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

5 令和5年 月号

管理物件入居率 地域No.1 94.4%

賃貸経営・資産のお悩みは名古屋・岡崎の
㈱アセットコンサルティングへ

【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

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

ASSET consulting Inc.

【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
大名古屋ビルヂング30階
TEL 052-589-8051

公示地価2年連続の上昇
コロナ禍前への回復傾向が顕著に

2023年3月22日、国土交通省より「公示地価」が公表されました。
昨年2年ぶりに上昇に転じた公示地価ですが、今年もその傾向が継続する形となり、2年連続で上昇しています。そこで今回は2023年の公示地価の傾向についてお伝えできればと思います。

2023年の公示地価に関して、全用途平均・住宅・商業地いずれも2年連続で上昇していることが下の図より分かります。また、地域差はありますが、三大首都圏・地方圏で見ても上昇、さらに国交省によりますと調査対象地域の全国2万6000地点のうち、約58.0%のエリアで上昇していることから、タイトルでお伝えしたように全国的にコロナ禍前への回復基調が続いていることが分かります。

＜直近3か年における公示地価の動向＞

出典：国交省令和5年地価公示の概要より

	全用途平均			住宅地			商業地		
	R3年度	R4年度	R5年度	R3年度	R4年度	R5年度	R3年度	R4年度	R5年度
	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率	変動率
全国平均	▲0.5	0.6	1.6	▲0.4	0.5	1.4	▲0.8	0.4	1.8
三大首都圏平均	▲0.7	0.7	2.1	▲0.6	0.5	1.7	▲1.3	0.7	2.9
東京圏	▲0.5	0.8	2.4	▲0.5	0.6	2.1	▲1.0	0.7	3.0
大阪圏	▲0.7	0.2	1.2	▲0.5	0.1	0.7	▲1.8	0.0	2.3
名古屋圏	▲1.1	1.2	2.6	▲1.0	1	2.3	▲1.7	1.7	3.4
地方圏平均	▲0.3	0.5	1.2	▲0.3	0.5	1.2	▲0.5	0.2	1
地方四市	2.9	5.8	8.5	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.6	▲0.1	0.4	▲0.9	▲0.5	0.1

※三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
※地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
※地方圏(地方四市)とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。
※地方圏(その他)とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

変動率（%）

商業地では全国平均で1.8%上昇していることが分かりました。主な要因はマスク着用が個人の判断に委ねられるなど、アフターコロナに向けた動きが加速してきていること、また入国の規制緩和によって、訪日客(インバウンド)が増えた観光地での上昇が考えられます。実際、大阪圏の商業地では3年ぶりに上昇に転じています。

一方、住宅地でも全国平均で1.4%上がっており、その要因として低金利や住宅ローン減税などが挙げられます。また上昇が目立ったエリアとして、郊外の好立地が挙げられ、東京圏の住宅地で上昇率1位であった木更津(前年比20.9%)は首都圏を結ぶアクアラインがあるなど、郊外でも都心部に近い好立地でニーズが高まっています。実際の国交省のデータでも上昇の範囲は都市部を中心にして放射状に広がっていることが分かりました。

いかがでしたでしょうか。今回は2023年の公示地価の特徴についてまとめさせて頂きました。
本記事がオーナーの皆様における今後の戦略を積極的に考えるきっかけとなりますと幸いです。

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：0564-72-2215　担当：坂本・吉村

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

賃料不払いでの明渡訴訟の流れと費用

オーナーを悩ませる賃料滞納の問題ですが、改めて手続きを確認しましょう。

■よくあるご相談
「入居者が、賃料を支払ったり、支払わなかったり、といったことが続き、すでに数か月分もの滞納が生じているので、明渡しを求めたいが、時間や費用はどのくらいかかるのか」というご相談を受けることが少なくありません。

このような賃料不払いの場合には、賃貸借契約を解除し、明渡の裁判を行って退去を求めるのが基本的な流れです。ただ、明渡しの裁判を弁護士に依頼すると時間と費用がかかる、といって躊躇される方も少なくないと思います。具体的にはどのくらいの時間と費用がかかるでしょうか。

■実際に明渡の裁判を行うと、どのくらいの時間がかかるのでしょうか。
個々の事案によりますので、あくまでも参考ですが、アパート・マンションの一室の明渡の場合ですと以下のような流れで進みます。

・滞納督促を理由に内容証明郵便で通知を送付し契約解除
・裁判所に明渡の訴訟提起（裁判手続）
・裁判所に明渡の強制執行の申立て

という流れで進みます。スムーズに進む場合でも5,6か月くらいかかります。もちろん、内容証明を送るだけで退去してくれれば早まりますし、反対に、なにかイレギュラーな事情があればもっと時間がかかります。このあたりはケースバイケースです。

■明渡にかかる費用はどのようなものでしょうか？
大きくは、弁護士費用と裁判所へ収める費用があり、ワンルームの明渡しでも強制執行を実施すれば60～120万円程度と説明されることが多いと思います。内訳は以下のとおりです。

①弁護士費用　30万円から70万円程度
こちらは、法律事務所によっても異なります。内容証明を送付するのに何万円、訴訟を提起するのに何万円と段階的に費用がかかる事務所もあれば、まとめて何万円という費用設定の事務所もあります。

②裁判所へ収める収入印紙、強制執行の申立費用　１０万円程度
物件の評価額や裁判所によって異なります。

③強制執行の費用（荷物の搬出や保管等）　ワンルームで20～40万円程度
荷物の搬出や保管等の費用なので、部屋が多く荷物が多ければ多いほど費用がかかります。裁判まで行わずに退去した場合、あるいは、裁判所での話合いに基づいて退去した場合には、上記の満額がかかるわけではありません。ただ、強制執行（強制的に荷物を搬出して立ち退かせる）まで手続が進むと、上記のような費用がかかるということは知っておきましょう。

■では、費用や時間がかかるから明渡の裁判は行わない方がよいのか？
そうとはいえないと思います。5万円の賃料を1年間分滞納すれば、本来受け取れるはずだった60万円を失っており、これが続けばあっという間に明渡にかかる費用以上の損失を被ることになるからです。費用をかけても早めに退去していただき、賃料を支払ってくれる借主に物件に入っていただくことが重要です。

税務コーナー

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】

昨年12月に公表されました税制改正大綱は、3月に国会の審議を経て、改正法案は法律として4月1日から施行される予定である。資産税については、「公平で中立的な税制の実現」のため、いわゆる「相続・贈与一体課税」が検討されていたところ、今回の改正で施策が明確となりました。以下に、改正点の項目を紹介していきます。今月からその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。

1．暦年贈与課税制度の改正

現行の相続税の計算では、生前贈与については相続開始前3年以内の贈与については加算することとされていましたが、加算期間が7年に延長されることになりました。
この改正は、令和6年1月1日以後の贈与から適用されます。

2．暦年贈与課税制度の改正

現行の相続時精算課税制度では、制度を一度選択すると特別控除の限度額に達するまでは少額の贈与金額であっても対象とされましたが、暦年贈与課税の非課税枠とは別に、相続時精算課税制度においても年間110万円の基礎控除枠が設けられます。
この改正は、令和６年1月1日以後の贈与から適用されます。

3．教育資金の一括贈与制度の改正

祖父母などから教育資金の一括贈与を受けた場合に1500万円までの金額を非課税とする制度は、令和5年3月末で適用期限を迎えるところでしたが、3年間延長されました。
この改正は、令和８年3月31日まで適用されます。

4．結婚･子育て資金の一括贈与の改正

父母などから結婚･子育て資金の一括贈与を受けた場合に1000万円までの金額を非課税とする制度は、令和5年3月末で適用期限を迎えるところでしたが、２年間延長されました。この改正は、令和７年3月31日まで適用されます。

今回は改正のサマリーのみのご紹介でしたが、次月からは具体的な取り扱いを解説してまいります。
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＆不動産ご相談窓口
TEL：0564-72-2215　　担当：坂本・白井・吉村

相続相談コーナー

遺産分割協議に期限ができる！資産の未来を考えよう

いよいよ今年の4月から『所有者不明土地』問題の解消に向けた法律が段階的に施行されます。令和5年4月1日施行の改正民法では、遺産分割に期限が設けられる事となりました。遺産分割の精度が見直されるにあたって、ご家族の資産を考える機会にしていきましょう。

遺産分割に期限が設けられる背景

実は所有者不明土地の7割が相続登記をせずに放置していることが原因といわれています。相続登記だけではなく、遺産分割協議がまとまらないままのケースも多いようです。現在の法律上は遺産分割に期限は設けられていないので、相続から何年たっても遺産分割協議はできます。ですが、協議が長期化、又は協議自体がなされないまま時間がたてばたつほど、特別受益や寄与分を主張する証拠も集まりづらくなり、協議がまとまりづらくなるのは想像に難くないでしょう。

結果として相続人が誰かもすぐにわからない、所在不明で連絡も取れない状態となり「所有者不明土地」が生じる、というわけです。こういったケースを鑑み、今回の制度見直しが行われることになりました。

遺産分割協議の期限は10年に！注意すべきポイント

4月から施行される改正民法では、遺産分割ができる期間自体に期限は設けられません。ただ相続開始から10年経過した後の遺産分割では、原則として法定相続によることとされます。これは、10年経過した後は特別受益や寄与分といった具体的な相続分による遺産分割を主張できなくなるということです。今回の改正により、この特別受益や寄与分を主張できる期間が10年に制限されることになります。

特別受益とは・・・

被相続人から生前に多くの財産をもらっていた、などの特別な利益のこと。生前に財産をもらっていない相続人は、特別受益に配慮した公平な遺産分割をしたいと主張することができる。

寄与分とは・・・

被相続人に一定の貢献をした相続人がいるとき、その貢献度に応じて特別に認められる持ち分

令和5年4月1日の施行より前に発生した相続にもこの新しいルールは適用され、過去の相続も対象となる、ということで気を付ける必要があります。

猶予期間もあり。早めの対応を進めましょう！

施行後の混乱を避けるための経過措置として、少なくとも改正法施行日から5年の猶予期間が設けられます。また、例外的に相続開始から10年を経過する前に相続人が家庭裁判所に遺産分割の請求をした時などには、引き続き具体的相続分により遺産分割をすることができます。今回の制度見直しは、『所有者不明土地をなくす』という方向性ですが、見方を変えると特別受益や寄与分を主張する権利を制限するものになる可能性があり、個人の利益を損なうケースも考えられます。ぜひこういった問題が起こりそうな場合は早めに対応を進めていただきたいと思います。

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

- ☑ 空室について
- ☑ リフォームについて
- ☑ 家賃滞納について
- ☑ 賃貸管理について
- ☑ 購入について
- ☑ 売却について
- ☑ 土地活用について
- ☑ 相続対策について
- ☑ 保険について
- ☑ 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