

大規模修繕は消費税増税前にやるべき？  
 慌ててやらなくてもよい理由

土地活用の専門家を加え、バージョンアップ  
 「新版“お金が貯まる”不動産活用の秘訣」出版

不動産経営セミナーのご案内 & ICHIMAN TOPICS



**Photo**

～今月の写真～

オホーツク海のはるか北、サハリン北東部の海で生まれた流氷が流れ着くとされる、北海道の流氷。北半球では最も南で見ることができる流氷です。地球温暖化の影響で流氷の数も厚みも減少していますが、網走の凍てつく寒さの中、ガツガツと流氷を掻き分けて進む流氷粉碎船は迫力満点です。 撮影：2019年2月 西島 昭

■消費税増税に伴う経過措置

2019/3/31	2019/10/1	消費税率
契約	引渡し	8%
経過措置		
		10%

今年10月1日から消費税が8%から10%に引き上げられます。賃貸経営を行うオーナー様にとって大きな影響があるのは大規模修繕など、総額が大きい工事でしょう。本体価格が1000万円の工事なら、増税後は20万円の負担増となります。では、増税前に工事を済ませたほうが良いのでしょうか？実はそうとは言えません。工事の請負代金は、その時の需要の強弱によって価格が決まるため「定価」がありません。増税前の駆け込み需要で工事に注文が集まり、値上がりにつながる可能性があるので、反対に増税後の需要が落ち

**大規模修繕は消費税増税前にやるべき？  
 慌ててやらなくてもよい理由**

着いた状態で工事をした方が価格交渉もしやすく、増税負担分を考慮しても割安に工事ができるということもあり得ます。増税前に提案されるまま、せかされて工事を進めるのではなく、やるべき工事・やるべき時期をよく検討し、冷静に決断をすることが大切です。なお、大規模修繕のように工期の長い請負契約については経過措置が設けられています(左上表参照)。引渡ししが10月以降になる場合でも、3月31日までに請負契約を結べば、消費税は8%です。いずれにせよ、税務に関わることなので、専門家に相談しながら進めましょう。



株式会社市萬 賃貸事業部  
 CPM®(米国公認不動産経営管理士)  
 公認不動産コンサルティングマスター  
 宅地マイスター・宅地建物取引士  
 賃貸不動産経営管理士 課長  
 久保 明大

## 土地活用の専門家を加え、バージョンアップ 「新版」お金が貯まる「不動産活用の秘訣」出版

時代の変化に伴い  
多様化する土地活用

ここ1、2年で当社への「土地活用」のご相談が増えています。そのほとんどが「自分の土地を活用したいが、何をしたらいいですか?」というような内容です。今までであれば、賃貸物件を建て、アパート経営をするのが常套手段でした。しかし、空き家が増えていく今の時代、必ずしもそれが一番の活用方法とは言えません。

市況の変化や多様化するライフスタイルに伴い、新たな活用方法を考えなくてはならない時代になりました。実際、居住用の賃貸アパートだけでなく、店舗や事務所などの事業用の活用を考える方も増えてきています。市況だけでなく、

不動産保有者の意識も変わってきているのです。

バージョンアップした新版で  
適した土地活用を見つけよう

プロの不動産コンサルタントと税理士が書いた「お金を貯めるための不動産活用の秘訣」をまとめた同書。5年前に出版した前書を最新の不動産市況にあわせて再編集しました。今の不動産状況に役立つ情報も加筆しています。ご一読

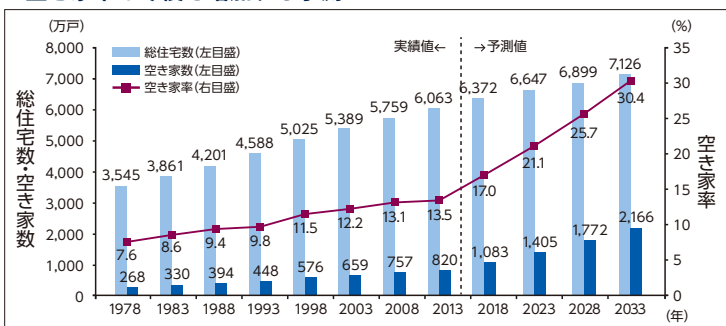
**Amazon1位**  
(2/1 不動産ビジネスの法律)

**好評発売中!**

ごま書房新社 本体 1,480円 + 税

著者 (株)市萬 代表取締役 西島昭  
同、土地活用プランナー 須田大佑  
税理士 土谷口盛二 共著

### ■空き家率は今後も増加する予測



出典:野村総研 2017年版 2030年の住宅市場(実績値は総務省「住宅・土地統計調査」、予測値はNRI)

**皆さまにとって最適な土地活用をご提案いたします!**

株式会社市萬 資産コンサルティング部  
**須田 大佑**  
土地活用プランナー  
賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士

東京大学大学院卒業後、大手不動産会社を経て市萬に入社。不動産分野の知識と経験を活かし、金融、税務、建築、資産活用やキャッシュフロー改善業務、相続対策業務を行う。土地活用のプロフェッショナル。

ただければ、さまざまな土地活用方法があることがお分かりいただけるでしょう。

今までよりも難しくなってきた土地活用。提案を受けるだけでなく、専門家と共に主体的に進めていくことが重要です。同書が不動産保有者様のお悩みを解決する一助になれば幸いです。

当社では空室対策、建物修繕、賃貸経営、土地活用など、多分野の専門家がチームで、総合的に不動産の問題解決を図っています。無料相談も行っておりますので、お気軽にご相談いただければと思います。

## 不動産経営アカデミー Academy of The real estate Management Development

### 不動産経営セミナーのご案内

**3/30(土) 10:00~17:00**

**不動産オーナー様向け6つのセミナー同日開催!**

不動産をお持ちの方の様々なお悩みに対し、当社のスタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお話させていただく『不動産のお悩みまとめて解決セミナー』。具体的なノウハウや成功事例のご紹介などを交え、有益な情報をご紹介します。ぜひご参加ください。

<b>講師</b>	株式会社市萬 コンサルタント	<b>プログラム</b>	★お好きな講座をお選びください(複数講座のご参加可)
<b>参加費</b>	無料	10:00~	◆これからの時代の土地活用(須田大佑)
<b>定員</b>	各テーマ先着 60名様	11:00~	◆収益不動産の売買による節税対策(山村論史)
<b>場所</b>	世田谷ビジネススクエアヒルズ15階セミナールーム 世田谷区用賀四丁目10番2号 (東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分)	13:00~	◆賃貸経営お金のカラクリ(久保明大)
		14:00~	◆古くても大丈夫。これだけで満室!(佐野太亮)
		15:00~	◆選ばれ続ける建物修繕(辻丸達憲)
		16:00~	◆これで納得!借地権(竹内将人)

※来場者全員に当社小冊子「資産優化シリーズ」をプレゼント。

**お申込み**  
【インターネット】  
不動産経営アカデミー

【お電話】TEL.03-5491-5213(担当:中澤)

**ICHIMAN TOPICS** ■2019年2月の入居率……96.77% これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。