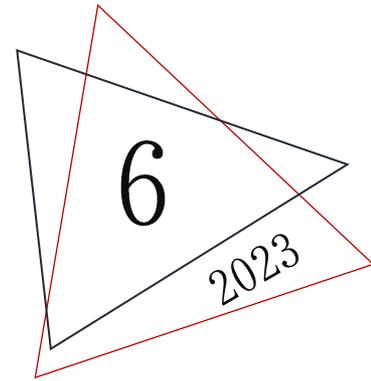


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

# リード通信



入居率  
90.97  
(東区・中区)  
4月末現在

賃貸管理：2023年度：賃貸市場繁忙期動向

業界ニュース：早めに対応が必要な認知症対策

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

# 施行せまるインボイス制度の影響は



すっかり春らしい気候も終わり、うだるような暑さが一気に押し寄せてきました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？

5月の貸借はGW明けから戻すほみ傾向が一層強くなり例年よりも早めに需要期が終わりを迎えたように感じます。

2023年5月といえば、コロナのゼロゼロ融資の金利の免除期間が解除されるかたが多くなる月です。元本返済はあと2年の猶予があり返済留保期限は少し先ですが、不動産売買市場へ良い出物が少し増えてくる可能性はございます。今年も弊社売買仲介件数は堅調に推移しております。ご売却・ご購入のご希望がございましたらお気軽にお声がけいただけますと幸いです。

さて、インボイス制度の開始の10月までもう少しとなりました。番号の取得がない場合でも3年間は8割を、その後のさらに3年は5割相当額を税額控除することができます。この経過措置も発表されていますが、借主の事業申告の多い年末にかけて貸主様のインボイス番号についての問い合わせや、番号がない場合それに乗じた家賃・消費税の交渉が多くなってくるでしょう。

インボイス制度が事業用貸貸にあたる影響については、10月の施行後、状況をみてまたご報告させていただきます。

株式会社リードワン

代表取締役

服部英雄

## セミナー情報（第102回）

～リード塾のお知らせ～



平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
現在、偶数月のみの隔月開催とし、開催時間・場所等を変更し再開しております。  
次回は8月の開催予定です。事前登録制となりますので、ご参加希望のかたは下記セミナー事務局へご連絡下さいませ。

お問合せ先：リード塾セミナー事務局（担当：服部）  
052-350-5750



# コインパーキング用地

## 探しています。

名古屋市 愛知県内 募集中！ 先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750 担当/服部

## 事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思えます。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。 先ずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750



常務取締役 永井 道人



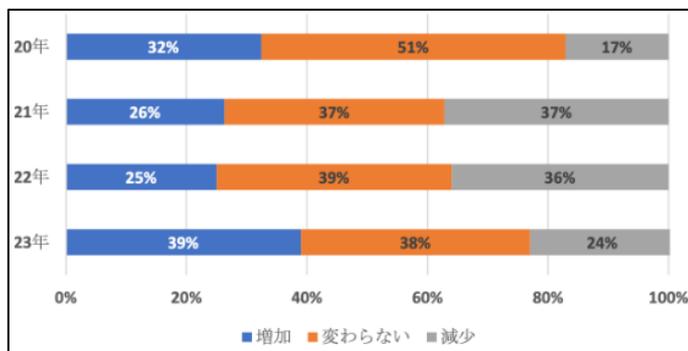
# 2023年度：貸貸市場繁忙期動向

新型コロナウイルスの発生から3年余りが経ちました。政府は、新型コロナウイルスの感染法上の分類を、5月8日から季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げました。

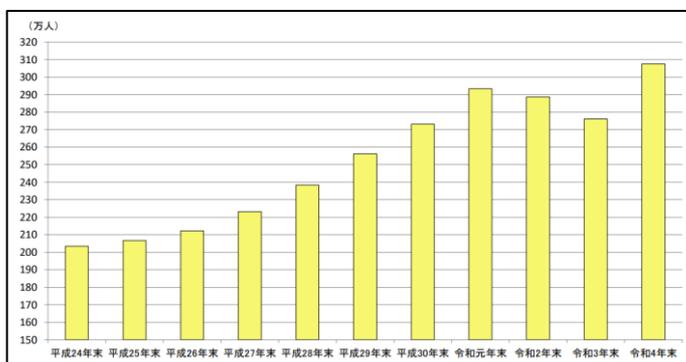
世の中では、いよいよコロナも終息ムードとなり、経済も回復傾向の動きが見られます。そんな中で、2023年の貸貸市場繁忙期が終わりました。コロナ禍と言われた2020年～2022年までの傾向と比較して、何が変わったのか見ていきましょう。

## ■ 貸貸市場顧客動向について

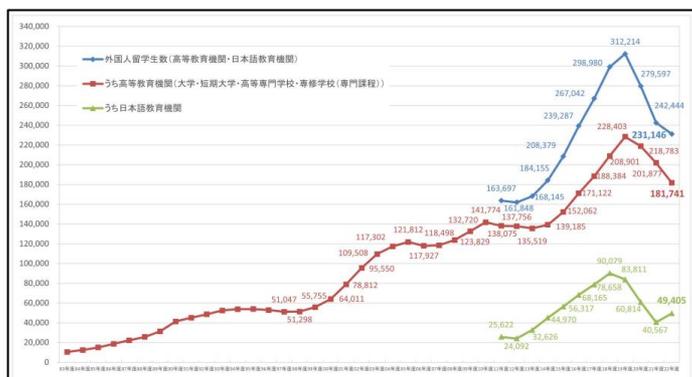
右の表は、全国の仲介会社に対して、繁忙期の貸貸仲介件数のアンケート調査を行った結果になります。コロナの影響が顕著に出始めたのは2021年からでしたが、2023年はコロナ以前の状況に戻ってきているのが見て取れます。要因として考えられるのは、大学の対面授業が復活したことによる学生需要の増加、円安で輸出系の企業が好景気になっていることによる法人需要の増加、等です。



また、4月29日に入国制限などの水際措置を前倒しで終了しましたが、それ以前の令和4



外国人留学生数の推移 【出典】文部科学省HPより



年から在留外国人数は増加傾向に戻っていることが、左の表を見るとわかります。前述した輸出系の企業では、外国人労働者を多く雇う工場もありますし、学生需要に関しては、一時帰国していた外国人留學生の多くも、日本に戻って復学されています。遡って外国人留學生数の推移を追ってみると、2011年から2019年の期間で約2倍に増えていることが分かります。このことから、今後も外国人留學生数は増えていくことが想定されます。

貸貸オーナーの皆様は、外国人入居者を嫌煙する傾向はありますが、今後は受け入れていかざるを得ない状況になっていくでしょう。

今回お伝えさせていただきました話は、エリアによって、そういった需要に恵まれないということはあるかもしれませんが、大局観で見ると市場は回復傾向に向かっているとと言えるでしょう。

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：菊地



## 認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な 不動産オーナーの認知症対策

弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

今回は、以前もお伝えさせていただきました、認知症対策のお話を、より詳しくまとめさせていただきます。

- ① 認知症が進んで不動産オーナーの意思能力がなくなると、契約締結（売買やリフォーム等）ができなくなってしまう。
- ② 認知症が進んだ場合には、成年後見制度の利用が考えられるが、誰が選任されるか、融通がきかない場合があること、弁護士等の専門家が選任された場合には報酬がかかるなど、気を付けなければならない点もある

という説明をしました。ひとことでいえば、認知症が進んでからでは対策に限られる、ということです。では、不動産オーナーの認知症が進む前には、どのような対策が考えられるでしょうか。

### ① 生前贈与

あらかじめ子どもなどの相続する予定の方などに生前贈与する方法が考えられます。これにより、アパートは贈与を受けた方の所有となります。贈与税の問題や、贈与した後にご親族の態度が変わるトラブル（忘恩行為などといいます。）もあり、慎重に検討する必要があります。

### ② 任意後見契約

こちらは認知症に備えて、自らが選んだ人（任意後見人）に、代わりにしてもらいたいことを任意後見契約で決めておく制度です。成年後見制度を利用する場合と異なり、誰に財産管理をしてもらうのか、どの範囲で財産管理をしてもらうのか、を自ら選ぶことができる、というメリットがあります。ただ、この制度も専門職が監督（任意後見監督人）したり、その専門職への報酬がかかるといった点は成年後見と同様です。

### ③ 民事信託（家族信託）

最近、耳にする機会も増えた民事信託という方法も考えられます。こちらは、財産の管理や処分を、特定の方（親族等）に任せる方法です。財産を委託する人を選択し、また、財産から生じた収益はいままでどおりに取得する等の柔軟な設計ができます。一方で、新しい制度で必ずしも対応できる専門家が多くない、といった問題もあります。

上記のように典型的な生前の相続対策3類型を説明しましたが、いずれの方法をとるにしても、認知症が進んでからでは遅い、というのがポイントです。いつかは対策を、ではなく思い立ったら早めの対策を打つことが重要です。

※ 実際に相続対策を進める場合には、弁護士等へのご相談のうえご対応ください。

## 相続土地国庫帰属制度が4月27日よりスタートします

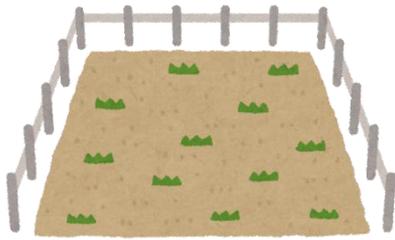
相続した土地を  
国が引き取る制度が  
スタートします！



○令和5年4月27日から○

所有者不明土地問題の解消のために創設された「相続土地国庫貴族制度」が4月27日から施行されます。一定の要件を満たした上で審査を通過すれば、相続により（売買等は対象外）取得した土地の所有権と管理責任を国に引き取ってもらうことができますようになります。

### 制度を理解して有効に活用しましょう



前回は国の『所有者不明の土地をなくす』という方向性の中で遺産分割協議の期限が10年になる、という記事を書かせていただきましたが、今回も大きな意味ではそういった一連の流れに関係しています。相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいという

ニーズが高まっています。このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」の発生を予防することを目的として、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

### 対象物件がある場合、事前相談で確認しましょう

実は、今年の2月22日から事前相談の受付が施行に先立ち始まりました。制度利用を検討されている方は、まずは法務局へ事前相談の予約をしてみましょう。法務局の窓口での対面、または電話での個別相談が可能です。窓口での対面の方が持参した資料を見ながら相談できるのでよりの確な回答をもらえるでしょう。基本的には、相談できる法務局は手放そうとしている土地を管轄する法務局（本局）ですが、遠方で出向くのが難しい場合にはお近くの法務局（本局）へも相談が可能です。手放したい土地の所有者本人だけでなく、ご家族・ご親族でも相談できます。

法務局手続き  
予約サービス



相続土地国庫  
帰属制度概要



#### 相談に必要な資料の例

- ・登記事項証明書又は登記簿謄本
- ・法務局で取得した地図または公図
- ・法務局で取得した地積測量図
- ・土地の現況・全体がわかる画像、写真等

### 事前相談での注意点

事前相談では、持参された資料や写真の範囲の情報をもとに、あくまで法務局担当者の個人的な見解を示してくれるまでです。また、申請にあたってかかる費用などもあるため、様々な角度で検討をしたいものです。もし所有し続ける場合はどんな活用の方法があるか、等は当社でもご相談いただけます。ぜひご活用ください。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 令和5年度税制改正 資産税関連②

今回は、前月ご紹介しました資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。今回は、大改正となった暦年贈与についてです。

### ■ 暦年贈与課税制度の改正（相続財産の加算が7年に延長される）

現行の相続税の計算では、暦年贈与課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていることはよく知られたところだと思います。

しかし、今回の改正で生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、令和6年1月1日以後の贈与から適用されることになりました。なお、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。

この改正の影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間がフルの4年となるのは、令和13年以降で、段階的に加算期間が増えていきます。

### ■ 留意点

- 1) 対象者は変更がなく相続又は遺贈により財産を取得した者となります（孫は対象外）。
- 2) 7年間のうち開始4年間で贈与総額が100万円であれば、改正以前と扱いは変わりません。
- 3) 期間が延長されたものの、早い時期からの暦年贈与課税制度はいまだに相続財産からの切り離しは可能ですので、長期的な検討を視野に入れましょう。
- 4) この改正に合わせて相続時精算課税制度も改正されており使い勝手が変わっています。

次回は、相続時精算課税制度について、制度と改正点についてご紹介します。

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：相続ご相談窓口  
TEL 052-253-8181 担当：渡辺・菊地



# おかげさまで 43周年！

私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

**リードグループ本社**  
リードワン  
不動産管理・売買仲介



**エイブルNW上前津店**  
賃貸仲介



**エイブルNW常滑店**  
賃貸仲介



**エイブルNW中国上海店**  
賃貸仲介



**エイブルNWマニラ店**  
賃貸仲介・売買仲介



**リードワン保証**  
家賃保証



**メモリアルホール**  
尾張旭の里  
ペットの霊園



**リードワン東京**  
売買仲介



**ファインプレッジ**  
緑花台  
サービス付高齢者向け住宅



**リハビリデイステーション**  
元気村緑花台  
デイサービス



不動産  
のことなら

## リードグループにご相談下さい！

リードグループは専門スタッフの力を結集し  
お客様の資産運用をトータルサポートいたします！

● より良い賃貸経営へのご相談はこちら ●

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 空室について    | <input type="checkbox"/> 売却について           |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について         |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について  | <input type="checkbox"/> 相続対策について         |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について  | <input type="checkbox"/> 保険について           |
| <input type="checkbox"/> 購入について    | <input type="checkbox"/> その他 お気軽にご相談ください！ |

お問い合わせ先：リード通信事務局 担当：服部  
TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

