

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 8

令和4年  
月号

管理物件  
入居率

地域 **No.1**

**93.4%**

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**



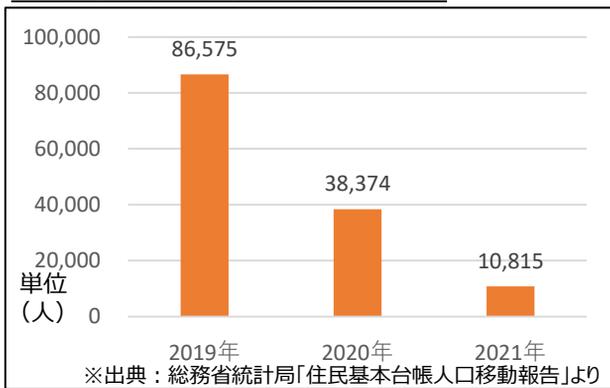
(株) アセットコンサルティング  
坂本拓郎

## 都心部への人口流入弱まる 不動産価格の高騰が原因か

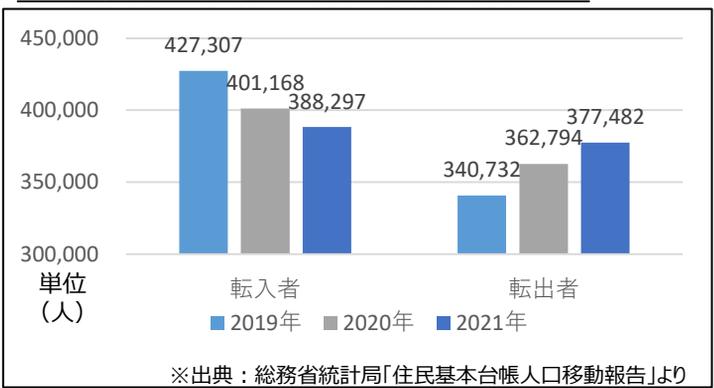
コロナ以前では見られなかった東京都からの人口流出が、ここ数年話題になっていますが、最新の国内移動者状況はどうなっているのかお伝えさせていただきます。今後、みなさまが収益物件を購入される上でどのような戦略を取っていくべきか最新情報と照らし合わせてご覧いただければと思います。

まずは東京都への転入者状況です。東京都一極集中は近年の傾向ですが、コロナ以後も転入は続いています。しかし、転入の勢いは弱まっており、2021年には2019年の12.49%の水準まで下落しています。転入者も2年連続で下落、転出者は2年連続で上昇と東京都への転入超過下落の傾向はどちらからも読み取れます。

### <東京都への転入超過数>

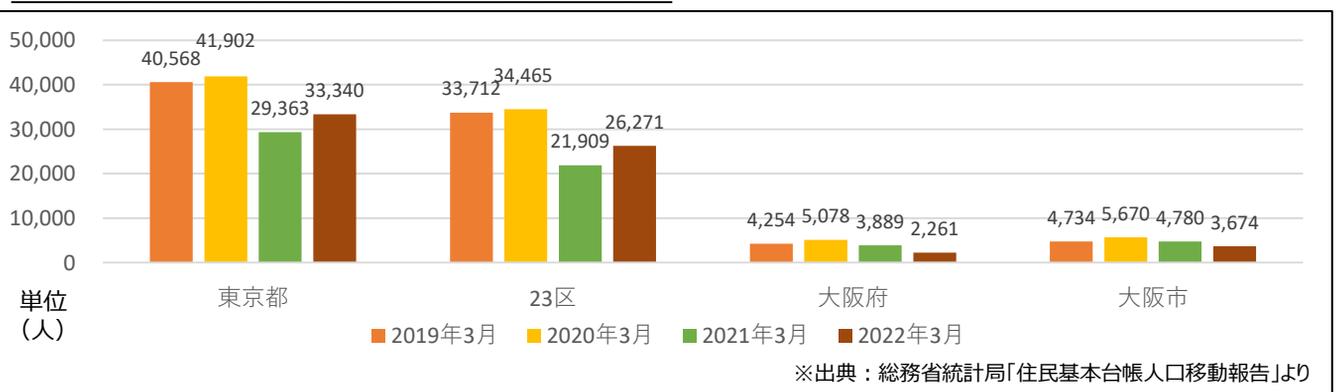


### <東京都への転入者数と転出者数>



一方で下記グラフでは、2019年～2022年の移動者数が多い各年3月における転入超過状況の比較です。2021年から2022年にかけて転入超過数の増加が見られますが、2019年、2022年水準と比較するとまだ回復しているとは言えない状況です。

### <東京都・大阪府における転入超過状況>



転入超過の下落傾向は、一つの要因として、円安の影響による外国人投資家の不動産物件購入が考えられます。

東京都中心部の物件価格は高騰していますが、諸外国都心部における物件価格よりも割安なことは多く、円安の影響も相まって外国人投資家による都心部のマンション物件の購入などが高騰の後押しとなっているのでしょう。

移動者の影響は賃貸経営に大きく影響するため、今後も目が離せません。本記事がオーナーの皆様における今後の経営戦略を積極的に考えるきっかけ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：稲葉・吉村



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 令和4年6月 所有者不明私道ガイドライン（第2版）

本年6月に「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」より、所有者不明私道への対応がガイドライン第2版が発表されました。こちらのガイドラインは、令和3年の民法改正に対応して改定されたものとなります。戸建ての賃貸やアパート・マンションの賃貸をする上で、共有私道に関わる方は押さえておきたいガイドラインの改定ですので確認しておきましょう。

共有地（共有私道）は改正前の民法では以下のとおりに整理されていました。

- ① 共有者の一人ができるもの(保存行為)…破損している共有私道補修等
- ② 共有者の持分の過半数でできるもの(管理行為)  
…共有私道に公共下水管を新設する等
- ③ 共有者の全員の同意でできるもの(変更行為)…砂利道をアスファルトに舗装する等

に分かれていました。（ここが全員の同意が必要なので、だれか一人でも同意が取れないと話が進まない！）

このうち、これまで変更行為については、全員の同意がなければできなかつたために、相続等で所有者が不明で同意が取れないことがありました。また、法律上、どこまでが過半数の合意でできる管理行為なのか、どこまでが全員の合意が必要な変更行為なのかが明らかになっていませんでした。そのことから、事実上、（安全のために）全員の合意を取る運用が取られていたため、共有者全員の合意が取れずに、共有私道の利用が円滑に進まないという問題がありました。

そこで、今回の法改正に伴い、変更行為を軽微なものと軽微以外のものの2つに分け、軽微な変更行為については過半数で決することができるとした上で、今回のガイドラインで軽微な変更の具体例が挙げられました。

### 【これまで】

変更行為は共有者全員の合意

（令和5年4月1日施行後）

変更行為は、軽微なものは過半数で、軽微以外はいままでどおり全員の同意で。

具体的に、これまでは全員の合意が必要だったものの、改正法施行後は「軽微な変更」として共有者の過半数（言い換えれば一部の賛成が得られない場合でも）対応できるとガイドラインに記載されているものとして、たとえば、以下の2事例が挙げられます。

- ・舗装の新設（事例5）…砂利道の共有私道をアスファルト舗装する
- ・樹木の伐採（事例34）…共有私道の樹木をすべて伐採する



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③～

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3回目は、「消費税の納税義務者」です。

### 1. 納税義務者

消費税の納税義務者は、事業者と外国貨物を保税地域から引き取る者とされております

**事業者とは → 国内取引を行う個人で事業を行う者及び法人※1**

※1法人は、株式会社などの営利法人などが課税資産の譲渡等を行っている場合です。

**外国貨物を保税地域から引き取る者 → 輸入取引の納税義務者※2**

※2 事業に関係なく、輸入取引を行う者は納税義務が発生します。

### 2. 国内取引の納税義務者

国内取引における納税義務者は、国税で事業として資産の譲渡や役務の提供を行った事業者をいいます。不動産においても駐車場の貸付けや仲介手数料などは課税対象の取引とされております。

また、納税義務者には免税点が設定されており、基準期間※3における課税対象の取引（課税売上）が1,000万円以下の事業者は納税義務が免除されます。※4

※3 事業を行う年の前々年度の期間のことをいいます。

※4 その他の要因で免税点の判断が変わる場合があります。

免税点で納税義務者にならない事業者でも、事業者の選択によって課税事業者になることも可能です。現在、免税事業者で今後課税事業者になるためには、所定の期日までに届出を出すことが必要となります。

インボイス制度の導入では、選択による課税事業者が増えるのではないかと推測されております。駐車場賃貸業でも課税事業者になる必要があるのか？免税事業者のままでは問題があるのかなど、様々な疑問が出てくるかと思えます。

課税事業者、免税事業者の考え方は重要ですのできちんと理解をされて頂ければ幸いです。

(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：0564-72-2215

担当：坂本

## 駐車場経営 VS アパート経営 将来を考えよう

相続前から駐車場だったし……。今さらアパート経営をしてもなあ……。とりあえず固定資産税が払えればいい……。オーナーにとって、駐車場経営とアパート経営は、感覚的に大きな違いが



あることでしょう。手軽な駐車場か、手がかかりそうな賃貸経営か。今一度、資産の観点から、ご自身の不動産資産の活用を考えてみましょう。

### 駐車場とアパート、それぞれのメリット、向き不向きを考えよう

	駐車場経営	アパート経営
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手軽に活用できる</li> <li>・低予算で経営できる</li> <li>・転用、売却が比較的簡単にできる</li> <li>・大きな返済等のリスクがない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大きな収入が見込める。</li> <li>・長期にわたって安定収入、節税効果が得られる</li> <li>・固都税が軽減される</li> <li>・相続税節税対策効果が高い</li> <li>・次世代に収益を残せる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益が少なく資産が増えづらい</li> <li>・節税効果がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入返済等の大きな支出</li> <li>・稼働が悪いと赤字になるリスクがある</li> <li>・分割、転用、売却に時間がかかる</li> </ul>
向いている資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁華街や商業施設の近く</li> <li>・周辺のコインパーキング、月極駐車場の稼働が高い</li> <li>・道路面に対し車の出入りがしやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅や商業施設に近いなど利便性が高い</li> <li>・相続税評価が高く節税が必要</li> <li>・周辺に新築が少ない、埋まっているアパートが多い</li> </ul>
向いていない資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税額が高い</li> <li>・周辺駐車場に空きが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のアパートに空きが多い</li> <li>・賃料相場が低く収支が低い</li> </ul>

基本的な内容をまとめましたが、一昔前と比べて、若者の車離れやリモートワーク化が進み、地方都市でも車社会からの転換が進んでいるケースが増えてきています。もともとあまり活用する意思がなく、とりあえず駐車場にしている場合、稼働が悪くなり固定資産税を払うとマイナスになるようなケースもあります。一方でアパート経営についても新築時は競合も少なく埋まっていた物件が、なかなか埋まらなくなってきたり、借入返済が難しくなるケースも出てきています。時代は移り変わっていきませんが、資産の考え方も変わってきています。今のまま次の時代に継承するのか？ 多少のリスクをとって将来に資産の形を変えて受け継ぐのか？ 今一度、資産の活用方法を見直す時期ではないかと思います。定期的にご自身の資産を見直し、時代背景をうまく見据えて、よりベターな手を打っていただければと思います。

# 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>

