

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 7

令和4年  
月号

管理物件  
入居率

地域 **No.1**

**94.1%**

賃貸経営・資産のお悩みは岡崎の  
**(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



**ASSET CONSULTING**

株式会社アセットコンサルティング

〒444-0834 愛知県岡崎市柱町折戸12番地

**TEL 0564-72-2215**

**FAX 0564-72-2274**



(株)アセットコンサルティング  
坂本拓郎

## 進む入国制限の緩和 外国人向け賃貸の期待高まる

入国制限が段階的に緩和され、外国人の入国が進み始めています。1日あたりの入国者数の上限は、感染状況の改善に伴い、3月14日に7,000人、4月10日には10,000人、6月1日には20,000人と引き上げられました。

また、外国人観光客の受け入れも進んでおり、添乗員付きのツアー客に限るなど、いくつかの制限は継続されますが、約2年ぶりの外国人観光客による入国となりました。

### <外国人の入国制限を巡る政府の対応>

2020年3月5日	新型コロナウイルスの感染拡大を受け、中国・韓国に発給済み査証の効力停止など入国制限強化策を発表
2020年4月3日	査証の効力停止を全世界対象に拡大。米国、中国、韓国などを入国拒否対象に。その後も対象国を拡大
2020年7月30日	ベトナム、タイにビジネス目的の査証発給再開。その後もビジネス目的で緩和
2021年11月30日	オミクロン株の感染拡大を受け、全世界からの外国人の新規入国を停止
2022年3月1日	観光目的を除く新規入国を再開
2022年5月5日	岸田首相がロンドンの講演で「6月にはG7諸国並みに円滑な入国が可能となるよう水際対策を緩和する」と表明
2022年6月1日	リスクの低い国・地域からの入国者らの入国時検査と自宅などでの待機を免除

そのような入国制限の緩和を受け、外国人向け賃貸市場では活況の兆しが出てきています。

東京都のシェアハウス業者では、3月の入居に関する問い合わせ数が21年同月比で1.6倍に増加し、約8割が外国人によるものでした。

また、その他多くのシェアハウス事業者でも入居率に回復の兆しが見えてきています。

外国人専門の家賃債務保証事業などを行う会社でも同様の兆しが見えており、3月の業績が過去最高水準に至るなど、波及して入国制限緩和の効果が広がっています。

また、当然旅行業界にも変化が起きています。

日本経済にも大きな影響力を持つ外国人観光客数は2020年には90%以上減少し、インバウンド観光はここ2年で全く動きを見せておりませんでした。

しかし、2年以上門戸を閉ざしていたことから反動でも多くの観光需要がうかがえます。

市場回復が楽しみな賃貸管理市場は、ここから目が離せない展開となりそうです。



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 不動産取引時の書面が電子書面で提供可能に！ ～宅地建物取引業法施行規則の一部改正等～

今年5月18日より、改正宅建業法が施行され、不動産取引時の書面についての電子化により、これまで書面を作成しなけりなかつたものについて、電子メール等の方法により提供することが可能となりました。

- ①重要事項説明書（法35条書面）
- ②契約締結時書面（法37条書面）
- ③媒介契約締結時書面

などの書面の電磁的方法による提供が可能になりました。

これに伴い、今年4月27日には、宅地建物取引業法施行規則の一部改正等が発表されるとともに、国土交通省より、重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（以下「IT重説マニュアル」といいます。）が公表されました。

### 【宅地建物取引業法施行規則の一部改正等】

宅建業法のより詳細な内容を定めた宅建業法規則については、以下のような内容が規定されており、今年5月18日から施行されます。

- ◆宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に用いる方法  
（電子メール、Webページからのダウンロード形式による提供、USBメモリ等の交付など）
- ◆宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に適合すべき基準（書面に出力できること、電子署名等により改変が行われていないかどうかを確認できることなど）
- ◆宅地建物取引業者が、書面を電磁的方法で提供する場合に、あらかじめ相手方から承諾を得る際に示すべき内容  
（電磁的方法で提供する際に用いる方法及びファイルへの記録形式）
- ◆宅地建物取引業者が書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法  
（電子メール、Web ページ上の回答フォーム、USBメモリ等の交付など）

今回の法改正で、重要事項説明書の電磁的提供とIT重説が可能となったこととともない、IT重説マニュアルでは、宅建業者が、「必ず対応すべき遵守事項」「可能な限り対応頂きたい留意事項」を記載した詳細なマニュアルが公表されました。

これにより、IT重説と重説書面の電子的提供という不動産取引のIT化の法整備が一通り完了したと考えられます。IT化の流れの中で、法整備が進み利便性が増す一方で、知らない第三者が契約者を偽装する「なりすまし事例」によるトラブルも見受けられます。今後は制度的に可能となった電子的方法による取引を、どのようにうまく使いこなしていくかが重要となっていくでしょう。



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②～

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2回目は、「消費税の課税の対象です」です。

### 1. 課税対象

消費税は、すべての商取引に課されるものではなく、国内において事業者が事業として対価を得て行う取引について課税されます。その取引は、資産の譲渡やサービスの提供などがあります。不動産取引で見ますと、建物の譲渡や店舗賃貸による家賃収入などがあげられます。

### 2. 事業者が事業として対価を得て行う取引

消費税は生活の中で身近な税金ですが、課税対象となる取引は、事業として対価を得て、法人や個人事業主が、継続かつ独立して行うものとされています。例えば、個人の方がマイホームを手放すようなときは課税対象となりませんが、投資用ワンルームマンションを毎年売却するような場合は、個人事業主として課税対象の取引となります。また、資産の譲渡やサービスの提供は対価を得てとありますので、有償で行う取引が対象で、建物を贈与したような無償の取引の場合は対象外となります。

### 3. 資産の譲渡、貸付け、役務の提供とは？

(1) 資産の譲渡とは、商品や製品の販売など、売買等の契約により、資産の同一性を保持しつつ、他人に移転させることとされています。事業用の建物の売買などがこれにあてはまります。

(2) 資産の貸付けとは、資産に係る権利の設定など他者に資産を使用させる一切の行為とされています。事業用の建物の賃貸などがこれにあてはまります。

(3) 役務の提供とは、請負業務など様々なサービスの提供であるとされています。不動産関連ですと、仲介手数料や清掃サービス代行などがあてはまります。

消費税は、取扱いが細かい税法です。まずは用語や考え方の基本を押さえてください。普段の生活で多く目にする消費税ですが、少しずつ興味を持って頂けたら幸いです。

(参考)

No.6105 課税の対象

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6105.htm>

No.6117 課税の対象となる取引

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6117.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: 坂本

担当: 0564-72-2215

## 相続争いの一番の原因は？ はここが変わった

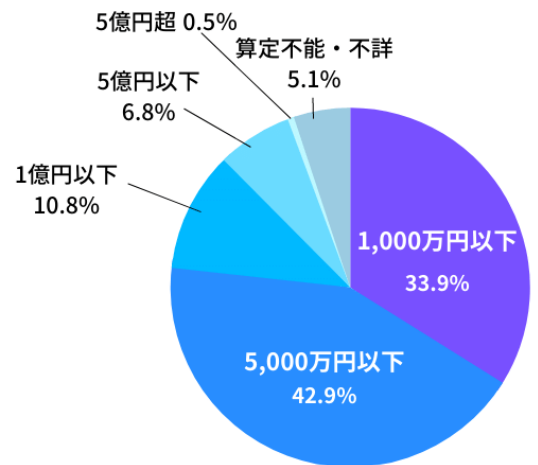


相続でもめてしまう、一番の原因は何だと思いますか？  
「うちは仲がいいからもめることはない」、「そんなに資産がないからもめようがない」と考えている方には思いがけないことかもしれませんが、一番の原因は、“不動産があること”です。もちろん自宅も不動産ですので、持ち家にお住いの方は相続でもめないための準備が必要といえます。なぜ不動産がることでもめてしまうのか、確認しておきましょう。

### もめないための一番の対策は？ 分けるための準備

右の図は、「遺産分割事件」として裁判所に持ち込まれた案件の内訳です。いかに「もめるかどうか」が資産額によらないことがわかるかと思えます。つまり、もめるかどうかは、上手に分けられるかどうかです。お金であれば1円単位で平等に相続人に分けることができます。

では自宅も同じように、平等に分けることができるでしょうか？もしかしたら相続人同士で共有にする方法が思い浮かぶかもしれませんが、共有にするということはその不動産についての決定権が共有者全員にあることになり売却等をしたときも、全員で意見を合わせて協力しながら進めなければなりません。共有持ち分にも相続が発生するので、時間がたてばたつほど権利関係は複雑になっていきます。また、自宅以外にアパートを所有している場合もそうですが、それぞれ価値の違う不動産を平等に分けるのは難しくなってくると思います。



令和元年度司法統計『第52表 遺産分割事件のうち認容を除く』—遺産の内容別

#### ■もめないための一番の対策は・・・遺言書を用意しておくこと

不動産があること以外にも、これまでの資金会陰所や介護に尽くしたり、事業を手伝ってきた相続人の相続分などでもめてしまうケースもあります。お金だけの問題で解決しない、親族間の関係性があります。それぞれの背景やご家族それぞれの理由があるものです。そしてそういった思いが相続で一気に吹き出してしまうと、争いとなってしまいうでしょう。思い当たる場合がある場合には、対策を考える必要があります。

もめないための一番の対策は、やはり遺言書を残しておくことです。平等に分けることができない場合でも、「付言」で丁寧に理由や思いを残しておくことで、争いになるリスクを減らすことができます。

遺言書があってもなお不満が残る場合には、相続の方向性を相続人に事前に伝えておくことも考えましょう。遺言書の作成と合わせて生命保険を活用することもできますが、加入できる年齢に制限もあるので早めの対応が必要です。相続後も変わらずご家族のきずなをつなげられるように、相続も計画性をもって準備をすることが大事ですね。

# 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

〒444-0834 愛知県岡崎市柱町折戸12番地

TEL  
0564-72-2215

FAX  
0564-72-2274



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>

