

## 目次

- 日本銀行 「地域経済報告～さくらレポート～」(7月10日公表)

日本銀行が3ヵ月に一度開催する支店長会議に合わせて公表する「地域経済報告～さくらレポート～」の7月10日公表分によると、各地域の景気の総括判断として、北陸、関東甲信越、東海、近畿、中国、九州・沖縄の6地域で「緩やかに拡大している」「緩やかな拡大に転じつつある」としているほか、北海道、東北、四国の3地域では「緩やかな回復が続いている」としている。

この背景を見ると、海外経済の緩やかな成長に伴い、輸出が増加基調にある中で、労働需給が着実に引き締まりを続け、個人消費の底堅さが増しているなど、所得から支出への前向きな循環が強まっていることなどが挙げられている。

ところで貸家の建設、需要動向については、「一服感が生じている地域」と「資産運用手段として積極的な投資が続いている地域」、そして「市場性を反映した賃貸住宅の旺盛な需要が見られる地域」の3つの形が主だった時流として見ている。

例えば、一服感、供給過剰感として、「貸家では、相続税の節税対応を目的とした投資に一服感が漂ってきている」（札幌）。「貸家建設は、災害公営住宅供給の進捗に加え、一部地域では空室率の上昇から供給過剰感がみられており、供給エリアを都市部に絞っていることから、着工数は減少している」（仙台）。

一方で、潜在的需要を吸収する事例として、「貸家では、個人資産家による相続税の節税対応としてのアパート建設や、耐震性に不安のある老朽物件の建て替えもみられている」（名古屋）などがある。

---

## ○ 国土交通省 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果

---

国土交通省は7月19日、マンション管理業者への全国一斉立入検査の結果を次の通り発表した。

今回の検査では、昨年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国141社に対して立入検査を行い、64社に対して是正指導を行った。指導率は45.4%で、昨年度が37.8%。

指導率は年度ごとに変動はあるものの、過去5年間の平均は42.3%で、全般的な傾向としては例年並（若干増加）で、管理組合財産の分別管理方法等の改正を主な内容とする平成21年5月の省令改正による制度改正への理解不足が依然として見られる結果となった。当該制度改正に係る違反を除いた場合は是正指導社数は36社、指導率は25.5%。

是正指導事項別にみると、「重要事項の説明等」が最も多く、次いで「契約の成立時の書面の交付」「財産の分別管理」「管理事務の報告」「管理業務主任者の設置」の順となっている。

なお、是正指導事項別の指導率を昨年度の結果と比較してみると、「管理業務主任者の設置」「管理事務の報告」は減少したが、その他の事項は若干増加している。

---

○ 国土交通省 「賃貸住宅標準契約書（再改訂版）（案）」に係るパブコメを実施

---

国土交通省では、平成 29 年 6 月に公布された民法改正法における賃貸借契約に関連する規程を踏まえ、賃貸住宅標準契約書（改訂版）の改訂を検討しております。

国土交通省はこのほど、「賃貸住宅標準契約書（再改訂版）（案）」について、パブリックコメントを開始しましたのでご案内いたします。

※意見募集期間：平成 29 年 7 月 24 日（月）から平成 29 年 8 月 23 日（水）18：00 まで

詳細につきましては、下記 URL よりご参照ください。

パブリックコメント：意見募集中案件詳細

（ <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170720&Mode=0> ）

---

○ 東日本不動産流通機構 首都圏・平成 29 年 4～6 月期の不動産流通市場動向

---

（公財）東日本不動産流通機構（東日本レイズ）はこのほど、1 都 3 県の首都圏における平成 29 年 4～6 月期・不動産流通市場の動向を発表した。

それによると、4～6 月期の首都圏の中古マンション成約件数は 9,479 件で、前年比で 1.2%増と、9 期連続で前年同期を上回った。成約平方メートル単価は前年比で 5.9%上昇し、25 年 1～3 月期から 18 期連続で前年同期を上回る。成約価格 3,193 万円は前年比で 7.4%上昇して、24 年 10～12 月期から 19 期連続で前年同期を上回った。

一方、中古戸建は、4～6 月期の成約件数は 3,328 件で、前年比で 3.1%減少し、1～3 月期に続いて前年同期を下回った。成約価格 2,996 万円は前年比で 1.2%上昇し、4 期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年比マイナス 0.1%、建物面積は前年比プラス 0.3%と、双方ともほぼ横ばいであった。

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

## [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8回「相続対策と相続税」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

---

オーナーさんのなかには、自分が亡くなっても配偶者に全部相続させるから相続税は大丈夫と思っている方がいらっしゃいます。

これは、「配偶者の税額軽減」という特例を期待してのことだと思います。

この制度は、配偶者が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が、1億6,000万円又は法定相続分に相当する金額の、いずれか多い金額まで相続税がかからないという制度です。

最低でも1億6,000万円まで配偶者が相続する分は相続税がかからないということです。

相続財産が1億5,000万円あった場合で、相続人が配偶者と子2人の場合、相続税の総額は、1,495万円かかります。

財産を子2人だけに相続させるのであれば、1,495万円かかってしまいます。

しかし、1億5,000万円をすべて配偶者が相続すると、相続税が0円になるのです。

この特例があるから、何の対策もしなくてよいと思われている方もいらっしゃいます。

しかし、相続対策で忘れていけないことは、2次相続です。

2次相続とは、相続が発生して、その次にくる相続のことをいいます。

例えば、お父さんが亡くなって、次にお母さんが亡くなった場合の、お母さんの相続のことです。

一般的には、2次相続に多額の相続税が発生することが多いです。

なぜならば、通常、2次相続のときは、1次相続のときよりも相続人が減っているため、相続税が上がりやすいのです。

実際に1次相続の相続税の計算と2次相続の計算を比較してみると…

#### 【1次相続】

1 億 5,000 万円－4,800 万円（相続人 3 人の基礎控除）＝1 億 200 万円  
1 億 200 万円×1／2（配偶者の法定相続分）＝5,100 万円  
5,100 万円×30%－700 万円（相続税速算表による）＝830 万円

1 億 200 万円×1／4（子 1 人の法定相続分）＝2,550 万円  
2,550 万円×15%－50 万円（相続税速算表による）＝332.5 万円

830 万円＋3,325,000 円＋3,325,000 円＝1,495 万円  
（配偶者に全て相続させることによって 0 円になる）

#### 【2 次相続】

1 億 5,000 万円－4,200 万円（相続人 2 人の基礎控除）＝1 億 800 万円  
1 億 800 万円×1／2（子 1 人の法定相続分）＝5,400 万円  
5,400 万円×30%－700 万円（相続税速算表による）＝920 万円

920 万円＋920 万円＝1,840 万円

1 次相続で配偶者に全て財産を渡した場合  
→ 1 次相続税 0 円 2 次相続税 1,840 万円 合計 1,840 万円

1 次相続で子に全て財産を渡した場合  
→ 1 次相続税 1,495 万円 2 次相続税 0 円 合計 1,495 万円

1 次相続で相続税を納めていた方が税金は少なくて済んだということです。

ちなみに、このケースの場合には、1 次相続で配偶者に 5,000 万円、子に 1 億円相続させると 1 次相続税、2 次相続税の合計が約 1,077 万円となり、最も税金が抑えられることになります。

このように、1 次相続と 2 次相続のバランスを考えるだけで、相続税の節税ができるのです。

配偶者に相続させるから大丈夫ではなく、1 次相続からしっかりと対策をすることが肝要です。

#### 【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）

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。

○ 賃貸住宅フェア 2017 東京 出展御礼

※出展内容等の詳細につきましては、今後、本会の会報誌に掲載予定です。

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> )

---

○ オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスを提供開始

---

本会では、賃貸不動産管理に係る会員への業務支援を図る観点から、今般株式会社 Tryell（所在地：東京都渋谷区 代表取締役：野田伸一郎）との間で業務提携することについて合意をし、同社が提供するサービス「オンライン内見 LIVE／VIDEO」について提供開始いたしますのでご案内申し上げます。

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見」は、宅建業者向けにインターネットを利用したオンライン内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、実際に物件を訪問することなくインターネットを通じて遠隔から内見を可能にするサービスであり、これにより例えば仲介業務において遠隔地の顧客に対し、直接現地に行かなくとも室内の様子を案内することが可能となり、また管理業務においても物件の現地確認や補修指示等の状況報告をオーナーに対しリアルタイムですることが可能となります。

また、VIDEO 機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

本会会員であれば、会員特別価格にて利用することができますのであわせてご案内申し上げます。

詳細につきましては、別添チラシをご参照ください。

---

○ 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。

【8 月】 21 日（月）、28 日（月） ※7 日（月）、14 日（月）は休止。

【9月】 4日（月）、11日（月）、19日（火）、25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！



