

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。
今回は2023年10月1日から導入されるインボイス制度についてお伝えさせていただきます。

■インボイス制度とは

消費税の仕入税額控除にあたり、インボイスの交付を受け保存等しなければならない制度です。

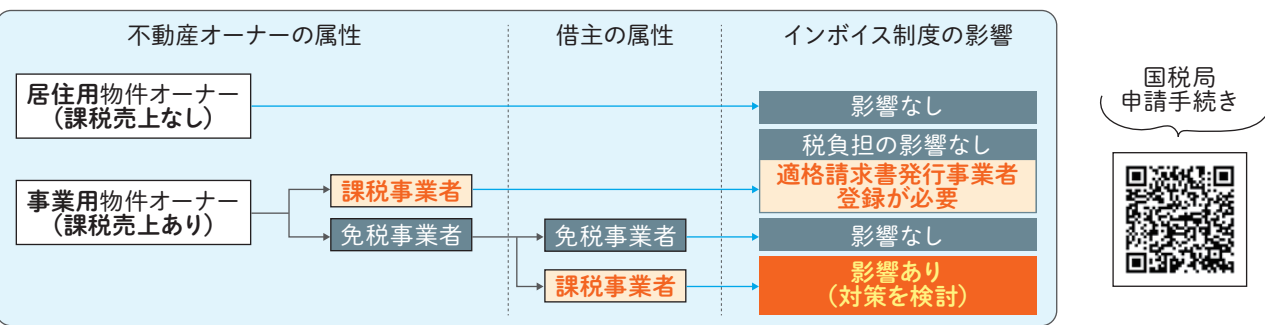
■インボイスの目的とは

現在、課税事業者は顧客から預かった消費税を納税していますが、免税事業者は顧客から預かった消費税を納税しておらず、益税として手元に残すことができます。インボイス制度を導入する目的はこの免税事業者の益税をなくすことです。消費税を預かった事業者が納税していなければ、顧客の仕入税額控除を認めませんよということです。

■インボイス制度のポイント

- ①免税事業者こそ影響がある 消費税の対象となる課税取引は、店舗や駐車場などの賃料です。原則2年前の課税売上高が1,000万円を超えた場合には消費税の課税事業者、つまり消費税を納める人になります。
- ②インボイス登録は課税事業者のみ インボイス登録事業者になるためには、課税事業者である必要があります。免税事業者は、インボイス登録と引き換えに、消費税を納めることになるということです。
- ③登録するかどうかは任意 インボイス登録は任意であるため、今まで通り免税事業者を維持してもいいし、課税事業者になってもよいということです。
- ④インボイスがないと 仕入れ税額控除ができない インボイス制度が始まると、家主がインボイス登録事業者でなければ(免税事業者)、仕入れ税額控除ができません。
- ⑤インボイス制度によって益税がなくなる インボイス制度が始まることによって、家主が免税事業者の場合は、借主(テナント入居者など)に消費税を負担してもらう。家主がインボイス登録して課税事業者になれば、家主が消費税を負担する。いずれにしても消費税は徴収される。つまり益税がなくなるということなのです。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司



YouTube最新動画のご紹介

★セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。



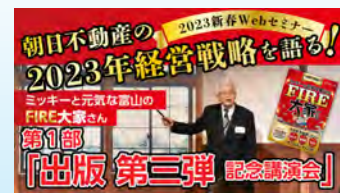
マニアック不動産 投資家アカデミー
【しくじり大家さん/ 失敗を乗り越えよう! #前編】
【しくじり先生】
クレイジーマインド ポールさん



朝日不動産チャンネル 【売買物件紹介】
【中野川郡上市町北島】
現況満室! 積水ハウス施工の 軽量鉄骨造★
【フレグランス北島】



朝日不動産チャンネル 【その他】
【ルームツアー】
お風呂が外にある!? ポロ戸建てまつり
ルームツアーにご招待!



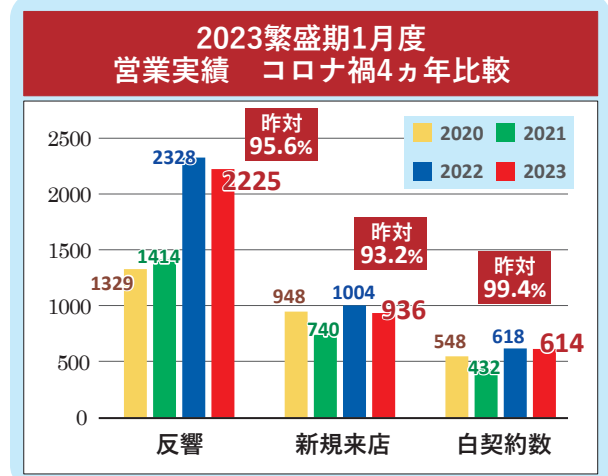
朝日不動産 セミナーチャンネル
【第137回ミッキー塾】
出版第三弾 記念講演会
2023新春大家さんセミナー
講師 ミッキー

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



「2023年繁盛期スタート、1月度営業実績報告」

コロナ禍も4年目に突入、コロナ禍での繁盛期も3回目を迎えます。繁盛期1月～3月の内、初月1月のアパマンショップ14店舗のリーシング営業実績を、4ヶ年比較で趨勢を速報値で報告いたします。昨対ベースでは、反響・新規来店・白契約数いずれも減少と厳しいスタートとなっています。一昨年2021年の数値の大幅減は、この年にあった豪雪という特別な状況によるものです。法人の異動に関する依頼は、昨年2022年の1月と比較して鈍いです。2月の前半は動きが出てきていますので、2月以降に期待をしています。



サービスの向上につとめ
なんとしても結果・成果に繋がります!

学生は、前倒しでの動きがあります。今年の1月は、強い寒波もあり、影響が出ました。残り2ヶ月、お部屋探しのお客さまへの対応において、機会損失が出ないように、スタッフを投入、DXを組み合わせながらサービスの質の向上に努めます。なんとしても、結果・成果に繋がります。

(2月21日に記事執筆)
CPM ミッキー

Introduction

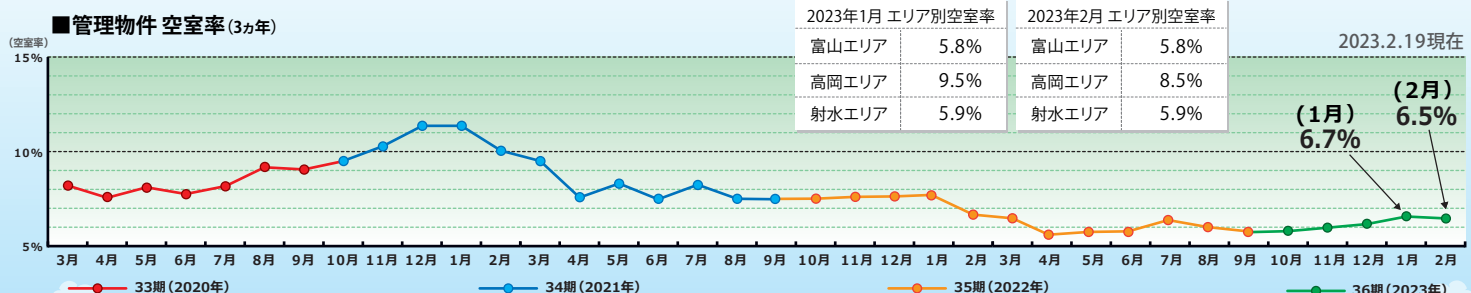
自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸
新築アパートオーナー募集中!
現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

☎076-420-1313

プロパティマネジメント事業部/近藤・松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

- 富山県内 全エリア対応
- 土地情報 多数
- 客付け 自信あり
- 人気の プラン
- 借入 サポート

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 【実効家賃】について

【実効家賃】とは空室期間や家賃値下げを考慮した『正味の家賃』です。

例えば、家賃5万円で募集開始をし、6ヶ月後に入居が決まり、その後2年間居住した場合。

このような場合、入ってきた家賃は2年分(24ヶ月)なので、**合計120万円**(5万円 × 24ヶ月=120万円)です。しかし、募集開始から退去までの期間は2年半(30ヶ月)なので入居期間の収入を募集開始から退去までの期間で割ると、

120万円(2年間の家賃) ÷ 30ヶ月(募集期間→入居期間) = 4万円となります。

この**4万円が【実効家賃】**ということになります。6ヶ月間頑張って家賃5万円で入居が決まったのに

【実効家賃】は4万円となり、**最初から1万円安く貸したのと同じ結果**になります。

同じ物件でも、家賃4.7万で募集開始をし、2ヵ月後に入居が決まり、その後2年間居住した場合。

このような場合、入ってきた家賃は2年分(24ヶ月)なので、**合計112万円**(4.7万円 × 24ヶ月=112万円)です。しかし、募集開始から退去までの期間は2年2ヵ月(26ヶ月)なので入居期間の収入を募集開始から退去までの期間で割ると、

112万円(2年間の家賃) ÷ 26ヶ月(募集期間→入居期間)

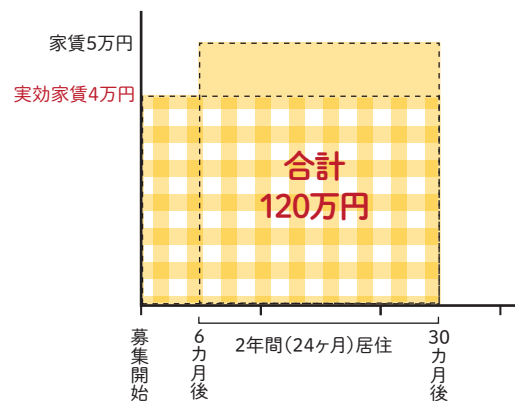
= 4.3万円となります。

この**4.3万円が【実効家賃】**ということになります。

6ヶ月間頑張って家賃5万円で決めるより、家賃を4.7万円にして早く決めた方が実効家賃では3千円高くなります。

家賃設定をする際は、平均空室期間と平均入居期間を考慮して決定することも大切になります。

満室戦略本部 ルームマネジメント課・松谷 俊秀



2 PRコメント&キャンペーンの重要性

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップ高岡リール店の山崎です。今回はPRコメント&キャンペーンの重要性についてお話しします。

お部屋探しに来られるお客様は、事前にインターネットで物件検索している方がほとんどです。PRコメントに家賃1ヶ月無料キャンペーンなど記載するとネット上にも反映され、そのPRコメントを見て、お問い合わせされる方もいらっしゃいます。

家賃1ヶ月無料に抵抗を感じる方もいらっしゃいますと思いますが、大家さん側のメリットとして、通常契約の場合、半年未満の解約で短期解約違約金が発生しますが、家賃1ヶ月無料キャンペーンを利用した場合は、1年未満の解約までが適応となり、短期解約されにくい環境を作ることができます。最近ではリール店スタッフから、初期費用や月額費用の交渉相談をよく受けます。なんでも安くすることが全てだと思いませんが、実感として費用が安くなるだけでお申込みになる割合が高くなると捉えております。店頭にお越しいただいているお客様に管理物件をオススメする一つの手段として取り入れていただければ幸いです。

アパマンショップ高岡リール店・山崎 直幸



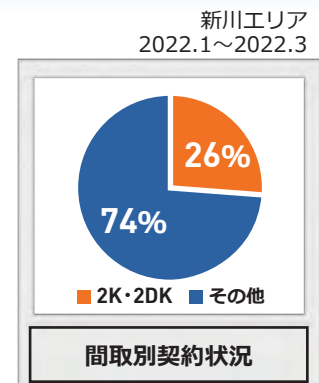
3 2K・2DKのお部屋は不人気?

いつもお世話になっております。アパマンショップ魚津店の林です。今回は築古物件によくある2Kあるいは2DKの間取りのお部屋についてお話しさせていただきます。

ポータルサイトなどで新築・築浅に絞って検索してみると、単身用の1R・1Kを除くと1LDKや2LDKの物件がほとんどですよね?これは広いリビングスペースをお求めになるお客様が増え、近年はそういった需要に応じてリビングありの物件ばかり建てられているから当然と言えます。では、2Kや2DKといった間取りのお部屋の需要はなくなってしまったのかといえば、そんなことはありません。昨年、魚津店では1月~3月において約190件成約となりましたが、そのうち50件は2Kもしくは2DKの物件でした。割合にすると約26%です。そこそこ高くないですか?もちろん人気のLDK物件のような高い家賃は望めませんが、適正な家賃にすれば需要は十分にあるということがわかると思います。あくまで新川エリアでの話ですが(笑)

今後もそういった物件に対して、家賃の見直しや設備追加の提案などさせていただくことがあるかと思いますが、嫌がらずに相談にのっていただければと思います。

アパマンショップ魚津店・林 剛史



ハッチくんの 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★

不動産投資物件情報

<h3>軽量鉄骨造3階建てプラン</h3> <p>人気のD-room☆ アルビス奥田店となり! 個人も法人需要も見込める好立地です。</p> <p>価格: 238,700,000円(税込)</p> <p>□土地代44,000,000円(坪単価179,679円) □建物代194,700,000円(税込) 満室年間賃料収入:12,222,000円 満室時表面利回り:5.12%</p> <p>●所在地:富山市下新本町 ●交通:富山地铁港線「下奥井」駅まで徒歩約7分 ●土地面積:809.51㎡ ●建物面積:567.85㎡ ●構造:軽量鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:1LDK×15戸 ●取引形態:媒介 大和ハウスの建築条件付き土地のご紹介となります。2階建てプラン、ファミリー向けプランもご用意できます。ご相談くださいませ。</p>	<h3>メゾン・サンセール</h3> <p>現況満室 築26年鉄骨造 広めの1LDK×3戸、2DK×1戸の4部屋タイプ</p> <p>価格: 22,500,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:2,496,000円 満室時表面利回り:11.09% ネット利回り:8.49%</p> <p>●建物名:メゾン・サンセール ●所在地:高岡市明園町7番地39 ●交通:JR氷見線「越中中川駅」徒歩約14分 ●築年月:1996年9月 ●土地面積:319.47㎡ ●建物面積:189.75㎡ ●構造:鉄骨造スレート葺2階建 ●間取:1LDK×3戸 2DK×1戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>
--	---

ダイアパレス五番町 209

富山市内線「西町」まで徒歩5分! 中心部へのアクセス良好です♪

価格: **4,400,000円**

満室年間賃料収入:528,000円
満室時表面利回り:12.00% ネット利回り:7.62%

●建物名:ダイアパレス五番町 209 ●所在地:富山市五番町5-1 ●交通:富山地铁市内線「西町」徒歩約5分 ●築年月:1991年9月 ●土地面積:674.55(持分895/100,000)㎡ ●専有面積:23.56㎡ ●構造:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建(2階部分) ●間取:1K ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

AM事業部からのお願い

AM事業部では物件を仕入れた際や、最新のセミナー情報をメールで発信しております。メール登録のない管理オーナー様は是非こちらのQRコードよりご登録をお願いいたします。

ご登録はコチラ!

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** TEL: **076-422-5566**

〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F ※ 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はこちら