

“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9月号～

管理運営物件入居率

**96.4%**

2020年8月末現在

新型コロナウイルス進行に合わせ急増する“不動産投資”の需要  
普通賃貸借契約での借上げはオーナーから解約できない

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)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・長

## 新型コロナウイルス進行に合わせ 急増する“不動産投資”の需要

新型コロナウイルスも、7月に入り、全国各地で第二波が広がってきています。ここに来て、賃貸オーナー様にとっても興味深い、不動産投資の需要が増加してきています。新型コロナウイルス進行に合わせた特徴的な動きがありますので、今後の賃貸不動産業界の動向を予測するために、今回整理させて頂きました。

### ①新型コロナウイルス蔓延の中、経済低迷による資産の見直し

新型コロナウイルス進行から、全国で緊急事態宣言を受け、さらに薬剤の開発などに時間が掛かるとわかってきた中、飲食業、観光業、アパレル業、その他休業を余儀なくされる業種が相次ぎ、経済は大打撃を受けています。その中で、個人がより資産を作る、また守ることの重要性を再認識し、自身の資産を見直す必要性を感じた人たちが増えています。資産運用の選択肢の1つとして、長期に比較的安定した収益を作れる不動産投資への関心が高まっていると思われます。

### ②株式投資の不安定さから、価値変動が少ない不動産投資へ資金移動

新型コロナウイルスが、日本のみならず全世界に猛威を振るうことで、国内法人、外資法人も先行きが不透明な状況が続いています。そのため、一時伸びていた株価も、今後の変動は非常に読みづらく、いままで株式投資を行っていた投資家が、価値が安定している不動産投資へ流れてきています。

### ③今後の不動産価格下落から、買いのタイミングへ

収益物件を扱う不動産業界は、新型コロナウイルスによる景気後退から、手元資金の確保を目的とした収益不動産の売却が進みはじめ、今後不動産価格が下落していくと予想されています。これまでの不動産は、都市部を中心に価格が高騰しており、割高な投資環境から投資家は消極的な姿勢になっていました。それが、今回不動産価格が下がる方向の中で、収益性が高い不動産を低価格で購入できる環境が整ってきているため、多くの投資家が買いのタイミングと捉えてきています。

### ④ステイホームによる在宅時間が長くなりインターネット検索の増加・オンライン取引需要の拡大

不要不急の外出自粛により、インターネットの検索頻度、時間が増えています。収益不動産に興味を持つ投資家、また潜在的投資家も、インターネットで物件情報に触れる機会が増えています。また、不動産会社に行かなくとも、オンライン上で自身の資産価値の把握、また多くの収益不動産仲介会社から、レベルに応じた物件の提案を受けることができるため、非接触での収益物件売買を進みやすくする理由になっています。不動産会社についても、賃貸のみならず売買でもオンライン取引への移行が急拡大しています。

### ⑤融資が通りやすい属性の投資家が対象

今まで、不動産よりは、株式投資などに目を向けていた、金融資産が多く・年収の高い事業家、経営者、サラリーマンなどが、積極的に動き出しています。金融機関においては、前記にある属性対象に対しては、都市銀行、地方銀行、信用金庫・信用組合、ノンバンクなど、各特徴は違うにせよ、改めて不動産投資に対する融資への門戸を広げ始めているケースも増えています。

賃貸オーナーの皆様にとっても、この機会に、改めてご自身の資産の見直しや、新たな不動産投資を一考されては、いかがでしょうか？弊社でも、賃貸管理のみならず、収益物件の売買事業にも力を入れています。何かご相談事、またお困りごとなどがありましたら、ご連絡いただければ幸いです。

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・長



不動産鑑定士  
井上 慶一

## 契約期間が満了しても管理会社を変えられない？ 普通賃貸借契約での借上げはオーナーから解約できない

今回は、近年トラブルの報告が増えているサブリース契約に関する問題について、オーナー様よりご質問をいただきましたので、ご回答させていただきます。賃貸借契約上の貸主と借主の関係では、借主側の主張が有利に働くケースが多いので、注意が必要になります。

**Q.私が所有するアパートは、これまで不動産会社に3年間、借り上げ（サブリース）してもらっていました。不動産会社の対応がよくないので、今回、3年の期間満了で別の会社に変えたいと思っておりますが、不動産会社からは「それはできない」といわれました。契約期間が満了するのに、なぜ契約を続けなければいけないのでしょうか？**

**A.一般論としては、一般賃貸借契約の場合には、契約期間が満了したとしても、貸主であるオーナーから解除するためには法律上の「正当事由」が必要であり、簡単には解約できないので注意が必要です。**

オーナーが不動産会社に、物件を一定期間借り上げてもらうことがあります。この場合、不動産会社との間で賃貸借契約を結び、不動産会社が一般の入居者などに転貸することになります。この場合のオーナーと不動産会社との賃貸借契約をマスターリース契約といいます。



このマスターリース契約ですが、一般の入居者に賃貸する場合と同様に、借地借家法に基づく「正当事由」がなければ契約を解約することができません。これは、一般の入居者に賃貸したときに、オーナー側からは賃貸借期間が満了しても簡単に立ち退きを求めることができないのと同じ理屈です。

これを聞いて、「一般の入居者は、居住権保護の観点から借地借家法で保護されているのであって、借り上げをする不動産会社はオーナーよりも強い立場の場合も少なくない」「だから、借地借家法が適用されるのはおかしいのではないか？」と思われる方もいるかもしれません。ですが、この点については、最高裁判決があり、平成15年10月21日判決で、マスターリース契約に借地借家法が適用されることが明らかとされています。

実際に、オーナーが、不動産会社に対し、マスターリース契約が期間満了で終了したと主張した裁判（東京地裁平成24年1月20日判決、RETI0. 2013. 1 NO.88）があります。この判決では、マスターリース契約に旧借家法1条の2（賃貸人からの共振拒絶や解約に正当事由を必要とする、現行の借地借家法28条の同趣旨のもの）を適用し、オーナーの期間満了により契約が終了したとの主張を退けています。

このように、オーナーが不動産会社に普通賃貸借契約で借り上げてもらうと、「オーナー側からは契約期間が完了したとしても、簡単に不動産会社を変えることはできない」「不動産会社と交渉して、解約することの合意が得られなければ解約できない」という2点については、借り上げをしてもらう際によく理解しておく必要があります。期間満了で契約を終わらせるためには、普通賃貸借契約ではなく、定期借家契約を結ぶ必要があります。

**※この記事の内容は、記事作成時の裁判例・法令等に基づき、一般的な解説を加えたものです。個別の事情については、専門家に相談することをお勧めします。**

## 新型コロナウイルス関連緊急情報 ～資金対策④～固定資産税等の減免

先月より引き続き、第4弾です。オーナーさん向けの資金対策の情報についてポイントをまとめさせていただきます。今回は、テナント事業者に対して固定資産税等を減免する制度です。具体的な取り扱いが出てきましたので、以下にポイントをまとめます。

### 【制度概要について】

新型コロナウイルス感染症の影響で事業収入が減少している中小企業者・小規模事業者※の2021年度の固定資産税・都市計画税を減免することとされました。

※中小企業者・小規模事業者の定義は省略させていただきます。

### 【減免対象について】

いずれも市町村税（東京都23区においては都税）

- ・事業用家屋及び設備等の償却資産に対する固定資産税  
（通常、取得額または評価額の1.4%）
- ・事業用家屋に対する都市計画税（通常、評価額の0.3%）

### 【条件や減免率などについて】

2020年2月～10月までの任意の連続する3ヶ月間の事業収入の対前年同期比減少率が

- （1）50%以上である場合 減免率は全額
- （2）30%以上50%未満である場合 減免率は2分の1

### 【手続について】

（1）中小事業者等は、税理士や会計士といった全国に存在する認定経営革新等支援機関等に、①中小事業者等であること、②事業収入の減少、③特例対象家屋の居住用・事業用割合について確認を受けます。

（2）事業者は、認定経営革新等支援機関等から確認書を発行してもらい、2021年1月以降に申告期限（2021年1月末）までに固定資産税を納付する市町村に必要な書類とともに軽減を申告します。



中小企業庁の  
情報サイトはこちらの  
QRコードです。

この制度は30%以上の減少で判断する、認定経営革新等支援機関等の確認が必要というのがポイントですね。申請は年明けですが、今のうちから情報は得ておかれると良いでしょう。

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・長

# ソリューションコーナー

## 「知っておきたい生前贈与の基本 贈与税の計算方法」



資産の状況や評価額によって、将来の相続対策は大きく変わっていきます。ですが、基本的なご家族への資産の残し方の一つとして、生前贈与を活用していくかどうかで、将来の相続対策も大きく変わっていきます。今一度、贈与に関わる制度として、『暦年贈与』を確認しておきましょう。  
暦年贈与とは、1月1日から12月31日までの間に贈与を受けた金額が110万円（基礎控除）以下なら、贈与税の申告が不要な制度です。

### 贈与税額を把握し、上手に将来対策をしていきましょう

贈与税の具体的な計算方法は、1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額（課税価格）から、基礎控除額110万円を差し引いた残額について、下の速算表により贈与税額を計算します。

贈与税の額

= (

1年間に贈与を受けた財産の合計額

−

基礎控除額  
110万円

) × 税率 − 控除額

#### ■ 贈与税の速算表 ■

右記以外の通常の場合			直系尊属⇒20歳以上の者の場合		
基礎控除額の課税価格	税率	控除額	基礎控除額の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—	200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円	400万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円	600万円以下	20%	30万円
600万円以下	30%	65万円	1000万円以下	30%	90万円
1000万円以下	40%	125万円	1500万円以下	40%	190万円
1500万円以下	45%	175万円	3000万円以下	45%	265万円
3000万円以下	50%	250万円	4500万円以下	50%	415万円
3000万円超	55%	400万円	4500万円超	55%	640万円

例えば父から娘（20歳）が410万円の贈与を受けた場合は、贈与税は下記のように計算します。（410万円−110万円）×15%−10万円＝35万円

贈与税の申告と納税をする必要があるのは、財産をもらった人です。基礎控除額は、贈与をした人ごとではなく、贈与を受けた人ごとに110万円となる点も注意しましょう。こういった制度を活かし、ぜひ今年行う相続対策を今一度見直してみてください。

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！



スタッフブログ始めました！ぜひご一読くださいませ

TOPICS : スタッフブログ  
<https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html>

  
サツとくらせる♪  
さくらす  
☎ 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22  
株式会社さくらリアルティ  
マンスリー事業部 担当：小林・梶原・横大路  
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



## さくらリアルティ 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