

今月のテーマ

賃貸住宅激動の時代

持家の空家率上昇、供給過剰から賃貸住宅への転用が促進。賃貸住宅経営も生き残りをかけた激動期に突入。

賃貸住宅を建てれば自動的に家賃収入が入ってきた時代から 借主へのサービス充実、賃料の督促方法等まで考慮した戦略的な経営が求められる時代に

■下落の一途を辿る不動産価格

不動産の市況はここ数年、あらゆる面で下落が続いています。国土交通省は毎年、1月1日現在の価格を公示価格として発表し、それを補足するように7月1日現在の土地価格を都道府県基準地価格として発表しています。いずれも民間の土地取引の適正価格の目安となります。しかし、この価格は平成4年より18年間下落を続け、住宅の着工件数も平成17年度には123万戸あつたものが、平成21年度には78万戸と減少しました。土地の価格が下がり続ける訳ですから、住宅は取得しやすくなるとも考えられます。人口減少、少子高齢化、住宅供給側の都合による供給過剰、さらには日本経済が不景気から脱することができず、不動産価格も下落の一途を辿っているようです。

■ストック重視の住宅マーケットに

現在、住宅の空家率は約13%と言われ、供給過剰により今後増えると予想されます。しかし、一方でそれらを賃貸住宅とし

て有効に活用する動きも増え、時代は新築住宅を供給するフローから、ストックを重視するマーケットに変化を見せようとしています。また、新築住宅では、長期に維持することを条件に、ローンや税制面の特典がありますし、環境を考えた省エネ住宅が今後は一般的となってきます。このような動きを受け、賃貸住宅についても大きな変化が出てきています。

ハーフ面としては、立地や利便性の重

要性に加え、より使いやすい設備や安心快適なサービスの提供が求められるようになります。これまで賃貸は、持家に比べると性能が低く、安全面でも問題がありました。今後はそれらの問題を解決し、賃貸であつても環境に優しく省エネやバリヤフリー、安全設備などがしっかりと設計された住宅へと移行していくでしょう。

■戦略が求められる賃貸住宅経営

これまでの賃貸不動産の仲介では借主側が、家賃の一ヶ月分を仲介業者に支払うのが恒例でしたが、最近では広告費の名目として貸主側から賃料の一ヶ月分相当を支払うことも珍しくありません。しかし、仲介をする訳ですから、賃借人へはなりません。昨年参議院で可決された、「賃貸住宅における賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」と長い名前の法律案

募集するためには、不動産業者に依頼したり、インターネットの空き部屋情報を利用したりします。最近の賃借人は、ネットの情報をもとに住まい探しをするのが

一般的となっています。しかし一方では問題も多発しています。同じ物件が色々な不動産サイトに掲載され、問い合わせが多くあります。そうしたとき、不動産業者は他の物件を紹介することになりますが、事業者の不作為により、成約済の物件を掲載したまま放置しているのは、「おとり広告」と言い、不動産業界では禁止される行為とされています。

一般的となっています。しかし一方では問題も多発しています。同じ物件が色々な不動産サイトに掲載され、問い合わせが多くあります。そうしたとき、不動産業者は他の物件を紹介することになりますが、事業者の不作為により、成約済の物件を掲載したまま放置しているのは、「おとり広告」と言い、不動産業界では禁止される行為とされています。

一般的となっています。しかし一方では問題も多発しています。同じ物件が色々な不動産サイトに掲載され、問い合わせが多くあります。そうしたとき、不動産業者は他の物件を紹介することになりますが、事業者の不作為により、成約済の物件を掲載したまま放置しているのは、「おとり広告」と言い、不動産業界では禁止される行為とされています。

1

2011 January

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

あけましておめでとうございます。旧年中はひとかならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございました。
日本経済はまだまだ混沌の中にあるようですが、今年の干支は「卯」です。「兎の上り坂」といわれるような、前向きで楽しいニュースで溢れる一年となる事を期待する新年です。
本年も一層のご支援ご指導の程、よろしくお願ひ申しあげます。

2011年1月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パビルス
株式会社円昭HP
<http://www.enshow.com>



知識の泉

今号のテーマ “平成23年度税制改正大綱の概要”その1



【個人所得課税】

- ◆給与所得控除に上限を設定する
(給与収入1,500万円超は一律245万円)。
- ◆高額な法人役員等の給与に係る
　　給与所得控除を縮減する。
 - ・給与収入4,000万円超は、2分の1の額
(125万円)を上限
 - ・給与収入2,000万円を超えて4,000万円
までの間は、控除額の上限を4分の3と
する部分も含め調整的に徐々に控除額
を縮減
- ◆特定支出控除について、範囲の拡大等を行い、給与所得者の実額控除の機会を拡大する。
 - ・弁護士、公認会計士、税理士などの資格取得費、勤務必要経費(図書費、衣服費、交際費、職業上の団体の経費)を追加
 - ・適用判定の基準を給与所得控除額の2分の1(現行:控除額の総額)とする
- ◆勤続年数5年以下の法人役員等の退職金について、2分の1課税を廃止する。
また、退職所得に係る個人住民税の10%税額控除を廃止する。
- ◆成年扶養控除について、成年者は基本的

に独立して生計を立てるべき存在であることを踏まえ、控除を縮減。

- ・障害者、要介護認定者その他心身の状態等により就労が困難な扶養親族、65歳以上の高齢者、学生については、引き続き控除の対象
- ・給与収入568万円(所得400万円)以下の納税者については、扶養による担税力の減殺に配慮し、被扶養者の事情にかかわらず、引き続き控除を適用
- ・給与収入568万円(所得400万円)から段階的に控除を縮減し、給与収入689万円(所得500万円)以上の納税者については、控除を廃止

(注)現行制度では、23歳から69歳であれば、一律に控除が適用

- ◆年金所得者の申告手続の負担を軽減するため、公的年金等の収入金額が400万円以下で、かつ、年金以外の他の所得金額が20万円以下の者について申告不要制度の創設等の措置を講じる。
- ◆上場株式等の配当・譲渡所得等に係る10%軽減税率を2年延長し、平成26年1月から20%本則税率とする。これに伴い、いわゆる日本版ISAの導入時期を平成26年1月とする。

【資産課税】

〈相続税〉

- ◆現行「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」である基礎控除を「3,000万円+600万円×法定相続人数」へ引き下げる。

- ◆最高税率を55%に引き上げるなど税率構造を見直す。

- ◆現行「500万円×法定相続人数」である死亡保険金に係る非課税枠を「500万円×次のいずれかに該当する法定相続人数」とする。

- ①未成年者
- ②障害者
- ③相続開始直前に被相続人と生計を一にしていた者

- ◆相続税額に係る未成年者控除(現行6万円×20歳に達するまでの年数)及び障害者控除(現行6万円×85歳に達するまでの年数)について、1年当たりの控除額を10万円に引き上げる。

〈贈与税〉

- ◆暦年課税について、直系卑属(20歳以上)を受贈者とする場合の贈与税の税率構造を緩和する。

- ◆相続時精算課税制度について、受贈者に20歳以上の孫を追加するとともに、贈与者の年齢要件を「65歳以上」から「60歳以上」に引き下げる。

コ・ラ・ム 筆界特定制度

登記されている土地の区画線、筆界を現地において特定するための制度をいいます。不動産登記法で定められている制度です。筆界は登記によって確定していますが、その現地における位置が明確に特定されているとは限りません。その場合に、登記上の所有者等の申請によって、筆界特定登記官が、筆界調査委員による調査およびその意見を踏まえてその位置を特定することができるとしています。これを筆界特定制度といいます。なお、筆界は土地の所有者等の合意などによっては変更できないほか、筆界と所有権の境界とが必ず一致しているとは限らないことに注意が必要となります。

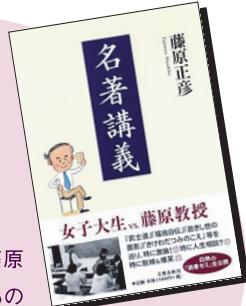
お勧めの一冊 名著講義

著者:藤原正彦

出版社:文藝春秋

価格:1,575円

あの、「國家の品格」の著者であり、數学者である藤原正彦氏が、お茶の水大学で読書ゼミをおこなったものが一冊にまとめられています。ゼミの受講条件は、毎週一冊の文庫を読む根性があること、毎週一冊の文庫を買う財力があることだけです。ゼミ生は一週間で課題図書を読み、レポートし、ディスカッションをします。主に、明治期の偉人の著書を通して、日本人の生き方や考え方に対する興味深い内容は、原書を知らない人にも多くのことを考えさせてくれます。若いゼミ生の発想や考え方を様々な角度があり大変興味深い一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2
省エネ製品を選択しよう
- Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL: 052-841-2701
FAX: 052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>