



平成26年度 税制改正大綱の概要

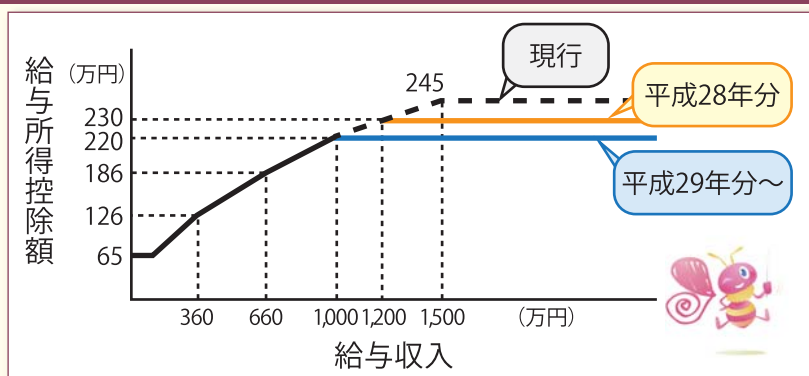


平成25年12月12日、与党の平成26年度税制改正大綱が決定されました。消費税増税を目前に控え、昨年に引き続き、投資を促進するための改正や高額所得者への課税強化のための改正などが行われる見込みです。個人に関する改正は、昨年大幅に行われましたが、今年度もいくつか盛り込まれていますので、今後の動向にご注意下さい。

■ 個人所得課税

給与所得控除の上限の引下げ

給与所得控除について、現行は245万円が上限（給与収入が1,500万円を超える方が対象）となっていますが、改正により、平成28年は230万円が上限（1,200万円を超える方が対象）となり、平成29年以降は220万円が上限（1,000万円を超える方が対象）となります。



ゴルフ会員権等の損益通算廃止

「生活に通常必要でない資産」の範囲に「ゴルフ会員権」等が追加されます。これにより、ゴルフ会員権等を譲渡した場合、譲渡損失があっても他の所得（事業所得や給与所得など）との損益通算ができなくなります。

【適用時期】

平成26年4月1日以後に行う資産の譲渡等について適用

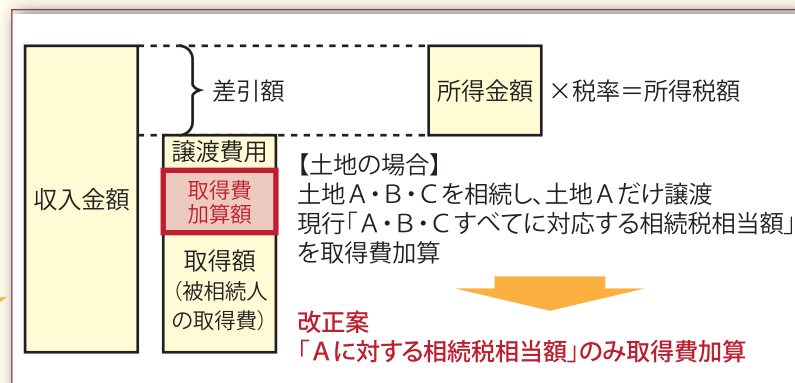
■ 個人資産課税

相続税の取得費加算の特例の見直し

相続財産である土地等を一定期間内に譲渡した場合に、取得費に加算できる金額が、「その者が相続したすべての土地等に対応する相続税相当額」から「その譲渡した土地等に対応する相続税相当額」に縮小されます。

【適用時期】

平成27年1月1日以後に開始する相続または遺贈により取得した資産を譲渡する場合について適用



■ 消費課税

簡易課税制度のみなし仕入率の引下げ

簡易課税制度について、不動産業のみなし仕入率が、現行の50%（第5種）から40%（第6種）に引き下げられます。

【適用時期】

平成27年4月1日以後に開始する課税期間について適用（個人事業者は平成28年分から適用）

■ 法人課税

復興特別法人税の前倒し廃止

平成24年4月1日～平成27年3月31日の間に開始する事業年度について、復興特別法人税が課されることになっていましたが、1年前倒しの平成26年3月31日までに開始する事業年度で廃止されます。



上記以外にも、自動車取得税等の見直しなどが盛り込まれています。

J Aの空室対策への取り組み紹介 (ジェイエイ愛知北協同(株)中営業所)

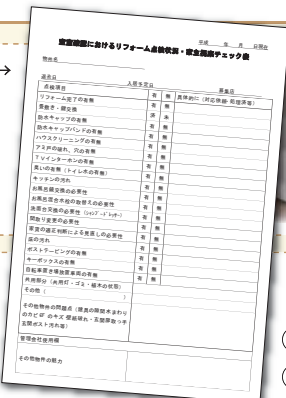
今回、大きく空室率を改善したジェイエイ愛知北協同(株)中営業所の取り組みについて堀尾所長にお話を伺いました。

中営業所では、大口町と扶桑町を管轄しており、約430戸のアパートを、担当者2名で管理しています。平成23年の4月頃から空室率が10%を超え、平成24年の夏ごろまでは、空室率が10%前後を推移していました。募集業者と打合せをしながら空室対策を進めてきましたが、なかなか空室率の軽減には繋がりませんでした。また、中営業所管内でも多くの分譲住宅が販売され、アパートの入居者も住み替えをする人が増えてきました。このままでは、アパートの空室は増加し、オーナー様の経営が圧迫されることに繋がりがかねない危機感を感じ、空室率の改善に再度取り組んでいくこととしました。そこで、中営業所では「**基本に戻る**」をコンセプトに以下の取り組みを開始しました。

1. 物件を確認する

チェックリスト→

- ① チェックリストを活用して、室内の状況確認(設備等)
- ② 共用部分や外観の確認(清掃状況等)



4. 物件確認

- ① ホームページ掲載用の写真撮影
- ② 美観作業(芳香剤等の設置)(水回りに給水)



2. 情報収集

- ① 募集会社を訪問し、他業者管理物件の条件確認(家賃・広告料・フリーレント等)
- ② インターネットを活用し、近隣物件の条件等の確認

5. 募集店訪問、オーナー様訪問

- ① 入居案内状況確認、条件改定の打合せ(募集店)
- ② 入居案内状況の報告(オーナー様)
- ③ 募集家賃等の改定提案(オーナー様)

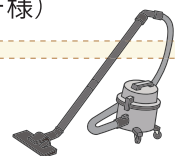
3. オーナー様訪問

- ① リフォーム内容の打合せ(設備の見直し)
- ② 家賃等の改定提案



6. 物件案内準備

- ① 室内清掃(2か月毎)
- ② 美観作業(芳香剤等の設置・水回りに給水)



中営業所では、このような取り組みを平成24年の夏から始め、現在では空室率が**5%程度**にまで改善されてきました。これは、オーナー様の協力がなければできません。はじめに打合せした内容で入居者が決まらない場合は、何度となく打合せをし、条件改定にも協力いただきました。限られた人員ではありますが今後も引き続き空室対策に取り組んでいきたいと思ひます。

また、他の3営業所でも同様の取り組みを行うため、営業所担当者と協力業者と一緒に研修会を開催し、さらなる入居率改善に努めて参ります。



開運 お年玉プレゼント!! 間違いさがし 答え合わせ

ハートホーム通信 vol.44に掲載した「お年玉プレゼント」の応募受付は、2月28日をもって締め切らせていただきました。

多くの皆様からご応募をいただき、また、大変貴重なご意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

答え
A-2, B-4
D-3, E-1
E-5

イラストの中の青丸印



厳選なる抽選の上、当選者を決定いたします。
なお、当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

ハートホーム空室率

年明けから2ヶ月連続で、前年の実績を上まわっています。この調子で春を乗り切りましょう!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H25.2.1(1ヶ月前との比較)	H25.2.1	H25.2.1~H26.1.31	H24.2.1~H25.1.31
名古屋市	11.4% (0.4%改善)	11.2%	11.5%	10.9%
尾張	11.2% (0.2%改善)	11.7%	11.3%	11.5%
西三河	9.1% (0.2%悪化)	9.3%	9.6%	10.1%
東三河	15.1% (0.4%悪化)	15.1%	15.1%	14.8%
合計	11.3% (変化なし)	11.5%	11.5%	11.5%

(管理戸数 27,635戸) H26.2.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜~金曜) 9:00~17:00

0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025

J Aグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

140225