

“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

～2020年2月号～



管理運営物件入居率

96.4%

2020年1月末現在

**2020年 賃貸経営 市場動向 ～市場の変化から対策を考える～
無断転賃に関するQ&A①**

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 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

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、不動産証券化事業、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。

株式会社さくらリアルティ
代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件

オーナー様限定情報のため、
非公開とさせていただきます。
ご了承くださいませ。

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

2020年 賃貸経営 市場動向
～市場の変化から対策を考える～

2020年に入りまして、賃貸市場の変化から、賃貸経営に関わる重要なポイントについて、お伝えします。今年の賃貸経営を成功させるために、参考にして頂ければ幸いです。

【2020年 賃貸経営 市場動向 8つのポイントとは？】

出典：国土交通省住宅土地統計調査

①空室率増加傾向（国土交通省）

人口・世帯数減少傾向、賃貸住宅の供給過多の中心民営借家数は約70万件増加しています。最新2018年度末の民営借家入居率は、全国平均で82%と、賃貸住宅の供給過多を加味しますと、将来的にはさらに入居率下落が予測されます。

北海道	83.3%	東京都	86.0%	滋賀県	81.5%	香川県	76.1%
青森県	78.5%	神奈川県	84.0%	京都府	84.5%	愛媛県	79.0%
岩手県	78.4%	新潟県	78.1%	大阪府	78.9%	高知県	83.0%
宮城県	84.0%	富山県	77.5%	兵庫県	81.3%	福岡県	85.0%
秋田県	81.1%	石川県	78.5%	奈良県	78.7%	佐賀県	81.9%
山形県	81.2%	福井県	77.7%	和歌山県	74.2%	長崎県	83.6%
福島県	79.8%	山梨県	71.9%	鳥取県	81.1%	熊本県	85.8%
茨城県	74.0%	長野県	78.2%	島根県	85.4%	大分県	79.9%
栃木県	72.7%	岐阜県	73.6%	岡山県	80.2%	宮崎県	83.3%
群馬県	73.4%	静岡県	75.6%	広島県	83.3%	鹿児島県	82.0%
埼玉県	82.9%	愛知県	83.8%	山口県	78.6%	沖縄県	89.3%
千葉県	81.2%	三重県	81.5%	徳島県	74.3%		

②管理委託率増加（国土交通省）

「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」によりますと、賃貸オーナーが、賃貸管理会社、サプリース会社へ管理を委託している割合は65.2%まで上がっています。空室問題、賃貸経営の問題解決のため、管理を委託する率は年々上がっていると予測できます。

③相続課税発生割合上昇（財務省）

相続税の課税発生件数、負担割合ともに増加傾向にあります。今後も賃貸オーナーの相続対策は、必要不可欠になっていくと予測できます。

	平成29年	平成30年
課税件数割合	12.4%	12.9%
負担割合	8.0%	8.3%

④民法改正による賃貸経営への影響（法務省）

120年ぶりの民法改正200項目の中には、賃貸オーナーが能動的に動いていかないと、損害を被る可能性のある内容も含まれているため、十分な理解が必要になります。（敷金明文化、連帯保証人限度額設定必須、原状回復負担割合の明文化、一部滅失時の賃料取扱いの見直し、賃借人の修繕権の発生等）

⑤重要事項説明の電子書面交付による社会実験（国土交通省）

賃貸借契約における重要事項説明に関して、書面交付による実施が、2019年10月より電子書面交付の可能性をはかる社会実験がはじまり、今後賃貸における、あらゆる契約関係で電子化の可能性が上がってきています。

⑥貸家向け新規貸し出し金額減少（日本銀行統計）

2016年をピークに、2018年まで貸出金は減ってきています。全国的に不動産貸家向けの新規貸し出し基準が厳しくなっている事がわかります。

⑦訪日外国人旅行者、在留外国人推移（観光庁、法務省）

訪日外国人旅行者は2018年末3,191万人を超え、10年で約4.5倍増加しています。さらに平成30年末の在留外国人数は273万1,093人で29年対比6.6%増加と（人口の2%）なっています。共に過去最高に達しています。



⑧民営借家に住む高齢者（厚生労働省）

高齢者の住宅所有関係の推移では、民営借家に住む高齢者は、29%まで上がってきています。高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測されます。

賃貸経営に関わる市場動向として、各種最新情報を入れてみました。2020年は大きく変化のある年になります。今一度、ご自身の賃貸経営における具体的対策について、考える機会にして頂ければ幸いです。

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

無断転貸に関するQ & A ①

今回は契約者による無断転貸について、オーナー様よりご質問をいただきました。

近年民泊などでも問題になるケースもありますので、より注意が必要です。



【Q】

借主がオーナーであるわたしに無断で、契約者自身が住まずに、その知人に居住させた場合、契約上の義務違反になるのでしょうか？この場合は契約を解除できますか？

【A】

結論からいうと、居住用物件で、賃貸借契約書に記載した入居者が居住せず、知人が住んでいる場合には、無断転貸（義務違反）したことになり、通常は、契約を解除することができます。ただし、必ず解除できるわけではなく、以下のような点を確認する必要があります。

まずは基本的な事項になりますが、民法上、賃貸人の承諾を得なければ第三者に転貸することはできません。居住用の賃貸借契約では、通常、この民法のルールと同種の無断転貸禁止条項が定められています。ですので、賃貸借契約上の入居予定者以外の第三者（知人など）が入居すれば、無断転貸（契約違反）であり、賃貸借契約を解除することができるのが通常でしょう。

ですが、注意も必要です。まず、転貸について承諾しているような場合には、当然のことながら転貸は適法なものであり、解除することはできません。サブリースにおけるオーナーと会社との契約（マスターリース契約）などは、当然のことながら転貸を承諾する条項が含まれています。

もう一つの注意点は、無断転貸があっても必ず賃貸借契約が解除できるのではなく、判例上の信頼関係破壊の法理に基づき、例外的に信頼関係の不破壊などを理由に解除権が制限される場合があります。事案に応じた事情ではありますが、共同相続人から他の共同相続人への無断転貸や離婚した夫から妻への無断転貸の場合（最高裁36年4月28日、最高裁昭和44年4月24日）に解除が認められなかった事例があります。

このように、転貸禁止の居住用物件でも、転貸したから即解除、とは限らないことには注意が必要です。

【民法】

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第六百十二条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。



不動産鑑定士
井上 慶一

資産税を0から再点検しよう！ ～軽減制度の手続き～

シリーズでお伝えしてきました**不動産取得税**についてですが、今回は、最終章の軽減制度の手続きについて確認致します！

今回は、土地取得の軽減制度についてご紹介させて頂きました。特に居住に用いる住宅用土地についての軽減でした。この軽減は、取得した際の課税と合わせて、自動的に適用されるのでしょうか。

軽減制度を受けるための手続き

(1) 原則的な手続き

申告書に必要書類を添付して、不動産の所在地の市町村または都税事務所に申告します。

申告期限は都道府県により異なるようですが、東京都は取得した日から30日以内※とされています。軽減を受けようとする場合は、軽減の適用を受ける旨を併せて申告する必要があります。

※30日を過ぎても申告を受け付けている場合があります。

(2) 申告書（申請様式・東京都）

東京都では、「不動産取得税申告書及び不動産取得税〔減額（適用）/課税標準の特例適用〕申告書」という書式が準備されており、記載する内容は、土地・建物についてであり、土地は、所在・地番・地積・地目・取得年月日などを記載し、家屋は所在地・家屋番号・構造・床面積合計・戸数・着工年月日などを記載します。右のQRコードから申告書の記載例を確認できます。



(3) 必要書類

申告書に添付する書類は、土地建物の売買契約書、登記事項証明書、最終代金領収書、建築工事請負契約書、長期優良住宅認定通知書などがあり、土地の取得のケースや住宅の完成前後のタイミングにより必要書類が定められているようです。

(4) 納税猶予制度（東京都他）

土地を先行取得した場合に、家屋が新築されるときまで期間が空いてしまうときは、3年以内に限り、新築されるまでの間、本来同時に取得できれば減額されていた税額相当分の納税について、一定の手続きを行えば猶予される制度があります。

【ご注意】上記の説明等は地方税法及び東京都条例に基づいております。

各都道府県により取り扱いが異なることもございますのでご注意ください。

なお、東京都では、不動産取得税計算ツールをホームページ上に整備しております。

必要情報を入力していけば税額の算出を行ってくれます。ご参考に覗いてみてください。

(URL) <http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/syutokuzei.html>

検索

東京都不動産取得税

【まとめ】

不動産取得税の申告は、期限も短く設定されています。しかし、申告書の記載自体は非常に簡単な内容ですし、申告期限を延長して受け付けてくれることもあります。きちんと手続きを行い、しっかりと軽減を受けておきたいですね。

不動産取得税について一通りおさらいをさせて頂きました。計算方法から軽減を受けるための手続きまで、馴染みのない税金ですが、基本を押さえてもらえれば幸いです。

不動産に関わる税金はコストです。投資対効果を上げるためにも不動産取得税は重要です。最後までお読みいただきありがとうございました。

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

ソリューションコーナー

「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう⑤」



ご自身の資産は増えていますか？それとも横ばい、あるいは減っていますか？資産の良し・悪しは、オーナー様ご家族の将来設計や、ご親族への承継がスムーズにできるか（継ぎたい物件か、そうでないか）などにもかかわってきます。今回は不動産を上手に活用することで魅力的な資産を作る方法をお伝えします。

バランスシートを作ってみよう ～上級編～

資産ごとに、不動産の色分けをしてみましょう。バランスシートで見たときに、当然すべての資産が良い資産（増えている資産）ではないこともあります。それでも将来残していきたい資産、というものもあります。ですから、まずは資産の方向性を色分けしてみることが重要です。

ご自身の資産を、下記のようにAランク、Bランク、Cランクに色分けしてみましょう。

Aランク：残すべき不動産

不動産の価値に関わらず、残す必要がある資産

Bランク：活用すべき不動産

対策（投資）次第で収益増加が見込める資産

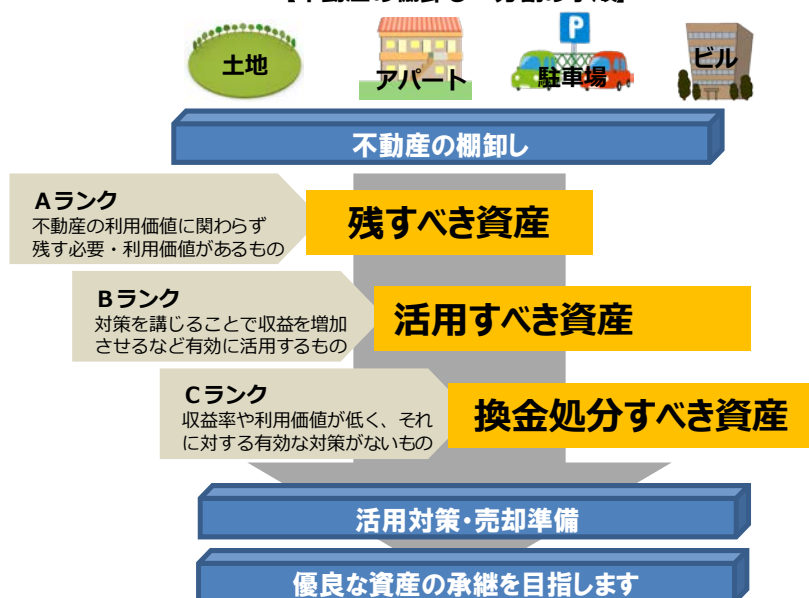
Cランク：換金処分すべき不動産

収益率や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産。
といった具合です。

次に、個々の資産についての対策を検討します。特に、不動産資産については、大きく分けると対策は右の6項目に分かれます。ご自身の資産の色分けに合わせて資産の6つの方向性を決め、具体的な対策を決めて実践していくことで、より良い資産・次世代に承継できる資産づくりにつながります。

バランスシート経営についてシリーズでお伝えしてきましたが、是非、この機会に資産の将来対策を検討してみてください。弊社でも随時サポートしてまいりますので、ともに良い資産を作っていきます！

【不動産の棚卸し・分割の手順】



Point
01

何もしない

特に相続税が支払えるレベルで資産が増えていれば現状維持も選択としてある。

Point
02

既存資産の改善賃料アップ・コスト減・建替え

保有し続ける方針であればリフォーム、リノベーション、外壁塗装工事などによる収入アップ、経費・借入入れの見直しによるキャッシュフロー改善。

Point
03

買換え 売却→購入

現状で資産効率が良くない資産は買換えて資産改善を検討する。将来性が低い立地→将来性が高い立地など。売却＋購入。

Point
04

優良物件の買い増し

現金を多く保有している場合、相続税はかかりやすく資産が減るリスクが高い。また、預貯金ではほぼ資産が増えない。優良不動産の購入で資産の増加や所得税節税、相続税の圧縮効果を得られる。

Point
05

未活用地の活用

未活用資産があり収益性が低い場合、資産を増やしながら相続対策で資産を減らさない対策も有効。アパート建築等、新たな活用。

Point
06

売却（賃貸経営終了…？）

相続税が払えない、そもそも活用可能性が低く今後所有するメリットも低い、賃貸経営をやめたい場合、など売却による現金化も検討する

サツとくらせる♪ さくらす
福岡の
ウィークリー・マンスリーマンション

ビジネスから観光、仮住まいまで。
お得で便利な、さくらすのウィークリー・マンスリーマンション。
ぜひご利用ください。

すべて！ さくらリアルティにお任せください！！

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！



自社サイトも好評運営中です！



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・小林・梶原

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>



☎ 0120-750-888

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



さくらリアルティ 大濠公園駅前支店

【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●

- ☐ 空室について
- ☐ リフォームについて
- ☐ 家賃滞納について
- ☐ 賃貸管理について
- ☐ 購入について

- ☐ 売却について
- ☐ 土地活用について
- ☐ 相続対策について
- ☐ 保険について
- ☐ 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