

※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

- ・ 国税庁 平成 29 年分の路線価を公表
- ・ 国土交通省 平成 29 年 3 月・第 1 四半期の「不動産価格指数」
- ・ 国土交通省 5 月の新設住宅着工戸数

[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 7 回「相続対策と贈与税」

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試験の実施要領及び講習について

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 国税庁 平成 29 年分の路線価を公表

国税庁は 7 月 3 日、相続税や贈与税の土地などの評価に用いる平成 29 年分の路線価を公表

した。

路線価は路線（道路）に面した標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示。毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80%により評価している。

平成29年分の全国平均は前年比0.4%のプラスで、2年連続で上昇した。都道府県庁所在都市の1平方メートル当たりの最高路線価で32年連続日本一になったのは、東京都中央区銀座5丁目銀座中央通りの4,032万円で、前年比26%上昇。バブル期超えの価額となったことから話題を集めた。

全国の都道府県庁所在地の最高路線価を見ると、前年比で大きな変動率を見せているのは札幌（中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り）の1平方メートル当たり368万円（17.9%増）のほか、仙台（青葉区中央1丁目 青葉通り）の226万円（14.1%増）、横浜（西区南幸1丁目 横浜駅西口バスターミナル前通り）の904万円（15.7%増）、金沢（堀川新町 金沢駅東広場通り）の77万円（14.9%増）、京都（下京区四条通寺町東入2丁目御旅町 四条通）の392万円（20.6%増）、大阪（北区角田町 御堂筋）の1,176万円（15.7%増）、神戸（中央区三宮町1丁目 三宮センター街）の320万円（14.3%増）、福岡（中央区天神2丁目 渡辺通り）の630万円（12.5%増）など。

○ 国土交通省 平成29年3月・第1四半期の「不動産価格指数」

国土交通省はこのほど、平成29年3月・第1四半期分の「不動産価格指数」を次の通り発表した。

▼不動産価格指数（住宅）

平成29年3月分の全国指数は、22年平均を100として、住宅地は99.0で、対前年同月比は1.8%上昇、戸建住宅は102.0同0.4%の下落となった。

マンション（区分所有）は135.3で、対前年同月比6.4%の上昇となり、25年3月分より49ヵ月連続でのプラス。これらを総合した住宅総合は110.5で、同2.6%の上昇となった。

▼不動産価格指数（商業用不動産）（平成29年1～3月分）

平成29年1～3月分の全国指数は、22年平均を100として、店舗は133.2、オフィスは124.7、倉庫は114.3、工場は103.1、マンション・アパート（一棟）は135.3となった。

これらを総合した建物付土地総合指数は127.0、対前年同期比は3.9%の上昇となり、平成24年4～6月分より20期連続でのプラス。商業地、工業地を総合した土地総合指数は対前年

同期比 0.4%の下落となり、7 期ぶりのマイナスとなった。

また、商業用不動産総合（建物付土地総合、土地総合）は対前年同期比 2.7%の上昇となり、24 年 10～12 月分より 18 期連続でのプラスとなった。

○ 国土交通省 5 月の新設住宅着工戸数

国土交通省がこのほど発表した 5 月の新設住宅着工戸数によると、5 月の新設住宅着工は持家と貸家は増加したが、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比 0.3%の減少となった。

5 月の新設住宅着工の総戸数は、前年同月比 0.3%減の 7 万 8,481 戸。これは 3 ヶ月ぶりの減少。持家は前年同月比 1.5%増の 2 万 3,846 戸で、2 ヶ月連続の増加。分譲住宅は前年同月比 3.9%減の 2 万 1,347 戸で、先月の増加から再びの減少。

貸家の新設着工は、前年同月比 1.6%増の 3 万 2,956 戸で、19 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。なお、貸家の平成 29 年 1 月～5 月の合計は、前年比 6.4%増の 16 万 5,613 戸。

同省では 5 月の住宅着工の動向について、前年同月比で 3 ヶ月ぶりの減少となっており、利用関係別にみると、前年同月比で持家、貸家は増、分譲住宅は減となった。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。

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

[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 7 回「相続対策と贈与税」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

平成 27 年に相続税が改正されてから、相続対策という言葉を盛んに耳にするようになりました。

相続対策でアパート建築というのがありますが、手っ取り早く相続対策をするなら、生前

贈与がオススメです。

生前贈与によって、相続税が課税される相続財産から外れます。

年間 110 万円以内の贈与については、贈与税がかかりませんので、贈与税も相続税もかからないようにするための対策として、110 万円以下の贈与をすることは有効になります。

しかし、あえて贈与税を払った方が得になる場合があります。贈与税は、贈与する財産金額に応じて税率が段階的に高くなります。

例えば、200 万円の贈与をした場合の贈与税は、
 $200 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円} = 90 \text{ 万円}$ 、 $90 \text{ 万円} \times 10\%$ （課税金額 200 万円以下の税率）＝ 9 万円
です。

9 万円は高いですが、もし、贈与しなかったらどうでしょうか？相続税で 20%、30%課税されてしまうことになってしまいます。

相続税が高い税率で課税されるのであれば、より低い税率の贈与をすることで、贈与税・相続税のトータルの税金が抑えられるのです。

注意しておきたい点は、相続開始前 3 年以内の贈与は、相続税の課税対象になります。

つまり、亡くなる直前に贈与をしても、相続税として課税されるため、意味がないことになります。

なお、この場合に払った贈与税があるときは、相続税から控除することになります。

この生前贈与加算の対象者は、相続や遺贈により財産をもらった方が 3 年以内に贈与を受けた場合になります。相続人や受遺者でない方が生前贈与を受けたものは、相続税の対象にはなりません。

例えば、相続人でないお孫さんやお子さんの配偶者さんは、対象になりません。

贈与は、贈与契約という契約です。親が勝手に子供の預金口座にお金を振り込んでも、贈与は成立しません。

税務調査でも指摘を受けやすいところです。

贈与と認められるポイントをお伝えします。

○預金預け入れの経緯

贈与の事実があったか。あれば契約書などの証拠が存在するか。

○銀行印の管理や使用状況

銀行印を名義人ではなく、被相続人が管理していれば、贈与という事実がなかったのではないかと推測されてしまいます。

○入出金の管理状況

名義人がその預金を実際に自分のために使用しているかどうか、使用していない場合や被相続人のために使用しているような状況があれば、名義預金と推測されてしまいます。

○贈与税の申告状況

贈与税の申告のみでは、贈与があった事実とは言えない部分がありますが、贈与税の申告を、もらった人が自分自身で申告していれば、贈与によって受け取ったという認識があるという裏付けの一つになります。

生前贈与は、しっかり、コツコツと、が重要です。大家さんにアドバイスしてみてください。

【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。会員の皆様には是非この機会にシステムを体験していただければと思います。

また、全宅管理会員限定で来場者プレゼントを先着でご用意しておりますので、是非ご来場ください。

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

※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、本メール添付ファイル及び下記 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/)

○ 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、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】 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試験の実施要領及び講習について

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実施要領を公開しております。

受験願書の請求は、8月16日（水）～9月25日（金）迄となります。本年の受験をご希望される方はお忘れのないようご注意ください。

なお、受験申し込みは8月21日(月)より開始いたします。

賃貸不動産経営管理士 平成29年度試験実施要領

(<http://chintakanrishi.jp/exam/summary/>)

また、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引き続き受付中です。(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.chintakanrishi.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、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

