

日頃よりたいへんお世話になっております朝日不動産 小谷と申します。今回のテーマは、前回の続編で私自身が単身赴任をするために行った「お部屋(社宅)探し」について実体験より感じたことを取り上げます。また、本繁盛期にてお客様から直接お問い合わせ意見等も一部追加し、お伝えいたします。

【インターネット無料】

⇒ (週刊)全国賃貸住宅新聞でも常に人気上位の設備である。私が単身赴任した際、機能が実装されたお部屋利用してみて、入居初日からすぐにインターネットを利用できるのは大変便利だと実感した。今後注意すべきと考えるのは、昨今楽天の参入で俄然競争となっている携帯電話事業で、特にデータ使用量の部分である。格安携帯の料金プランでデータ通信の容量が大幅に拡大されれば、例えばテザリング機能で通信制限を気にすることなくパソコンやゲーム機などがネット接続できるようになるため、インターネット無料の物件でなくてもよくなる可能性が出てくる。(通信速度には限界があると思われるが) また、最近テレビでも取り上げられているが、「スマホ賃貸物件」も今後大手メーカーを中心に供給されていくと見られる。サブリース形態で手続き簡単、敷金礼金仲介手数料不要、家具家電などの住環境が整えられたお部屋である。脅威と考えられるサービスはちよくちよく出てきているが、現状はまだ従来の賃貸物件の付加価値として、安定した通信速度を保ちながら供給できる**インターネット無料の設備はそれらに対抗できるほどの魅力がある**と言えるだろう。

【室内干しまたは浴室乾燥機】

⇒ 富山においては、サンルームや天吊り物干しなどの室内干し設備は賃貸物件のみならず戸建てにおいても一般化しつつある。現に全国ランキングの「晴れの日数ランキング」で富山県は全国第43位(188日)の数字が物語っている。東京での単身生活では、浴室乾燥機の便利さを痛感した。東京も比較的雨が(ランキング第23位)この設備は重宝した。この体験を基に、特に単身でお部屋探しのお客様には浴室乾燥機についているお部屋をおすすめするようになった。**浴室乾燥機の良い点は「生乾臭」がないこと、また、素材にもよるが仕上がりがよいという点**である。



朝日不動産常務取締役・小谷 武司

【24時間ゴミ出し可】

⇒ 居室内のスペースにもよるが、たったゴミは収集日まで室内に保管しなくてはならない。その点、24時間ゴミを出せる環境の物件では、**保管を気にすることがないので快適であり衛生面でもとてもよいサービス**である。まだそのような物件は少ないが、こちらは大変便利な設備であるに違いない。ゴミマナーの良し悪しは、募金面でも影響が大きい。お客様のご意見でも、共用部の環境において評価が分かれるのでポイントが高いと思われる。

セミナーのご案内

※詳細は、チラシまたはWEBにてご確認ください。



4/25 (土)

14:00~16:00 (受付13:30~)

第122回ミッキー塾

賃貸物件オーナー&管理会社のための『大規模修繕』

講師：染矢 正行氏
会場：ポルファートとやま4階 瑠璃(め)の間 受講料：無料

お申し込みはこちら



5/30 (土)

13:30~16:30 (受付13:00~)

6/7 (日)

第123回ミッキー塾

「2020年、店長が語る! 今年の繁盛期」(パネルディスカッション)

コーディネーター：ミッキー 石橋 正好 CPM
受講料：無料 (朝日不動産株式会社 代表取締役社長)

5/30【高岡会場】ウイング・ウイング高岡5階 研修室 503
6/7【富山会場】WALビル 2F

営業日カレンダー



APRIL 4月

S	M	T	W	T	F	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

■ 休業日 ■ セミナー

MAY 5月

S	M	T	W	T	F	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

■ 休業日 ■ セミナー

JUNE 6月

S	M	T	W	T	F	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

■ 休業日 ■ セミナー

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語



アパマンショップ富山大学前店 新記録更新

弊社「アパマンショップ富山大学前店」において、2月24日(月・祝日)と25日(火)の前期試験日当日の二日間の来店者数合計が、なんと**253組**、合格前予約契約件数が**59契約**と、過去最高を更新しました。本当に両日共、たくさんのお客さまにご来店をいただき、嬉しい悲鳴を上げています。学生のみならず、さらに、便利に簡単にお部屋探しをしていただけるよう、さらなるサービスを追究してまいります。

コロナ問題が全世界で大問題になっている状況の中で、空室情報のインターネット、ポータルサイトを強化、問い合わせに対して、きめの細かい丁寧な返信をさせていただいている成果が表れています。コロナ問題に関しては、IT重説を推進、Webの活用も強化中です。本部から、各店舗へマスク、アルコール消毒剤も支給され、お客さまに安心もいただいています。



▲前期試験日にぎわう富山大学前店内



▲店舗でIT重説を行う様子 ▲本部から支給のマスク

CPM ミッキー

Introduction



マンション・アパートの共用部等の

定期清掃お任せ下さい!

お申込み・お問合せは... 076-461-6177 受付時間 9:45~18:00/ メール info@asahi.ac



月2回 10,000円~ (参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 令和2年度税制改正と消費税還付スキームの終焉

いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部高野です。昨年12月に令和2年度の税制改正大綱が公表されました。通常のスケジュールでいくと本年4月から法律施行となる見込みです。今回は『令和2年度税制改正大綱』のうち、“不動産”に関するものを紹介いたします。

【(1) 長期間低未利用土地等の特別控除の創設】

個人が、長期間にわたり利用されていない低未利用土地を譲渡した場合において一定の要件を満たすときは長期譲渡所得から100万円が控除される税制措置が創設されます。時限立法で令和4年12月31日までの譲渡に限られます。適用要件がいくつかあり

- ①市区村長の確認要件（譲渡側、譲受側の双方において確認が必要）
- ②所有期間要件（譲渡する年の1月1日において所有期間が5年超であること）
- ③対価要件（500万円以下であること。建物と一体で譲渡する場合には、建物の譲渡対価と併せて500万円以下である必要あり）
- ④譲渡先要件（売主の配偶者その他の売主と一定の特別の関係がある者に対する譲渡でないこと）です。

【(2) 配偶者居住権に関する譲渡の取り扱い】

配偶者居住権については配偶者の死亡後も、もう一方の配偶者が引き続き住むことができるように、という趣旨のもと民法が改正され、令和2年4月1日以後の相続より遺言や遺産分割で新たに設定することが可能となりました。それに伴い、平成31年度の税制改正で配偶者居住権の相続時の評価の取り扱いが明らかにされました。これはここでは書ききれないのでまた別の機会にご紹介します。

【(3) 居住用賃貸建物の取得に係る仕入税額控除の適正化】

今回の改正で一番投資家の皆様に関連があるのではないのでしょうか。俗にいう消費税還付についてです。居住用賃貸建物の仕入税額控除については、長らく国と納税者とのいたちごっこが続けられてきました。平成28年度税制改正において高額特定資産制度が設けられ収束したかと思われたものの、短期間で金売買を繰り返し、調整対象固定資産の調整を意図的に回避するスキームが行われてきました。過去の還付スキームの変遷としては

①自販機スキーム

これは賃貸マンションを営む事業者が自動販売機を設置することで消費税の還付を受けようとするスキームで、マンションが完成するまでの課税期間にはあえて賃料収入(非課税売上)を計上せず、自動販売機の収入(課税売上)を計上することで、課税売上の割合を高めて賃貸マンションの建設にかかった多額の消費税の還付を受けようとするものでした。平成22年税制改正があり調整対象固定資産の調整というメスが入り、一度課税事業者を選択した場合には3年間は課税事業者であることが強制されます。また3年目の消費税は過去3年間の平均課税売上割合を用い消費税を計算することになり、要は還付を受けた多額の消費税はほとんど戻すことになるという税制改正でした。

②物件取得を遅らせるスキーム

次のスキームは①を回避するために、課税事業者を選択してから3年目に物件を取得し、4年目に課税事業者選択不適用届出を出し、4年目から免税事業者となる。というスキームです。これも平成28年税制改正により、高額特定資産制度というメスが入り、課税期間中に高額特定資産(税額1千万円以上の資産)を取得した場合は、取得後原則3年間は強制的に課税事業者になる。という改正でした。

③金取引スキーム

そこで現行行われているのが金取引スキームです。これは簡単に言うと、金の売買を繰り返し課税売上げを作り、売上げの中の課税売上げの割合を増やすというものです。金は値段の上下が少ないことから、わずかな手数料しかかからず、容易に課税売上げを増やせます。

①②③全て、本当に最初に考えた人はある意味すごいと思います。

このような中、今回は抜本的な改正が行われることとなりました。今回の改正案においては、居住用賃貸建物の課税仕入については仕入税額控除の適用が認められなくなることとなりました。令和2年10月1日以後の居住用賃貸建物の課税仕入から適用となります。ただし、同日以後の課税仕入であっても令和2年3月31日までに締結した契約に基づくものは改正前の取り扱い(=仕入税額控除可能)となります。これにより居住用賃貸住宅での消費税還付のスキームは完全封じられることになるのですが、また新たな手法が生まれるかもしれませんね。以上です、今後共宜しくお願い致します。

AM事業部・高野 慎也



2 高岡は貸家戦国時代

お世話になっております。アパマンショップ高岡リーランドの花です。今回は、高岡市の最近の市場状況についてお伝えさせていただきます。最近、高岡市で戸建賃貸(貸家)をされる方が急増しています。2.3月だけでも高岡リーランドに紹介依頼をいただいた方が6組ほどいらっしゃいます。他社様にお願いしている方も含めると相当数増加していると思われます。貸し出しする理由は『引っ越しに伴い住まなくなった』『相続したが誰も住む予定がないため』など様々ですが、**投資用で購入**されている方が半分以上です。おそらく富山市に比べて購入価格の安い物件が多いので高岡市を選ばれる方が多いと思われます。

条件としては『家賃は4万円~5万円』『築年数は40~50年くらい』で集中しているため、競合がとて増えています。その中でも【**駐車場が敷地内にない**】【**リフォームがあまりされていない**】ものに関しては、当たり前ですが、**競合したときに苦戦**します。もし戸建賃貸を検討している方がいらっしゃれば、駐車場の有無・リフォーム費用がどのくらいかかるのか・競合と比べて家賃は本当に妥当か、などを厳しめにみて購入されるのが賢明かと存じます。

戸建賃貸は
慎重に
ご購入を!



アパマンショップ高岡リーランド・花 伸祐

ハッチくんの 不動産投資物件情報

朝日不動産取扱いのオススメ投資物件を毎月ピックアップ♪
気になる物件がございましたらお気軽にお問い合わせください★



<h3>千歳ハイム</h3> <p>電気ビル前駅まで約600m 初めての投資にどうぞ!</p> <p>価格:13,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:1,668,000円 満室時表面利回り:12.83% ネット利回り:6.58%</p> <p>●建物名:千歳ハイム●所在地:富山市千歳町二丁目4-15 ●交通:富山地鉄富山市内線「地鉄ビル駅前駅」徒歩約7分 ●築年月:1988年8月 ●土地面積:77.65㎡ ●建物面積:184.05㎡ ●構造:重量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取:3DK×1戸 2LDK×1戸 1K×1戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p> 	<h3>たつみ荘</h3> <p>JR越中中川駅徒歩約5分! 市役所、市民病院徒歩約10分 生活利便。4戸+1棟倉庫として賃貸中!!</p> <p>価格:15,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:3,028,800円 満室時表面利回り:20.19% ネット利回り:10.52%</p> <p>●建物名:たつみ荘 ●所在地:高岡市古定塚7-4、7-5、7-6 ●交通:JR氷見線「越中中川駅」徒歩約5分 ●築年月:1965年7月、1964年9月 ●土地面積:544.99㎡ ●建物面積:435.50㎡ ●構造:木造瓦葺2階建 ●戸数:10戸 ●引渡日:相談 ●現況:6戸空室 ●取引形態:媒介</p> 
<h3>らん村伊5</h3> <p>富山市内中心部</p> <p>価格:45,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:5,948,520円 満室時表面利回り:13.22% ネット利回り:9.25%</p> <p>●建物名:らん村伊5 ●所在地:富山市小島町4-8 ●交通:富山地鉄富山市内線「桜橋駅」徒歩約6分 ●築年月:1984年6月 ●土地面積:144.29㎡ ●建物面積:432.60㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:1K×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p> 	<h3>高岡市駅南一丁目新築セットプラン(1R*4戸)</h3> <p>新築セットプラン★1R×4戸 土地のみでの購入も可能です</p> <p>価格:32,848,400円(税込) 満室年間賃料収入:2,630,400円 満室時表面利回り:8.01% ネット利回り:5.86%</p> <p>●建物名:高岡市駅南一丁目新築セットプラン(1R*4戸) ●所在地:高岡市駅南一丁目604-1 ●交通:JR城端線「高岡駅」徒歩約5分 ●築年月:新築 ●土地面積:126.30㎡ ●建物面積:118.22㎡ ●構造:木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1R×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:建築中 ●取引形態:媒介</p> 

お問合先

朝日不動産株式会社
アセットマネジメント事業部
〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F

TEL:076-422-5566
※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

その他の
投資物件情報
こちらから