

※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 6月分の景気動向指数 CI 公表
- ・ 国土交通省 6月の貸家の新設着工、20ヵ月ぶりの減少
- ・ リクルート住まいカンパニー 「住まいの買いどき感」調査結果

[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9回（最終回）「海外資産の課税強化」
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

- ・ 賃貸住宅管理業者登録制度関係書式の改訂について
- ・ オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスを提供開始
- ・ 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

○ 内閣府 6月分の景気動向指数 CI 公表

内閣府は8月7日、6月分の景気動向指数CI（速報値・平成22年=100）を公表した。先行指数が106.3、一致指数が117.2、遅行指数が118.1と、景気の上昇傾向を見せている。と

くに景気の現状を示す一致指数では、前月比 1.4 ポイント上昇し、2 カ月ぶりの上昇となった。

数ヵ月先の景気を示す先行指数は、前月と比較して 1.6 ポイント上昇し、2 カ月連続の上昇。3 カ月後方移動平均は 0.20 ポイント上昇し、3 カ月ぶりの上昇となった。7 カ月後方移動平均は 0.50 ポイント上昇し、11 カ月連続の上昇となった。

一方、帝国データバンク（TDB）が公表した 7 月調査の「TDB 景気動向調査（全国）」（調査対象 2 万 3,767 社、有効回答 1 万 93 社）結果によると、7 月の景気 DI は前月比 0.8 ポイント増の 47.6 となり、2 カ月連続で改善した。

国内景気は、旺盛な建設投資や猛暑が寄与するかたちで大企業や建設業が 50 を上回るなど回復が続いた。今後の国内景気は、好調な輸出の継続に加え、建設関連及び設備投資もけん引役となり、回復傾向が続く見込み。

なお、不動産の景況感の「先行き」については、「公共・民間ともに観光客相手の施設や計画案件が多い」（不動産代理業・仲介）や「建築費の高騰や供給過多」（建物売買）と捉えている。

○ 国土交通省 6 月の貸家の新設着工、20 カ月ぶりの減少

国土交通省が発表した 6 月の新設住宅着工戸数によると、持家、貸家は減少したが、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比 1.7% の増加。季節調整済年率換算値では前月比 0.6 % の増加となった。

6 月の新設住宅着工の総戸数は、前年同月比 1.7% 増の 8 万 7,456 戸。先月の減少から再びの増加。持家は前年同月比 3.4% 減の 2 万 6,037 戸で、3 カ月ぶりの減少。分譲住宅は前年同月比 15.5% 増の 2 万 4,976 戸で、先月の減少から再びの増加。

中でも貸家の新設着工は、前年同月比 2.6% 減の 3 万 5,967 戸で、20 カ月ぶりの減少。民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となった。1 月～6 月の半年間の合計は、前年比 4.7% 増の 20 万 1,580 戸。

2 カ月ぶりに減少した貸家は、全国的に前年同月比でマイナスとなったところが多く、都道府県別で見ると、1 道 1 都 24 県で前年比減となっている。

○ リクルート住まいカンパニー 「住まいの買いどき感」調査結果

リクルート住まいカンパニーはこのほど、7大都市圏を対象に3ヵ月に1度、定期的に実施している「住まいの買いどき感」調査（平成29年6月度）の結果を次の通り発表した。

調査結果のトピックスは、以下の通り。一般生活者の中で今が「住まいの買いどき」と感じている人は、16.7%と前回より0.5ポイント減少、前年と同じ時期より1.6ポイント低い結果となった。

住み替え検討者の買いどき感は39.5%で、前回より1.9ポイント下がり、前年と同じ時期より3.5ポイント減少した。

また、住み替え検討者の買いどき感が減少するも、リフォーム検討者の買いどき感は55.4%と0.6ポイント増加。買いどきと感じる理由は、1位「消費税率の引き上げが予定されているから」、2位「お金が借りやすいから」、3位「景況感が上昇しているから」で、買いどきと感じる理由のうち「景況感が上昇しているから」は5四半期連続で増加している。

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

[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9回（最終回）「海外資産の課税強化」

税理士・司法書士渡邊浩滋総合事務所 渡邊 浩滋

昨今、海外資産に対して国税庁が注視しています。

日本の高い税率を嫌い、海外の低い税率で課税を受けるために、海外に出国する富裕層が増加しているためです。

例えば、シンガポールでは高所得者の税金は日本よりも税率が低く、相続税もかかりません。これを国が見過ごすわけにはいかず、様々な税制改正による課税強化を行っています。

1. 現在まで行われてきた税制改正

（1）国外財産調書

5,000万円超の国外財産を所有の方に、財産の種類・数量・価額の報告を義務づけています。

不提出や虚偽記載には、罰則があります。

(2) 出国税

平成 27 年 7 月 1 日以後に 1 億円以上の有価証券等の金融資産を所有している人が出国する場合には、原則として出国時の時価で売却したものとみなして課税する制度です。

出国後 5 年以内に帰国した場合で、課税された金融資産を出国時以後も所有しているときには、課税を取り消すことができます。

この規定により課税を受ける人が申告することにより、最大 10 年間、納税を猶予することもできます（出国後 10 年以内に帰国すれば、課税をなかったことにできる）。

(3) 財産債務調書

所得が 2,000 万円超、かつ、財産額 3 億円以上又は株式など有価証券等 1 億円以上所有の方に、財産の種類・数量・価額・債務の額を報告する義務があります。

不提出や虚偽記載の罰則はありませんが、提出の有無により、所得税又は相続税の過少申告加算税を加減算されます。

(4) 相続税の納税義務者の見直し

平成 29 年 4 月 1 日以後から、被相続人と相続人がともに、10 年超日本に住所がない場合には、海外財産についても相続税が課税されないことになります。

海外居住期間が 10 年以下（改正前は 5 年以下）の期間の場合には海外財産についても相続税が課税されるということです。

2. 今後の改正予想

平成 28 年 11 月に会計検査院が検査報告の中で、富裕層による海外中古不動産を利用した節税に対して指摘がありました。

具体的には、海外不動産を購入して、大きく減価償却を取って税金を抑える節税スキームについて、制度を見直す必要があるのではないかということです。

どのような改正があるかはわかりませんが、例えば…

○海外不動産については、独自の法定耐用年数（例えば 60 年など）を設ける

○中古の耐用年数の簡便法は使用できないようにする

などがあると思います。

このように、昨今の改正では、海外財産に対しての課税を強化していますので、海外財産をお持ちのオーナーさん、これから海外財産を購入しようと考えているオーナーさんには注意が必要です。

【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)

「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。

大家さんに是非おすすめください。

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

[3] 協会からのお知らせ

○ 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>)

○ 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）

【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://chintaikanrishi.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れ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

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

* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...* ...*...*