

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 3

令和6年
月号

管理物件
入居率

地域 **No.1**

95.0%

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

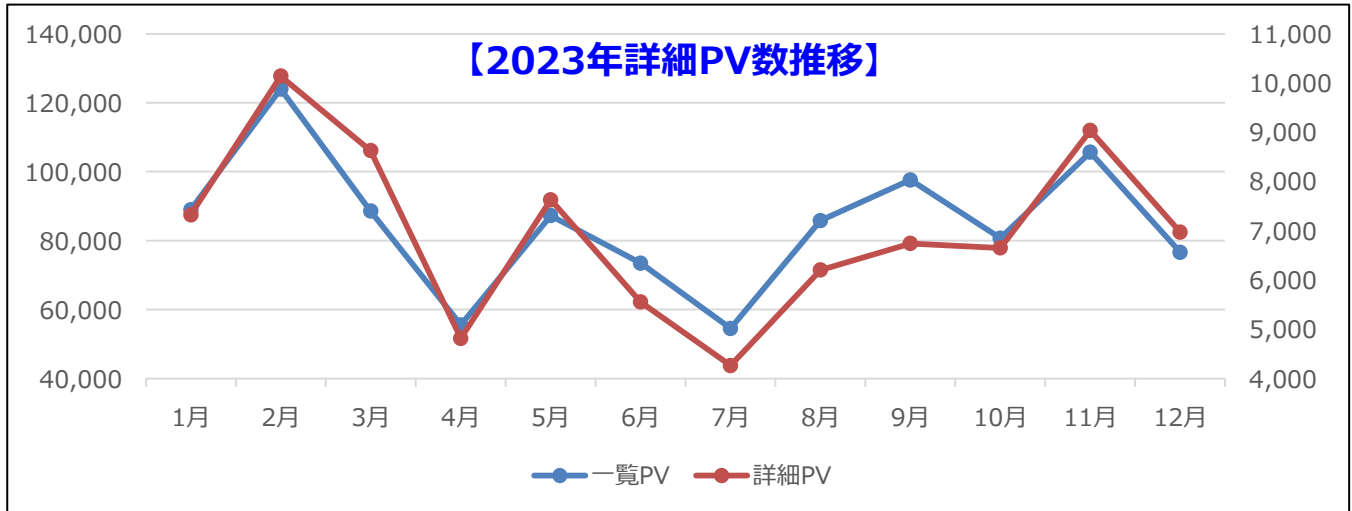
繁忙期は年間の物件の稼働率を 上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年2月～3月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、1年間の中で、物件を満室にする最もチャンスの時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。

今回は、収益確保に向けて物件の稼働率を上げるために必要な考え方とポイントについてお伝えさせていただきます。

【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのSUUMO掲載物件のPV数の推移となっております。一覧PV数はSUUMO上の検索で表示された数、詳細PVは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも2月が最もPV数が多くなっているのがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、6～7月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるということです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと1年間空室になってしまうリスクが増します。

【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が『**お得な物件**』に感じるようにすることです。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていませんか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、都市部の中でもほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。

そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なのは、ペット可物件にすることです。エリアのペット可物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

相続登記申請の義務化について

相続人が不動産を相続した場合、登記を行っていないければ、その不動産の所有者を探すのは時間と費用がかかります。

そのような背景の下、不動産登記法で相続登記の申請が義務化されることとなります。この改正は令和6年4月1日に施行される予定です。

【制度の概要】

1. 「不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすること」（法務省民事局令和6年1月資料引用）が義務付けられます（遺産分割で不動産を取得した場合も含まれます）。
2. 「施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）とされます（3年間の猶予期間あり）。
3. 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）となります。

【申請義務の簡易な履行手段も新設（令和6年4月1日施行予定）】

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることを申請義務の履行手段の一つとされます。単独で申告が可能となり、添付書面も簡略化し、非課税となります。
- ・ 登記官は、申告者の氏名及び住所等を職権で登記することになります。

（以上、法務省民事局令和6年1月資料参照）



【相続登記の申請義務化に向けた環境整備とは】

- ・ 「令和4年4月1日から、①評価額が100万円以下の土地に係る相続登記の申請や、②相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）が講じられています（令和7年3月31日まで）。
- ・ 相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手順のご案内」（登記手順ハンドブック）を法務省で作成して、令和4年12月から法務局ホームページで公開されています。
- ・ 「全国の法務局・地方法務局で、電話・ウェブ会議・対面の各方式を用いた相続登記の手続案内を効果的に実施する」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）とされています。

（以上、相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン参照）

【インボイスと相続】



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度で適格請求書発行事業者であった方オーナーがお亡くなりになり、子供世代が相続すると不動産賃貸業のインボイスの取り扱いはどうなるのでしょうか。しなくてはならない手続きなどをみていきます。

発行事業者がお亡くなりになったらどうするか

発行事業者に相続が発生した場合は、下記のいずれか早い日にその効力がなくなります。また、相続人は適格請求書発行事業者の死亡届出書を提出する必要があります。

- ・死亡届出書の提出日の翌日
- ・死亡した日の翌日から4月を経過した日



発行事業者を引き継ぐことはできない

お亡くなりになった方の発行事業者の効力は、相続により引き継ぐことはできません。また、相続人が適格請求書発行事業者でない場合は、登録申請書の提出が必要となりますため、新たに申請をする相続人は早めの手続きが必要になってきます。（すでに登録を受けていた場合は不要です）

発行事業者を引き継ぐことはできない

相続により適格請求書発行事業者の事業を引き継いだ相続人の相続のあった日の翌日から、下記のいずれか早い日までの期間は、相続人を適格請求書発行事業者とみなすこととされており、被相続人の登録番号を相続人の登録番号とみなすこととされてます。

- ・相続人が適格請求書発行事業者登録を受けた日の前日
- ・その相続の適格請求書発行事業者が死亡した日の翌日から4月を経過する日

所得税、消費税についても相続の場合の手続きがありました。インボイス登録をしていますと、さらに手続きが一つ増えることとなります。

相続の際は、慌てずに手続きを顧問の税理士と確認して進めて参りましょう。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

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

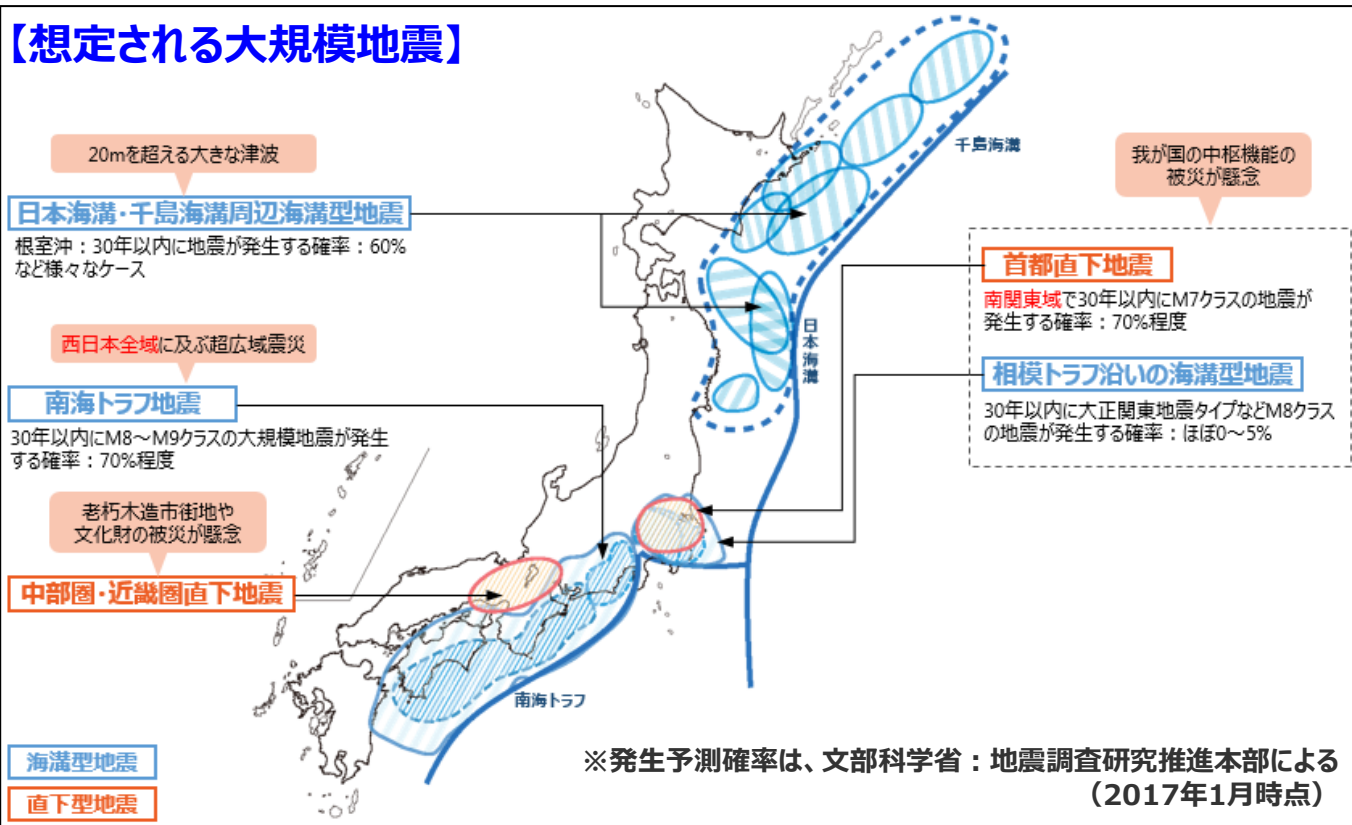
TEL：0564-72-2215 担当：坂本・白井・吉村

賃貸オーナーの災害時に備える事前対策

新年早々に、能登半島沖を震源とする最大震度7の大地震が発生しました。文部科学省の特別機関である地震調査研究推進本部が2017年1月に発表した資料によると、能登半島沖地震のリスクは低かったことがわかります。このことから、地震国と言われている日本では、どのエリアでいつ地震のリスクがあるかは予測不可能と言えるでしょう。

今回は、賃貸オーナーが災害に備えて行うべきことについてお伝えしたいと思います。

【想定される大規模地震】



【賃貸住宅を所有する大家さんこそ加入すべき「地震保険」】

自然災害への備えといえば損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート・賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けられているため、未加入のケースは少ないでしょう。

しかし、その補償内容まできちんと把握していないケースが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。しかし、実際に被害を受けたのに、補償があると知らず保険金の請求をしていない大家さんも多くいます。

逆に、補償を受けられると思っていたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に入っていれば、地震による建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波による流失なども補償対象になります。地震保険は任意ですが、火災保険とセットで加入することが条件です。

火災保険については、風災、雹災（ひょうさい）、雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて、保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

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>

