

アセットコンサルティングのオーナー様向けお役立ち情報誌

# 賃貸経営

# 資産管理

# 通信 10

令和4年  
月号

管理物件  
入居率

地域 **No.1**

**95.1%**

賃貸経営・資産のお悩みは名古屋・岡崎の  
**(株)アセットコンサルティングへ**

## 今月の主な内容

- P.1 …… お世話になっております
- P.2 …… 賃貸管理コーナー
- P.3 …… 業界ニュース
- P.4 …… 税務コーナー
- P.5 …… 相続相談コーナー

【オーナー様の収支改善の専門家】  
オーナー様専用HP



【ライン登録から物件内覧無しで  
仲介手数料最大無料】  
入居募集専用HP



【三河オフィス】

愛知県岡崎市柱町折戸12番地

**TEL 0564-72-2215**

【名古屋オフィス】

愛知県名古屋市中村区名駅三丁目28番12号  
大名古屋ビルディング30階

**TEL 052-589-8051**



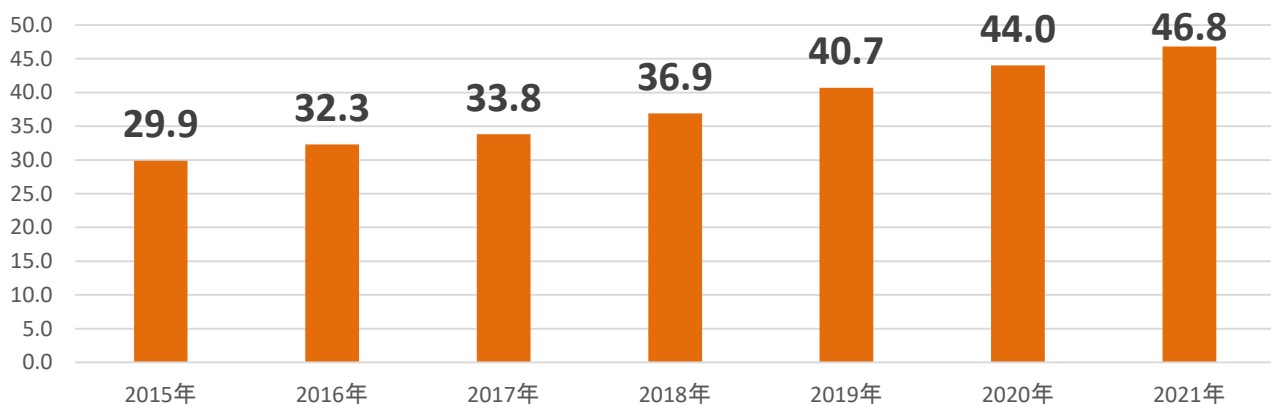
(株) アセットコンサルティング  
坂本拓郎

## 拡大する不動産証券化市場 資産総額約46兆8,000億円へ

国土交通省は8月1日に、2021年度「不動産証券化の実態調査」の結果を公表しました。21年度は、不動産証券化の対象不動産や信託受益権の資産総額は約46兆8000億円となりました。市場規模は15年度から1.56倍まで拡大しています。

### <証券化の対象となった不動産の資産総額推移>

※国土交通省「不動産証券化の実態調査より」



また、下記用途別取得実績では、2021年はオフィスが32.7%、物流施設が22.3%、住宅が19.4%の順になりました。

住宅が2012年以降9%～15%を推移していた中で9年ぶりに19%台まで高まりを見せ、コロナの影響もあり、宿泊施設の割合は2020年以降減少の一途を辿っています。

### <用途別 証券化の対象不動産の取得実績の推移>

※国土交通省「不動産証券化の実態調査より」

	オフィス	住宅	商業施設	物流施設	宿泊施設	ヘルスケア施設	複合施設	その他
2017年	36.6%	11.6%	9.6%	25.7%	10.4%	0.3%	1.0%	4.7%
2018年	34.6%	9.6%	10.4%	19.1%	14.7%	2.7%	0.6%	8.3%
2019年	21.1%	12.5%	10.7%	28.9%	19.3%	0.5%	0.0%	6.9%
2020年	33.2%	13.3%	4.2%	33.2%	1.6%	4.1%	0.2%	10.0%
2021年	32.7%	19.4%	9.3%	22.3%	1.2%	2.4%	2.4%	10.8%

大手不動産会社でも参入が相次ぐ不動産証券化市場ですが、堅調に拡大を続けており中小企業単位でも参入が見られてきています。個人向けの不動産投資融資の引き締めが起こる中、低価格から始められて流動性の高い商品のため、期待の市場です。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ  
TEL担当：坂本・吉村



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 2022年9月1日より 不動産広告についてのルールが変わります

2022年9月1日より、改定版「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び「表示規約施行規則」が施行されます。この規約が改定されることにより、不動産の広告などでのルールが変わります。変わる内容については、規制が緩和されるものと、規制が強化されるものがありますが、今回はそのうち「交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間について」の主な5つの変更点を確認しましょう。

### 1) 分譲地などは遠い住戸の所要時間等も記載が必要に

×「●●駅まで徒歩2分」→ ○「●●駅まで徒歩2分から5分」

販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、最も近い住戸（区画）の徒歩所要時間等を表示することとしていましたが、これに加えて最も遠い住戸（区画）の所要時間等も表示することとしました（規則第9条第8号）。

### 2) 通勤時と平常時で所要時間が著しく異なる場合に、平常時時間の併記が可能に

「A駅からB駅まで通勤特急で35分」※平常時は特急で25分

→ 赤字部分を記載してもOKになりました。

「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していましたが、これを「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」と変更しました（規則第9条第4号ウ）。

### 3) 乗り換え時間等も含める必要 「最寄りのA駅からC駅まで30分～33分」

※B駅で●●線に乗り換え ※上記所要時間には、乗換え・待ち時間が含まれています。

→ 上記の所要時間に乗り換えに概ね要する時間を含める必要があります。

「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定していましたが、これを「乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること。」に変更しました（同号工）。

### 4) 距離表示の起点を物件の出入口に

→ 敷地出入口を起点とするのは規定上不可となります。

物件の起点について、マンションやアパートについては、建物の出入り口を起点とすることを明文化しました（規則第9条第7号）。

### 5) 物件基準での所要時間表示に

●●駅から徒歩10分→●●駅まで徒歩10分

交通の利便について、最寄駅等から物件までの徒歩所要時間を明示するよう規定していましたが、これを物件から最寄駅等までの徒歩所要時間を明示すること（バス便の物件も同じ。）に変更しました（規則第9条第3号）。



税理士法人タックスウエイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本⑤～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第5回目は、「簡易課税制度」です。前回は、納付税額の計算について説明いたしました。今回は、そのひとつである簡易課税制度についてみていきます。

### 1. 制度

簡易課税制度は、事業者の消費税事務負担に配慮し、売上金額の消費税額から仕入れにかかる消費税額を簡潔に計算できる制度です。

### 2. 手続き

この制度は、基準期間の課税売上金額が5,000万円以下である場合には、事業者の選択により、この制度の選択届出をすることができます。届出が適用された課税期間の課税仕入金額は、売上金額の消費税額に事業区分に定められたみなし仕入れ率を乗じて算出します。

### 3. 計算（消費税と地方消費税 標準税率10%の場合）

- ① 売上の消費税額 計算期間の売上合計金額の税込金額 $\times 10/110$   
→ 課税売上の消費税額
- ② 仕入の消費税額 ① $\times$ 事業区分に応じたみなし仕入れ率  
納付税額は、① $-$ ② にて計算した金額となります。

例えば、駐車場賃貸収入に消費税を乗せている場合でしたら、年間110万円の税込売り上げがあるとして、 $110万円 \times 10/110 - 110万円 \times 10/110 \times 40\%$ となり、10万円 $-$ 4万円で6万円の納税となります。※不動産業は第6種でみなし仕入れ率が40%とされています。

小規模な不動産賃貸事業者ですと原則的な計算より簡易課税制度の利用で控除できる消費税が増えることもありますので、損得計算をしっかりと行って計算方法の選択を進めて頂くのがよいでしょう。

(参考)

No.6505 簡易課税制度

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6505.htm>



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL：0564-72-2215 担当：坂本・白井・吉村



## 迫る円安、インフレ。市場環境から考える資産防衛策



2022年も折り返しを過ぎ、日本の不動産市場もインフレ、円安などのグローバル環境を少なからず受けやすい市場になってきています。中長期的な視点の中で、ご自身の不動産資産をどう考えていけばいいのでしょうか？市場背景をひも解きながら、不動産への有効な対策を考えていきたいと思えます。

### 円安、インフレは不動産資産にどう影響する？

皆さんもご存じの通り、円安やインフレはお互いに作用しあうような相互関係があり、切っても切り離せない関係にあります。ですが、それぞれ出やすい影響、というのは変わってきますので、簡単に整理してみたいと思います。

#### 円安

になると…

#### 不動産の取引価格が上がる

海外からの投資家にとって、もともと日本の不動産投資市場はまだまだ割安感があり魅力的といわれています。その中で、さらに円安による割安感から、多くの海外投資家が流入し、結果価格の上昇が起こりやすくなります。国土交通省によるアパルトマンションの価格指標である不動産価格指数も上昇傾向が続いています。

#### インフレ

になると…

#### 現金は不利、借金・現物資産などは有利に

インフレとは、単純にお金の価値が下がる、ということになります。相対的に物価が上がる、ということになり、お金よりも物が有利になりますし、借金の価値は将来下がる、ということになるので有利になります。不動産投資で言えば、不動産を所有している、ということが有利に働きます。一方で、賃貸経営自体はすぐに家賃を上げられるものでもないため、短期的には通常の経営環境では生活との兼ね合いで今の収入では厳しい、と感じる側面も出てくるかもしれません。

### 中期視点で資産防衛を図っていきましょう

現状の市場環境から、下記のような対策が考えられます。

#### ①今の現金、もしくは借入等で現在のアパートの修繕等に投資する

…家賃値上げのためのリノベーション、屋根・外壁等の大規模修繕、オートロック・宅配ボックスなど、共用部への投資は大きく値上がりする前に取り組んでおきましょう

#### ②収益物件を購入する

…現状では不動産資産は価格が上昇傾向にあります。今後の資産対策を想定し、物件価格が上昇していくことが見込まれる時期に収益物件を購入しておく、ということも資産防衛対策としては有効でしょう

#### ③今の資産を売却等で見直し、別の資産に組み替える

…少しテクニカルですが、今より成長性が高い資産があればそれに組み替える、という選択肢もあります。

いずれにしても、今資産を所有していることが有利なことには変わりはありません。よりよい将来設計のために、現状からの対策を考えてみてはいかがでしょうか？

# 会社紹介

賃貸経営・資産形成における**収支改善の専門家**が  
キャッシュを残したいオーナー様へ最適な提案を致します

## ACCESS

アクセス

### 株式会社アセットコンサルティング

【三河オフィス】

TEL 0564-72-2215 FAX 0564-72-2274

【名古屋オフィス】

TEL 052-589-8051



営業時間 9:00~18:00

定休日 土・日・祝

不動産のことならアセットコンサルティングにご相談ください!!

アセットコンサルティングはお客様の資産運用の  
ために専門スタッフの力を結集してトータルサポートいたします。

より良い資産活用へのご相談はこちら

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 空室について | <input checked="" type="checkbox"/> リフォームについて | <input checked="" type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input checked="" type="checkbox"/> 賃貸管理について |
| <input checked="" type="checkbox"/> 購入について | <input checked="" type="checkbox"/> 売却について    | <input checked="" type="checkbox"/> 土地活用について | <input checked="" type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input checked="" type="checkbox"/> 保険について | <input checked="" type="checkbox"/> その他       |  |  |
- お気軽にご相談ください!

お問合せ先

「ACの資産管理通信」事務局  
TEL 0564-72-2215 (担当 坂本)

オーナー様専用ホームページ  
<https://asset-consul.biz>

