

不動産オーナー様のサポート誌

オリバー通信

—— 私達は街に笑顔をゾウさんします ——



2021年10月発行

オリバー

相模原市中央区鹿沼台1-2-18
☎042-755-5655 (代表)

消費税の新制度「インボイス(適格請求書)制度」とは 店舗・事務所・駐車場オーナー様に影響

2023年10月1日より、消費税の税額計算に適格請求書等保存方式いわゆる「インボイス制度」が導入されます。アパート・マンション等の住居系の賃料は非課税ですので影響はなく、店舗・事務所・独立駐車場は課税対象であり影響があります。

店舗の賃貸借と消費税

借主様は、店舗の家賃とその消費税を貸主様に支払います。借主様が自身の事業で納める消費税は、店舗の家賃の領収書等をもとに支払い済みの消費税を控除できます。一方、年間の売上が1000万円未満の貸主様は免税事業者となり、受取った消費税は納税を免除されます。

インボイス(適格請求書)とは

消費税を納税する事業者が申請手続きを経て登録されると登録事業者となり、その事業者が発行する請求書や領収書をインボイスと言います。尚、消費税の納税を免除された事業者が、借主様よりインボイスを求められ登録事業者となるには、免除されていた消費税の納税が必要になります。これを制度開始から発行するには、2023年3月31日までに

申請する必要があります。

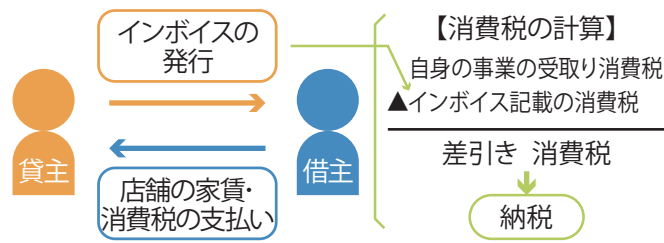
控除にはインボイスが必須に

【図1】のように、店舗・事務所・独立駐車場の借主様が自身の事業で受取った消費税から、支払った店舗の家賃の消費税を控除するには、貸主様発行のインボイスが必須になります。

ケースによっては減収に

店舗の契約で貸主様が免税事業者の場合、インボイスが発行できません。よって借主様は家賃の消費税を控除できない為、家賃の減額交渉等に繋がるのが想定されます。このケースでは貸主様が登録事業者になるか、消費税額分の店舗の家賃を減額するといった対応が考えられます。今から税理士・管理会社と有利な対応を検討しておきましょう。

【図1】インボイスの発行と消費税納税



オリバー通信10月号 インデックス 「インボイス制度」とは

ホームページで更に詳しく
<https://oliver-owners.jp/>



空室対策100選No.11

土地活用 3種混合駐車場オープン

オーナー様 / お客様 体験談

空室改善レポート

オーナーズクラブきずな会からお知らせ

オリバー 新5カ年ビジョン発表

業務心得シリーズ「平凡にして非凡」

入居率をアップする空室改善100選

オリバーでは空室を解消する100の手法を準備し、市場や状況に応じた組み合わせで空室を改善する提案により、オーナー様の収益の維持・向上を図ります。



マルチパンチングボード



No.11

マルチパンチングボード

提案内容

居室の壁に有孔ボードを設置します。壁や躯体を傷付けることなくフックやネジを使って自由に壁面を飾ることができます。

ターゲットと効果

入居者がお部屋をカスタマイズできることは、普通の賃貸住宅にはない魅力です。個性を大切にする若年層に届きやすいポイントです。

検討のタイミング

壁面を広く使え、競合物件と比較して申込みを決断する際の後押しとなります。魅力の向上が課題となる時に検討します。

橋本店・JR相模原店 リニューアルオープン



アパマンショップ・オリバー橋本店とJR相模原店がリニューアルオープンいたしました。居心地よくリラックスできる環境を作り、お客様とスタッフが話ししやすい店舗をテーマに、オリバー建設が施工しました。賃貸店舗は幅広いお客様が来店される為偏りなく好まれるデザインと温かみのある照明を用いて、お部屋探しを演出しています。

お陰様で断トツの募集力を増進中！

アパート・マンション
空室募集



アパマンショップ9店舗！

お陰様で県下トップクラス

賃貸管理・入居者募集・
空室対策、あらゆる
賃貸経営のご相談は...

薄井
[町田市]関口
[相模原市]

[ご相談・お問い合わせ担当]

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp

オンライン相談
ご自宅に居ながらスマートフォン等の画面上でご相談いただけます。

3種混合駐車場 橋本台1丁目にオープン！

①3種混合駐車場 橋本台1丁目第2パーキング
相模原市緑区橋本台の新しい土地活用手法として、ネット申込できる月極駐車場14台、コインパーキング5台、ネット予約駐車場3台の複合型駐車場がオープンしました。お庭だった広い土地を一括で借上げて管理をお任せいただき、通常月極だけでは活かしきれないところを3種混合で売り上がるようにした活用プランがスタートしました。

・駐車場活用相談 ☎042-562-0365



②様々な手法でオーナー様の収益を最大化
オリバーのコンテナ土地活用は、全国有数の綺麗さや地域の景観配慮とともに利用者の利便性の良さで大変好評をいただいております。初期費用を抑えて収入が安定し、オーナー様には現場管理で誇りを持っていただける、不動産活用の有力な手法として注目を集めています。

・レンタル収納用貸地・土地活用相談
☎042-756-2266



私達が不動産の有効活用をコンサルティングさせていただきます

トランクルーム
用地募集



お陰様で107拠点 4,709室稼働中！

30坪～500坪 募集中

【お問い合わせ】 ☎042-756-2266

大好評！の トランクルーム・コンテナ は私達です

土地活用窓口

トランクルーム運営



小川 [町田市] 加藤 [相模原市] 佐藤 [町田市] 吉田 [相模原市] 一級建築士 伏井 [大阪府] 後藤 [宮城県] 清水 [群馬県] 浅原 [海老名市] 今野 [相模原市] 樋川 [相模原市] 大山 [千葉県]

コインパーキング
用地募集



お陰様で137拠点 1,082車室稼働中！

遊休地・月極駐車場等の有効活用に。

パーキング365

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-562-0365

✉ parking365@oliverg.jp



山下 [入間市] 高山 [東村山市] 平賀 [町田市]

巡回点検・清掃、事務・反響対応



飯室 [山梨県] 系井 [相模原市] 梶野 [八王子市] 依田 [長野県] 大谷 [青森県] 岩本 [相模原市] 名取 [横浜市] 山口 [川口市] 山下 [伊勢原市]

不動産活用は私たちに
お任せください！

✉ str@oliverg.jp

※ []内は出身地です

M様のコンテナ収納による土地活用

オーナー様体験談

「費用も手間もかからず土地を活用できる」

家族で協力して不動産経営

農業を営む家で、義母がアパート経営など積極的に土地活用を始めました。コンテナ収納に土地をお貸しすることも、その一環でした。その後、義父母が他界して、孫にあたる息子が継ぐことになりました。息子はまだ若く会社勤めもありますので、家族でバックアップすることにしました。

法人を設立し、私が窓口になって何とか不動産経営を行っています。そこでオリバーさんと名義変更の手続きを行った際、放置していた空地にコンテナ収納を提案してくれました。他社から賃貸物件の提案もあり、1年ほど悩みました。コンテナ収納は整地さえすれば費用も手間もかからず活用できることが大きな利点と思い、お任せするこ



とにしました。オリバーさんのコンテナ収納は2か所目なので、空地を運用して土地も綺麗に保ってくれると分かっていて、手間もかからず一安心です。

担当スタッフより

活用状態を見て安心でき地域のお役に立てることと、現場の美化に責任を持つ運営がポイントです。

不動産活用部 加藤 和幸（相模原市出身）



K様の戸建てからマンションへの住み替え

お客様体験談

「面倒もなく安心して任せられました」

家内が気に入るマンションを

戸建てからマンションへ住み替えしました。郊外の住宅地で住みやすかったのですが、運転免許証の自主返納を勧められる年齢になり、駅に近く買い物に便利なマンションへの住み替えを決心しました。難しい条件ではないと思ったのですが、内見しても家内がなかなか首を縦に振らない。

オリバーさんとは、マンションのチラシがきっかけです。家内は、チラシのマンションも気に入らなかったのですが、その後も親身に対応してくれて、このマンションを見つけられました。リフォーム済みで、買い物もスーパーが目前で申し分ありません。家内も気に入ってくれました。戸建ての売却も引越し後をお願いすることにし



ました。購入と売却を一貫してお任せできたのは、連絡や調整などの面倒もなく安心でした。引越しは大変でしたが、いろいろ処分できて終活にもなりました。

担当スタッフより

奥様は清潔感を気にされていたので、綺麗な状態を確認できるリフォーム済み物件が最適でした。

不動産営業部 田中 洋行（山口県出身）



空室改善レポート「大規模なリフォームで今後10年の収益を最大化」



2間とDKを
LDKにして
広々とした
住空間に

物件の状況

- ・20年近い長期入居で内装と設備の劣化が進行
- ・間取りが時代の入居者ニーズに合わなくなった
- ・洗面所の使い勝手が良くない

リフォーム施工

- ・明るい色使いのクロス・床全面張替えでイメージアップ
- ・新婚層をターゲットに3DKを1LDKに間取り変更
- ・洗面台の向きを変え洗濯機置場を確保

対策の結果

- ・募集賃料 77,000円 ▶ 90,000円
- ・入居者募集期間 募集開始から50日で成約
- ・対策による想定増収 (今後10年間の試算) 981,600円



洗面台の向き
を変えて新設。
洗濯機置場を
広げました



JR相模原店 相澤純一郎

当エリアで需要が見込める新婚層向けに間取り・設備等一新しました。現状維持で賃料を下げるより、費用をかけて賃料を上げるプランで収益を最大化しています。

賃料アップに繋がる「入居者ニーズ」対応



キッチンも
綺麗に一新



TVモニター
フォン設置

担当店舗 アパマンショップオリバー JR相模原店



相模原市中央区相模原 2-2-1



☎ 042-769-1515

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

(賃貸斡旋専門)

オリバー365

相模原市・町田市・座間市・大和市
年間1万組ご来店の専門店です

オンラインセミナー開催のご報告「法人化で得られるメリット」ほか

去る9月4日、オリバーが後援するオーナーズクラブきずな会主催のオンラインセミナーを開催しました。

① 事業承継に役立つ賃貸経営の法人化

講師：辻・本郷税理士法人 西川晋介先生
 オーナー様の関心が高い賃貸経営の法人化について、メリットと留意点を解説いただきました。その一部をご紹介します。

オーナー様が法人を設立するメリット

- 所得税対策 法人化で、所得をオーナー様・会社・役員に分散して税額を抑えられます。所得税は所得が多くなるにつれて税額が増加。個人の所得税の税率は最大45%、法人税等は約25~35%。課税所得金額が1000万円以上になるオーナー様が検討の目安です。
- 相続税対策 オーナー様は設立した法人に建物を譲渡して固定資産税の2~3倍の地代を法人から受け取る形が一般的。その地代は

家賃収入より低い為、相続財産の増加を抑制できます。また、建物の譲渡で得た資金で保険や生前贈与等新たな対策が取れます。子供を法人の役員にして給与を支払うことで、子供は相続税の納税資金を準備できます。

② 涙でストレス解消

講師：感涙療法士 吉田英史先生
 能動的に涙を流すことで心のデトックス（ストレス減少）を図る「涙活」について解説いただきました。その医学的な仕組みと実践のコツを解説いただきました。参加者様からも「やってみたい」と好評をいただきました。

これからもオリバーでは、これらセミナーやイベントの企画・開催を通してオーナー様へ賃貸経営の情報提供や日常に彩りを添えさせていただきたいと考えております。ぜひお気軽にご参加ください。

1. 不動産管理会社のメリット

(1) 所得分散効果 / 所得税対策

所得税は超過累進税率。所得金額が多くなるにつれて税額が増加。不動産管理会社を利用することにより、オーナー・会社・役員に所得を分散することが可能となる。

所得税 5%~45%	法人税、住民税、事業税
住民税 10%	所得金額800万円以下の場合 約25%
事業税 5% (事業と認定される場合)	所得金額800万円超の場合 約35%

(2) 相続財産の増加を抑制 / 相続税対策

オーナーに支払う地代は、固定資産税の2~3倍に設定することが一般的。地代収入は家賃収入より低額になるため、オーナーの相続財産の増加を抑制することができます。

法人化のメリットを具体的に解説

テレビでも話題の涙活でストレス解消を

求めています 売却不動産

アパート マンション 土地 戸建て

無料査定・相談、秘密厳守

- 無料査定
ご相談は
こちら
- ▶ 同封はがき オリバー通信同封ハガキを投函(切手不要)
 - ▶ 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
 - ▶ FAX オリバー通信同封ハガキをそのまま送信
 - ▶ ホームページ 「オリバー 売却」で検索

不動産販売センター ☎042-755-1515

投資物件・マイホーム
 不動産の売却はお任せください

FAX 042-755-1323
 オリバー住まいネット 検索

[]内は出身地です

早川 [相模原市]	長岡 [三浦郡]	花輪 [山梨県]	田中 [山口県]	栗原 [相模原市]	黒見 [相模原市]	白杵 [相模原市]

自宅にしながらオーストラリア旅行

オリバー・オンラインツアー



「オンラインツアー」とは？

現地からご自宅のパソコンにリアルタイムで映像・音声をお送りします。ご自宅にしながらオンラインで旅行気分が楽しめます。

魅力いっぱい！オーストラリア旅行

かわいい動物に癒され、なんと現地でショッピングができてイベントも楽しめる、オーストラリアの魅力が詰まったツアーです。

オンラインツアーの日程

- 日程 **11/6** (土) 12:00~13:30
- 募集人数 先着50組様限定 (残り僅か!)
- 参加費 **無料**
- サポートダイヤル 042-755-5655 (担当: 山口)
9:30 ~ 17:30 (水・日曜日定休)

- パソコンでお申込み
<https://oliver-owners.jp/event/20211106>

- スマートフォンでお申込み
QRコードからアクセス ▶



初めての方も、お申込み・ご参加の方法は、お電話でサポートいたします。

全3回シリーズ 相続対策基礎セミナー開催中

ご家族の幸せな相続をお手伝いする為相続が一から分かる基礎セミナーを開催しております。会場・オンライン同時開催です。お申込みや最新情報の配信は、ホームページをご利用ください。

セミナー最新情報はホームページで

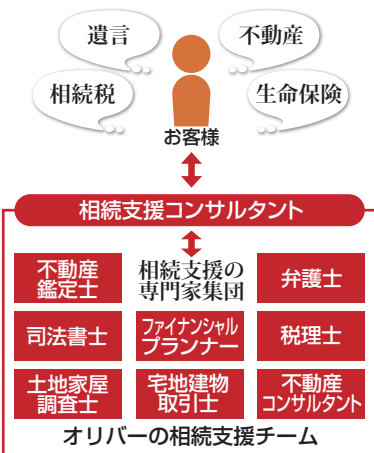
パソコンでアクセス

<https://oliver-owners.jp/event>

スマートフォンでアクセス ▶



相続と資産の専門家チームが解決します



(オリバーでは、オーナー様の「資産を守る取り組み」として、手が付けづらい相続のお手伝いも管理会社の使命と捉えております。)

1つの窓口で相続の各専門家が対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談 (無料) を承ります

■相続支援コンサルタント



オリバー相続サポートセンター

042-753-7111

プロサッカーチーム SC相模原のユニフォームプレゼント



(※サイズは男性Lのみです)

- 数量 先着30名様限定
- ご応募 (11/11 (木) 締切)
 - パソコンでお申込み
<https://oliver-owners.jp/event/scsagamihara>

- スマートフォンでお申込み
QRコードからアクセス▶



(オリバーは2012年よりスポンサー)

オリバー「新5カ年ビジョン」発表

県下No.1 コンサルタント企業へ

- ITを活用し、お客様との繋がりや関係性が発展でき、新たな体験をしてもらうDX企業となる。
- 社会やお客様に不動産を通して様々なサービスを提供する社会公器となる。

オリバーでは、社会や市場の変化を捉え、お客様の心が動く体験を提供する体制の構築に向けて中期構想を発表しました。この新ビジョンのもと、オリバーは10月より新事業年度を迎え新たな一歩を踏み出しました。

オリバーの業務心得シリーズ

オリバーグループ代表 小川 秀男

オリバーは、社会やお客様と社員との絆業（相互信頼形成企業）を目指し、36項目の判断基準を「業務心得」として歩んでいます。



【平凡にして非凡】

非凡とは凡事徹底する事で「当たり前」の事を
「当たり前」にやり続ければ「当たり前」でなくなってくる」です。

人は何の為に生き、何の為に働くのか。「人は皆幸せになる為に歩んでいる」これはチベット仏教の高僧ダライ・ラマの名言です。では、幸せになる為の仕事の取り組み方はどの様なもののでしょうか。その答えの一つがこの心得です。心得にある「平凡」とは可もなく不可もない様であり「非凡」とは非常に秀でた様で、その違いは目標を持ってやり続けたか否かです。人はやり続けて行くと、自ら不具合を改善し、メリットを磨き上げ、そしてこれをベースに「当たり前」もレベルアップして、更に続けこれらを繰り返して行くものです。最初は普通の散歩でも、続ける内に歩き方を工夫し、

体力ができれば富士山登頂も目指せるようにもなれます。これは難しい事ではなく、これらの創意工夫は全ての人に等しく与えられた能力であり、非凡な成果は特別な才能を持つ者が達成するものではない。この視点で社会を見ると、活躍するほぼ全ての人は目標を持ち継続と創意工夫の信念を有する人達です。つまり、これ無くして成功は無いと言っても過言ではありません。これは誰でも始められ、いずれ非凡な成果に繋がる、全社員が輝かしい実績や成功と幸せを掴む為の仕事の取り組み方であり、人生の勝利者になる為の必須の心得として位置付けてもらいたく心得としたものです。

バースデイカード9月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分(1名様)

21090723

2等 東京ディズニーリゾートペアチケット又は商品券1.5万円分(3名様)

21090006・21090026・21090264

3等 商品券5千円分(8名様)

21090020・21090066・21090094・21090148
21090196・21090291・21090350・21090389

バースデイカードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。 ☎042-755-5655 有効期限2021.12