



オーナー各位

新年明けましておめでとうございます。旧年中は格別のお引き立てを賜りありがたく厚く御礼申し上げます。

さて、わが国は2005年、既に人口減少に転じていますが、このようないわゆる成熟型・循環型社会においては、従来の「供給量の確保」という視点から、良質なものを長く有効に使っていく「ストック重視」へ変わっていくものと思われま

す。賃貸管理業界においてこの流れは、オーナー様からの質の高い管理に対する要望の増大へとつながってきました。

また、賃貸借契約においては、敷引返還訴訟や礼金や更新料の妥当性の問題等、透明性を欠く諸問題も表面化し、入居者からは安心して公正な賃貸市場・制度を求められています。

このような諸問題に適切に対応し、オーナー様の多様なご要望に応えるべく今年も研鑽を積んで参る所存です。皆さまからのご指導・ご指摘は弊社への期待と応援であると真摯に受け止め、管理内容の改善等に邁進していきたいと考えております。

本年も変わらぬご愛顧を賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

常務取締役 賃貸管理部長 吉田舜悟



昨年11月には最新の賃貸管理システムを導入し、皆様に送付する入金明細表を一新させていただきました。ご不明な点がございましたら、お気軽にお尋ね下さい。

賃貸管理部 事務担当

頌春



吉田舜悟
昭和22年3月生(満59才)
甲南大学経済学部卒
趣味/テニス・ゴルフ・
油絵・料理
二人の孫を持つおじいさん、宝塚市在住

お知らせ

★新春日住サービス資産運用セミナー★

日時/1月21日(日)午後1:30~4:50

会場/神戸国際会館4階

定員/70名 参加費無料

第1部 「地主・家主さんのための資産対策」
株式会社トータル財務プラン
公認会計士 友弘正人

第2部 「アパートローンの最新情報について」
株式会社みなと銀行本店ローン推進チーム

第3部 「賃貸管理運営の対策」

個別相談会

<連絡先> 日住サービス三宮営業部
TEL 078-391-2541 山本一

難波先生のなんでも相談室

第29回 税制改正の要旨

昨年末、税制改正大綱が発表されました。内容の要旨は以下のとおりです。

1 住宅ローン控除

住宅ローン控除は2005年入居分から減税規模が段階的に縮小され、2008年入居分で打ち切ることが決まっています。2007年の国から地方への税源移譲に伴い、所得税額が減る入居者は減税総額が目減りする可能性があります。

例えば、2500万円のローンを組んで25万円の減税を受けられるはずの人でも、所得税額が減って20万円にとどまれば、残り5万円は適用されないことになってしまいます。そこで2006年までの入居者に対しては目減り分相当額の個人住民税を減額する形で補填されます。

2007年度改正では、残る2007年、2008年入居者向けに対して10年と15年の控除期間選択性になる予定です。

この制度によれば、2007年に入居した場合、入居から6年目の所得税の年間減税額を最大15万円と現行(最大25万円)よりも圧縮されますが、減税期間が長くなります。

裏面に続く

※昨年まで連載しておりました難波先生の税金ワンポイントレッスンは今年から「難波先生のなんでも相談室」と改題し、税金関係以外の話題も提供してまいります。どうぞご期待下さい。



難波孝朗
税理士、行政書士、社会
保険労務士、宅地建物取
引主任者、ファイナンシ
ャルプランナー



住宅ローン控除は、以下のようになります。

入居	控除期間	減税対象のローン残高上限(万円)	ローン残高に対する控除(減税)の割合	最大減税額(万円)
2006年(変更なし)	10年	3,000	1-7年目 1% 8-10年目 0.5%	255
2007年	10年	2,500	1-6年目 1% 7-10年目 0.5%	200
	15年(新設)		1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	
2008年	10年	2,000	1-6年目 1% 7-10年目 0.5%	160
	15年(新設)		1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	

2 住宅のバリアフリー改修促進税制の創設

一定の居住者が居住する家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築などを行い、2007年4月1日から2008年12月31日までの間にその者が居住したときは、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事などに充てる為に借り入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合を所得税の額から控除されます。

※一定の居住者とは次のいずれかに該当する者とする。

- ① 50歳以上の者
- ② 介護保険法の要介護又は要支援の認定を受けている者
- ③ 障害者である者
- ④ 上記②もしくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者

※バリアフリー改修工事とは、次に該当する工事費用の合計額が30万円を超えるものをいいます。

- ① 廊下の拡幅
- ② 階段の勾配の緩和
- ③ 浴室改良
- ④ 便所改良
- ⑤ 手摺りの設置
- ⑥ 屋内の段差の解消
- ⑦ 引き戸への取替え工事
- ⑧ 床表面の滑り止め化



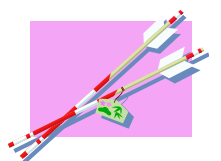
3 その他の改正内容

- (1) 特定の居住用財産の買い換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例について、買い換え資産である家屋の床面積要件の上限(現行280㎡)が撤廃され、その適用期限が2009年12月31日まで延長されます。
この改正は、2007年4月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用されます。
- (2) 相続などにより取得した居住用財産の買い換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例が廃止されます。
この改正は、2007年4月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用されます。
- (3) 居住用財産の買い換えなどの場合の譲渡損失の繰越控除(特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除を含む)などの適用期限が2009年12月31日まで延長されます。
- (4) 特定の事業用資産の買い換えの場合などの課税の特例について、長期所有の土地建物などから、国内にある土地、建物、機械装置などへの買い換への適用期限が2008年12月31日まで延長されます。
- (5) 2007年4月1日以後に取得する減価償却資産については、残存価額が廃止され、備忘価額(1円)までに償却可能となります。
また、2007年3月31日以前に取得した減価償却資産については、償却可能限度額まで償却した事業年度などの翌事業年度以後5年間で均等償却ができます。

4 今後の動向

住宅税制については、概ね現状維持の方向で延長されますが、2007年については、所得税の特別減税は廃止され、税負担の増加が予想されます。

2008年については、消費税の税率アップが検討されます。厳しい世の中になりますが、皆さんと一緒に勉強して乗り切っていきましょう。今年も宜しくお願い致します。



◆ 次回のオーナーズ通信は3月発行です。

暮らしと健康

(このコラムでは暮らしと健康にまつわる知識や話題を提供していきます。)

最近世の中、健康ブーム。医学や健康に関するテレビ番組も多いですね。今回は基本的なところについて少し調べてみました。



栄養素の話

栄養素とは、生物が生存したり、成長したり、子孫を増やしたりするために必要な物質のこと。生命を維持するためのエネルギー源や、生体を構成するのに必要とされる材料、生体内での各種化学反応に欠かせない物質などです。

生物は生命維持活動、即ち栄養に必要な物質の内、体内で合成できないか、または、体内での合成のみでは量をまかないきれないものを外部から摂取しなければなりません。このような物質をその生物にとっての必須栄養素といいます。

この必須栄養素は全ての生物に共通したものではなく、それぞれの種によって微妙に異なります。例えば、多くの動物は体内でビタミンCを合成できるので外部から摂取する必要はありません。ところが、われわれ人間は体内にビタミンCを合成するための酵素を持っていません。したがって、多くの動物にとってビタミンCは必須栄養素ではないですが、人間にとっては必須栄養素なのです。

栄養学においては、細胞の主要構成物質であるたんぱく質、炭水化物、脂肪を「三大栄養素」といいます。これに、ビタミン、ミネラルを加えたものを「五大栄養素」といいます。また、最近ではこれに、食物繊維とファイトケミカル(機能性栄養素)をプラスして「七大栄養素」と呼ぶこともあるようです。

この他、通常栄養素とは考えられていませんが、水は、全ての生物の生命維持に必要な不可欠な最も大切な栄養素といえます。(フリー百科事典Wikipediaから抜粋)