

# GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

正しい知識で資産を増やす!  
大家さんが得する  
『節税大全』



Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

不動産オーナーのみなさん

# 賃貸管理

アパマンショップに  
お任せください



全国の  
管理物件

約**103**万戸<sup>※1</sup>

賃貸住宅  
仲介業店舗数

**No.1**<sup>※2</sup>

取引  
オーナー数

約**20**万人<sup>※1</sup>

お気軽にご来店ください。

アパマン オーナー



※1 自社調べ

※2 2021年11月12日時点 1,043店舗 主要9事業者における店舗数。直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店店舗の合計値、海外及び契約店舗含む。契約店舗とは、出店が確定している店舗、出店準備中店舗含む。(日本マーケティングリサーチ機構調べ)

巻頭特集

正しい知識で資産を増やす!

# 大家さんが得する 4 『節税大全』

賃貸経営トップ対談 第185回

## 「インボイス制度」 13

山本和義 ●税理士法人ファミリー 代表社員

高橋塾 究極の個人年金の作り方!

## お金持ち大家さんへの道 18

第177回 マンション&アパート5棟の145室が  
すべて満室稼働のお客様



focus

## 成約率が格段に上がる! 最強空室対策 20

第109回 ライバルとの競争に勝てるコンセプト賃貸の優位性 監修/浦田健



study

## 財産を減らさない相続対策 22

第32回 父親が急死、二次相続も視野に  
財産を整理したい 解説/曾根恵子

## 5分で分かる身近な税制の話 25

第139回 解説/山田毅志

## 失敗しない株式相場の読み方 27

第139回 解説/佐藤謙



question

賃貸経営の「困った」「どうしよう?」を解決  
「賃貸経営」一問一答

30



## 割引、繰り延べ、本当の節税の3つがある！

- 実は節税手法には、①割引効果=支出を伴うもの、  
②繰り延べ効果=税金の支払いを先送りするもの、  
③本当の節税=支出を伴わず支払う税金を抑えるものがあることをご存じでしょうか？

今回はそんな賃貸経営における節税術について分かりやすく解説していきます。

## 正しい知識で資産を増やす！

# 大家さんが得する『節税大全』

解説



### 渡邊浩滋

税理士、司法書士、宅地建物取引士。実家の大家業を引継ぎ、年間手残り200万円の赤字から1,400万円までのV字回復に成功。2018年から大家さん専門税理士ネットワークKnees bee（ニーズビー）を立ち上げフランチャイズ展開。現在はYouTubeチャンネル「大家さんの知恵袋」でも情報を発信中！



大家さん税理士による  
キャッシュを増やす  
節税教科書

賃貸経営の節税ノウハウを満載した一冊。経費の上手な使い方から法人設立による節税手法まで、事例を交えながら分かりやすく解説している。○著者：渡邊浩滋○発行出版○定価：1,650円（税込）

3つの方法を検討し  
本当に有効な節税を  
数字で判断する！

賃貸経営では様々な税金がかかるため、大家さんはその種類や納税スケジュールを把握しておくことが大切です。基本的には「不動産取得税」「固定資産税・都市計画税」「所得税」「住民税」「個人事業税」「譲渡所得税・譲渡住民税」「相続税」などがあります。税金の負担が重い…という大家さんの多くは「どのような税金をいつ支払うことになるか」把握しておらず、急な出費で慌ててしまうのです。このような状況を避けるためにも、左頁下のような「納税スケジュール」を作成し、税金を管理するのが良いと思います。これをベースに月々一定額を積み立てていく（1年間のすべての税金の合計額を12で割り、ひと月当たりの積立額を算出する）と気持ちの負担が軽くなると思います。

また、今後の税負担を考えた場合、私は相続税が増えるのではないかと危惧しています。理由は、

賃貸経営において発生する税金

- 不動産取得税
- 固定資産税・都市計画税
- 所得税
- 住民税
- 個人事業税
- 譲渡所得税・譲渡住民税
- 相続税



タワーマンションにおける相続税の増税が検討されており、評価額の算出基準が変更されるからです。これまでタワーマンションは、市場の取引価格より相続税評価額が大幅に低いことで大きな節税効果が期待できました。しかし、2024年以降はタワーマンションの相続税の評価額が引き上げられる見通しで、従来のような節税効果は期待できない状況です。このような評価額の見直しですが、今後は一般的なマンションやアパートでも実施されるかも知れません。そうなれば相続税の負担はタワーマンションだけの話ではなくなります。

所、駐車場の賃料などには消費税もかかります。このように賃貸経営では、様々な税金の支払いが生じるため、節税は非常に重要です。しかし、目先の節税だけにとらわれると、失敗する可能性があるため注意も必要です。理由は、世の中の多くの節税が「資金が出ていく節税」だからです。支払う税金は減りますが、それ以上にお金も減ります。一番大切なのは、賃貸経営でキャッシュフローを増やすことで、税金を減らすことではありません。この点を念頭に置き、自分にとって「本当に有効な節税が何なのか」数字で判断するのが成功の秘訣です。私は、そのために基本的な節税効果を次の3つの

(単位:万円)

	所得税	消費税	住民税	固都税	事業税	自動車税	合計	積立額
4月								22
5月						5	5	22
6月			10				30	22
				20				22
7月	30						30	22
8月			10				20	22
					10			22
9月				20			20	22
10月			10				10	22
11月	30						40	22
					10			22
12月				20			20	22
1月			10				10	22
2月				20			20	22
3月	30						55	22
		25						22
合計	90	25	40	80	20	5	260	264

納税スケジュールの作り方の一例

これらの中で、③本当の節税

①割引効果Ⅱ支出を伴うもの(経費を使うなど)

②繰り延べ効果Ⅱ税金の支払いを先送りするもの(短期前払費用、買換え特例、減価償却、法人における保険の活用など)

③本当の節税Ⅱ支出を伴わず、支払う税金を抑えられるもの(法人化、所得分散、青色申告特別控除など)

これらのなかで、③本当の節税が理想的ですが、活用できる種類が多くありません。法人化も課税所得がそれなりであるケースでなければ、効果的ではないと思います。つまり、大家さん全員に有効とは言えないのです。また、①割引効果、②繰り延べ効果は、その使い方が非常に重要になります。そこで次頁からは、①割引効果、②繰り延べ効果、③本当の節税について具体例を交えながら、詳しく解説していきます。

# 税務調査で否認されにくい、経費計上の方法とは？

経費の活用は、割引効果の代表的なものです。そして、私が経費

を認めてもらうため確定申告時にチェックするポイントには、次の3つがあります。

①多額なもの 例えば、帳簿に旅行代30万円と記載があれば目立ちますし「家族旅行ではないか」と疑われる可能性も高くなります。

②頻度が多いもの 交際費のなかに、毎日のように居酒屋に行った領収書が計上されていると「外食しているだけでは」と疑われます。

③感情的になりやすいもの ithubランドもののスーツやバックなどを経費に入れていると、感情的に判断されやすくなります。

前述のようなチェックポイントに当てはめて、問題がありそうな経費は次のような対処を行います。

①怪しいものを除く 明らかに賃貸経営と関係ないもので、説明できない時は除いた方が得策です。

## 7 通信費



携帯電話代やインターネット接続などの通信費も、完全にプライベートで使用しないことを証明するのが困難なので、全額を経費にするのは難しいと思います。そこで、一定の基準を元に按分計算を行います。

### 計上するための対策

使用時間や通話時間などを基に按分するのが有効です。なお、プライベート用以外に、業者さんとのやり取り用に別の携帯電話を持つのも方法です。完全に賃貸経営専用になれば、経費として主張しやすくなります。

## 8 書籍や新聞代



書籍や新聞代などもセミナーの参加費用と同じ考え方が可能です。書籍代のうち、賃貸経営に直接関係のある分野に関する支出であれば、基本的には必要経費に該当すると思われる。

### 計上するための対策

書籍を破棄する場合は、念のため名称を記録するのが良いと思います。なお、新聞代は業界紙などは経費になると思われますが、一般紙のような賃貸経営と無関係なものは認められない可能性が高くなります。

## 9 洋服代（作業着など）



一般的なスーツ代などは、経費にするのは難しいと思います。理由は、スーツを着る機会は日常に多く存在し、その使用を明確に区分するのが困難だからです。ただし、作業着は経費と認められる可能性もあります。

### 計上するための対策

物件周囲の清掃や草刈りなどを、自ら行っている大家さんなら、被服費のうち「作業着の購入費用」が必要経費と認められる可能性があります。ただし、この場合も私服として転用できるようなものは難しくなります。

## 10 車両代（自動車など）



一般的に高級スポーツカーは趣味性が強く「経費にならない」と言われます。しかし、平成7年10月12日の判決では「フェラーリが損金算入できる」という納税者の主張が通った判例などもあります。

### 計上するための対策

前述の判例の争点は「通勤や支店巡回での使用が推認される」「別に外国車3台を所有し、それらは減価償却資産として計上していない」などでした。つまり、事業使用が明らかで運行記録などを残すことが鍵です。

## 11 広告宣伝費



物件の入居募集に関わる広告宣伝費も、経費計上できます。業者さんに依頼し集客を行ってもらう際にかかった費用や、大家さん自らが集客するために作成したパンフレットやチラシなどの費用も当てはまります。

### 計上するための対策

基本的に、賃貸経営における入居募集に関するものであれば問題なく経費計上できます。実際に入居募集などで使用したチラシやパンフレットなどについては、一部を証拠として残しておけば安心です。

## 12 修繕費



資産価値が上がらない外観などの劣化を補う修繕費は、必要経費として計上できます。また、価値が上がっても一箇所当たり20万円未満の修繕であれば経費計上が可能です。20万円以上は資本的支出として見なされます。

### 計上するための対策

修繕費で計上した方が税金の支払いは抑えられます。ポイントは見積書を項目で区分することです。明らかに原状回復で20万円未満なら修繕費、資産価値が上がって20万円を超えるものは資本的支出とします。

②説明できる準備をしておく  
説明ができて正当な経費であれば問題ありませんから、客観的な資料も一緒に用意しておきます。例えば物件視察の旅費なら、チラシ、紹介してもらった業者さんの名刺、内見時の写真などを用意します。もしも購入しなかった時は、理由を明記したレポートも準備します。

③家事使用分を控除する  
プライベート部分が含まれていたら、家事使用分を按分し、その分は経費から除いていきます。例えば、交際費として飲み代を経費に入れている場合、そのうち50%をプライベート使用しているなら50%分を控除します（やり過ぎると業務へ明確に区分できないものは経費にならない…と全額否認される可能性もあるため注意が必要です）。  
いずれにしても、税務調査になると手間や時間などもかかるため、そうならないように確定申告を作る際から精査しておくのが得策です。なお、項目別の具体的な対策については、下記にまとめましたので参考にしてみてください。

## 経費に出来るか？

## 具体的な事例と計上するための対策

1

### 接待交際費



賃貸経営に関係する相手先への贈答品や接待費などを指します。ただし、交際費は相手先や金額面などで、恣意性が高くなるため注意が必要です。自分の主観ではなく、あくまで客観的に判断できることが必要です。

#### 計上するための対策

業者さんへのお歳暮や打ち合わせの飲食費などは経費にしやすいです。ただし、例えば月額100万円の賃料収入の人が毎月90万円交際費を使うのは必要の範囲を超えています。年間で100万円超えは多過ぎです。

2

### セミナーなどへの参加費用



セミナー参加費用は賃貸経営に役立つ情報を得るための支出として経費にするのに支障は少ないと思います。ただし、内容が賃貸経営に関係ないものは認められない可能性が高く、直接関係があるものに限定されます。

#### 計上するための対策

内容が重要なため、賃貸経営に役立つセミナーの証拠（配布資料など）を保存しておきます。なお、セミナーへの支出では、勤務先の仕事内容と重複する部分があり経費に認められなかった事例も過去にあります。

3

### 物件調査費用



物件購入のため現地に行き、視察した際の交通費や宿泊費などは経費と考えるのが通常です。ただし観光旅行を兼ねて調査した場合、物件を購入していない時は「経費にならない」と言われることもあります。

#### 計上するための対策

視察の証拠写真、物件チラシ、訪問した業者さんの名刺などを残しておくようにします。また、視察レポートも書いておきます。もしも観光を兼ねているのであれば、視察の割合分の経費を計上すると良いでしょう。

4

### 事務所・自宅経費



自宅でパソコン業務をする場合もあると思いますが、自宅の一部を業務使用するなど、プライベートと事業が混在している支出を必要経費にできる要件は規定されています。基本は業務と明確に区分できる部分です。

#### 計上するための対策

青色申告の場合「取引の記録等に基づいて、業務の遂行上必要であったことが明らかにされること」が要件です。経費計上するなら区切られた部屋で、そこを事業でしか使わなければ経費にするのも可能と考えます。

5

### 福利厚生費（慰安旅行など）



個人事業主にも福利厚生費は認められますが、あくまでも従業員がいる場合です。福利厚生は従業員のための給与以外のサービスだからです。そのため、家族以外の従業員がいないと経費計上は難しいと思います。

#### 計上するための対策

「今は従業員がいなくても、今後雇うため福利厚生を充実させ魅力ある企業にする必要がある」と反論できなくはありません。しかし私は、賃貸経営では「福利厚生費の計上は止めた方が良い」というのが見解です。

6

### 資格取得費用



基本的に「直接業務に必要なか」という観点で判断されます。そのため、例えば宅地建物取引士の資格なども、賃貸経営を実践するうえで直接必要とはいえない以上、費用を経費計上することは難しいと思います。

#### 計上するための対策

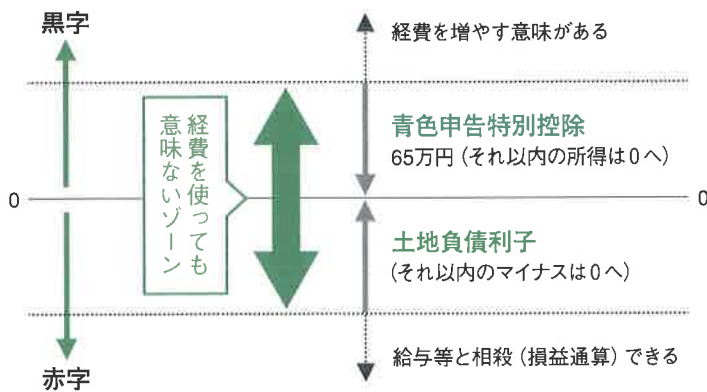
賃貸経営では、直接業務に必要な資格がないため取得費用の計上は難しくなります。ただし、知識向上のための書籍購入や研修の参加費用などは「経費計上しても良い」と個人的には考えます（受験費用はNG）。

## 割引としての節税や、税金の繰り延べの活用法とは？

バランスを見ながら  
経費を戦略的に  
使っていく！

これまでも述べてきましたが、「経費は割引の効果」しかありません。そのため、戦略的に使うことが重要です。例えば、課税所得金額が1000万円の大家さんがいるとします。この方が経費を①11年で300万円使う、②11年間1000万円を3年間で使う、では税金上有利になるのはどちらでしょう。実は、3年間の所得税・住民税のトータルの支払金額は①11730万円、②11708万円となります。つまり、②の方が22万円も税金が安くなるわけです。理由は個人の所得税が超過累進税率で、所得税が5%〜45%の間において段階的に税率が適用されるからです（900万円を超える所得は33%の税率、695万円を超え900万円以下については23%の

## 経費を使っても意味がないゾーン



税率が適用されます。その結果、前述のような差が生まれるのです。このように経費を戦略的に活用すること、効果が大きくなります。反対に経費を使っても意味がない場合（控除で所得がゼロやマイナスになるケース）もあるため、その使い方が非常に重要なわけです。また、税金の支払い時期を先送

りする「繰り延べ」についても、扱い方がポイントになります。代表例としては、短期前払費用などがあります。例えば火災保険（保険期間1年間）なども、そのひとつです。一見、得するように見えますが、実は保険料を4年掛けたケース（3月1日に加入し5年目の2月末で解約した場合）では、トータルで経費にできる金額は変わりません。これが税金の繰り延べです。さらに、同じようなものとして賃貸物件の減価償却があります。これも購入した建物を分割で経費にしているに過ぎません。そのため、減価償却は大きく取れば良いわけではありません。大切なのは「経費を使っても意味がないゾーン」を意識し、減価償却を取り過ぎずバランスの良い金額にコントロールすることです。その方法には「購入時の建物金額」と「耐用年数」の2つがあります。

最後にデッドクロス（年間の減価償却費より元本返済額が大きくなる時）についても触れておきます。デッドクロスになると、支出が経費より多くなるため、税金の負担が増え手残りが少なくなります。対策としては、①支出のない節税策を推進する、②無駄な経費を減らす、③空室をなくして収入を上げる、④物件を入れ替える、⑤借り換えに伴い返済期間を伸ばす、などがあります。





## 手持ち資金が出ていかない本当の節税手法とは？

### 青色申告特別控除や 小規模企業共済等掛金 などの控除を活用

本当の節税とは「お金が出ていかない節税」を指します。具体的には「法人化などにより低い税率を使う」「支出を伴わない控除を活用する」などです。法人化については、次頁で詳細を解説しますので、ここでは「支出を伴わない控除を活用する」方法について、お話ししたいと思います。基本的には次のようなものがあります。

#### ①青色申告特別控除の10万円控除 ②青色申告特別控除の65万円控除

① 賃貸経営が事業的規模で、複式簿記で記帳するなど要件を満たせば、10万円の控除に代えて55万円の控除が可能です。事業的規模とは概ね5棟10室以上で、実務では複式簿記により記帳し、損益計算書と一緒に貸借対照表を確定申告



時に添付します。また、55万円の控除が受けられる人が電子申告または一定の要件を満たす電子帳簿保存をすることで、55万円に代えて65万円の控除が受けられます。続いて、所得控除についても触れておきます。大家さんが活用したいものとしては、小規模企業共済等掛金控除があります。これに

ついては「小規模企業共済等掛金」「確定拠出年金」「心身障害者扶養共済掛金」などの種類があります。なかでも今回は「小規模企業共済等掛金」と「確定拠出年金」について解説したいと思います。

まず「小規模企業共済等掛金」は納税者が支払う小規模企業共済法に規定する共済契約の掛金のことを指します。加入資格は個人事業主の大家さんの場合は、事業的規模に該当し本業がサラリーマンではないこと、また法人の場合は一定の小規模事業の役員であること（自ら設立した会社も可）などです。掛金は月額1000円〜7万円（範囲で設定可能（5000円単位））で、メリットは支出額控除となり節税効果が高い点と早期の解約を除いて、元本割れしにくいことです。

また、「確定拠出年金」は加入者の老後の備え（国民年金や厚生

年金の上乗せ）として運用されている制度です。特徴としては、加入者が拠出額（支払い額）の設定や運用の指示を行い、将来の給付額が運用実績により決まる点です。他の公的年金と違い、運用リスクを加入者が負う形になります。現在この「確定拠出年金」は個人型（iDeCo）と企業型があります。サラリーマン大家さんにとっても利用しやすい制度で、節税策として有効です。

主なメリットとしては「支出額が全額所得控除になる」「運用中に発生した運用益については非課税（受取時雑所得や一時所得として課税）」「複利計算（運用益が出た場合、原資にその運用益を加えて再投資する方法）」などがあります。ただし、運用は自己責任で元本割れのリスクがある点や、手数料がかかることなども覚えておきましょう。

# 法人化することで実現できる効果的な節税術とは？

所得を分散することで  
超過累進税率の  
低い税率を適用可能！

法人化には、物件を所有する方式と所有しない方式の2つがあります。そして法人化とは、収入の全部もしくは一部を「法人の受け皿に変えること」です。基本的に、法人の収入になった先は法人税が課税されます。法人税等（法人税、法人事業税、法人住民税）の実効税率は、所得（利益）800万円以下が約24%、800万円超で約36%です。一方、個人の所得は300万円を超えると、所得税と住民税合わせて30%になります（695万円を超えた場合はそれ以上）。つまり、所得税と住民税の税率よりも法人税等の税率の方が低ければ、節税になるわけです。ただし、法人住民税の均等割（赤字でも課税される税金）や税理士報酬などのコストが増える点には



注意が必要です。

また、法人化により自身に役員報酬を支給することが可能になります。さらに、家族を役員にします。また、「役員報酬を支払う」こともできます。給与を支給する法人は、経費計上が可能です。給与を受けた個人は給与所得で課税されます。給与所得の場合は、給与額に応じた「給与所得控除」（経費とみなしてくれる控除）が使えるため、実際に課税される所得も給

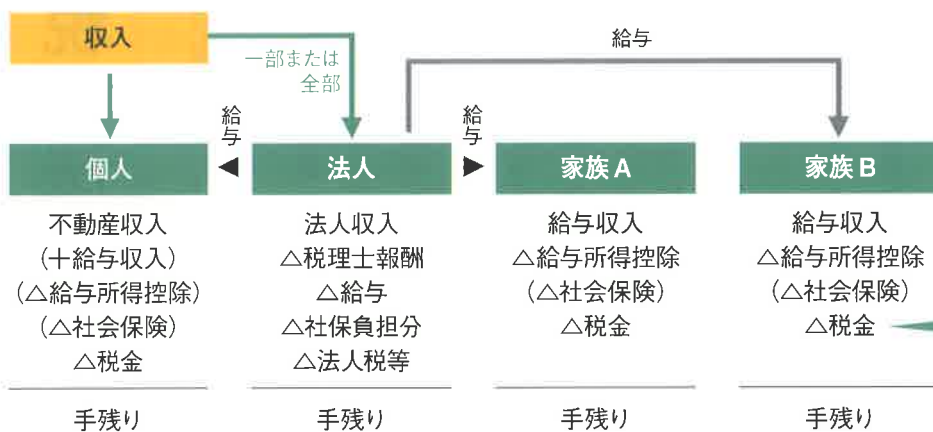
与収入額より圧縮されるのです。さらに、給与を支払う人数を増やして所得を分散すれば、超過累進税率の低い税率を適用できるため、税金を低く抑えられます。

ただし、名ばかりの役員に給与を支払うと、税務署から否認される可能性があるため、役員としての実態は必要です。それと、給与を支払うことで社会保険に加入しなければならぬケースもあるので「社会保険に加入しなくても済む方策を取るか」または「社会保険に加入してもメリットが出る設計にする」ことも大切です。

最後に、法人化によるメリットがあるかの判断についてですが、家族構成や給与設計によっても変わりますが個人が課税所得で「800万円以上からがメリットの出る目安」となります。この時の判断材料は所得で、収入金額ではありません。

法人化を収入の受け皿にすると実現できること

役員報酬などで所得を分散させることで、超過累進税率による低い税率で課税される。



# 消費税が発生する場合のインボイス制度の考え方は？

課税取引がある場合はインボイス登録か  
値引き対応か選択！

まずは「インボイス登録が必要か精査する」ことが大切です。基本的にインボイス制度では、次の3パターンが考えられます。

①すでに課税事業者の場合  
②現在は免税事業者で課税売上の取引先がない場合  
③現在では免税事業者で課税売上の取引先がある場合

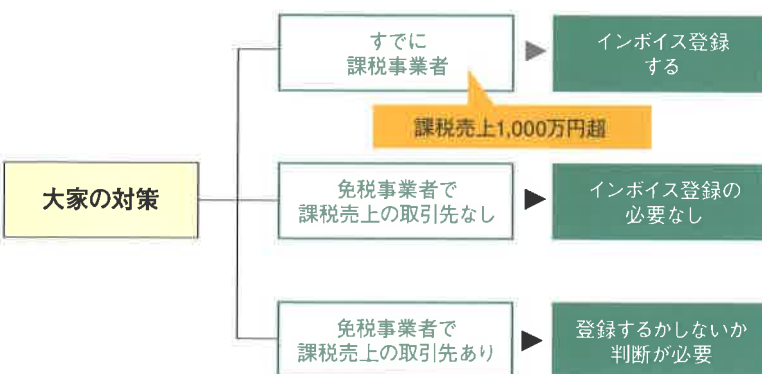
時でも「入居者様の負担分の原状回復費用」や「共益費と別に入居者様から徴収している光熱費（大家さんが支払う電気代・水道代が各入居者様から頂く金額と差がある場合）」などは、インボイス発行の要求が来る可能性があります。

②現在では免税事業者で課税売上の取引先がある場合  
③現在では免税事業者で課税売上の取引先がない場合

また、インボイス制度には経過措置も設けられています。期間中は免税事業者からの課税仕入について一定割合を控除できます（2023年10月1日～2026年9月30日まで80%、2026年10月1日～2029年9月30日まで50%）。これを利用して免税事業者のまま、仕入税額控除ができない部分の相当額を値引きして借主様に負担が出ないようにする方法もあります。一方、令和5年度税制改正で、インボイス登録により免税事業者が課税事業者になった場合の緩和措置も設けられました。これは課税事業者に切り替えた場合「消費税の納税額を売上税額の2割に抑える措置を2023年10月1日から3年間期限付きで設ける」ものです。つまり前述の80%の緩和措置で「賃料の消費税分のうち2割を値引きするか」もしくはインボイスに登録して「賃料の

③現在では免税事業者で課税売上の取引先がある場合  
④現在では免税事業者で課税売上の取引先がない場合

## インボイス制度における対応方法の考え方



消費税分の2割を納税するか」の選択になるわけです。どちらが得かは、大家さんの運営内容で変わってきます。この比較検討が非常に重要です。なお、開始に合わせる場合は、インボイス制度への登録は令和5年9月30日までに申請が必要です。

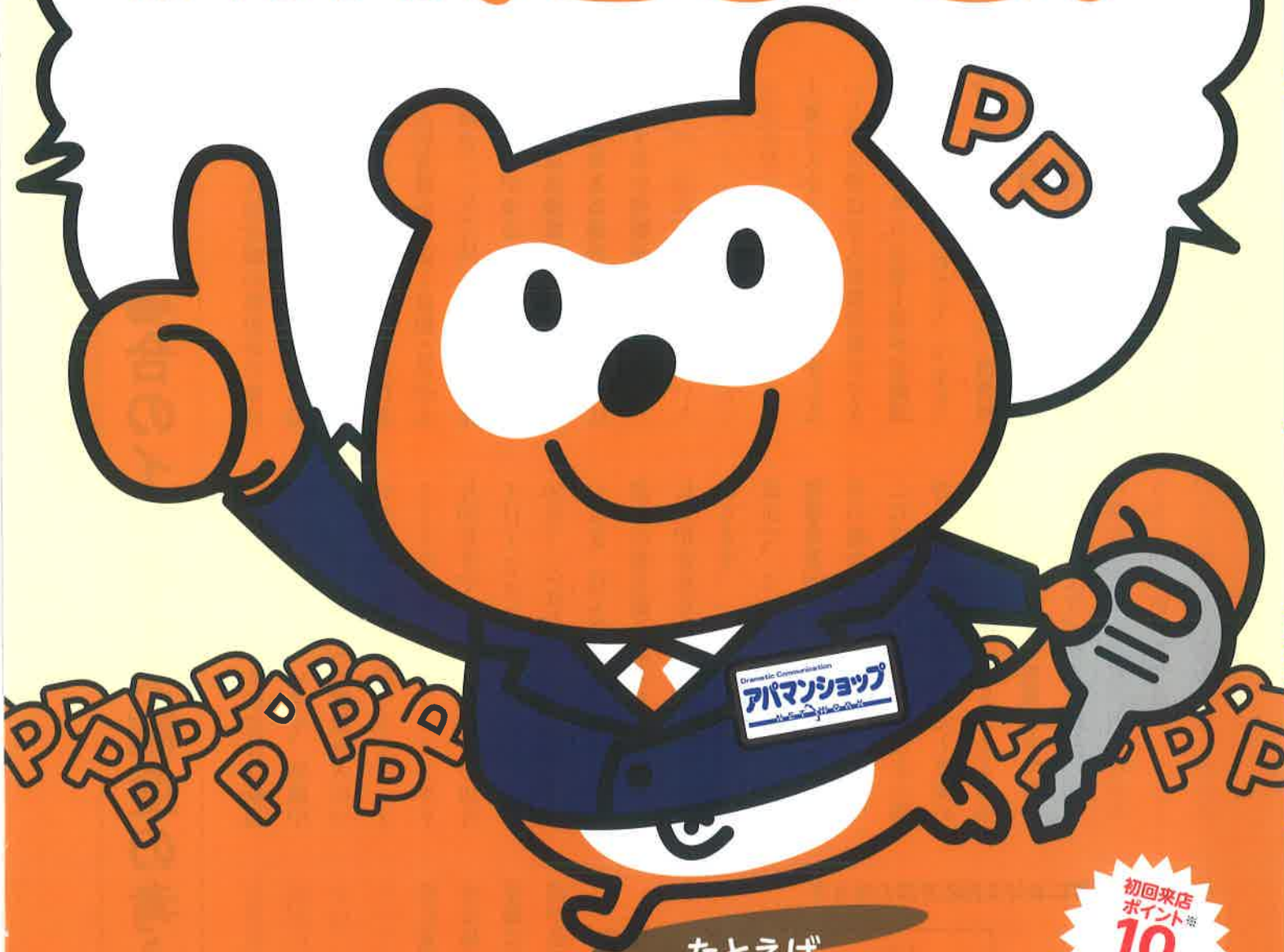
Ponta  
Point terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK で

Ponta ポイントが たまる!

PP



たとえば

仲介手数料の  
1% たまる!!

仲介手数料  
70,000  
円

700  
ポイント  
たまる!

初回来店  
ポイント※  
10  
ポイントも!

※ご来店のうえ、お客様カードにご記入された方が対象です。

いろんなお店でポイント  
ポンポンたまる

LAWSON



くわしくは

<http://www.ponta.jp/>



# インボイス制度

聞き手

大村浩次

● APAMAN株式会社 代表取締役社長

「免税事業者がインボイス制度で課税事業者になる場合は、消費税の納税額が3年間2割に軽減される特例もあります。」



解説・山本和義

1982年に税理士事務所を開業。2017年には、税理士法人FP総合研究所を次世代へ事業承継し、新たに税理士法人ファミリーを設立して代表社員に就任。多数の企業・個人の資産管理や税務コンサルティングの実績があり、特に相続対策、資産運用、土地の有効活用などに深く精通する。執筆した関連書籍は30冊以上で、税理士向けの指導や一般向けの講演会・研修会などでも活躍している。



# 借主様が事業者の場合はインボイスの 交付を求められる可能性が高く、 一般消費者なら不要となります。——山本

**大村** 今回は数多くの税務コンサルティングの実績があり、講演会などでも活躍されている山本和義先生に、今年10月からスタートするインボイス制度の不動産オーナー様の対応方法について、お話を伺いたいと思います。基本的に住宅の家賃については消費税が非課税なので、免税事業者のオーナー様も多いと思います。インボイス制度では、このような方々が「免税事業者を継続するか」「それとも「課税事業者を選択するか」迷われるケースも多いと思うのですが。

**山本** そうですね。免税事業者は個人であれば前々年、法人は前々事業年度の課税売上

高が1000万円以下の場合が該当します。賃貸経営においては住宅の家賃収入は消費税が非課税なので、課税売上高にはなりません。そのため、例えば年間収入が5000万円でも、そのうち4500万円が住宅家賃、残りが店舗や駐車場からの賃料であれば、課税売上高は500万円です。また、免税事業者には「簡易課税の事業者」と「本則課税の事業者」があります。簡易課税を選択できる要件としては「個人であれば前々年、法人は前々事業年度の課税売上高が5000万円以下」となります。そのうえで、簡易課税制度選択届出書を事前に提出す

## Invoice

る必要があります。

**大村** 一般的には、簡易課税の方が本則課税よりも節税に繋がる場合が多いですよ。

**山本** はい、基本的に簡易課税制度は売上高にみなし仕入率（事業種ごとに仕入高の売上高に通常占める割合を勘案し定める）不動産賃貸は40%）をかけて控除する金額を求めます。つまり、不動産の賃貸であれば40%控除されるわけです。そのため、簡易課税を選択した方が有利になるケースが多くなるのです。ただし、経営内容によっては本則課税の方がメリットがある場合も出てきます。注意点は簡易課税を選択すると「2年間以上継続した後でなければやめられない」ことです。

**大村** 課税事業者になることを決めた時点で、様々な選択肢が出てきますね。

**山本** そうですね。しかし、免税事業者のオーナー様が、

今回のインボイス制度で新たに登録し課税事業者になる場合は本則課税の方が有利といえます。理由は「小規模事業者に対する納税額に係る負担軽減措置（2割特例）」があるからです。この軽減措置は、免税事業者が本則課税にて課税事業者を選択（適格請求書発行事業者の登録または消費税課税事業者選択届出書を提出）した場合に適用されます。内容は「令和8年9月30日までの3年間、消費税の納税額を通常の売上税額の2割に軽減する」というものです。例えば、課税売上高が700万円なら消費税額は10%の70万円です。しかし、この特例を適用すれば「70万円の2割＝14万円」を納税するだけで済みます。

**大村** 3年間と期間限定ですが、この軽減措置を活用すればかなり節税になりますね。ちなみに、オーナー様が借主

様からインボイスの発行を求められるのは、どのようなケースが考えられますか？

**山本** インボイスが必要なのは事業者同士の場合で、消費者との取引では不要です。そのため、賃貸物件を一般の方に貸している場合の住宅家賃は、インボイスの交付は必要ありません。そもそも住宅の家賃には、消費税がかからないため必要ないのです。問題なのは店舗、駐車場、倉庫など消費税が発生する賃料です。これらは、借主様が事業者の場合インボイスを求められます。ただし、簡易課税の事業者は、売上高を基にして消費税を計算するためインボイスは不要です。とはいえ、貸主さんは先方が簡易課税と本則課税のどちらかは分かりませんから、インボイスを求められれば発行しなければいけません。つまり、借主様が事業者の場合はインボイスを求

められる可能性が高く、一般消費者なら不要となります。

**大村** 免税事業者を継続した場合は、インボイスの発行ができませんから店舗や駐車場などを事業者に貸し出しているオーナー様は注意が必要ですね。

**山本** 借主様から消費税を受け取っている時は、問題が生じる可能性があります。例えば、月額1万円の駐車場料金に対しオーナー様が1万1000円を受け取っていれば「借主様は1万円＋消費税1000円を支払っている」と思うはずですが、また、店舗などを貸していて過去に消費税の税率引き上げに伴い賃料を「消費税相当額」上げていた場合も、問題になるかも知れません。以上のようなケースで、借主様からインボイスの交付請求を受けても「発行できない時」は、賃料について消費税相当額の値下げ要求が

## The lease management top talk <<<

来ることも予想されます。さらに、過去に遡って消費税相当額の弁償（不当利得返還請求）を求める人も出てくるかも知れません。とはいえ、免税事業者も仕入れや経費などでは消費税を支払っていますから「支払った消費税相当額を販売価格に転嫁すること」は容認されています。一方、消費税を受け取っていないのが明白な場合（賃貸借契約書に消費税の表記がないなど）もあると思います。このようなケースでは今後のことを考え、賃貸借契約書に「課税事業者になった時は消費税を請求する旨の特約」を入れておくなどの対策が有効です。

**大村** インボイス制度への登録は、9月30日までに適格請求書発行事業者の登録申請を行えば間に合います。事務的な面はどうなのでしょう。

**山本** 事務的な部分では、①登録番号、②10%の税率、③消費税額の3点を請求書に記載する必要があります。とはいえ、様式を大きく変える必要はありません。従来の請求書や領収書をベースにして、登録番号などはゴム印を作っ

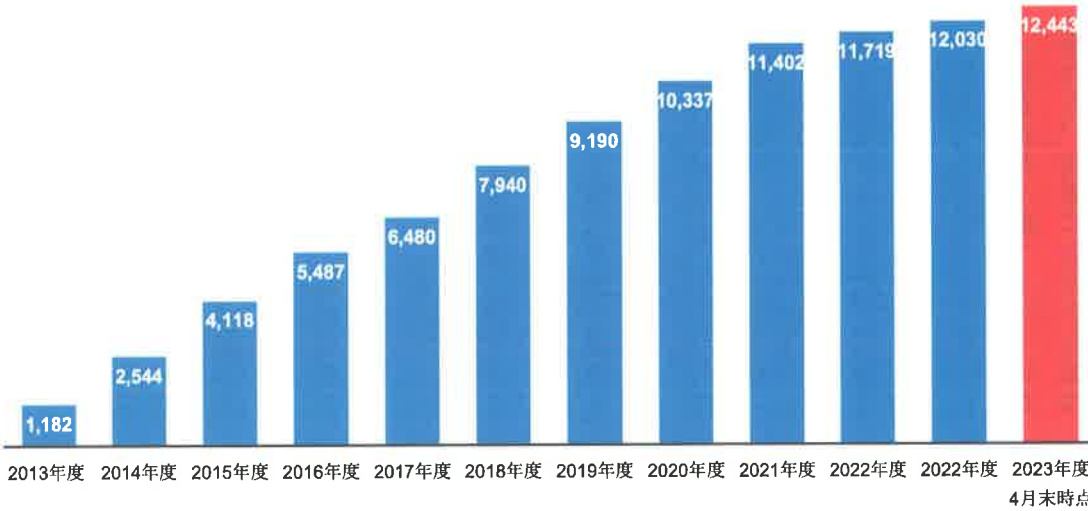
て押すのも良いと思います。  
**大村** オーナー様にとって、インボイスへの対応が重要なことを改めて感じました。今回は、お忙しいなか本当にありがとうございました。

免税事業者はインボイスの発行ができませんから、事業者に店舗や駐車場などを貸し出している場合は注意が必要です。——山本

大家さんにも  
選ばれる  
理由

提携企業数（本部+ご加盟企業）

提携済 **12,443**社  
(前期末対比+413社)



各都道府県において「圧倒的No1の実現」を目標に、ご加盟企業と本部が一体となり法人営業の取り組みを開始しております

送客件数（本部）

送客見込 **34,860**件 (前期末対比+2,000件)

10月～5月末日 実績24,845件 (前期同期間対比+1,532件)

主な依頼件数増加企業



アパマンショップでは、法人企業提携数を  
圧倒的No1を目指しています



大家さんに  
選ばれる  
理由

アパマンショップは、多様性を尊重した  
社会のために取り組んでいます

昨今、様々な業界で「ダイバーシティ (= 多様性)」 が叫ばれています。ダイバーシティは、もともとアメリカ国内におけるマイノリティや女性が、差別を受けない公正な処遇の実現を求める運動から広がったものですが、日本社会では、少子高齢化によって引き起こされる人口減少の改善策といった視点からも重要視されています。アパマンショップ本部は、「お部屋探し」及び「職場環境」において、年齢や国籍、性別、障がい等を理由に、入居を希望する方や働くスタッフ皆様が不当な差別を受けることがない、多様性を尊重した社会のための取り組みを実施しております。

本部の取り組み

本部では、多様な家族形態が当たり前のように認められる社会の実現のために、以下の取り組みを開始しています。

お部屋探し	職場環境
「性別」にとらわれないサービスの提供	「性別」にとらわれない福利厚生の適用
来店カードから「性別」表記の削除	社内制度の設計見直し
同性パートナー入居可物件の拡充	パートナーシップ制度の導入
管理内規の確認、変更検討 など	慶弔見舞金や介護休暇適用 など

Famiee サービス

Famiee (ファミリー) は、「家族関係証明書」を発行するサービスです。証明書を発行することで、全国の参画企業やサービスなどで証明書として利用することができます。



本部負担 通訳サービス

電話・映像通訳共に無料で8か国語対応！お申し込み不要、今すぐご利用いただけます。



8ヶ国語に対応

- 英語 ● 中国語 ● 韓国語 ● ポルトガル語
- スペイン語 ● タイ語 ● ベトナム語 ● フランス語

本部負担 各種ツール

以下のツールをご用意いたしました。ご希望のご加盟企業は、FCポータルよりダウンロードください。



# マンション&アパート5棟の145室が すべて満室稼働のお客様

全国賃貸管理ビジネス協会 会長。三光ソフランホールディングス(株) 社長。平成16年「国土交通大臣表彰」受賞、平成18年「黄綬褒章」受章。平成28年「旭日双光章」受章。東京・埼玉・神奈川県を中心にアパマンショップ54店舗運営。



全国賃貸管理ビジネス協会名誉会長

高橋 誠一

POINT

**30年来の「お金持ち大家さん」のお客様さま。  
新規購入物件を法人名義にして長男の収入UP**

新田さま(仮名)は、先代から続く30年来のお客様です。これまでに所有されている土地にマンション3棟、木造アパート2棟を建設し、賃貸管理も任せてもらっています。145室がすべて満室稼働という優良物件です。

今回は建てるのではなく新築物件を購入したいというご希望でしたので、東武東上線

の和光市駅徒歩6分という立地の新築アパートを紹介しました。

価格は8800万円でしたが、新田さまは自己資金2000万円、借入金6800万円(借入条件25年)という条件で購入しました。

家賃収入は月額44万円(年額528万円)で、借入返済は月額24万円(年額288万円)なので、差引手取り収入は月額20万円(年額240万円)となりました。

問題となったのは購入名義で、これまで新田さまは物件を法人名義か個人名義のどちらかにして保有していました。今回は新田さまのご長男が独身で結婚を考えているという話を聞いていたので、法人名義にしてご長男の給与にその分を回してはどうかという

プランになりました。

これは偶然かもしれませんが、ご長男に縁談が決まり、大変喜ばれたとのことでした。



※画像はイメージです

# 今月のポイント

1

信頼できる  
管理会社にて  
満室経営を行う

2

法人名義にして  
ご長男の給与に  
その分を回す

3

安定している  
一括借上を活用して  
物件を購入する

## ご購入事例

●名前、年齢	新田さま・72歳
●職業	賃貸事業 
●年収	1億円
●家族構成	ご本人・奥様・お子様2人
●保有資産	10億円

## 購入の概要

●購入物件	木造アパート3階建て
●所在地	埼玉県和光市 「和光市」駅から徒歩6分
●購入価格	8800万円 
●自己資金	2000万円
●借入金	6800万円 (借入条件25年)

●家賃収入	月額44万円→年額528万円
●借入返済	月額24万円→年額288万円
●手取り収入	月額20万円→年額240万円

最新刊  
発売中



★利回り

6.0%

★自己資金運用利回り

12.0% 



浦田健 / YouTuber 「ウラケン不動産」(著)

浦田健 / (株)FPコミュニケーションズ代表取締役。不動産コンサルタントの第一人者。チャンネル登録者数17万人の人気YouTuber。「不動産実務検定」を監修・認定する一般財団法人日本不動産コミュニティ代表理事。公式HPは<https://urakken.com>

# ライバルとの競争に勝てる コンセプト賃貸の優位性

あらゆる手段を駆使して募集活動や運営努力を行えば、賃貸経営における収益性は確実に向上していきます。空室対策や効果的な運営術についてお届けいたします。

## 住人の価値観が合う コミュニティを構築する

現在の賃貸経営は「簡単に利益が出る」とは言えない状況です。理由は、日本には空き家が850万戸もあり、入居希望者様を選ばれる物件に仕上げて高稼働を実現するには、相当な努力が必要だからです。そもそも、賃貸物件で選ばれる条件としては、「立地(駅からの距離)」「間取り」「築年数」「家賃設定」「設備」などがあります。

なかでも、ここ10〜20年くらいの間で大きく変わったのが、設備に求められる基準です。今では、エアコンやオシャレな照明などは設置されているのが当たり前のような状況で、トイレにはウォッシュレットが不可欠です。ほかに、テレビモニター付きインターフォンやオートロックといった防犯面も重視されますし、ネットショッピングの普及により宅配ボックスなども設置要望が増えています。インターネットの使い放題も「物件

にあるのが普通」といっても過言ではありません。このように設備による差別化を図るのが難しい状況で、最近注目されているのがコンセプト賃貸という概念です。これは「あるテーマに特化した物件」を指し、具体的には次のようなものがあります。

① ペット可物件

ペット可物件は、比較的ライオンなコンセプト賃貸の一つと言えます。設備としては、例えばペットの散歩から帰ってきた時に活用できる「洗い場」などを

加えることにより、物件の競争力を上げることが可能です。

② 特定の趣味や嗜好に特化した賃貸住宅

最近は特定の趣味や嗜好に合った賃貸物件も増えていきます。

例えば、私の会社で企画しているものとして「ガレージ賃貸」があります。これはバイクやクルマが趣味の人のための賃貸物件で、1階をガレージにして2階を居室にした形です。入居ターゲットは、基本的にバイクやクルマが趣味の人になりますが、中には事務所として利用する人もいます。

さらに、私の会社のクライアントが去年作っていたコンセプト賃貸のなかに「音大生のための防音賃貸」がありました。楽器を演奏しても音が外部に響かない部屋は、特定の層から根強いニーズがあります。ほかに、これはアイデア段階ですが、1部屋を潰してジムやサウナを併設する「ジム・サウナ賃貸」を始め、システムキッチンやダイ

## ■コンセプト賃貸の一例

### ①ペット可の物件



ニングの共有スペースを作って「料理が上手くなる物件」などをプロデュースすれば、人気が出るかも知れません。住んでいるアパートで定期的に料理教室が開催されれば「私なら参加したい」と思うからです。

### ③海辺のアパート

海の近くの物件のなかには、「サーファー向けのアパート」などもあります。設備としては、サーフボードが格納できる倉庫が付いていたり、サーフィンから帰ってきた時にすぐにシャワーが浴びれるスペースなどがあります。このような海辺のアパートは、居住する人だけでなく、週末にセカンドハウスとして借りるサーファアのニーズなども

### ②ガレージ賃貸



見込めます。そして、もう一つ私が今考えているのが「釣り好きのためのアパート」です。アパートの住人同士と一緒に海へ行き、釣れた魚をシェアできたら楽しいと思いませんか。20フィートくらいのボートの貸し出しを自由に行ったり、ベアシックな釣り道具を共用部分に置いたりして「住人みんなで使えたら凄く楽しいかも…」と考えています。ここまで様々な「コンセプト賃貸」の事例を紹介してきましたが、一番大切なのは「住人の価値観が合うコミュニティを作り上げる」ことです。それさえ実現できれば、コンセプトは何でも構いません。特定の趣味

### ③音大生向け防音賃貸



や嗜好に特化した賃貸物件を作ると、同じ趣味の人が集まりやす。同じ趣味を持つということでは、価値観が似ているわけです。価値観が似ている人同士が集まれば、そこにコミュニティが生まれます。ワンルールのアパートなどは、どちらかと言えば「寝るためだけの部屋」になっているケースも多いと思います。しかし、寝るだけのワンルームでは、ライバルとの差別化は望めません。そんな時に、住人同士で趣味が楽しめるコンセプト賃貸を作り上げれば、物件のオリジナリティを出すことができます。このような考え方を持てる大家さんなら、日本で空き家が増え続け

### ④サーファー向けアパート



でも勝ち残れると思います。最近では建築費なども上昇傾向ですし、大家さんにとっては厳しい時代といえます。そのため、セオリーだけ実践しても成功を掴むのは難しくなるはず。空室が多く大規模なリフォームを考えている大家さんや、アパートの新築などを計画している人は「特定の趣味や嗜好に振り切った物件を建築してみる」という選択肢も頭に入れておくと良いと思います。このような「コンセプト賃貸」であれば競争が少ないため、家賃も高く取れるはず。賃貸経営の勝ち方や正解は、一つではありません。みなさんも、自分なりの勝ち方を色々考えていきましょう。

\*写真はすべてイメージです。



知っておきたい!

# 財産を減らさない!

# 相続対策

Vol. 32

曾根恵子

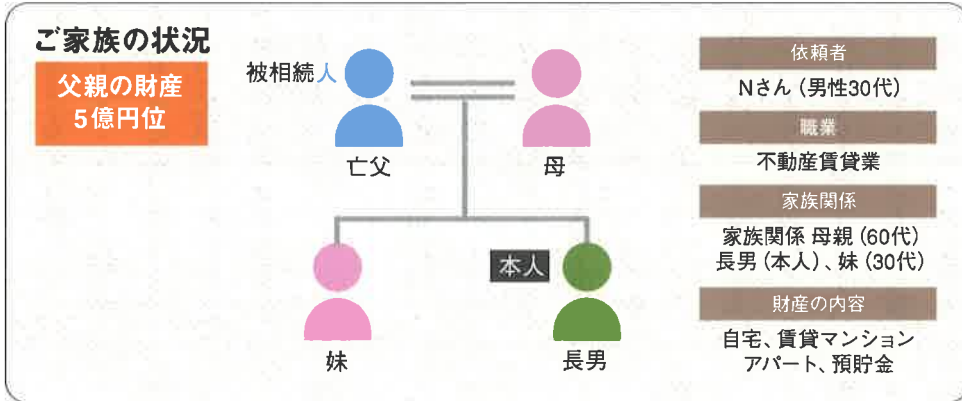
Keiko Sone

## 父親が急死、二次相続も視野に 財産を整理したい

「相続実務士の創始者。税務相続代表（一社）相続実務協会代表理事。公認不動産コンサルティングマスター相続対策専門家。相談実績1万5000人。「オーダーメイド相続プラン」を提案し、家族の絆と財産を守る相続対策をサポートしている。「はじめての相続」など著書70冊。URL <http://www.yume-souzoku.co.jp>



新刊  
発売中



### 現状 父親の 相続税の申告

Nさんは、60代の父親が脳梗塞で急死され、相続税の申告が必要になりました。自宅の周りに不動産があったので、祖父の代から賃貸経営をはじめ、父親がその経営を継承してきました。祖父が亡くなって10年過ぎましたが、父親はまだ60代でしたので、生前の相続対策は手つかずでした。不動産の活用も含めたアドバイスが欲しいということで、母親と一緒に相談にいられました。

### 課題1 相続税がかかる

（予想額は1億5000万円超）。自宅と周辺の不動産の評価が高く、財産は5億5000万円となり、相続税の予想額も1億5128万円と試算されました。

### 課題2 遺言書がない

父親は急死でしたので、遺言書は残っていませんでした。

### 課題3 二次相続も考えたい

母親は60代ですから、すぐに相続になることはないとし

ても、二次相続も視野に入れて遺産分割を考えたいところです。





### このままだと困ること

- 預金と有価証券を解約すれば相続税は払えるが、金融資産がなくなってしまう
- 遺産分割がまとまらないと特例も使えず納税しなければならない
- 対策をしておかないと、また多額の相続税が課税される

## 相続実務士®からの提案

### ●二次相続を踏まえた分割案

試算された相続税の予想額 1 億 5128 万円は、預金と有価証券を合わせると父親の相続財産で払えるのですが、今後の母親の生活のためにはなるべく納税を押さえたいところです。

まずは配偶者の税額軽減を利用するべく、母親が財産の半分を相続する必要があります。財産の 70% が不動産ですので、母親は自宅を中心に対策がしやすい不動産を相続するような提案をしました。

### ●自宅の住み替え 広すぎる自宅から適度な土地に

N さんの自宅は 200 坪以上もあり、ひとり暮らしになった母親だけで維持するには大変です。そこで自宅を売却し、N さん家族と二世帯で住める家に住み替えるように提案。

### ●資産組み替え 古い物件、地元から人気エリアへ

自宅の売却代金の残りで人気エリアのビルや区分マンションを購入して賃貸物件を増やしていきました。母親名義の不動産ですが、N さんは母親の相続対策や賃貸事業のサポートをすることを決意され、会社を辞めて本腰を入れるようにされました。そのため、賃貸管理の法人を設立することもアドバイスしました。父親の相続手続きから合わせて母親の相続対策もできて、節税して収益が増えたため、大きな不安は解消できています。

#### 実務の内容

- ①オーダーメイド相続プラン 分割案、二次相続
- ②相続税申告 ③相続登記 ④自宅の売却 ⑤不動産の購入 ⑥ 法人設立

秘密厳守をお約束

い

今の設備を活かし

ぬ

温もりを引き継ぎ

き

気持ち新たに新店舗



レストラン・居酒屋・美容室・クリニックなどの

## 居抜き物件を探しています!

初期コストが抑えられる居抜き物件は、希少価値も高く、初期投資回収が早く見込め、入居者様の経営も安定しやすくなることから、多くの出店者様から需要があります。大家様にとっても、空室期間を設けず次のテナントが入居するので安定した家賃収入が見込め、大切な資産を途切れなく活かすことが出来ます。秘密厳守をお約束します。お気軽にお問合せください。

店舗斡旋・管理の全国ネットワーク

# 店舗ネットワーク

TEMPO NETWORK

全国の **店舗** **事務所** **工場** **倉庫** **商業用地** の  
有効活用、是非一度ご相談ください!!

お問合せはこちら

TEMPO NETWORK 株式会社

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2

MAIL: [toiawase@temponw.com](mailto:toiawase@temponw.com)

担当直通: 080-4213-8979【担当: 郷内(ごうない)まで】





税理士法人タクトコンサルティング 代表社員  
株式会社タクトコンサルティング 代表取締役社長

## 800万円まで定額控除の交際費 厳格でない「業務関連性」も損金算入可

### 1、はじめに

法人税では、交際費は、「交際費、接待費、機密費その他の費用で、法人が、その得意先、仕入先その他事業に係るもの」と規定され、原則として損金不算入とされています（租税特別措置法61条の4）。

ただし、期末の資本金の額または出資金の額が1億円以下である等の中小企業の場合には、次のどちらかの金額が損金算入できます（中小法人損金算入特例）。

**A** 支出した交際費等の額のうちの「接待飲食費」の額の100分の50に相当する金額を超えない部分の金額

**B** または中小法人においては50%損金算入に代えて、支出した交際費等の額が定額控除限

度額である年800万円を超えない部分の金額

このうち中小企業になじみ深いのが、Bの定額控除限度額です。これは交際費等のうち、法人税法22条に照らし、損金の額に算入することができる支出は当該法人の業務に関連するものであると認められるものでなければならぬものとされています。

実務上、気になるのが、上記の「業務関連性」です。これについて最近、東京地裁で争われた裁判例が参考になりそうです。

### 2、最近の裁判例から

この裁判は、広告業者が、3期の事業年度に支出した飲食費などについて、交際費として法人税の計算上損金にすべきだとして、税務当局と争っていたものの（令和5年5月12日判決確定）。争点は、クレジットカードで支

出していた飲食費が中小法人損金算入特例の対象となる交際費等に該当するかどうか（以下、他の争点は割愛）。

東京地裁は、損金に算入できる交際費について「業務に関連するものであって、その遂行上必要であると認められるものでなければならぬのであるから、

（中略）当該支出に係る飲食等の日時が特定されていることを前提に、当該支出の相手方が事業に係る者であること、当該支出の目的が相手方との親睦を密にして取引関係の円滑な進行を図ることにあり、当該支出の態様が租税特別措置法61条の4第4項に規定する接待、供応、慰安、贈答その他これらに類する行為であることを要するといふべきである」と判断基準を示しました。

その上で東京地裁は上記支出の前提事実が確認された一部支出のうち、取引関係を継続している等が確認された相手方との飲食等については、業務関連性を認めました。

この裁判で、税務当局は「法人が支出した個別の飲食等に係る接待交際と、その後、当該法人と接待交際の相手方との間で、行われた個別的具体的な取引・契約等との厳格な結び付きが認められない限り、業務との関連性が認められない等と主張していました。

しかし東京地裁は、「法人が支出した個別の飲食等に係る接待交際と、その後、当該法人と接待交際の相手方との間で、行われた個別的具体的な取引・契約等との厳格な結び付きが認められない限り、業務との関連性が認められないと解することは、中小法人損金算入特例において年800万円の定額控除限度額が認められていることや、現実に行われている企業の営業・取引活動の実にそぐわないものであるといわざるを得ないといふべきであり、業務との関連性は上記程度の結び付きで足りると解するのが相当」と業務関連性についての解釈を示しています。

投資家  
会員募集  
(登録・利用料無料)

# 新たに不動産投資を始めたい方! 不動産投資物件の買い増しを検討中の方!

アセットバンク  
AssetBankでは投資家会員様を募集しています。  
登録は簡単! (約30秒)

利用料  
無料!

## 投資家会員で出来ること

- ✓ 売却物件の閲覧
- ✓ 売却物件のお問い合わせ ※
- ✓ アセットバンクパートナー企業からの物件紹介 ※
- ✓ 資金計画(キャッシュフローシミュレーション) ※
- ✓ 物件オークションへの参加 ※

※投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。

さらに

今まで手間のかかっていた不動産会社への問い合わせを行わず、  
物件の詳細資料が閲覧・ダウンロードが可能

(※各不動産会社が登録している物件に限ります。投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。)

# Asset Bank

投資家会員登録は下記より



<https://assetbank.co.jp/account-regist>

LINE問い合わせ  
はじめました



お問合せ・利用申込は  
サイト内フォームより受付中

アセットバンク

検索

お問合せ・利用申込はこちら

アセットバンク事務局

☎ 0120-107-778

✉ [info@assetbank.co.jp](mailto:info@assetbank.co.jp)

サイト内フォームからも  
お問い合わせいただけます  
<https://assetbank.co.jp/inquiry/>



所有者さま

査定物件募集!

査定料無料です!

投資家さま

会員募集!

全国の投資物件査定をされませんか?

不動産会社さま

パートナー企業募集!

新しい査定の仕組みを導入されませんか?

# 株式市場は調整局面に入ったか？ 内需のインバウンド関連銘柄に期待

## 解説 ● 佐藤 謙

さとう・ゆずる 株式会社フィスコ 客員アナリスト。フィスコは、株式市場、通貨市場、金利市場、商品市場において、企業調査・分析を行い、最良の投資支援サービスを展開するプロフェッショナル集団

株式市場は8月に入って調整局面に入ったようだ。7月下旬に開催された日銀金融政策決定会合において、YCC（イールドカーブコントロール）政策が修正され、長らく続いた異次元緩和の収束に舵を切ったことが契機となった。為替については、米国金利の引き上げが長期化するとの見方が広がったことから円安に進んだものの、米国グロース株の下落や中国景気の先行き不透明感が強まったこともあり、利益確定の売りが広がった。

8月18日までの直近1カ月間の騰落率を見ると、日経平均株価が3%、グロース株価指数が9%それぞれ下落し、特に四半期決算発表でネガティブサプライズがあった銘柄で急落するケースが目立った。

業種別騰落率を見ると、上昇率上位には海運が14%、鉱業が10%、鉄鋼が9%と並んだ。海運は日本郵船や川崎汽船などの業績がコンセンサスを上回ったほか、自社株買いを発表したことが好感された。鉱業は原油相場の上昇と自社株買いの発表でINPEXの株価が大幅上昇した。鉄鋼では日本

製鉄や東京製鉄が業績上方修正の発表を好感して上昇した。

一方、下落率上位は輸送用機器が12%、機械と電気機器がそれぞれ8%となった。輸送用機器はシマノが業績下方修正の発表で急落し、機械は中国での設備投資冷え込み、電気機器は米ハイテク株の軟調に引きずられる格好となった。

今後の相場見通しについては、金利政策に影響を与える国内及び米国の消費者物価指数の動向と、中国の景気動向が鍵を握ると見られる。これらについてネガティブな発表が続くようだと、株式市場もしばらく調整局面を強いられる可能性がある。日経平均株価は8月18日時点で31450円と直近高値から7%下落したが、年初からはまだ20%以上も高い水準であり、利益確定売りが続いたとしてもおかしくないためだ。

こうしたなかで、当面はインバ

ウンド需要の復活で業績回復が続いている内需の関連銘柄や、PB R1倍割れで自社株買い余力のあるキャッシュリッチな銘柄が物色対象となりそうだ。また、長期的な投資スタンスで見れば生成AI関連銘柄やEV関連などは、2024年以降の市場拡大が確実視されるため、半導体関連も含めて株価が下がったところは買いの好機になると見ている。短期的には海外CTA業者による売買が主体となってる先物指数に左右される可能性があるが、冷静に対処していきたい。



## APAMAN (8889) の動向

2023年9月期第3四半期累計業績は、賃貸管理や借上社宅などストック型ビジネスが堅調に推移したことにより売上高で前年同期比1%増、営業利益で同9%増となった。今後もこれらストック型ビジネスを強化するとともに、DX推進による生産性向上に取り組むことで堅実な成長を目指す。

APAMAN (株)

8月21日現在の株価

461 円

「安心」と「最新」であなただの出会いをサポート

JUNOALLは政府・自治体や  
公的機関と連携した  
非営利の婚活支援団体です。

JUNOALL  
ジュノール

東京都・福岡県下センター  
**完全無料**

### JUNOALLが選ばれる理由

#### スタッフの顔が見えて安心!

入会には必要書類の提出・スタッフ面談が必要です。  
お見合いは女性所属センターで実施するのでスタッフ立ち合いの元、安心してお見合いをすることができます。  
アプリ並の便利さと安心サポートが可能なのはJUNOALLだからこそ。

#### 全国会員数約3,000名超

お見合い実績は4,000組超。  
「結婚したいけど、なかなか運命の相手に出会えない…」。  
JUNOALLはそんな独身男女を真面目に応援する為に設立されました。  
現在30~40代の方が活発に利用されています。

#### 24時間利用可能で便利

スマートフォン、タブレット、PCからいつでも好きな時間に利用可能。「仕事が忙しくて婚活できない…」と思っている方でも、自分のペースに合わせて利用できます。  
※センター承認が必要な場合がございます。その場合は、センター開所時間内のお手続きとなりますのでご了承ください。

全国12ヶ所に広がる  
JUNOALLのネットワークと  
最先端のAIマッチングシステムが  
あなたの出会いをサポートします。



JUNOALL最高顧問  
元福岡県知事  
第10代 全国知事会会長

麻生 渡



NEW OPEN  
JUNOALL  
**千葉センター  
まもなくOPEN!**

8/25(金) オープン

9/22(金) サービススタート

※お問い合わせは  
本部(北九州)センターまで

ご入会の流れ

仮申込

来所予約

入会説明・面談

本登録

福岡市・北九州市・宗像市・朝倉市・  
糸島市・筑後市・飯塚市・広島市・  
静岡市・秩父市・千葉市・東京都中央区

JUNOALL  
ジュノール

詳しくは公式ホームページへ  
※サービス内容は各センターによって異なります。  
詳しくはHPにてご確認ください。



# 新規オープン店舗のご紹介

全国で毎月、続々とオープンする新規アパマンショップ店舗をご紹介します！



2023/8/1 OPEN

札幌西28丁目店

●株式会社NEO LINX



2023/7/29 OPEN

宮原西口店

●株式会社アップル



2023/8/1 OPEN

四日市店

●株式会社リークспロパティ

新規出店しました  
よろしくお願ひ致します

アパマンショップは  
全国ネットワークで  
オーナー様を

バックアップ致します。

賃貸経営で問題がありましたら

いつでもご相談下さい。

お待ち申し上げております。



一步先を行く賃貸経営の為にあなたの疑問に答えます

## 「賃貸経営」一問一答

owners question & answer

### 質問

私のアパートの入居者で、ゴミ出しの日を守らない、ゴミの分別を行わない、勝手に粗大ゴミを出す等の迷惑行為をする方がいます。また、別の入居者は、生活騒音や悪態をつくなど、近所に迷惑をかける住民がいます。迷惑行為を理由に、退去してもらう事はできますか？

### 回答

ゴミ出しルールを守らない、悪態をつくとかささいなことですが、アパートの他の住人に何かと迷惑をかける借家人がいた場合、注意しても迷惑行為を続けるなら契約解除も可能です。

隣り近所とのトラブルといえは、かつては敷地の境界や通行権など相隣関係と日照権でした。しかし最近では、ペットやゴミ出し、生活騒音が主流で、法律問題というより、むしろマナーに関わる紛争となっています。一般的に、ペット飼育や深夜の生活騒音については迷惑行為として禁止する特約を結ぶことが多いようです。この場合には、違反者に対し信頼関係を損なうたとして契約解除が認められます。しかし、ゴミ出しや隣人に

悪態をつくというだけでは、契約解除までは難しいと思います。もっとも、何度注意しても改めない場合は特約がなくても、借家契約に基づく信義則上の義務違反があり、信頼関係を損なうたとして、契約解除を求めることができるのではないのでしょうか。

なお、いくら特約があっても、注意したら迷惑行為をやめたという借家人に対してまで、契約解除をすることは認められません。

また、借家人の行為で大家さんが訴えられるということはまずありません。例えば、借家人が深夜まで騒ぎ、近所からのクレームを放っておいた場合等で

す。ただし、周辺住人や他の借家人のクレームには、誠意を持って対応することです。

なお、貸室などがヤミ賭博や違法な性風俗店に使われているのを黙認した場合には、犯罪の共犯として摘発されることもあります。



## 質問

貸しているアパートの部屋を、勝手に増改築した入居者がいます。こちらとしては、部屋を元に戻し、退去してもらいたいのですが、どのような手続きをすればよいでしょうか？

## 回答

工事を止めずに放っておくと増改築を黙認承諾したことにもなりません。一般的に、借家契約の契約書には、大家さんの承諾なしに増改築や大修繕、造作の加工取付けを禁止する条項が入っているのが普通です。無断増改築された場合、大家さんは借家人への催告なしに契約を解除し、立退きを要求できます。ただし、話し合いで解決せず、裁判になった場合には、裁判所が必ず契約解除を認めるとは限りません。

裁判所が契約解除を認めるのは、借家人の無断増改築が、大家さんとの信頼関係を損なうような場合です。たとえ契約違反があっても、信頼関係が壊されたとまでは言えない場合には、裁判所は契約解除を認めません。

借家人の無断増改築が大家さんとの信頼関係を損なうかどうかは個別に判断するしかありません。一般的には、増改築の必要性、原状回復の容易度、増改築に伴う従来物件の破損の有無、増改築による付加価値の有無、その他を総合的に判断して決められます。たとえば、取壊しの容易な非堅固な建物を増築するより堅固な建物を増築した方が信頼関係を損なうとみなされる可能性が高く、契約解除は認められやすいでしょう。

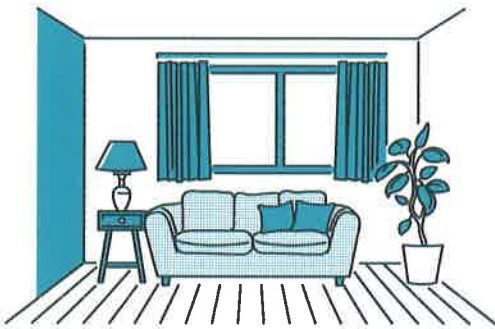
次に、借家人の1人がベランダに無断で部屋を増築した場合です。大家さんは、部屋を元に戻し立ち退きを要求します。しかし、借家人は増築部分を取り除いただけで、一向に立ち退きません。それどころか、元に戻

したのだから契約違反ではなくなったと言います。このようなケースの場合、無断で部屋を増築したのだから、借家人の契約違反は間違いありません。大家さんとして契約解除を求めたのは正しいと思います。ただ、借家人は立退きに不同意のようですから、このまま話し合いがダメなら、最終的には契約解除並びに明渡しを求める裁判を起すしかないでしょう（強引に追い出す自力救済は禁止）。大家さんとの信頼関係を著しく損なったと判断されれば契約解除は認められますが、そこまでは至っていないと判断された場合、

裁判所は契約解除を認めません。ご相談の場合、借家人は増築部分を撤去し原状回復したのだから、信頼関係を損なうまでには至っていないと判断するのが妥当でしょう。よって、裁判を起しても契約解除までは認められないと思われます。ただし、借家人が増築部分の撤去も拒否した場合は、契約解除が認められません。

無断増築を放っておくと、増改築を追認したとみなされる場合があります。増改築を認めるつもりがなければ、とりあえず増改築部分の原状回復を求める内容証明郵便を出しておくことです。契約解除するかどうか、考える時間は稼げます。

借家人が勝手に増築工事を始めてしまったケースの場合、裁判所に、工事差止め仮処分を申し立てます。概ね1週間程度で、裁判所から仮処分命令が下ります。これで工事を中断させ、その後で契約解除並びに貸室の明渡しを求める正式裁判を起します。





# アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



## 無料体験

未経験でも  
大丈夫!

## キャンペーン実施中

お気軽にお問合せください!



アビスパ福岡サッカースクール事務局  
☎ 050-5871-8092

スクール情報は  
こちら▶





こんなお悩み  
ございませんか？

- 駐車場が埋まらない
- 将来的な建築計画までの期間がある
- 所有賃貸マンションの駐車場が空いている
- 古屋が建っていて活用の計画がない

＼ 駐車場用地募集！ /

**wepark** なら

即査定、提案いたします。

一括借上の安定した賃貸収入

駐車場機器・看板類の初期投資は全て当社負担

期間2～3年の短期契約

権利関係の発生しない一時使用賃貸借契約なので解約も安心

管理も全て当社にて行い、トラブル対応も365日・24時間体制

土地活用のお手伝いをします。

まずはお気軽にご相談ください。

東京 03-6700-3860

大阪 06-6456-3711

福岡 092-477-5567

日本全国256ヶ所・3,810台のコインパーキングを運営（2022年9月30日現在）

**wepark** 株式会社

〒553-0003 大阪市福島区福島5-13-18  
TEL 06-6456-3711 FAX 06-6451-7123

発行人..... publisher  
大村浩次

編集長..... editor in chief  
久保田力 (株式会社ビジネスプレス出版社)

編集..... editor  
山代厚男

編集協力..... editorial cooperation  
株式会社ビジネスプレス出版社

マネージメントスタッフ.....management stuff  
楢山将成  
山中博子

表紙撮影..... cover photo  
清水博孝

表紙スタイリスト..... cover styling  
中瀬純一

発行元  
Apaman Network 株式会社  
〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目  
8番1号 丸の内トラストタワーN館 19階  
tel 03-6700-3880  
fax 03-6700-3879

印刷・製本  
株式会社ゼンリンプリンテックス

## enquête

- 問1 あなたの性別は?  
①男 ②女
- 問2 あなたの年齢は?  
①20代 ②30代 ③40代 ④50代 ⑤60代  
⑥70代
- 問3 あなたの年収は?  
①～500万円 ②～1,000万円 ③～2,000万円  
④～5,000万円 ⑤5,000万円～
- 問4 あなたの職業は?  
①自営業 ②会社員 ③専門職 ④その他
- 問5 あなたの居住地域は?  
①北海道 ②東北 ③北陸・甲信越 ④関東  
⑤東海 ⑥近畿 ⑦中国・四国 ⑧九州・沖縄
- 問6 あなたの居住形態は?  
①戸建自己所有 ②マンション自己所有  
③賃貸マンション ④賃貸戸建 ⑤その他
- 問7 所有している自動車の種類は?  
①国産車 ②外国車 ③持っていない
- 問8 不動産の所有数は?  
①1棟 ②～3棟 ③～5棟 ④6棟～  
⑤その他
- 問9 あなたの趣味は?  
①海外旅行 ②国内旅行 ③車 ④ゴルフ  
⑤その他

●お客様の個人情報は、アンケートの集計にのみ利用します。  
第三者への開示や目的外での利用はいたしません。

[アンケート送り先]

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号  
丸の内トラストタワーN館 19階  
Apaman Network 株式会社  
グローバル オーナーズ9月号 アンケート係

### 定期購読の ご案内

送料は無料! 当社で負担いたします!!  
今すぐアクセスを!

グローバル オーナーズ

検索

または、下記ホームページより  
お申し込みください!

<http://global-owners.as-inc.info/>

ご注意●年間購読をお申し込みになりますと途中での  
解約はできませんので、予めご了承下さい。  
●お客様の個人情報は、ご注文いただいた書籍の発送、  
お支払い確認等の連絡のみに利用いたします。

# アンケートにご協力ください。

グローバルオーナーズ 今後の編集の参考にさせていただきます

●官製はがきの裏面に、左のアンケートの問1から問9までの回答を  
番号でお書きください。(例)問2④  
●回答の一番下に、住所・氏名とご連絡先を明記の上、左の住所へお送りください。



はじまりは、建築家との出逢い。



「Yuraku Kinosaki Spa & Gardens」 設計:土居英夫 撮影:富田英次

## 建築家提案 PLANNING COURSE (プランニングコース) 無料キャンペーン中

ASJでは、皆様に建築家の提案をお気軽に体験していただける  
「PLANNING COURSE (プランニングコース)」をご用意しています。  
通常、建築家1名からの提案「STANDARD」(利用料22,000円)・  
建築家2名からの提案「DUAL」(利用料55,000円)のサービスをこの度無料でご提供。利用料は、ASJが負担いたします。  
ご利用に際し、まずはASJのアカデミー会員登録(無料)をお願いいたします。



まずは無料会員登録! WEB登録はこちら



ARCHITECTS STUDIO JAPAN

アーキテツ・スタジオ・ジャパン株式会社

登録建築家数2,970名 ※2023年8月現在 (コード番号:6085 東証グロース市場)

本社 〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2 新日石ビル1F tel. 03-6206-3159 fax. 03-6206-3169

日本最大級の建築家ネットワーク ARCHITECTS STUDIO JAPAN

*asj-net.com*

PR

日焼け止め + 美容液 + ファンデ

若見え<sup>※1</sup> ファンデ!!

# 年齢肌に、これ1つ!

PERFECT ONE

※1:メイクアップ効果による ※2:年齢に応じた肌のこと

医薬部外品 シワを改善する。メラニンの生成を抑え、シミ・ソバカスを防ぐ



シミ  
シワ

シミが消えた! <sup>※1</sup>

シワも消えた! <sup>※1</sup>

これ1つ!  
もう老け顔に  
悩まない!



## 肌印象が若返る<sup>※1</sup> ファンデーション

シミ・シワが消える<sup>※1</sup>! 濃いシミも、目元のシワもしっかりカバー!

※1:メイクアップ効果による

特別価格キャンペーン!

〔広告有効期限〕2023年11月30日まで

※お1人さま1回1セット限り

「パーフェクトワン 3ステップ」を初めてご購入の方限定

# 3個でお得!

「パーフェクトワン 3ステップ」もっとキレイに!

シミ・シワ消える! <sup>※1</sup>



【オールインワンファンデーション】  
パーフェクトワン  
薬用リンクル&  
カバークッション  
ファンデーション  
内容量:13g(約1~1.5ヵ月分)  
通常価格 5,500円(税込)  
2色(ナチュラル/ピンクナチュラル)  
医薬部外品(※5)



【洗顔】  
くすみを「ごっそり」落とす。  
落とす さらにキレイ!  
【オールインワン洗顔】  
パーフェクトワン  
オイルインジェルウォッシュ ミニ  
ミニサイズ 内容量:40g  
無添加・合成香料・合成着色料・パラベン  
通常価格 1,320円(税込)

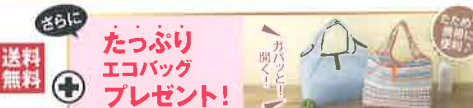


【オールインワン美容液ジェル】  
パーフェクトワン 薬用リンクル  
ストレッチジェル ミニ  
販売名:POLINKULストレッチジェル  
ミニサイズ 内容量:17g  
通常価格 3,080円(税込) 医薬部外品(※5)

※色はナチュラルかピンクナチュラルのどちらからお選びいただけます。

通常合計価格 9,900円

初回限定 特別価格 55%OFF 4,400円(税込)



さらに

たっぷりエコバッグプレゼント!

※1:メイクアップ効果による ※2:汚れや古い角質による ※3:メラニンの生成を抑え、シミ・ソバカスを防ぐ ※4:メラニンの生成を抑え、シミ・ソバカスを防ぐ

※送料は新日本製薬が負担いたします。

※6色のうち1つだけをお選びいただけます。色は選べません。サイズ約28×30×10cm

- 24時間受付中
- 通話料無料
- 携帯電話からもOK



# 0120-000-242

フリーダイヤルの前に186を押してください。※電話番号のお掛け間違いにご注意ください。

キャンペーン番号 ご注文の際、キャンペーン番号をお伝えください。

①ファンデ色:ナチュラル ②ファンデ色:ピンクナチュラル  
5047C 5048C



WEB限定  
キャンペーン  
はこちら

【送料】通常販売価格合計5,000円未満は全国一律ゆうパック110円(税込)、宅配便550円(税込)。【特典】パーフェクトワン 3ステップを初めてご購入の方のみ対象となります(お一人さま1回1セット限り)。また、プレゼント品は予告なく変更になる場合があります。インターネットでのご注文はキャンペーン対象外となります。【お支払方法】クレジットカード、現金用紙、(代金引換からお選びいただけます。またハガキ・FAXでのご注文の場合、配達用紙または代金引換でのお届けとなります。※現金用紙でのお支払いの場合、10日以内にお返込みください。※郵便局から現金振込でお支払いされる場合の返送手数料は110円(税込)につきましては、お客さま負担となります。【お届期】ご注文受付後、1週間前後。一部商品は必ず郵送業者様指定日以内(0120-0355-455(9時~21時)にお知らせください。【商品交換】未開封品限り商品到着後指定日以内(0120-0355-455(9時~21時)にお知らせください。【お問い合わせ】ご購入された商品の返品・交換は、品質及び安全管理のためお断りさせていただきます。【個人情報】ご購入された商品の返品・交換は、品質及び安全管理のためお断りさせていただきます。【個人情報】お客様からお預かりした個人情報は、商品の発送、弊社からのご案内以外には利用いたしません。個人情報の取り扱いにつきましては、弊社webページにてご確認ください。【使用感】は個人差があります。



新日本製薬株式会社  
福岡県福岡市中央区大手門1-4-7  
URL: www.shin-nippon-yakuhaku.co.jp