



オーゴーズ



5年後も賃貸経営を成功させ続けたい
大家さん向け情報誌

ニュース

今月のマルイ不動産 本音で教えて!

「家賃には消費税はかかるの？」



多治見本店、可児支店の賃貸仲介を担当している紺野です。
皆さんご存知の通り 2019年10月1日から消費税が10%に上がります。家賃も増税分アップすることが出来るのでは? 思っているオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか。増税後の家賃はどうなるのかというと、そもそも家賃は非課税なので、消費税が上がってもそのままです。また家賃と似た性格のものに地代がありますが、こちらも居住用、住宅の敷地として土地を借りる場合は非課税となります。
ちなみに事業用(事務所や店舗)として貸している場合、課税対象となりますので、消費税分を上げることが出来ます。例えば、108,000円(家賃が100,000円で消費税が8%)で貸しているとしたら、増税後は110,000円(家賃が100,000円で消費税が10%)に上げることが出来ます。同じ賃貸マンションでも居住用として貸せば課税されませんが、事業用として貸す場合は課税することが出来ます。
借りる側が法人であっても、寮や社宅として使うのなら課税されずに、事業用として借りる場合は課税されます。以前、消費税が5%から8%に上がった際、マルイ不動産で仲介させて頂いたオーナー様から相談を受けたことがあり、契約書の訂正や別紙で覚書を作成させて頂いたり、税込の賃料にしているオーナー様は増税を機会に賃料の見直しを入居者様とさせて頂きました。増税のタイミングでお困りのことがございましたら、お気軽にご相談下さいませ。



多治見本店・可児支店
賃貸営業
紺野 孝之

「ナスタ宅配ボックス「プチ宅」ユニットタイプのご紹介」

宅配ユニット			宅配郵便ユニット		
[輸入郵便対応] [自立タイプ] 郵便物専用でフォームに最適 郵便物専用で扉外側でも設置可能な宅配ユニット			[輸入郵便対応] [自立タイプ] [窓タイプ] 郵便物専用でフォームに最適 郵便物専用で扉外側でも設置可能な宅配ユニット		
4~6世帯向けプラン □ プチ宅 1 [玄関郵便専用] ¥205,000	4~6世帯向けプラン □ プチ宅 2 [玄関郵便専用] ¥255,000	4~6世帯向けプラン □ プチ宅 3 [玄関郵便専用] ¥265,000	4世帯向けプラン □ 宅配郵便 ユニット 1 [玄関郵便専用] ¥267,000	6世帯向けプラン □ 宅配郵便 ユニット 2 [玄関郵便専用] ¥299,000	8世帯向けプラン □ 宅配郵便 ユニット 3 [玄関郵便専用] ¥423,000
8~12世帯向けプラン □ プチ宅 4 [玄関郵便専用] ¥320,000	8~12世帯向けプラン □ プチ宅 5 [玄関郵便専用] ¥410,000	14~18世帯向けプラン □ プチ宅 6 [玄関郵便専用] ¥430,000	10世帯向けプラン □ 宅配郵便 ユニット 4 [玄関郵便専用] ¥455,000	12世帯向けプラン □ 宅配郵便 ユニット 5 [玄関郵便専用] ¥487,000	ルームランバー(取り外しタイプ) □ S01 [玄関郵便専用] ¥301,000

(※参考取付費 ¥22,000~)

リフォームプレイスの松本までお問合せ下さい。(TEL:0572-21-5200)

マルイ不動産グループ、リフォームプレイスの松本です。今回は毎度おなじみのナスタ宅配ボックス「プチ宅」の「ユニットタイプ」をご紹介します。

- ナスタのプチ宅ユニットが選ばれる3つのポイントが
- ①低コストで導入可能
 - ②電気工事、電気代不要で経済的
 - ③自立式で防滴設計だから屋内外どこでも設置可能
- ※世帯数に合わせたプランをご用意させていただいております!!

※盗難に配慮した大型郵便物対応ポスト「D-ALL」とプチ宅を組み合わせ【宅配郵便ユニット】もご利用させていただいております。宅配ボックスを設置されるオーナー様、ご興味をお持ちのオーナー様、是非



リフォームプレイス(株)
松本 直久

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

マルイ不動産株式会社

〒507-0035
岐阜県多治見市栄町 1-54-1 コアラビル
TEL: 0572-21-2201
HP: <http://www.maruifudousan.co.jp>
定休日: 水曜日

最近の

賃貸住宅関連ニュース

「ロイヤルマンション多治見が満室に」



弊社の管理物件である、築40年（1979年築）のRC造マンション『ロイヤルマンション多治見』が満室となりました。今回は成功事例として、空室対策で行った事をオーナー様にお伝えいたします。

弊社が管理受託した当初は、36室中17室が空室でした。管理受託時のロイヤルマンション多治見は「高台で風が強くて寒い」「吹き抜けてゴミがたまりやすい」「森が近くて薄暗い」など、暗いイメージをなかなか払拭できませんでした。賃料値下げやフリーレントキャンペーンを行ってもなかなか成約に至らなかった為、イメージ戦略を行うことにしました。

キッチン (Before)



(After)



南側の和室 (Before)



(After)



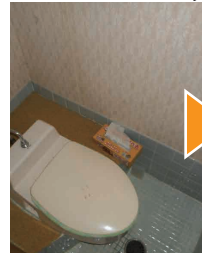
北側の和室 (Before)



(After)



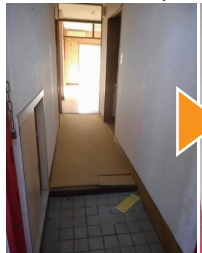
トイレ (Before)



(After)



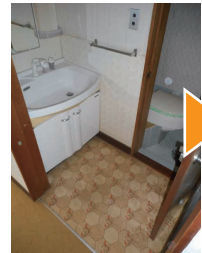
玄関 (Before)



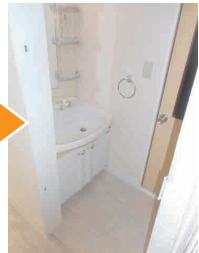
(After)



洗面台 (Before)



(After)



①吹き溜まりにゴミが溜まっている

→定期的に共用部を清掃。

②人気の共用設備を設置して利便性UP

→ダイヤル錠付の集合ポストや、共用設備の人気ランキングでも上位の宅配BOXを設置しました。

③白を基調としたリフォームで明るいイメージへ変更

→和室2室を洋室へ変更、室内が明るく見えるように全体を白基調の内装へ貼り替え、柱や木枠を塗装し、トイレや洗面、エアコンを交換しました。費用をなるべく抑える為に風呂やキッチンなど使える設備は残しました。

集合ポスト (Before)



(After)



宅配ボックス新設



空室のうち2部屋ずつ改装し、成約ごとに工事を追加しました。そして2019年6月、ついに満室となりました。今後は共用部のメンテナンスや整備を行い、より住みやすく定着率が高い物件を目指します。入居率アップのためにリフォームをお考えのオーナー様は、マルイ不動産、リフォームプレイスへぜひ一度ご相談ください。



岐阜県知事免許(5)第3877号 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会会員 東海不動産公正取引協議会加盟

賃貸管理は実績と信頼のマルイ不動産へ!

マルイ不動産株式会社

中津川支店 可児支店 マイアミ支社 (U.S.A)

多治見本店

〒507-0035 岐阜県多治見市栄町 1-54-1
コアビル (多治見駅から徒歩4分)