

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2019年3月号～

管理運営物件入居率

96.3%

2019年2月末現在



**注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？
土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する！**

Presented by

SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索

～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月のトピックス
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 相続相談コーナー
- P,6 相続相談コーナー
- P,7 マンスリーコーナー

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券事業、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、一級建築士、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件

物件名 : 8-bit AKASAKA
住 所 : 福岡市中央区赤坂1-11-20
土 地 : 114.78㎡ (34.72坪)
建 物 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
S 62年1月築
間取り : 店舗、事務所×8戸
ワンルーム×4戸
駐車場 : なし
年間収入 : 13,608,000円 (満室想定)
売却価格 : 235,000,000円
利回り : 5.79%



コメント : 地下鉄空港線「赤坂」駅徒歩1分！

2017年1月住居部分室内リノベーション、共用部、建物改修

売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田



不動産鑑定士
井上 慶一

新たな入居率アップの促進策！ 注目のDIY賃貸・カスタマイズ賃貸とは？

最近、賃貸物件で注目が集まっているのが「DIY賃貸」や「カスタマイズ賃貸」と呼ばれる、借り主が住まいに手を加えられる物件です。今までとは、住まい選びの選択肢が増えてきている中で、今回は、このDIY賃貸について紹介したいと思います。

DIY賃貸は、一般的な賃貸と借り方はどう違うのでしょうか？実際のところ、「借り主側に負担がかかるのか？」「一般的な賃貸と契約は違うのか？」「原状回復はどうするのか？」など疑問の声が多いようです。そうした疑問に答えるように、国土交通省が契約の流れや、この契約によって具体的にどこまでできるかなどを定義しました。今回、国土交通省が定義した内容についてお届けします。

【DIY型賃貸借の定義】

DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の物件は借り主と貸主、どちらが改装費用を負担するのでしょうか？もちろん物件によってケースバイケースですが、賃貸借契約のときにこうした内容をきちんと盛り込んでない場合が多く、後日トラブルに発展することもあったようです。一般的な賃貸物件を借りる場合には賃貸借契約を結び、相場にあった賃料を払うことで関係性が成り立ちます。しかし、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸の場合には上記のようなことが起こるため、今回国土交通省では賃貸借契約以外に、「DIY工事の申請書」、「DIY工事の承諾書」、「DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書」を交わすことを定義しています。



【DIY賃貸の物件とは】

通常、DIY賃貸やカスタマイズ賃貸は築年数が古い物件が多いです。理由としては、貸主がリフォーム費用を独自に負担することが難しいという状態と、借り主が自分の好みで改修を行いたいというニーズがマッチングして、こうした物件が出てくる市場を生み出しました。貸主と借り主の契約内容にもよりますが、通常の賃貸物件と異なり「相場より安めの賃料」「原状回復義務がない」などが挙げられます。また、DIY賃貸ではDIYの費用・工事負担が借り主で、カスタマイズ賃貸の場合は改装が込みのものも多くカスタマイズ費用・工事の負担が貸主というケースが多いと言えます。とはいえ、貸主と借り主の状況にもよるので、きちんと契約時の取り決めをしたほうがよいでしょう。

契約時の取り決め事項例としては、「(DIY)費用負担者・・・借り主 or 貸主か」「(DIY)工事実施者・・・借り主 or 貸主か」「所有権の帰属・・・工事部分に関する所有権について」「原状回復義務・・・なし or あり」「ありの場合はどこまで現状回復を求めるのか？」「明け渡し時の精算をどう決めるか？」などの項目をきちんと決めておく必要があります。明け渡しの時の精算について、DIY型賃貸借では原状回復を免除したり、契約期間中の家賃を安く設定したりする代わりに、費用請求の権利を放棄する場合もあるためです。トラブル回避の観点から国土交通省では予め決めておくことを推奨しています。より詳細に決めたい方は、上記以外にも「増改築などの内容」「施工方法・使用資材など」「図面などの添付」などがあるといいかもかもしれません。

空室が多くなっている地域の中で、築年数が古くなって、設備・リフォームにも大きな負担が掛かる状態にて、借主の多様化するニーズにこたえる為にも、新しい貸し方を考えていかなければいけません。今回のDIY賃貸、カスタマイズ賃貸について、ぜひ考慮してみたいはいかがでしょうか？

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：宮崎・村田



不動産鑑定士
井上 慶一

空き家・空き地の増加が年々深刻化する 土地の寄付・放棄・売却・活用を再考する！

空き家増加が問題視されている中、不要な土地のみを放棄できる制度（不動産放棄制度）を政府が検討し「方針」にも盛り込まれました。現在、不要な不動産の相続放棄をしたくても、不動産だけを単独で放棄はできません。民法の規定では「所有者のない不動産は国庫に帰属する」といった規定はあるものの、具体的な手続きを定めたルールもありませんでした。具体的に法制化されると、その制度の利用者はかなりの数に上る事が予想されます。

不動産は、所有しているだけで固定資産税を支払わなければならないなどの理由から、実家にある土地を親から譲り受けたものの、活用していない場合にうまく処分できないかと考える方は少なくないようです。もちろん、正規の方法で売却できればよいのですが、田舎の土地だと買い手もなかなかつかないでしょう。不動産が“負”動産になる主な要因としては、よく言われる、固定資産税、損害賠償、管理の手間などが考えられます。そのようなことから、結局そのままの状態である所有者さんが多くなっているのが現状です。

「土地の“所有権”について確認」ですが、基本的に土地の所有権はいらぬからといって放棄することはできません。いらぬ土地は所有権を放棄すれば国のものになるというわけではありません。基本的に、土地の所有権は使わぬからといって放棄することはできないのです。では、土地の所有権を放棄することができないことはわかりましたが、ほかに土地を手放す方法はないのでしょうか？以下3つの手放す方法について考えてみましょう。



①土地の寄付

土地の寄付には、自治体、個人、法人に対して考えられます。自治体への寄付の仕方は、概ね、1) 担当窓口で寄付の相談をする 2) 自治体の担当者による土地調査 3) 審査が通れば必要書類を記入し提出、の手順になります。相談時に対象の土地について、その情報のわかる公図や謄本、写真を用意しておく必要があります。個人への寄付は相手が大丈夫なら誰でもよいのですが、基本的にはあなたがどう活用してよいかわからない土地を欲しがる人はそういないと考えた方が自然でしょう。しかし、ひとつだけ有効な方法があります。それは、“隣地の所有者に対して寄付すること”です。隣地の所有者であれば、土地を有効活用しやすいですし、もともとあった土地をまとめてひとつの土地とすることもできます。ただし、個人への寄付は贈与税がかかる事をご承知ください。

個人であれば、隣地の所有者くらいしかすぐに思い浮かぶ寄付先はありませんが、法人であれば事業や保養目的としての利用も考えられるため、欲しがる企業はあるかもしれません。また、個人だと譲渡を受けるための税金がかかりますが、法人であれば費用も経費扱いとすることができます。なお、寄付先の可能性としては、一般企業より公益法人(社団法人、学校、NPO法人など)の方が高いと言えるでしょう。こちらは所有権移転登記費用は譲渡人に掛かりますのでご承知ください。

②土地の相続放棄

すでにご説明したように、基本的に土地を放棄することはできません。ただし、両親が所有している土地などで、相続の際に相続放棄をすれば、土地の所有権を放棄することができます。実家の土地などは相続のタイミングで相続放棄することで所有権を放棄できます。相続放棄すると、土地だけでなく、ほかの財産もすべて放棄しなくてはなりません。相続放棄した後は固定資産税などの支払いをしなくてよくなります。しかし、相続放棄したとしても、その土地の管理義務は継続されます。「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意を持って、その財産の管理を継続しなければならない(民法第940条)」この義務を免れるためには、家庭裁判所に申し立てをして相続破産管理人を選任する必要があります。この辺りの手続きは、相続の手続きと合わせて司法書士さんに任せてしまえば手続きを進めてくれます。

③土地の売却

不動産市場が変化する中で、やはり改めて売却の再検討も必要です。地域の不動産会社に、売り出し価格や売り方の見直しを相談してみましょう。具体的には、売り出し価格を安くしてみる、もしくは建物が建っているのであれば解体して更地にして売り出してみる、または空き家バンクに登録してみるといった方法があります。将来的に処分することを前提に、賃貸活用・土地活用を考えてみるのもひとつの方法です。田舎の土地建物でも、田舎暮らし、セカンドハウス、外国人民泊など、立地に関係なく活用することがあります。また、市街化調整区域外など、建物を建てられるエリアの場合、高齢者向け住宅、障害者向け住宅などであれば、あまり立地を気にせず始めることができます。その他、土地が農地であった場合には、農地賃貸借として市民に農地を貸し出したり、農業体験をしたりといった活用法も考えられます。先祖代々の土地を、有効に活用できる事が、最良な方法と思います。

相続相談コーナー

Q. 自分が高齢になり、亡くなったあとのことを考え出しています。公正証書遺言の作成を検討したいのですが、どれくらい費用がかかるのでしょうか？

A. 遺言を作成されるのであれば、安全性と確率性から、公正証書遺言を活用するのは良い方法ですね。主にかかる費用の目安をご回答します。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額（目安）

公正証書遺言を作成する費用は、大きく3つです。

- ①公正証書作成手数料
- ②証人2人の日当
- ③公証人の出張費用、交通費



①公正証書作成手数料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
100万円まで	5,000円
200万円まで	7,000円
500万円まで	11,000円
1,000万円まで	17,000円
3,000万円まで	23,000円
5,000万円まで	29,000円
1億円まで	43,000円

※手数料は財産を譲り受ける人ごとに計算し、合計します。

※財産の総額が1億円未満の場合は、11,000円加算されます。

②証人の日当

1人につき5,000円から15,000円が目安です。証人には遺言内容を伝える必要がありますので、場合により専門家に依頼します。その場合、費用は専門化が別途規定しているケースもあります。

③公正役場以外で作成する場合の出張料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
公正証書作成手数料	①の1.5倍
公証人の日当	1日20,000円 4時間以内は 10,000円
交通費	実費

証人を誰にするか、などにもよりますが、比較的費用が高い信託銀行などのケースは総額で40万円ほどかかるケースもあるようです。

ご自身のケースに合わせ、専門家を選ぶことをおすすめします。(当社にて相談も可)

あなたの遺言書必要度をチェックしてみましょう！

《家族間に事情があるケース》

- ①親子間・兄弟間の仲が悪い
- ②行方不明脱退、長年連絡が取れていない家族がいる
- ③認知症や障害があって法的な判断が難しい家族がいる
- ④未成年の家族がいる
- ⑤再婚しており、前の配偶者との間に子供がいる
- ⑥夫婦間に子供がいない



《不動産に事情があるケース》

- ⑦自宅が全財産のほとんどを占めている
- ⑧自宅が子供の一人と共有になっている
- ⑨親名義の土地が、子供名義の建物の敷地になっている

《物理的に遺産分割や相続手続きが難しいと思われるケース》

- ⑩相続人に高齢者がいる
- ⑪海外に住んでいる家族がいる（日本に住民票がない）
- ⑫家族がみんな遠方に住んでいる
- ⑬家族が忙しかったり病気がちで手続きをできる人がいない
- ⑭相続財産が特定の家族の生活の支えになっている



《節税・納税対策上の必要性があるケース》

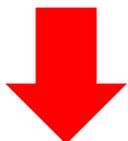
- ⑮特定の相続人に相続をさせないと多額の相続税がかかる
- ⑯事業や農業を営んでいて一人の子供へ資産を集中して相続させたい

《おひとりさまの相続》

- ⑰一度も結婚していない
- ⑱離婚していて、子供もいない
- ⑲内縁の配偶者がいる
- ⑳配偶者に先立たれて、子供もいない
- ㉑相続人になる人が誰もいない

《相続人以外の人に財産を渡したい場合》

- ㉒孫や、子の配偶者に相続の時に財産を渡したい
- ㉓内縁の夫に財産を渡したい
- ㉔自分に万が一があったら、財産を寄付したい



いくつ当てはまるか、考えてみましょう

0個………あればなお良し。家族で日ごろよく話し合いを！
1～2個………遺言書が無いと揉める可能性大！今から遺言書の内容をじっくり考えましょう。
3個以上………遺言書が無いと相続が発生したら大変！早いうちに遺言書を。

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 092-737-8588

担当：宮崎・村田



サツとくらせる♪

さくらす

マンスリー事業を立ち上げました！

管理・サービスはお任せください！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



マンスリー借上げの活用で 賃貸物件の回転率アップ！

マンスリーに関する
お問い合わせは

WEBサイトからも
お問合せが可能です



サツとくらせる♪

さくらす

TEL 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F
株式会社さくらリアルティ
マンスリー事業部 担当：河野 武英
URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>

会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【住所】

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

【TEL】

092-737-8588

092-737-8522

営業時間 9:30~18:00

定休日 土日祝日



アパマンショップ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1088

営業時間 10:00~19:00

定休日 水曜日

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> その他 |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局

管理部: TEL:092-737-8588