

寒中お見舞い申し上げます。

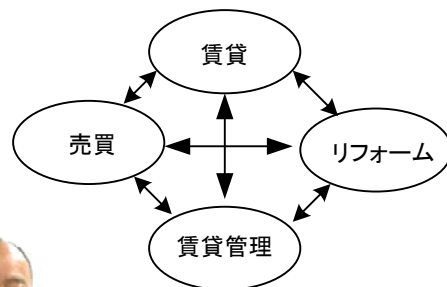
旧年中のご愛顧を感謝いたしますと共に皆様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。

賃貸管理業務を取り扱って早や25年が経ちました。管理受託件数は、皆様のおかげをもちまして、ソフト面では入居者管理480棟・5900室、分譲マンション810室、駐車場330現場・4200台、ハード面では一棟建物管理270棟にまで至っております。賃貸管理業務は弊社の目指す「不動産コンサルティング」業務の大きな柱になりつつあります。

賃貸管理におけるお客様満足の要は、「ひとつひとつ提案・解決していくこと」にあり、それが私共の使命であると考えております。

今年の経済環境はますますアゲインストの風が吹く模様ですが、今年の干支である丑にならない、大きな太い四本の足で前進いたします。今後とも、賃貸管理業務の他、「売買仲介」「賃貸仲介」「リフォーム」もご活用くださいますようお願い申し上げます。

不動産のトータルサービス
を目指す日住サービス



常務取締役、賃貸管理部長
吉田舜悟

さて、近年の凶悪犯罪の増加により、社会全体のセキュリティに対する関心が高まり、賃貸住宅の選択時においても、特に安全・安心を重視する入居者が増加してきています。賃貸住宅における防犯設備には監視カメラやブザー、警備会社との契約など様々なものがありますが、まずは、基本である鍵について考えていきましょう。

オーナー様及び管理会社のリスクマネジメント 入居者入れ替わり時の鍵交換の重要性について！



入居者入れ替わり時の鍵交換がいかに重要かを、実際の事件を例にとって説明します。

マンションを退去した人が、入居していた当時に作っていた合鍵を返却せず、その後、そのマンションに行って順番に鍵を合わせていき、開いた部屋で犯行に及んだという事件。

マンション新築時に住戸の数以上に予備の鍵をいくつか準備しておき、退去があると、予備の鍵に付け替えて、はずした鍵を予備の鍵とする、いわゆる「鍵の使い回し」が一時よく行われていましたが、この事件ではこの方法がどれだけ危険であるかを如実に示しています。おそらく今もまだこの方法で交換している例があるのではないのでしょうか。

この方法では、入居者の安全は保証されず、万が一このような事件が起きた場合には、オーナー様や管理会社の責任が問われる可能性も大きいと思われまので、入居者入れ替わり時には、必ず新しい鍵に交換することが大事です。また、簡単には複製できない鍵にすることも入居者の安心感につながります。さらには、ひとつの玄関ドアにふたつの鍵を付ける「ワンドア・ツーロック」と呼ばれる方法は、侵入に時間がかかりそうだと泥棒に感じさせるので有効だと言われています。

防犯対策をしっかり行うことは、入居者の安全性を高めることはもちろん物件の価値を高めることにもつながるのです。まずは鍵から見直してみてください。

滞納保証サービスについて

昨年の1月から進めてまいりました滞納保証サービス（弊社管理物件のみの適用で、オーナー様保証料負担は無し）でございますが、順調に利用件数は増加しており、入居率の向上にも貢献しています。

まだ活用されていない管理オーナー様がいらっしゃいましたら、各営業所又は本社賃貸管理部までご連絡くださいませ。ご説明に参上いたします。

地上デジタル放送への対応は早めに！

地上デジタル放送はもう一部の番組で始まっていますね。ご自宅では薄型で大型のデジタル対応のテレビでデジタル放送を楽しんでいらっしゃる方も多いことと思いますが、皆さまがご所有の賃貸住宅についても地上デジタル放送に対応できているかどうか一度ご確認ください。入居者満足度を高めるためにも、完全に移行される再来年の7月24日までで良いと思わずに、早めの対応をお願いしたいと思います。場合によっては受信施設の大幅な改修が必要なことがあるようです。

参考：(社)日本CATV技術協会ホームページ <http://www.catv.or.jp/jctea/index.html>



難波先生のなんでも相談室

第41回 平成21年度税制改正での住宅税制について



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

1 趣旨

住宅投資の促進のため、住宅ローン控除の適用期限が5年間延長され、制度の拡大と充実が図られる予定です。住宅ローン控除、長期優良住宅の住宅ローン控除、長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除などの拡充が予定されています。住宅投資の活性化が日本経済の起爆剤となり、景気回復につながり、中間所得者層の税負担の軽減が図られる予定です。

2 住宅ローン控除の拡充

(1) 改正内容

平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間に住宅を居住の用に供した場合の住宅ローン控除の期間、住宅借入金などの年末残高の限度額は、以下の表の通りになる予定です。

居住年	控除期間	住宅ローンの年末残高	各年分の住宅ローン控除額	1年間の控除限度額	適用全期間の最大控除額
平成21年	10年	5000万円以下の部分	借入残高×1%	50万円	500万円
平成22年		5000万円以下の部分		50万円	500万円
平成23年		4000万円以下の部分		40万円	400万円
平成24年		3000万円以下の部分		30万円	300万円
平成25年		2000万円以下の部分		20万円	200万円

(2) 平成20年住宅ローン控除

居住年	制度	控除期間	住宅借入金等の年末残高(A)	適用年	各年分の住宅ローン控除額	【参考】適用全期間の最大控除額(合計額)
平成20年	本則	10年	2000万円以下の部分	1年目から6年目まで	(A)×1%	160万円
				7年目から10年目まで	(A)×0.5%	
	特例	15年		1年目から10年目まで	(A)×0.6%	
				11年目から15年目まで	(A)×0.4%	

(3) まとめ

平成21年と平成22年中に居住用財産を取得し、居住の用に供した場合は、住宅ローンの年末残高が5000万円であれば、年間50万円、最大で500万円の所得税額控除が可能となる予定です。平成20年においては最大160万円の所得税額控除が、500万円まで増額され、住宅投資が有利になりました。

3 長期優良住宅の住宅ローン控除

(1) 制度の内容

平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のものの新築または、建築後使用されたことのない認定長期優良住宅を取得して居住した場合は、以下の住宅ローン控除が適用される予定です。

居住年	控除期間	住宅ローンの年末残高	各年分の住宅ローン控除額	1年間の控除限度額	適用全期間の最大控除額
平成21年	10年	5000万円以下の部分	借入残高×1.2%	60万円	600万円
平成22年					
平成23年		4000万円以下の部分	借入残高×1%	40万円	400万円
平成24年					
平成25年					

(2) まとめ

長期優良住宅に該当するいわゆる200年住宅を新築等をして、居住の用に供した場合は、平成21年、22年に居住の用に供したときは、最大で600万円の所得税額控除が可能となり、今までにない最大の所得税額控除となります。この規定は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に定められる予定であり、詳細がわかり次第お知らせさせていただきます。

4 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

(1) 制度の概要

居住者が国内において、認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のものの新築又は、建築後使用されたことがない認定長期優良住宅の取得をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日から平成23年12月31日までの間に居住の用に供した場合（その新築等の日から6ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限る）には、一定の要件の下で、その認定長期優良住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額（その額が1000万円を超える場合には1000万円とする）の10%に相当する額をその年分の所得税額から控除（その控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除）される予定です。

(2) 添付書類

上記の所得税額の特別控除は、確定申告書に、その控除に関する明細書や長期優良住宅建築等計画の認定書さらには登記事項証明書などの書類の添付がある場合に適用される予定です。