

ADVANTAGE CLUB®

# 浜松町任意組合 商品説明書



商品説明動画

PW : AZN202401261

URL : <https://vimeo.com/showcase/10933919>

お客様限り

承認番号 2402018

不動産特定共同事業者許可  
金融庁長官・国土交通大臣第59号

Copyright © 2024 Aoyama  
Zaisan Networks Co.,Ltd. All  
Rights Reserved.



(株)青山財産ネットワークスの不動産共同所有システム「ADVANTAGE CLUB」(アドバンテージクラブ)は、不動産特定共同事業法に基づき、金融庁長官・国土交通大臣より不動産特定共同事業者として許可を受けた(株)青山財産ネットワークスのご案内するものです。

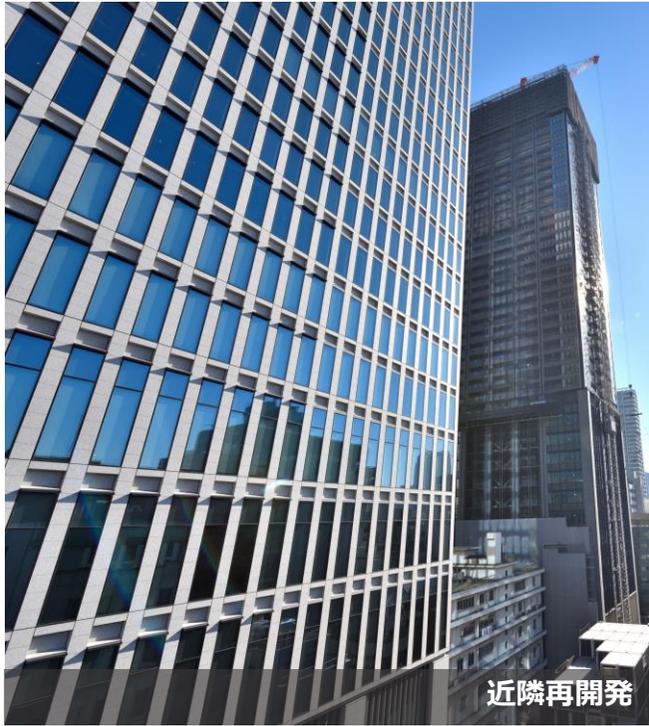
当システムは、金融商品取引法上の規制適用除外商品です。

当システムに事業参加をされる方は、以下の点にご留意の上、ご参加下さいますようお願い申し上げます。

1. 当システムは、事業参加者が共同で不動産を購入し、共同でその運用を行うものです。購入した不動産は、将来の不動産市況をはじめ金融・経済情勢その他の状況の変動により、その価値等が変動する可能性があります。したがって、当システムは、元本、分配金等が保証されているものではありません。
2. 当システムに事業参加される場合は、事務手数料等が発生いたします。また、やむを得ない事由により任意組合を脱退する場合や、不動産の売却にともなって任意組合を解散する場合においても手数料が発生いたしますので、予めご了承下さい。  
※ 諸費用の詳細は、10～12ページをご参照下さい。
3. 本書とあわせ、契約時に「重要事項説明書」「組合契約書」の内容をよくお読み頂き、当システムの内容とリスクを十分ご理解頂きますようお願い申し上げます。

物件名 **オーキッドプレイス浜松町**

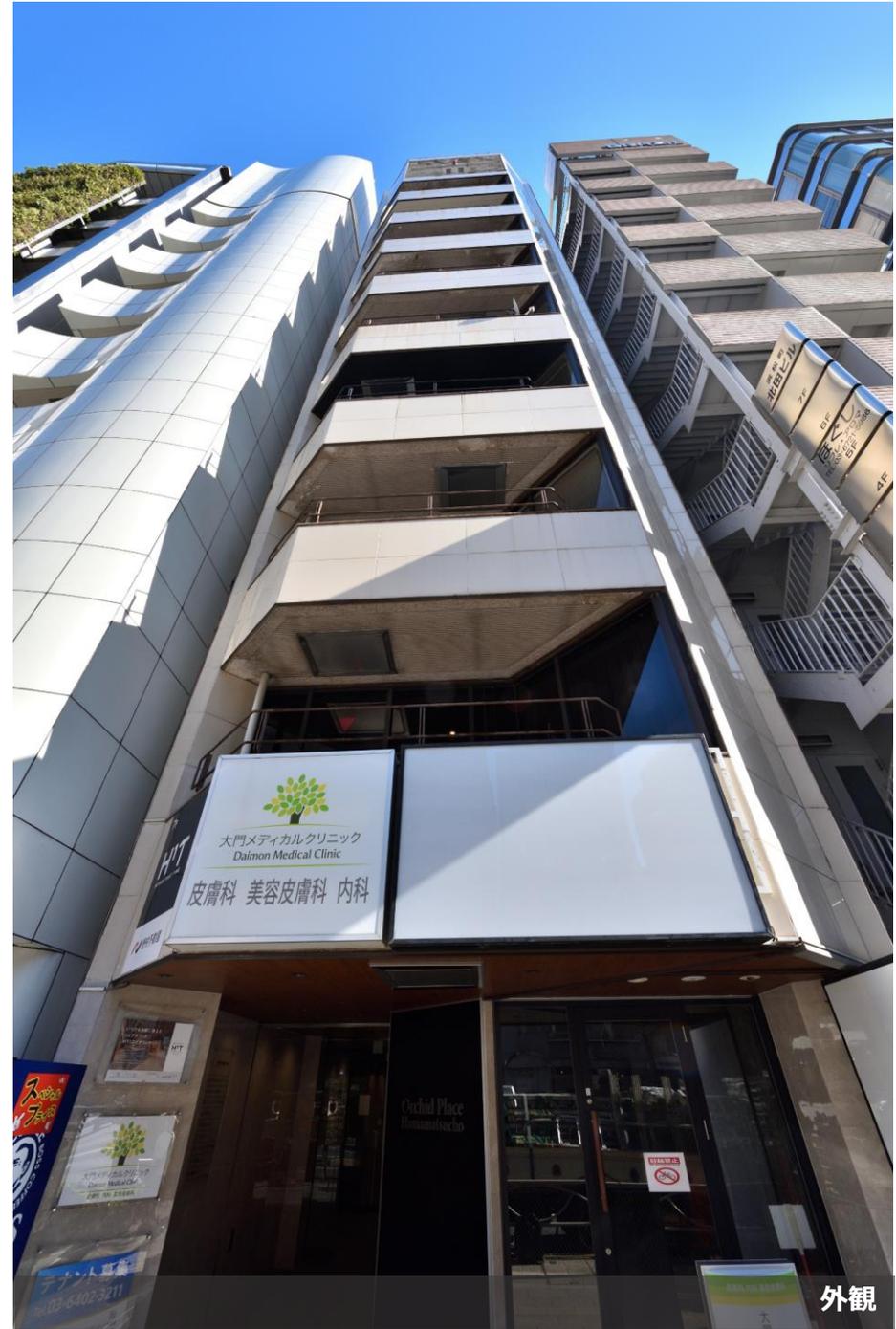
所在地	●住居表示	東京都港区浜松町二丁目1番16号			
	●地番	東京都港区浜松町二丁目1番9			
交通	JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩約4分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩約1分				
土地	●面積	公簿：227.27㎡（約68.74坪） 実測：227.27㎡（約68.74坪）			
	●地目	宅地	●現況	宅地	●権利
建物	●構造	鉄骨造陸屋根10階建			
	●延床面積	1,462.45㎡（約442.39坪）	●賃貸面積	1,343.71㎡（約406.47坪）	
	●築年月	1983年5月	●施工会社	清水建設株式会社	
法令制限	●用途地域	商業地域	●高度地区	無	
	●防火指定	防火地域	●日影規制	無	
	●建ぺい率	80%	●容積率	700%	
設備	上下水道・電気・ガス・エレベーター1基				
道路	西側：幅員約36m（公道、第一京浜）/ 東側：幅員約11m（公道）				
備考	1階：店舗（2区画）、2～4階・6～10階：事務所、5階：クリニック 1階店舗（1区画）募集中 4階新規テナント契約予定				



近隣再開発



屋上眺望



外観

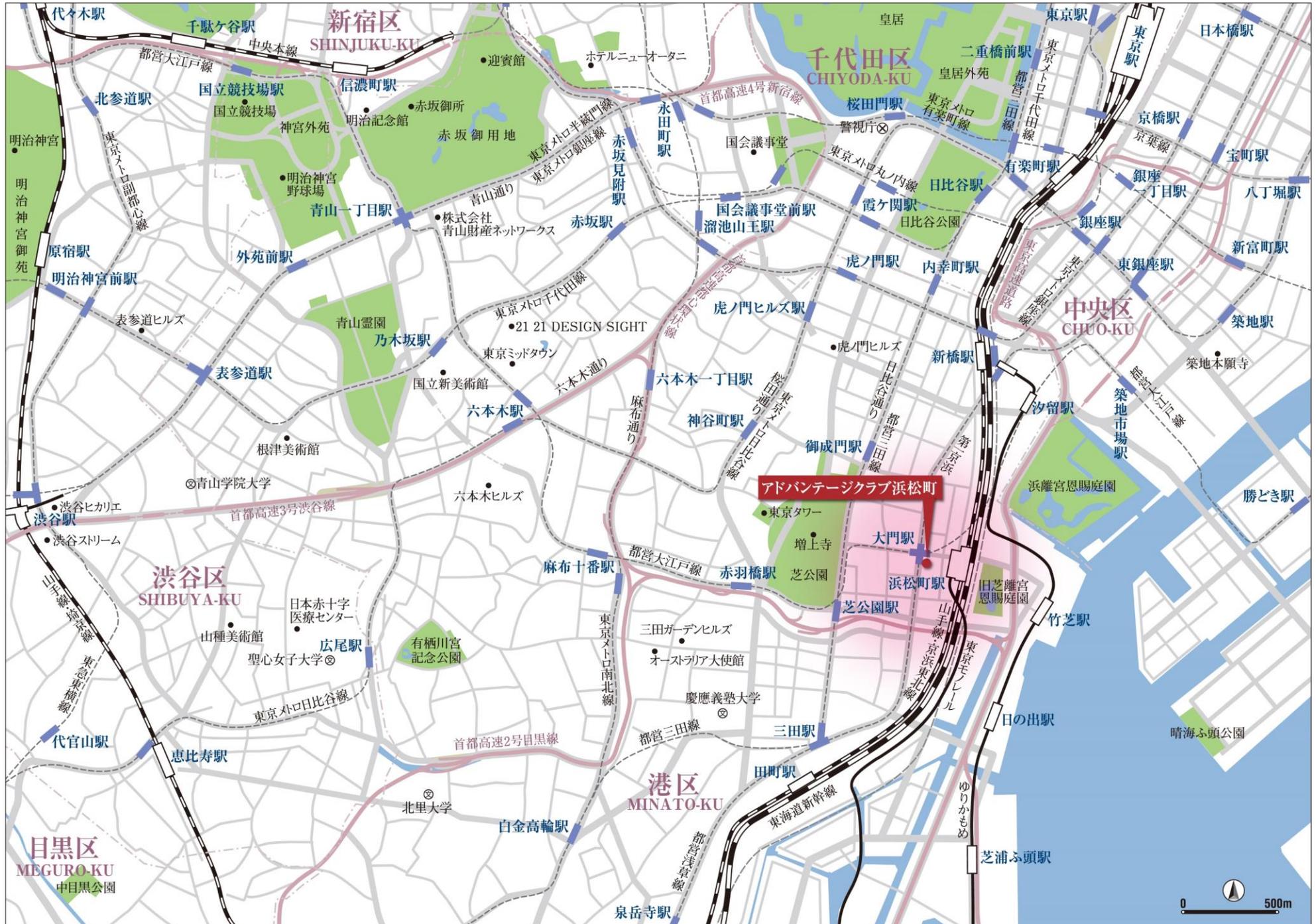


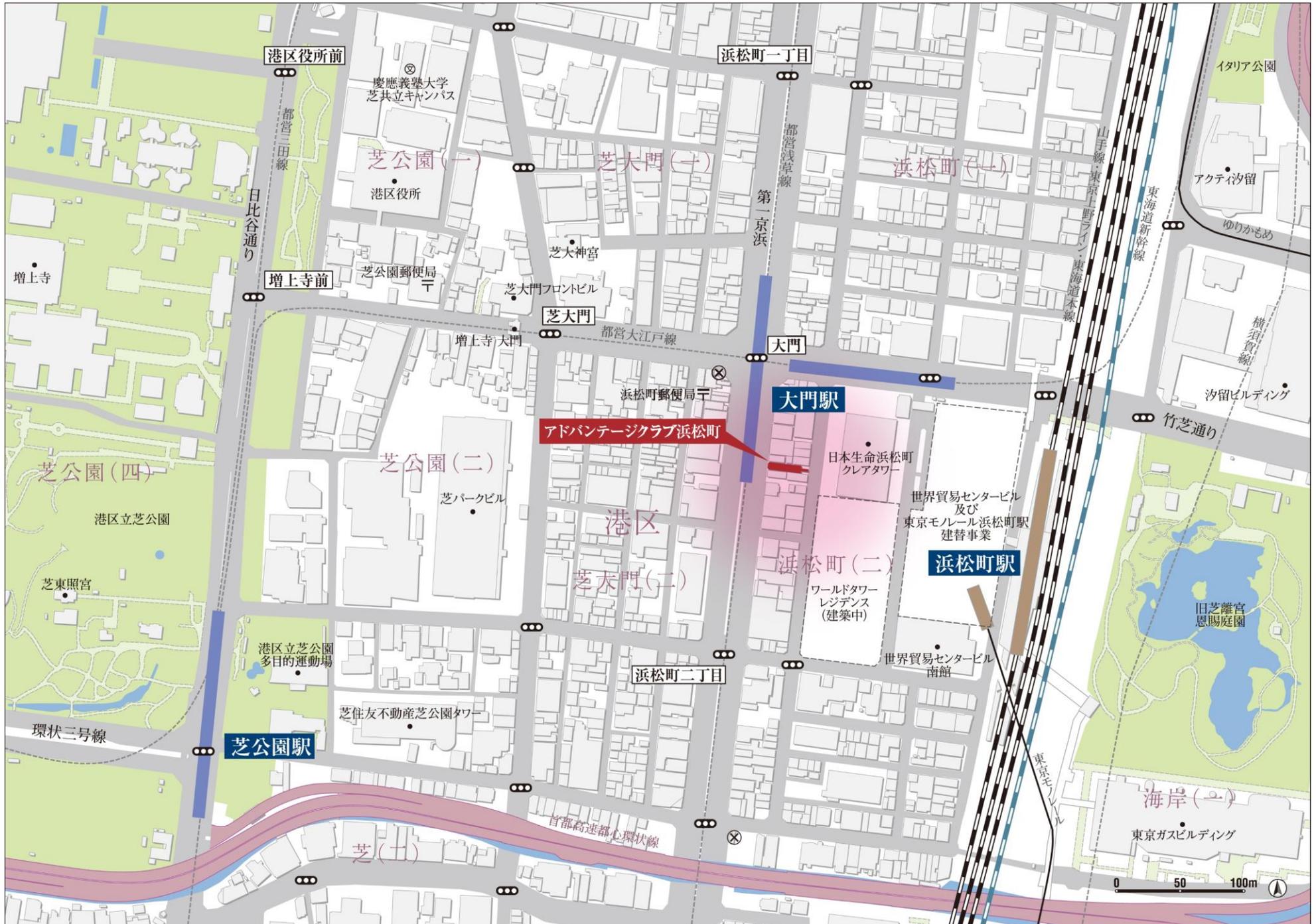
1階エレベーターホール



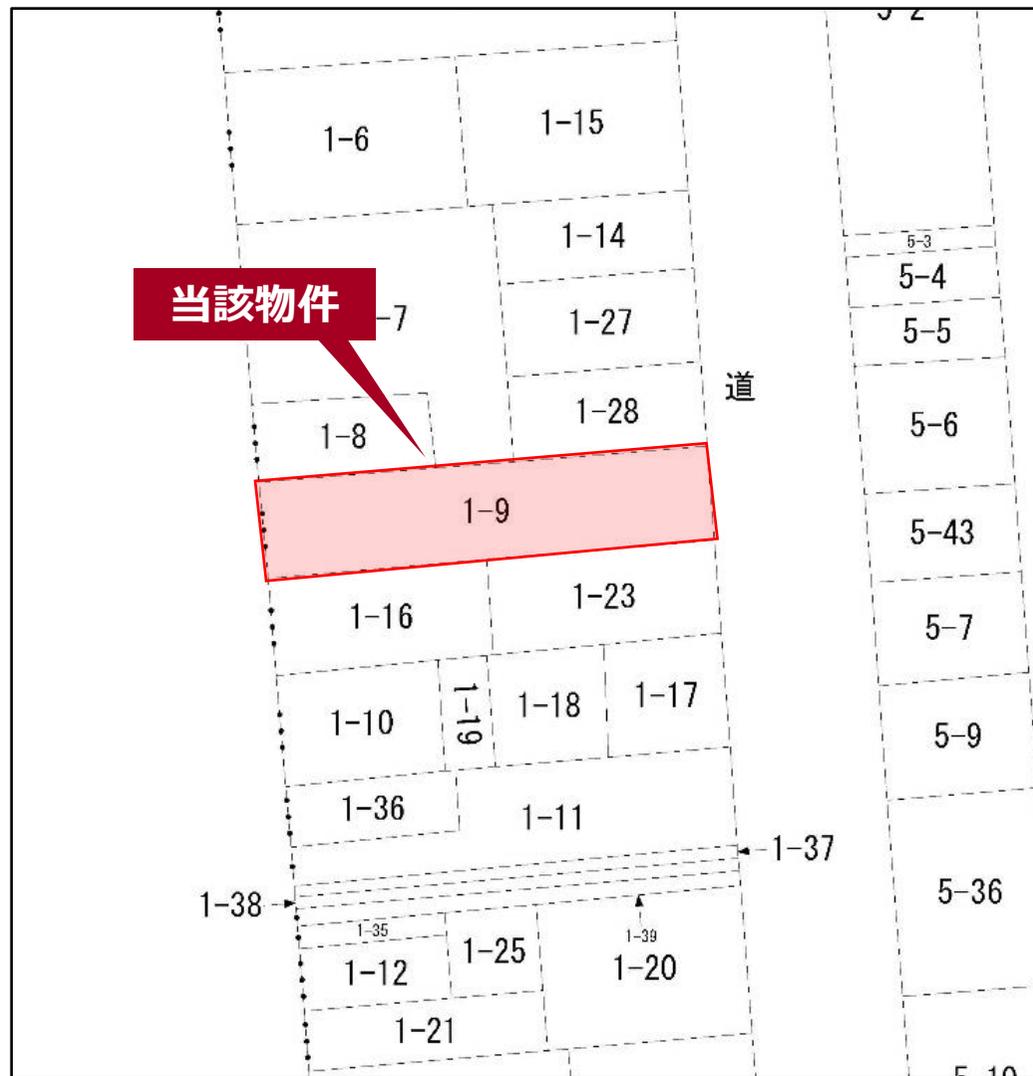
エントランス

# 物件所在図 (広域図)

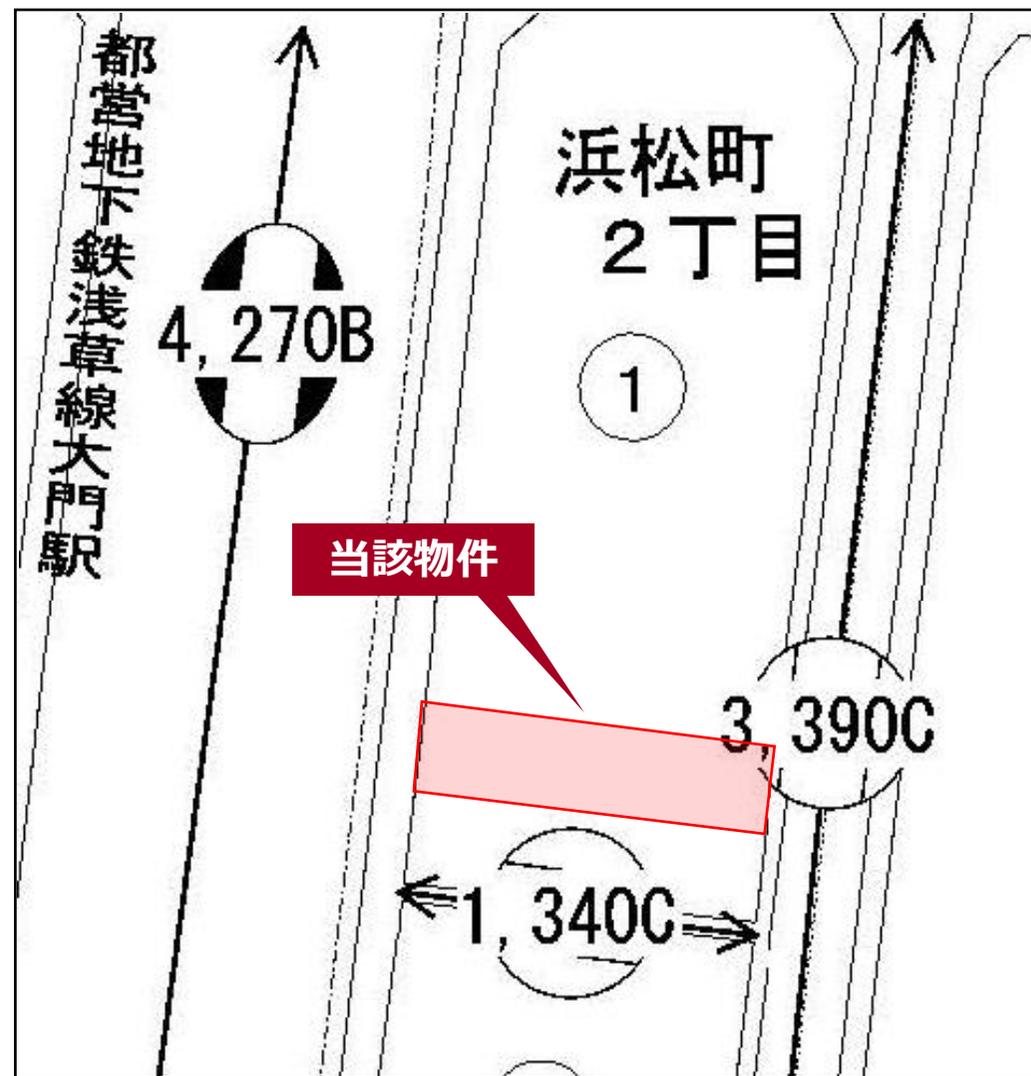




公 図



路線価図 (2023年)



## 1 表面利回りは満室想定約 3.91%

実質利回り（手取り）は、満室想定約 3.05%（※1）

## 2 1口1,000万円（消費税込）から出資可能

本任意組合の1口は「オーキッドプレイス浜松町」の土地建物の共有持分1/287を所有することを意味します。

## 3 建物は、(株)青山総合エステートが一括賃借

本任意組合が受け取る賃料は、(株)青山総合エステート（※2）が転借人から受け取った賃料等から、3%に相当するマスターリース報酬を控除した額です。  
空室の発生や新規契約時のフリーレント、またはテナントによる賃料支払の遅れ等、入金額に変化が生じた場合、組合員の皆様への分配金も連動して変化します。

## 4 日常の任意組合運営は、プロが代行

(株)青山財産ネットワークスが理事長として組合員の皆様に代わって物件の管理・運用を行います。

## 5 収益分配金の支払は、隔月で年6回

初回の分配金は2024年3月分、4月分、5月分を合わせて6月末にお支払します。

## 6 税務上の取扱いは、通常の不動産賃貸経営と同じ

一般的な税務上の取扱い（※3）

分配金 不動産所得等

売却代金 譲渡所得等

個別の取扱いについては、税理士にご相談下さい。

（※1）表面利回りとは、年間賃料収入の出資金額に対する割合で、公租公課、維持管理費用を控除する前のものです。

実質利回りとは、公租公課、維持管理費用等控除後の実質的な利回りです。

利回りは諸状況により変動する場合があります、将来にわたって保証されるものではありません。

（※2）(株)青山総合エステートは、(株)青山財産ネットワークスの100%連結子会社です。

（※3）当該取扱いは2024年2月の時点で施行されている税制等を前提としております。

（※4）本任意組合は、民法第667条第1項に規定する組合契約に基づいて組成されます。

## 任意組合

③組合組成

事業参加者



任意組合員（出資者）

①不動産特定共同事業契約  
（任意組合契約）

②金銭出資(1口1,000万円)

⑨収益の分配

理事長



不動産特定共同事業者  
（株）青山財産ネットワークス  
経営事業判断・管理事務代行

④取得・代金

対象不動産

オーキッドプレイス浜松町

売主：（株）青山財産ネットワークス



テナント

⑥転貸

⑦賃料

テナント

⑥転貸

⑦賃料

⑤賃貸

マスターリース会社

（株）青山総合エステート



⑧賃料

## 契約から運用までの流れ

### ①任意組合契約の締結

事業参加者は、不動産特定共同事業者である理事長との間で不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）を締結し、任意組合員となる。

### ②出資金の払込み

任意組合員は、任意組合契約に基づき、任意組合名義の銀行口座に出資金を払い込む。

### ③任意組合組成

出資金が出資予定総額に達した時点で、民法上の任意組合が組成される。

### ④任意組合が対象となる不動産を取得

任意組合は、出資金をもって対象となる不動産を取得。

### ⑤マスターリース会社と賃貸借契約締結

任意組合は、マスターリース会社との間で建物賃貸借契約を締結。  
（原則として(株)青山総合エステートを予定）

### ⑥⑦マスターリース会社は、エンドテナントへ物件を転貸し、賃料を受領

### ⑧任意組合は、マスターリース会社から賃料を受領

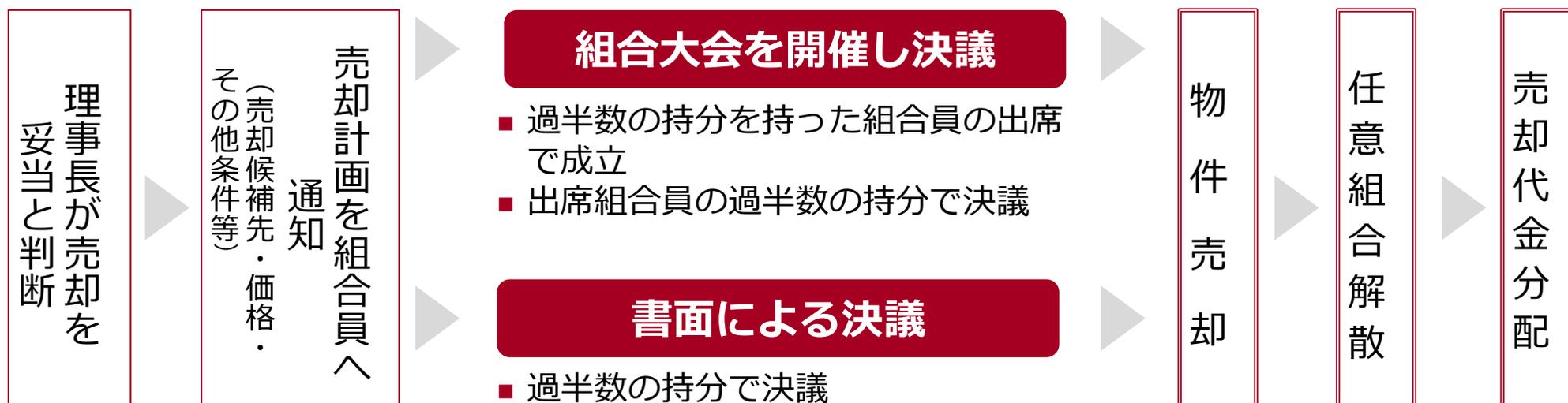
### ⑨任意組合は、収入から任意組合運営に必要な経費を控除し、残額を任意組合員の出資割合に応じて分配

分配金は2ヶ月毎に、指定の銀行口座に入金

## 1.運用期間

- **任意組合の存続期間は当初15年間で予定**  
（但し組合大会の決議により延長も早期解散も可能）
- 任意組合が保有する物件を全て売却した場合、任意組合は解散

## 2.任意組合解散（物件売却）の手続き



- 売却手続きに関する理事長の報酬として売却価格の1.5%（消費税別途）が発生します。
- 物件売却時に媒介手数料（売却価格の3.0%（消費税別途））が発生します。

## 中途脱退の申し出はいつでも可能

（但し、止むを得ない理由があり、理事長の承認を得た場合にのみ脱退（地位の譲渡）が可能）

### 譲渡手続きのながれ

中途脱退の申し出

理事長より  
参考処分価格  
を提示※

購入希望者  
を募集

「組合持分  
地位譲渡契約」  
を締結

※年に一度、不動産鑑定評価を実施し、参考処分価格を決定

- 脱退事務手数料（売却価格の1.5%（消費税別途））が必要です。  
（相続に伴う被相続人から相続人への組合員名義の変更手続きは手数料不要）
- 理事長（株）青山財産ネットワークスが、買主を紹介致します。
- 出資金元本の保証はありません。

## 1. 投資コスト (概算)

(単位：千円)

項目	287口全体	1口当り
<b>出資金 (※1)</b> (不動産売買代金+修繕準備金相当額) (消費税込み)	2,870,000	10,000 ①
<b>購入予定不動産 売買契約書収入印紙</b>	160	1
<b>事務取扱手数料 (3%)</b> (消費税込み)	94,710	330
<b>購入予定不動産取得税概算金 (※2)</b>	14,732	52
<b>合計</b>	2,979,602	10,383 ②

※初年度(2024年度)の固定資産税・都市計画税等の組合負担の精算については、分配金の中から控除させていただきます。  
公租公課の起算日は、1月1日となります。

(※1) 出資金には修繕準備金60,000千円(一口当たり約209千円)が含まれています。組合組成後の修繕に充当する予定です。

(※2) 2023年度の固定資産税評価額を基に算出しております。

(※3) 9階テナントはフリーレント期間中です。(賃料発生日2024/5/1)

(※4) 想定賃料は1階A25,000円/坪(募集中)、4階22,000円/坪(契約手続き中)となります。

(※5) 修繕積立金と運営積立金(テナントトラブルの際の法務費用等)の合計額です。

(※6) 分配金は、賃料・固定資産税等の変動により変化します。  
なお、収益に対し、所得税(法人の場合は法人税)、住民税、事業税が課税されます。

(※7) インボイス制度導入による満室想定 of 分配金利回りに与える影響は以下の通りです。

2026年10月～2.95%、2029年10月～2.79%

詳細は商品説明書P20、21をご参照ください。

本書は2024年2月時点の税制等に基づき作成しています。

将来税制等の変更が行われた場合、現在期待されている利回りが得られなくなる可能性があります。

## 2. 投資利回り (予想)

(単位：千円)

項目	年間収支 (消費税込)			
	組成時 (※3)		満室想定 (※4)	
	287口全体	1口当り	287口全体	1口当り
収入				
賃料 (共益費等含む) (消費税込み)	96,967	337.9	114,513	399.0
改定を要する賃料額	-1,901	-6.6	-2,245	-7.8
<b>計</b>	<b>95,066</b>	<b>331.3</b>	<b>112,268</b>	<b>391.2</b> ③
支出				
管理費 (消費税込み)	5,352	18.6	5,352	18.6
修繕及び運営積立金 (※5)	1,320	4.6	1,320	4.6
固定資産税・都市計画税 (※2)	8,751	30.5	8,751	30.5
水道光熱費	132	0.5	132	0.5
火災保険料等	165	0.6	165	0.6
マスターリース報酬 (消費税込み) (収入計×3%)	2,852	9.9	3,368	11.7
理事長報酬 (消費税込み) (収入計×2%)	1,901	6.6	2,245	7.8
<b>計</b>	<b>20,473</b>	<b>71.3</b>	<b>21,333</b>	<b>74.3</b>
<b>収支 (分配金) (※6)</b>	<b>74,593</b>	<b>260.0</b>	<b>90,935</b>	<b>316.9</b> ④
<b>売買代金に対する賃料利回り (③÷①)</b>	<b>3.31%</b>		<b>3.91%</b>	
<b>売買代金に対する分配金利回り (④÷①)</b>	<b>2.60%</b>		<b>3.17%</b>	
<b>投資コストに対する分配金利回り (④÷②) (※7)</b>	<b>2.50%</b>		<b>3.05%</b>	

## 貸室

貸室現況稼働率		96.72%		現況賃料													
フロア	用途	業種	専有面積		月額賃料		月額共益費		月額賃料+共益費		消費税 10%	敷金	原契約締結日	契約開始日	契約終了日	更新 (年)	備考
			(㎡)	(坪)	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価									
1F-A	店舗	-	44.03	13.32	333,000	25,000	-	-	333,000	25,000	33,300	-	-	-	-	-	募集中 (2023/03/10~空室)
1F-B	店舗	飲食店舗	74.72	22.60	409,200	18,106	88,000	3,894	497,200	22,000	49,720	5,181,600	2019/03/28	2022/04/01	2025/03/31	3	
2F	事務所	TV番組制作	144.34	43.66	938,690	21,500	-	-	938,690	21,500	93,869	7,509,520	2022/12/01	2023/01/01	2025/03/31	2	
3F	事務所	医薬品用容器の製造・販売	144.34	43.66	829,540	19,000	-	-	829,540	19,000	82,954	4,977,240	2021/10/20	2023/11/01	2025/10/31	2	
4F	事務所	自動車保管	144.34	43.66	829,540	19,000	-	-	829,540	19,000	82,954	4,977,240	2021/06/30	2023/08/01	2025/07/31	2	解約予告あり (解約日: 2024/04/30)
5F	診療所	皮膚科・内科	144.34	43.66	927,775	21,250	-	-	927,775	21,250	92,778	1,500,000	2020/04/30	2020/05/01	2026/07/31	-	定期建物賃貸借契約 2024/05/01より月額982,350円
6F	事務所	ビジネス コンサルティング	144.34	43.66	829,540	19,000	-	-	829,540	19,000	82,954	-	2022/05/25	2022/07/01	2024/06/30	2	解約予告あり (解約日: 2024/07/10)
7F	事務所	シェアオフィス	144.34	43.66	1,004,180	23,000	-	-	1,004,180	23,000	100,418	12,050,160	2020/05/29	2020/06/01	2025/05/31	-	定期建物賃貸借契約
8F	事務所	ブライダル プロデュース	144.34	43.66	829,540	19,000	-	-	829,540	19,000	82,954	4,977,240	2021/06/30	2023/07/01	2025/06/30	2	
9F	事務所	医療・介護の 企画・販売	121.82	36.85	810,700	22,000	-	-	810,700	22,000	81,070	-	2023/12/31	2024/01/01	2026/04/30	2	賃料発生日: 2024/05/01~
10F	事務所	ITソリューション	92.76	28.05	631,350	22,508	-	-	631,350	22,508	63,135	3,788,100	2021/10/28	2022/04/01	2025/03/31	-	定期建物賃貸借契約
現況合計			1,299.68	393.15	8,040,055	20,450	88,000	224	8,128,055	20,674	812,806	44,961,100					
満室合計			1,343.71	406.47	8,373,055	20,599	88,000	216	8,461,055	20,816	846,106	44,961,100					

## 看板

看板現況稼働率		100.00%											
設置場所	業種	設置数	月額賃料		消費税 10%	敷金	原契約締結日	契約開始日	契約終了日	更新 (年)	備考		
			台単価	単価									
建物壁面	皮膚科・内科	1	5,000	5,000	500	-	2020/4/30	2020/5/1	2026/7/31	-			
建物壁面	シェアオフィス	1	15,000	15,000	1,500	-	2020/5/29	2020/6/1	2025/5/31	-			
現況合計		2	20,000	10,000	2,000	-							

## 自動販売機

自動販売機現況稼働率		100.00%											
設置場所	業種	設置数	月額賃料		消費税 10%	敷金	原契約締結日	契約開始日	契約終了日	更新 (年)	備考		
			単価	単価									
エントランス	自動販売機	1	8,143	8,143	814	-	2023/8/4	2023/6/26	2026/6/25	3	販売手数料20%, 記載賃料は導入後の平均値		
現況合計		1	8,143	8,143	814	-							

## その他

その他現況稼働率		100.00%											
内容	業種	設置数	月額賃料		消費税 10%	敷金	原契約締結日	契約開始日	契約終了日	更新 (年)	備考		
			単価	単価									
広告配信モニター	広告配信	1	500	500	50	-	2023/11/15	2023/11/15	2024/11/14	1	年額賃料6,000円を月割りにて表記		
現況合計		1	500	500	50	-							

## ■修繕履歴抜粋

No.	実施年	項目	備考
1	2020	4～8階専有部 空調機更新工事	
2	2020	給水配管更新工事	
3	2021	エントランスリニューアル工事	
4	2021	1階・3階・8階専有部 トイレリニューアル工事	
5	2022	2階・6階専有部 トイレリニューアル工事	

## ■売主実施予定修繕工事

No.	実施時期	項目	備考
1	2024	キュービクル改修工事	
2	2024	その他（法定点検及びER指摘事項の是正工事等）	
3	2025	外壁改修工事	
4	2025	屋上・バルコニー防水工事，鉄部塗装工事	

■中長期修繕更新計画

単位：千円（税抜）

運用年数		売主	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	合計
暦年		実施予定	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	
経過築年数		修繕工事	42年目	43年目	44年目	45年目	46年目	47年目	48年目	49年目	50年目	51年目	52年目	53年目	
建築	屋上防水工事	3,000										1,000			4,000
	外壁改修工事	17,000										2,000			19,000
	その他	1,000										1,000			2,000
	小計①	21,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	0	25,000
設備	受変電設備保守・更新	8,000						500				500			9,000
	幹線動力設備					1,500					500				2,000
	電灯コンセント設備保守・更新					800					800				1,600
	空調換気設備保守・更新			3,000		3,000		3,000		3,000		3,000			15,000
	給排水衛生設備保守・更新					1,500					1,500				3,000
	ELVリニューアル・保守					10,000					2,000				12,000
	消火防災設備保守・更新					500					500				1,000
	その他					500					500				1,000
小計②	8,000	0	3,000	0	17,800	0	3,500	0	3,000	5,800	3,500	0	0	44,600	
その他	ER・法定点検指摘事項是正	1,000	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	4,600
	予備費		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2,400
	小計③	1,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	7,000
合計（①+②+③）		30,000	500	3,500	500	18,300	500	4,000	500	3,500	6,300	8,000	500	500	76,600

売主実施予定修繕工事	30,000
修繕準備金	54,545
修繕積立金（12年間）	14,400
合計	98,945

（参考） ERによる12年間のコスト試算 41,000

契約形態	不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に基づく不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）
事業者	株式会社青山財産ネットワークス（任意組合理事長）
募集総額／口数	2,870,000,000円／287口
組合組成予定日	2024年3月28日（木）
運用期間	2024年3月28日～2039年3月27日（15年間） （組合大会の決議により、運用期間中の任意組合の解散及び、運用期間の延長も可能）
予定利回り （予定であり物件の稼働状況等により変動します）	表面利回り 3.91% 実質利回り 3.05% ※上記表面利回りは年間満室想定賃料収入の出資金に対する割合です。（公租公課・維持管理費等諸費用は控除しておりません）
計算期間	毎年1月1日～12月31日
決算日	奇数月（1月, 3月, 5月, 7月, 9月, 11月）の末日
収益の根拠と配分方法	受領した賃料等から任意組合運営に必要な経費を控除し、残額を組合員の出資割合に応じて振り込みにより分配
収益分配の時期	年6回 偶数月（2月, 4月, 6月, 8月, 10月, 12月）の末日払い ※初回の分配金（2024年3月分、4月分、5月分）は6月末日払いになります。
お申込単位	1口以上（共有でのお申込はできません）
一口あたりの金額	1,000万円／1口（消費税込）
事務手数料	出資金額の3%（消費税別途） 例）出資金 1,000万円の場合・・・330,000円（内消費税 30,000円） ※この他やむを得ない事由により、本任意組合を脱退する場合には、別途手数料がかかります。予めご了承ください。
募集期間 （お申込期間）	2024年2月8日（木）～2024年3月1日（金）17時まで ※弊社AD業務室において、受付けた順で契約者及び契約者ごとの契約口数を決定いたします。 申込口数が募集口数に達した時点で申込を締め切り、その後はキャンセル待ちとして受付いたします。
申込時必要書類	任意組合出資参加申込書
契約期間	2024年3月4日（月）～2024年3月26日（火）
払込期間	2024年3月4日（月）～2024年3月26日（火）

ご契約の際にご用意頂くもの

- ① 印鑑（実印） ② 印鑑登録証明書 1通（原本、発行日から3か月以内のもの）
- ③ 分配金を振込む口座番号を確認できるもの（預金通帳等）
- ④ 本人確認書類（以下の書類等をご用意下さい）

【個人の場合】

本人確認書類等について

- (1) 以下の本人確認書類の場合には、いずれか1種類の原本とコピーをご用意ください。  
カード形式の場合、③を除き表裏両面のコピーをお願いします。※ 原本は確認用、コピーは提出用となります。
- ① 運転免許証・運転経歴証明書 ※ 裏面に記載された「臓器提供の意思表示欄」は隠してコピーをお願いします。
  - ② 住民基本台帳カード（氏名・住所・生年月日の記載があるもの）
  - ③ 個人番号（マイナンバー）カード ※ 裏面のコピーは不要です。  
※ 通知カードは本人確認書類としては取り扱えません。
  - ④ 在留カードまたは特別永住者証明書
  - ⑤ 公的機関発行の顔写真付証明書類（氏名・住所・生年月日の記載があるもの）
- (2) 以下の本人確認書類の場合には、いずれか2種類の原本とコピーをご用意ください。
- ① 国民健康保険、健康保険または後期高齢者医療保険等の被保険者証  
※ 提出の際は以下の記載事項を隠してコピーをお願いします。なお、保険証の書類によって記載事項は異なります。  
a) 保険者番号 b) 被保険者等記号 c) 被保険者等番号 d) 二次元コード
  - ② 共済組合員証 ※ 提出の際は以下の記載事項を隠してコピーをお願いします。  
a) 保険者番号 b) 組合員等記号 c) 組合員等番号 d) 二次元コード
  - ③ 年金手帳（氏名・住所・生年月日の記載があるもの）
  - ④ 印鑑登録証明書（発行日から3か月以内）※左記④はご契約の際の原本提出を以って代えることが可能です。
- [非対面取引の場合] 住民票の写しの原本1通をご郵送いただくか、上記（1）及び（2）の本人確認書類のうち、いずれか2種類のコピー（現住居の記載のあるもの）をご郵送をください。

【法人の場合】

- 以下の3種類すべての原本とコピーをご用意ください。
- ① 登記事項証明書（発行日から3か月以内）
  - ② 印鑑登録証明書（発行日から3か月以内）
  - ③ 取引担当者の本人確認書類（上記【個人の場合】をご参照下さい）  
※ 実質的支配者については、契約時に住所、氏名、生年月日を確認させていただきます。  
※ 上記書類のほか、取引名義人とのご関係が「法人役員（代表権を有する方以外）」、「従業員」、「その他」である場合は、取引権限を確認させていただくために、取引名義人が作成した委任状等が必要となります。
- [非対面取引の場合] 上記①及び②の原本各1通と、③につき上記【個人の場合】の[非対面取引の場合]を参照の上、原本またはコピーをご郵送ください。

ご契約に際しては、下記の項目についてあらためてご確認をいただきますようよろしくお願いいたします。

## (1) 不動産を購入できなかった場合の出資金の返還等

- 目的の不動産の全部または一部を購入期限までに取得できなかった場合には、出資参加者から受領した出資金のうち、当該取得できなかった物件の価額に対応する金員およびそれから生じた運用益を出資参加者に返還いたします。
- 規定する出資期限までに、理事長以外の組合員によってなされた出資の履行の総額が出資予定総額に満たなかった場合、またはその他の事由によって本組合が本物件の全部を取得できなかった場合には、本契約は直ちに終了いたします。この場合、事業者は受領した出資金およびそれから生じた運用益を出資参加者に返還いたします。

## (2) 不動産特定共同事業法等関係法令に基づくご理解とご協力をお願い

- 法令により、**任意組合毎に組合員名簿を作成** いたします。この名簿には、事業参加者の皆様のおところ、お名前（フルネーム）、出資口数が記載されます。この名簿は、組合員から要請があった場合には、閲覧に供することとなります。
- 当社は、不動産特定共同事業者として、皆様方が当該取引のご本人であることを確認させていただいております。

## (3) 個人組合員の確定申告

- 個人組合員の場合、分配金は不動産所得、解散時の土地建物に係る譲渡損益は譲渡所得として所得税が課されます。所得が生ずる場合は**確定申告が必要**となります。

## (4) 非居住者等である場合のご連絡のお願いとご留意点

- 所得税法上の**非居住者**または**外国法人**に該当する方は、当社の担当コンサルタントまたはAD業務室までご連絡ください。
- 非居住者または外国法人が受け取る分配金については、原則として**源泉税が徴収**されます（ただし、徴収分は確定申告によって精算されますので実質の租税負担に影響はありません）。
- 源泉徴収された分配金についても、原則として**確定申告が必要**ですのでご注意ください。

## (5) 契約時75歳以上の方の取引について

- 契約時に75歳以上の方は**契約の際にご親族の同席をお願いする可能性がございます。**

任意組合による共同事業における税制上の取扱いのうち、下記の項目については、特にご留意をいただきますようよろしくお願いいたします。

## (1) 所得税関係 租税特別措置法25条の2（青色申告特別控除）

- ① 所定の期間内に「所得税の青色申告承認申請書」を提出する必要があります。
- ② 55万円控除（最高65万円控除）の適用については、不動産貸付業を事業的規模で営んでいる必要があります。
- ③ 事業的規模の判定については、税理士・税理士法人等の専門家や最寄りの税務署にご相談下さい。

## (2) 所得税関係 租税特別措置法41条の4の2（特定組合員等の不動産所得に係る損益通算等の特例）

- ① 所得税法上、組合事業に係る不動産所得の損失の金額は生じなかったものとみなされます。他の組合事業及び組合事業以外の不動産所得との通算はできません。事業所得や給与所得など他の所得と損益通算することもできません。

## (3) 相続税関係 租税特別措置法69条の4（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例）

- ① 被相続人が相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供した宅地等については、特例の対象から除かれます。
- ② 被相続人が相続開始の日まで3年を超えて不動産貸付業を事業的規模で行っていた場合においては、3年以内の取得宅地等についても適用対象です。

## (4) 消費税関係 消費税法57条の6（任意組合等の組合員による適格請求書等の交付の禁止）

- ① 2023年10月1日から消費税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。導入後6年間は経過措置が設けられます。
- ② アドバンテージクラブは民法に規定する任意組合方式を採用しています。任意組合は原則として適格請求書（いわゆるインボイス）を交付できません。

## (5) 個人事業税関係 地方税法72条の2（事業税の納税義務者等）

- ① 不動産貸付を事業（不動産貸付業）として営む個人に対しては、個人事業税が課税されます。課税標準額（事業主控除として年間290万円が控除可能）に対して、不動産貸付業の場合5%の税率が課されます。
- ② 東京都をはじめとして、不動産貸付業に係る事業的規模の判定において、共有持分であったとしても、持分の対象となる物件全体を判定の対象とする自治体が存在します。
- ③ 上記対応は自治体（都道府県）ごとに異なります。

実際の確定申告や出資・譲渡等に係る税制の取扱いに関するご相談については、税理士・税理士法人等の専門家や所轄の税務署等にお問い合わせ下さい。

## （１）制度の概要

- 2023年10月1日から、消費税の仕入税額控除の方式として「適格請求書等保存方式」（以下、「インボイス制度」という）が導入されました。インボイス制度とは、適格請求書発行事業者が発行する適格請求書（以下、「インボイス」という）等の保存を要件として、仕入税額控除の適用が認められる制度です。
- インボイス制度が導入されたことにより、免税事業者や消費者（以下、「免税事業者等」という）など、適格請求書発行事業者以外の者から行った課税仕入れについては、原則として仕入税額控除の適用を受けることができなくなります。
- ただし、インボイス制度導入後6年間は、免税事業者等からの課税仕入れについても、仕入税額相当額の一定割合（右表参照）を控除可能とする経過措置が設けられています。

### 〔経過措置の期間と控除割合〕

経過措置の期間	控除可能な割合
2023年10月1日 ~ 2026年9月30日	仕入税額相当額の 80%
2026年10月1日 ~ 2029年9月30日	仕入税額相当額の 50%

## （２）インボイス制度における任意組合の取扱いについて

- 任意組合は、原則として適格請求書等を交付してはならないと規定されています（改正消費税法第57条6）。
- 例外として、全ての任意組合員が適格請求書発行事業者に該当し、その組合の業務執行組合員が、その旨の届出書を当該業務執行組合員の納税地の所轄税務署長に提出した場合に限り、インボイスを交付することができます。

## （３）不動産賃貸業に与える影響

- 貸主が適格請求書発行事業者に該当しない場合には、貸主はインボイスを交付することができません。
- したがって、借主（テナント）が課税事業者の場合には、インボイスの交付を受けることができない支払賃料について仕入税額控除が適用できないこととなります。

《参考資料》「適格請求書等保存方式（インボイス制度）の手引き（国税庁）」（令和4年9月改訂）  
「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A（国税庁）」（令和5年4月改訂）

## (1) 分配金利回りに与える影響

原則として任意組合はインボイスを交付できません。したがって、インボイス制度導入後は、マスターリース会社（以下、「ML会社」という）では、任意組合へ支払う賃料に係る消費税について消費税額の計算上、仕入税額控除ができなくなります。具体的には、テナント賃料に係る消費税が任意組合を通さずML会社から直接国に納付される流れになります。したがって、**インボイス制度の導入後、経過措置の段階ごとに任意組合へ支払う賃料を改定する必要があります。**この賃料改定の結果、任意組合の収支（分配金利回り）には、下記表のような影響が生じます。

### 〔分配金利回りへの影響〕

← 経過措置適用期間 →

	インボイス制度導入前	2023年10月1日～	2026年10月1日～	2029年10月1日～
経過措置の内容	—	仕入税額相当額の 80%控除可能	仕入税額相当額の 50%控除可能	経過措置なし
改定を要する賃料額	—	仕入税額相当額の 20%相当額	仕入税額相当額の 50%相当額	仕入税額相当額の 100%相当額
満室想定分配金利回り	<b>3.12%</b>	<b>3.05%</b>	<b>2.95%</b>	<b>2.79%</b>

※ 上記利回りは2024年2月5日現在の賃料に基づいて算出しています。将来の分配金利回りを保証するものではありません。

## (2) 組合解散時の対象不動産売却に与える影響

組合解散時における対象不動産の売却のうち、建物の売却は消費税法上課税取引に該当するため、インボイス制度導入の影響を受けます。インボイス制度導入により、任意組合から対象不動産を購入する買手が課税事業者の場合は、消費税額の計算上、仕入税額控除ができなくなります。結果として、買主が提示する対象不動産の価格にマイナスの影響を与える可能性があります。

(受付時間 9:30~17:00)

**0120-022-317**

担当コンサルタント  
または、AD業務室まで  
お問い合わせください。

本商品に関するお問い合わせ・ご質問は

