産税が非課税になりますが、これは申請しないと非課税になりませんので注意が必要です。

(7) セットバックにより道路になったが、道路での評価がなされていない場合

申請することで、非課税になる可能性があります。

固定資産税の誤りを発見したら・・・

審査の申出や不服申立をしようとする場合には、必ず書面で行わなければなりませんが、固定資産の価格等に重大な錯誤がある場合の固定資産税の修正は、特に書面による必要はありません。

窓口に行って、誤りを指摘することで、評価が見直せる可能性があります。

オーナーさんには、今一度固定資産税の課税明細書を見直すようにすすめてみてはいかがでしょうか。

【出版のお知らせ】

このたび9冊目の本を出版いたしました。

『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いなくする！」

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。

大家さんには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今年も出展 岡田専務理事がセミナーに登壇

(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ので、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) 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

また、不動産会社向けセミナー会場にて、本会の岡田専務理事が登壇いたします。

日 時：平成 29 年 7 月 26 日(水) 15:00~15:50

テーマ：「賃貸不動産管理の標準化でかわる管理実務」

詳細につきましては、下記 URL よりご確認くださいます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/)

○ 賃貸住宅管理業者登録制度関係書式の改訂について

本会では、平成 28 年 9 月 1 日の「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正を受けて、本会ホームページよりダウンロードできる賃貸住宅管理業者登録制度関係書式を改訂いたしました。

書式の内容につきましては、下記 URL よりご確認ください。

書式ダウンロード 賃貸住宅管理業者登録制度関係書式

(<http://www.chinkan.jp/member-page/download/registration/#ancer>)

○ 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。

そういう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。両商品ともに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、ご検討ください。

株式会社キーストン

(<http://www.keystone-j.com/>)

○ 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。

【7月】 10日（月）、18日（火）、24日（月）、31日（月）

【8月】 21日（月）、28日（月） ※7日（月）、14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にてご予約ください。

なお、今まで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.chintaikeanrishi.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。

- 夏に多発！扇風機の経年劣化やエアコンの電源コードのねじり接続で火災のおそれ
(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5月25日発表)
-

～使用前に扇風機の動作やエアコンの電源コードを必ず確認しましょう～

これから扇風機及びエアコンを使う機会が増えてきますが、毎年6月～8月は、古い扇風機の部品劣化や、エアコンの電源コードの不適切な接続などによる事故が多く発生しています。使用を開始する前に、扇風機やエアコンに異常がないか確認し、事故を未然に防ぎましょう。

NITE(ナイト)に通知された製品事故情報において、扇風機やエアコンの事故が平成23年度～平成27年度の5年間に合計570件(扇風機272件、エアコン298件)あります。事故の被害状況をみると、死亡8件、重傷6件などとなっています。平成27年度においては81件(扇風機18件、エアコン63件)の事故が報告され、70件(86%)が火災に至っています。

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/prs170525.html>)

賃貸物件においても、空室の入居募集前にはエアコンの清掃及び電源コード等の点検を必ず行い、入居中の方には注意喚起を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、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載
(<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>)

* * * * * * * * * *