

## いよいよ賃貸管理業適正化法成立！

待望していました「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が6月12日に成立しました。この法律は2本の柱から成っており、1本の柱は賃貸住宅の管理業務をオーナーから受託している事業者に登録が義務化されることです。

これまでの賃貸住宅は土地所有者の高齢化や節税対策、あるいは有効活用として建設された物件が多く、その後の経年変化によるメンテナンスの増加や会社勤めなどの次世代オーナーへの相続が進んできました。これに伴い賃貸住宅の管理と経営を担うプロとして管理業者が台頭し、オーナーの安心安全の要請と入居者の快適な居住環境の確保の為にこれらに対する国による法制化が望まれてきたところです。なお、当社は既に登録要件を全て備えております。

もう1本の柱はサブリース契約に対する規制強化です。サブリースとはオーナーがサブリース業者に賃貸し、サブリース業者が賃借人に転貸するシステムです。これまでトラブルが頻発していましたので、法律では「特定賃貸借契約」と規定し一定の規制が導入されました。

この法律の登場により賃貸住宅経営の“借り手市場色”が強まる中、所有と経営の分離がさらに加速し、管理と経営のプロが求められることになり、渦中の管理業者として身の引き締まりを覚えます。弊社並びに社員一同ますます精進を重ねご期待に応えてまいります。

(社主 岡本 秀巳)

## 100万円所得控除の税制が創設

5年以上所有している低未利用の土地等を譲渡した場合、譲渡所得の金額から100万円を控除できることになりました。

適用の条件としては本年7月1日以降の譲渡であること、譲渡対価が500万円以下であることが主なところです。申告に必要な添付書類や共有の場合の取り扱い、さらには建物と一括譲渡の場合の取り扱い等の詳細は今後発表されます。

この税制が生まれた背景としては、少子高齢化の進行により空き地空き家が増加し、譲渡に伴う解体や測量費等の負担もあって売却が進まない現状を税制面から少しでも支援しようということです。

京都では中山間地や路地奥の物件などがこの税制控除の対象になる可能性が高いと見受けられます。

(社主 岡本 秀巳)



## コロナへの対応、引き続き警戒

弊社は短縮営業を通常勤務体制に戻しましたが、今後における他府県からの観光客の増加もありますので、ワクチンが出来上るまでは引き続き警戒を緩めることなく緊張して執務してまいります。困難な状況であるからこそ希望を掲げ、共に難局を乗り越えてまいりましょう。

なお、ご来社の際は検温、アルコール消毒、マスクやパネルごしの会話等ご迷惑をおかけしますが、ご理解とご協力の程よろしくお願い申し上げます。

## 本年度の路線価が発表されました。

2020年相続税路線価が7月1日に国税庁より発表されました。全国平均は前年比+1.9%で5年連続の上昇、京都府内の平均は+3.1%と6年連続の上昇となっています。最大上昇率は東山区の南座周辺の四条通で+27.9%、最高価格は下京区のみずほ銀行四条支店前の四条通で6,730,000円/㎡でした。当該路線価は毎年1月1日時点の土地1㎡当たりの評価額を算出したもので、発表が7月1日ですが1月1日時点の価格となりますので、コロナ禍前の価格となります。国税庁は、留意点として、コロナ禍で1月時点より地価が下落する可能性を考慮し、地価下落により多くの納税者に影響が出ると判断した場合には、再調査を含めて納税者の便宜を図る方法を検討するとしました。このような留意点が付け加えられるのは初めてのことです。



所在	価格	上昇率
滋賀県 (JR草津駅東口広場)	310,000円/㎡	+8.8%
京都府 (四条通寺町東入)	6,730,000円/㎡	+18.1%
大阪府 (北区角田町、御堂筋)	21,600,000円/㎡	+35.0%
兵庫県 (三宮センター街)	5,760,000円/㎡	+17.6%
奈良県 (東向中町、大宮通)	800,000円/㎡	+21.2%
和歌山県 (JR和歌山駅前)	360,000円/㎡	±0.0%

なお、近畿圏の最高地点は右の通りです。

また、路線価は、その路線の標準的な画地(間口10m×奥行15mの長方形の土地など)の価格です。ですので、地域の価格水準を把握するために活用することはできますが、個々の不動産価格は、間口が狭い・形状が不整形・規模の大小など

様々な要因が絡み合って形成されているため、新しく分譲開発された住宅地で同じような画地が並ぶ地域を除き、既成住宅地においては、その個別性が強く価格に反映されるという点に注意しなければなりません。

(監査役 田邊 文昭 不動産鑑定士)

## 第一子誕生しました。

ウチシルベ高齢者住宅担当の新居です。昨年2019年12月1日に第一子が誕生しました。第一子ということで、親も子もすべてが初めてなので、分からない事も多いですが、インターネットを使って色々調べながら子育てに励んでおります。

今はまだ自分の言いたいことも言えないような状態ですが、ようやくママやパパを言うようになってきたかな、という段階で、まだ子供自身その意味を分かっておりません。

動作としては、段々とできることが増え最近では寝ころがりながら前に進む「ずりばい」という行動がようやくできるようになり、日々の成長を実感しております。ただ、何でも手にしたものを口に含んでしまうため目を離せない事が多いですが、まだ行動範囲が狭いため、怪我也せずなんとか過ごしております。



今後歩くようになったら、さらに注意が必要だと思いますが、こういう成長過程も今だけのものなので、できるかぎり子供との関わりを持ち、後からあれをすればよかったなどと後悔のないようにしたいと思っております。子供の成長が親の楽しみでもあると感じておりますので、暖かく成長を見守り続けていきたいと思っております。

(高齢者住宅部門 新居 功己)

【定休日】	
7月	8日(水)
	15日(水)
	22日(水)
	26日(日)
8月	12日(水)
	～ 夏季休暇
	16日(日)
	19日(水)