

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 12

令和4年
月号

管理物件
入居率

地域 **No.1**

94.8%

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

「2022年人気の設備」ランキング発表！

全国賃貸住宅新聞にて、毎年恒例の「この設備がなければ決まらない」、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」のランキングが、単身物件、ファミリー物件別にて発表されました。今後の空室対策や物件づくりに活かして頂きたいと思います。

【この設備がなければ決まらないランキング】

単身物件では、2年連続で室内洗濯機置き場、テレビモニター付きインターフォン、そしてインターネット無料がベスト3です。

ファミリー物件では、追いき機能が前回4位から1位に躍り出て、室内洗濯機置き場、独立洗面台と続きます。

宅配ボックスは単身者向けで8位、ファミリー向けで前回の11位から10位にランクイン。在宅時も対面受取を避ける声もあり、生活様式の変化が設備の要望に大きく影響してきています。

《単身者向け物件》 この設備が無ければ決まらない			《ファミリー向け物件》 この設備が無ければ決まらない		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	室内洗濯置き場	1	↑(前回4位)	追いき機能
2	→	TVモニター付きインターフォン	2	→	室内洗濯置き場
3	→	インターネット無料	3	↓(前回2位)	TVモニター付きインターフォン
4	→	温水洗浄便座	4	↓(前回3位)	独立洗面台
5	→	独立洗面台	5	→	温水洗浄便座
6	→	エントランスのオートロック	6	→	インターネット無料
7	↑(前回8位)	備え付け照明	7	→	システムキッチン
8	↓(前回7位)	宅配ボックス	8	→	ガスコンロ(2口/3口)
9	→	高速インターネット	9	→	エントランスのオートロック
10	→	ガスコンロ(2口/3口)	10	↑(前回11位)	宅配ボックス

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるランキング】

高速インターネットが、単身向けではベスト3に入るようになり、ファミリー向けでも遂にランクインしました。

今後はネット設備の有無だけではなく、ネットの通信速度が差別化になることが想定されます。

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	↑(前回3位)	エントランスのオートロック	2	↑(前回5位)	追いき機能
3	↑(前回4位)	高速インターネット	3	↓(前回2位)	エントランスのオートロック
4	↓(前回2位)	宅配BOX	4	↑(前回ランク外)	高速インターネット
5	→	浴室換気乾燥機	5	↓(前回4位)	システムキッチン
6	→	独立洗面台	6	↓(前回3位)	宅配ボックス
同7	→	システムキッチン	7	↓(前回6位)	浴室換気乾燥機
同7	↑(前回8位)	24時間利用可能ごみ置き場	8	↑(前回9位)	ガレージ
同7	↑(前回9位)	防犯カメラ	9	↓(前回7位)	ホームセキュリティ
10	↑(前回ランク外)	追いき機能	10	→	24時間利用可能ごみ置き場

こちらのランキングは、例年の時代背景や、時流を大きく表しています。また、ここ数年はコロナ禍によって例年傾向が大きく変わっております。順位が下がっている設備に関しては、もうあるのが当たり前になってきていると予測されます。

ぜひ繁忙期前の今の時期に、ご自身の物件状態を見直し、設備交換、設備取り付けを、ご検討されてはいかがでしょうか？ご相談ありましたら、ぜひお声がけください。出来る限り、時流・地域性や、物件特性からのアドバイスをさせて頂きたいと思っております。

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

～インフレに備えて～ 賃料増減額請求のルールを改めて確認



私の物件ですが、以前に募集がうまく行かず大幅に賃料を減額して募集して、3万円で入居している方がいます。最近では、募集が好調で、6万円でも入居が決まるようになりました。そこで、以前に3万円で契約した方についても6万円に賃料を増額したいです。

消費税の増税を除けば30年ぶりの物価上昇を受けて、賃貸物件でも将来的には賃料増額請求の可能性があると考えられます。そこで今回は、法律上の賃料増減額のルールについて改めて確認しておきましょう。

まず、通常の（定期借家ではない）賃貸住宅では、借地借家法32条に賃料増減額をめぐるルールが規定されています。

（借賃増減請求権）

第三十二条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

少々わかりにくいですが、「物件の賃料が、経済事情の変動等により周囲の建物の賃料に比べて不相当となった場合には、賃料を増減額できる」といった規定です。

たとえば、周辺の賃料が5万円だった時代に、5万円で貸し出した物件があったとします。そして、数十年が経過して、周辺の同じような物件の賃料相場が10万円くらいとなったとします。この場合には、この賃料増減額請求権を利用して、賃借人の方が賃料増額に応じないとしても、この借地借家法32条に基づき、法的手続により賃料増額（たとえば、5万円から10万円に増額請求）を求めていくことができます。

ポイントは、あくまでも「**周辺の相場が上がった場合に、その相場の上昇割合に応じて増額できる**」、というのが基本的な考え方だという点です。

つまり、周辺の賃料相場が5万円だったときに、早く入居を決めたいから3万円で契約したとします。その後、周辺の相場が2倍の10万円に上がったとして、3万円を10万円に増額できるか、というと、そうではなく、3万円の2倍の6万円に請求できる、という考え方となります。つまり、**特定の部屋のみに低額に契約した場合に、後に周辺相場に併せて賃料を増額することは難しい**、ということです。

以上のとおりですので、冒頭の事例については、周辺の賃料相場も増加しているようであれば、増額請求を求めること自体はできそうですが、単に「以前に安く契約してしまったので、他の部屋にあわせて増額したい」という場合には認められない可能性が高いでしょう。

なお、上記の事例と説明は、理解のために簡易化しています。実際には個別の事情によりますので、実際に賃料増減額等を検討される場合には、弁護士等の専門家に相談してご対応ください。



税理士法人タックスウェイズ
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⑦～

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7回目は、「インボイス制度の手続き」についてです。

前回までは、ざっくりとしたインボイス制度の概要について説明いたしました。今回は、その手続きをみていきます。誰がどんな書類を提出するのか、何をしなくてはならないのかを確認します。

1. 消費税の課税事業者であれば、まず登録申請を

インボイス制度の手続きについては、まず消費税の課税事業者であるかどうかから確認します。今までも課税事業者であり今後も課税事業者を継続する場合やインボイス制度スタートの時期に売上などの基準から課税事業者になる予定であれば、適格請求書発行事業者の登録申請書（いわゆるインボイス制度の登録番号を発行してもらうこと）を提出することが最初の手続きとなります。登録申請書を提出するとe-Tax提出で約3週間、書面申請で約1か月半（2022年10月現在）で登録通知が行われ、登録番号が発行されます。登録番号が発行されると、国税庁のインボイス制度適格請求書発行事業者公表サイトで公開されます。登録番号は、法人であれば原則として法人番号の頭にアルファベットのTを付けたものとされております。大手コンビニチェーン本部では、地主に対して、この申請を行うかどうかなどのアンケートを行っており、発行された場合は番号を聞いているようです。

2. 登録番号が発行されたらどうするか

現在、課税事業者である事業者は、現在の商取引において、何をインボイスとするかを決めて、契約書に登録番号を記載したインボイス関連の書類を追加したり、請求書などを発行している場合は、書式について登録番号を表示するなどの法定要件を満たす書類の整備が必要となります。不動産業である場合は、軽減税率もないため複雑な書面とはならないかと思っておりますので、対応に多大な時間を要することはないかと思っております。上記のコンビニチェーンのように、オーナーさんにもインボイス制度への登録を行うかどうかについては、小さな店子さんでもどうなるか知りたいはずではありますので、オーナーさんが登録番号を発行するかしないかの立ち位置は明確にしておくのが親切ですね。

次回は、駐車場収入などの課税売上有る免税事業者の取り扱いと手続きスケジュールなどをみていきます。



（参考）国税庁インボイス制度適格請求書発行事業者公表サイト

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

繁忙期直前対策！自分の物件の“チェックポイント”



物件の価値を高めるために、一番大事なことは何でしょうか？ すごくシンプルな答えですが、それは「**物件を満室にすること**」です。満室の状態が続けば、資金に余裕ができ、物件をさらによくするための選択肢が増えます。逆に、埋まっていない状態では費用をかけることができず、満室にするためにはどんどん家賃を下げるしかなくなり、結果、物件の価値はどんどん下がっていくことになります。

物件の価値を見極める、シンプルな方法とは

全国の賃貸営業マンがやっていて、オーナー様がなかなかできていない、簡単な物件の価値を図る方法があります。費用も掛からず、すぐに取り掛かれる方法の一つが、「顧客目線で物件を見る」ことです。簡単に下記の方法を試してみてください。



①「**ご自身の物件の最寄り駅or市名 賃貸**」でWeb検索する

②**掲載数が多いサイトでご自身の物件間取りと同じ間取りを検索する**

③**同様の間取りでどれくらいの設備がついているかを探す**



画面は一例ですが、あるエリアでは、331件の物件中、312件にエアコンが標準装備でついている、ということになっています。逆にエアコンがついていない19件の物件は顧客目線では価値が低い、ということになります。

ピンポイントで物件価値を上げるために

物件の価値は市場性によっても変わりますが、周りの物件と比べて条件、設備がよいかどうかでも大きく変わってきます。大事なことは、ご自身の物件のおかれている状況を正しくとらえ、できるだけ価値が高く、選ばれる物件をつくる、という取り組みに力を入れ続けることです。繁忙期も間近に迫る中、オーナー様の「物件の価値」を試す良い機会です。ぜひ、このタイミングでご自身の物件価値を把握してみたい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>

